



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Data: 12/03/2022

Prot. : 1430

Pratica SUAP codice identificativo - n° 01812190930-07122021-1720

OGGETTO: ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI SUAP, ai sensi del D.P.R. 160 del 07/09/2010 e della L.R. n° 55 del 31/12/2012 ai fini del rilascio del titolo unico per la realizzazione dell'intervento edilizio, in variante al Piano degli Interventi – **Progetto per un nuovo insediamento industriale per la produzione di prodotti per le costruzioni ubicato in area classificata dal PAT e dal PATI come ambito preferenziale di sviluppo produttivo - Conferenza di Servizi** *Decisoria Relazione istruttoria del Responsabile del Suap*

PREMESSE

La presente relazione viene redatta al fine di poter avviare il procedimento relativo all'indizione della Conferenza di Servizi necessaria per valutare, acquisire i pareri delle varie Amministrazioni e Enti coinvolti al procedimento e infine se dovuto approvare la proposta della Ditta in oggetto; il tutto secondo i disposti del D.P.R. 07/09/2010. N° 160, ART. 8; della legge regionale 31/12/2012, n° 55 e della legge 7 agosto 1990, n° 241.

La proposta di variante al Piano di Intervento da parte della Società Eurofusi Srl, va a integrare e completare il procedimento iniziato con il progetto in variante al P.I. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvato dal Consiglio Comunale di Sant'Elena con propria deliberazione n. 48 del 12.11 2021 e oggetto del "provvedimento unico" n. 088/202, relativo alla trasformazione di un'area agricola a zona produttiva, in conformità alle indicazioni di PAT e PATI, al fine di permettere l'insediamento della ditta "Eurofusi srl" sul territorio di Sant'Elena.

In termini urbanistici con la Variante richiamata veniva individuata una nuova ZTO produttiva "D2/5 suap" con superficie territoriale pari a mq 11.338 comprendente opere connesse di mitigazione a verde e bacino di laminazione, nonché la realizzazione di un primo tratto del percorso ciclo-pedonale lungo Via Miari de Cumani pari alla lunghezza di ml. 530.

Come già ampiamente relazionato in sede della precedente Conferenza di Servizi la Società "EUROSFUSI srl" ha la necessità di ricollocare la propria unità locale attualmente ubicata in via Ponticello 25 in comune di Este, località "Schiavonia".

La ditta svolge attività di trasporto merci su strada conto terzi e l'attuale sede, collocata a ridosso del tessuto residenziale del piccolo nucleo di Schiavonia, si trova nella condizione di non poter contenere gli ormai necessari adeguamenti e sviluppi insediativi.

L'insediamento è schedato dal Piano degli Interventi del Comune di Este come "attività produttiva fuori zona" (scheda n° 19), con una modesta possibilità di incremento dei volumi contenuta negli spazi limitati di pertinenza e con tutte le condizioni problematiche connesse alla viabilità, al clima acustico, all'invarianza idraulica dovute all'interferenza con il sistema insediato preesistente caratterizzato da edificazioni "spontanee" (non pianificate) sovrapposte al sistema tradizione minore del borgo rurale.

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Di fatto l'attuale insediamento di Este non risulta più in grado di sostenere le nuove necessità aziendali connesse al trend di crescita ed ammodernamento della ditta ormai consolidato; pertanto si rende inderogabile una soluzione che possa ricollocare le strutture in un'area consona, per dimensione, omogeneità territoriale (non "fuori zona") e infrastrutturazione.

Il complesso percorso di ricerca e verifica di possibili soluzioni ha condotto ad individuare l'area di sviluppo produttivo pianificato dal PAT del comune di Sant'Elena quale possibile ipotesi insediativa congruente e per certi aspetti "ottimale". Fra l'attuale sito e la nuova proposta di insediamento la distanza, in linea d'aria è contenuta in 1300 ml circa, costituendo così il luogo "compatibile" più prossimo all'attuale.

Il Comune di Sant'Elena è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 181 del 18.dicembre 2015 (approvato in sede di VTR n. 69 del 11 novembre 2015) e di Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 65 DEL 30.10.2019 e aderisce al PATI del Monselicense.

L'area individuata e ritenuta idonea alle esigenze aziendali è ubicata nel comune di Sant'Elena, in adiacenza alla zona produttiva (ZTO D2/2) che si sviluppa su via Leonardo da Vinci; attualmente l'area in oggetto è classificata urbanisticamente come agricola, ma risulta altresì ricadente in ambito trasformabile con direttrice di espansione produttiva del PAT (nonchè del PATI).

Detta previsione, contenuta nella pianificazione urbanistica comunale e sovracomunale, costituisce il presupposto indispensabile per avviare il procedimento previsto dall'art. 4 della L.R. 55/2012 relativo agli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

Il dimensionamento della prima variante al Piano di Interventi impegna una quota del 62,35%, della superficie trasformabile ad uso produttivo assegnata dal PATI del monselicense che complessivamente risulta essere pari a 18.185 mq, lasciando quindi un "residuo" pari a mq 6.847 mq trasformabili.

L'attuale proposta di variante con la realizzazione di un capannone produttivo va a dare concretezza a quanto già anticipato in sede di Prima variante completando il percorso urbanistico.

In sede di prima variante veniva previsto l'inserimento di una ulteriore Ditta, partner commerciale della Società Eurofusi Srl, che si proponeva di dare l'avvio ad una attività complementare volta alla produzione di additivi e dispersioni polimeriche a base acquosa destinati a prodotti per l'edilizia integrando quanto già svolge Eurofusi relativamente agli aspetti logistici e di distribuzione.

La scelta e la richiesta attuale delle Ditte richiedenti risulta essere quella di dare vita come ramo di azienda ad una attività propria che si occuperà proprio della miscelazione e stoccaggio di additivi per l'edilizia.

Saranno pertanto gli stessi soggetti giuridici che continueranno la progettazione introdotta con quanto approvato con D.C.C. 48/2021, ampliando la propria attività produttiva

Il terreno oggetto dal nuovo intervento, catastalmente risulta essere di proprietà della Società Rosa Immobiliare S.r.l. ed è censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sant'Elena al Foglio 2, particelle 635, 641, 645, 646, 650,



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

corrispondente ad una superficie complessiva pari a mq. 10.554

Dagli atti depositati, già in sede di prima variante al P.I. risulta che la società Eurofusi S.r.l., in data 20 gennaio 2021, ha stipulato con la società Rosa Immobiliare S.r.l. un contratto preliminare di locazione ultranovennale avente ad oggetto realizzando fabbricato a destinazione produttiva su parte del compendio immobiliare (contratto autenticato da Notaio Ponzi di Monselice e registrato a Padova il 12/02/2021 al n. 5601 serie 1T).

Veniva inoltre dichiarato da parte dei soggetti richiedenti che con successiva scrittura privata integrativa del predetto negozio, veniva previsto che, in luogo di un fabbricato, sarebbero stati eretti due immobili a destinazione produttiva rispettivamente di mq. 800 e di mq. 1000 di superficie lorda e veniva, altresì, precisato che le aree pertinenziali degli stessi sarebbero state concesse parimenti in affitto, secondo la suddivisione in lotto A e lotto B rappresentata nella planimetria allegata all'atto integrativo e che viene parimenti allegata sub 1 al presente atto.

Come già indicato sopra lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sant'Elena classifica i terreni in proprietà di Rosa Immobiliare S.r.l. quale area agricola;

Le società Rosa Immobiliare S.r.l., Eurofusi S.r.l., con riferimento ai terreni ove saranno ubicati gli immobili a destinazione produttiva, con la richiesta in esame si propongono di attivare il procedimento finalizzato all'insediamento **di una seconda attività produttiva** in variante agli strumenti urbanistici generali a mezzo dello Sportello Unico per le Attività produttive (S.U.A.P.) ai sensi dell'articolo 8 D.P.R. n. 160/2010 e dell'articolo 4 L.R. n. 55/2012 (d'ora in poi procedimento S.U.A.P.).

Più precisamente, un primo procedimento S.U.A.P. (gà autorizzato) interessa la porzione di terreni identificati con il lotto A di cui all'allegato 1 che verrà avviato dalla società Eurofusi S.r.l. di concerto con Rosa Immobiliare S.r.l., mentre un secondo procedimento S.U.A.P. interesserà la porzione di terreni identificati con il lotto B di cui al medesimo allegato 1 che verrà avviato, come sopra già accenato, dalla Società Eurofusi Srl come cessione ramo di azienda.

A fronte di tale richiesta il Comune di Sant'Elena, tramite la propria Amministrazione già nell'espletamento del procedimento relativo alla Prima Variante al Piano di Interventi ha individuato, quale opera infrastrutturale di miglioramento dell'assetto urbanistico complessivo della zona interessata dal procedimento di variante a mezzo dei predetti procedimenti S.U.A.P., la realizzazione di un percorso ciclopedonale parallelo a via Stazione; (Viale Conti Miari - S.P.42)

Il percorso ciclopedonale come richiesto dal Comune di Sant'Elena si sviluppa per circa 850 metri, partendo dal confine comunale con il territorio del Comune di Este e terminando in prossimità dell'intersezione di via Stazione con la SP 42 via Marconi, ed interessa i terreni in proprietà della Società Rosa Immobiliare S.r.l. identificati con i mappali 635, 638, 641, 645 e 646, nonché terreni in proprietà di terzi, giusto elaborato grafico che si allega sub 2;

Con Convenzione Urbanistica stipulata in data 26/11/2021 dal Notaio Dr. Giuseppe Ponzi di Monselice (PD) le Società Rosa Immobiliare Srl e Eurofusi Srl, si impegnavano nei confronti del Comune di Sant'Elena a realizzare a propria cura e spesa quanto segue:

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- Percorso ciclopedonabile e verde attrezzato per complessivi mq. 933,90 corrispondente a ml. 530;
- Un parcheggio pubblico per mq. 200

A garanzia degli impegni presi le Società producevano polizza fidejussoria, per un importo corrispondente al 100% del valore dei lavori garantiti corrispondente a complessivi € 196.144,94

Con la seconda variante allo strumento Urbanistico generale la Società Eurofusi Srl propone la realizzazione del completamento del percorso ciclopedonabile corrispondente ad una lunghezza di ml. 320.

L'importo dei lavori di realizzazione della pista ciclabile, comprensivo dei costi di acquisizione delle aree, dei costi di progettazione, direzione lavori e sicurezza, dei costi per la successiva cessione dell'opera, nonché di quelli relativi alla predisposizione della rete di illuminazione pubblica, ammonta ad € 84.072,62 (ottantaquattromilasettantadue/62), (elaborati n.ro 32 - PC – 07 "Computo Metrico Pista Ciclabile –Lotto B " e 33 – PC – 08 "Quadro Economico – Lotto B")

La Società richiedente propone anche la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico pari a complessivi mq. 174. Il Costo dei lavori per la realizzazione del parcheggio, comprensivo dei costi di acquisizione delle aree, dei costi di progettazione, direzione lavori e sicurezza, dei costi per la successiva cessione dell'opera, nonché di quelli relativi alla predisposizione della rete di illuminazione pubblica, ammonta ad € 39.541,57 (trentanovemilacinquecentoquarantuno/57), (elaborati n.ro 36 - PC – 10 "Computo Metrico estimativo parcheggio e verde–Lotto B " e 33 – PC – 08 "Quadro Economico – Lotto B").

Sez. 01 – Generalità – Seconda Variante al Piano di Interventi

Ragione sociale della Ditta che attiva la procedura	PROPRIETARIA: Rosa Immobiliare Srl con sede legale in Via Bosco Crosara, 1/B – 35042 Este (PD) – C.F e P. IVA 05247580284; UTILIZZATORE - REALIZZATORE: Eurofusi Srl con sede legale in Via Spilinbergo 21 – 33085 Maniago (PN) – Unità Locale : Via Ponticello 25 – 35042 Este (PD) – C.F. e P. IVA 01812190930
Ubicazione degli Immobili oggetto del procedimento SUAP	Viale Conte Miari
Descrizione dettagliata dell'attività in generale della ditta che attiva la procedura e delle fasi produttive	Vedi allegato 001 – TEC – 01 "Relazione Tecnica Illustrativa "
Specificazione delle motivazioni aziendali sulla necessità di realizzazione dell'intervento proposto	L'attuale ubicazione dell'unità locale di Este dove sono occupati 25 dipendenti di cui 18 autisti, da anni soffre di una collocazione ormai inadeguata alle esigenze e alle dinamiche di crescita dell'attività, rendendo improrogabile una nuova collocazione in un'area consona per dimensione, infrastrutturazione e contesto territoriale – urbanistico. Con le opere in esame la Società Eurofusi Srl intende riprendere, con

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

	modifiche, quanto preventivato in sede della prima variante urbanistica, assumendo in proprio l'attuazione del progetto, mediante la formazione di un nuovo ramo d'azienda che si occuperà proprio della miscelazione e stoccaggio di additivi per l'edilizia.
--	--

Sez.02 - Procedimento

Domanda intesa ad ottenere il titolo unico	Presentata al Comune tramite il portale "impresainungiorno.it" in data 07/12/2021 con ID Pratica n. 01812190930-07122021-1720 acquisita al prot. interno al n° 6306 del 07/12/2021
Tipologia di intervento	<p>Attivazione della procedura SUAP ai sensi dei combinati disposti degli art. 8 D.P.R 160/2010 e artt. 4 e 5 della Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55; per conseguire il rilascio del titolo unico per la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo</p> <p>Seconda Variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Sant'Elena ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per l'insediamento di una attività produttiva</p> <p>L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato produttivo con superficie coperta di 1000 mq destinato a contenere magazzino di deposito, gli uffici per la gestione amministrativa e i servizi per il personale;</p> <p>Il processo produttivo prevede la gestione e la miscelazione di materiali liquidi mediante un impianto di tipo automatizzato a circuito chiuso, dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none">- 4 serbatoi di stoccaggio da 50 mc;- 1 serbatoio di stoccaggio da 50 mc;- 2 serbatoi di stoccaggio da 10 mc;- Collegamenti, raccordi, pipe lines;- Strumentazioni per dosaggio e misurazione;- Mixer statici per miscelazione in linea. <p>L'attività consiste nello stoccaggio e miscelazione a temperatura ambiente di materie prime liquide, tra cui</p> <ol style="list-style-type: none">a) i poliacrilati in soluzione acquosa e le materie prime quali calcio nitrato liquido,b) poliacrilato liquidoc) saccarosiod) biocidi liquidoe) antischiuma (Sali poliacrilici) <p>Le materie prime vengono introdotte all'interno dei serbatoi in forma sfusa, tramite connessioni flangiate per consentire l'innesto da parte delle tubazioni dell'autocisterna che provvede alla consegna dei materiali.</p> <p>I serbatoi sono attrezzati mediante stazioni di pompaggio tipo skid con valvole di intercettazione, con pompe centrifughe in acciaio, misuratore di portata e segnali in uscita collegati ad un quadro con misura anche locale.</p>

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova

Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

	<p>Le materie prime vengono poi spillate e miscelate sulla base delle formule inserite per ogni prodotto.</p> <p>Il prodotto finito, una volta miscelato all'uscita dagli static mixers, per il tramite di una connessione flangiata, può essere direttamente caricato all'interno di un'autocisterna per la spedizione sul mercato, (per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato 01 TEC 01 - Relazione Illustrativa)</p> <p>.</p>
Motivazione del contrasto con lo strumento urbanistico generale vigente e/o adottato	<p>L'area interessata dall'intervento proposto viene classificata dal Piano degli Interventi come "Zona agricola" . Sul territorio comunale di Sant'Elena sono presenti altri due ambiti produttivi già pianificati, entrambi ubicati a ovest della linea ferroviaria "Venezia – Bologna" che li separa dall'insediativo residenziale del capoluogo.</p>
	<p>Il primo (ZTO D2/2), "Via Leonardo da Vinci", posto più a nord e di recente realizzazione risulta ad oggi sostanzialmente saturo. L'unico lotto solo lotto residuo ha una superficie fondiaria di circa mq. 2.500, non rispondente alle esigenze della Società richiedente l'intervento.</p>
	<p>Il secondo ubicato a sud della S.P. 42, (ZTO D1/1 e D2/3), "Viale delle Industrie – Via Galileo Galilei" più remoto, risulta essere di fatto saturo. Anche in quest'area l'unico lotto libero avente una superficie fondiaria di mq. 2.800 risulta non compatibile con le necessità della Ditta richiedente.</p>
	<p>Da quanto sin qui esposto ne deriva che sul territorio comunale non si presentano realtà insediative in zona D aventi caratteristiche compatibili con le necessità logistiche dei proponenti.</p>
Comparazione con previsioni del P.A.T.I. del Monselicense	<p>Il Comune di Sant'Elena ha aderito al Piano Assetto del Territorio Intercomunale del Monselicense. – 'art. 12.1 comma 1^a lett. c) dispone testualmente:" Il P.A.T.I. ammette inoltre gli ampliamenti "fisiologici" delle suddette zone, in armonia con le previsioni ed i limiti stabiliti dal P.T.C.P., come evidenziato nella tabella " che relativamente al Comune di Sant'Elena per l'ambito comunale un ampliamento nel limite del 5% della superficie totale previsto in Z.T.O. D , ovvero per una superficie pari a mq. 363.697 si ammettono in ampliamento mq. 18.185 (5%) – la nota in calce alla tabella specifica che l'ampliamento in ambito comunale è rivolto a soddisfare reali esigenze di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona (Monselicense) da almeno tre anni.</p>
Comparazione con le previsioni del P.A.T. del Comune di Sant'Elena	<p>Il Comune di Sant'Elena è dotato di P.A.T. approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 181 del 18 dicembre 2015 (approvato in sede di VTR n. 69 del 11/11/2015) - Dalla Tavola 04 "Trasformalità" si rileva che nell'area interessata dal progetto in discussione (classificata come area rurale) vengono indicate delle "linee preferenziali di sviluppo insediative produttive – Art. 38 N.T.O" ed in particolare viene indicato anche il "limite di nuova edificazione produttiva – Art. 37</p>



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova

Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

	N.T.O”
	In relazione alla tavola A1 – “vincoli” si rileva che l’intervento rientra all’interno del perimetro del bacino scolante della Laguna Veneta normato dall’art. 30 delle Norme Tecniche Attuative del P.A.L., non si rilevano particolari vincoli che intervengano a determinare condizioni limitative specifiche .
	In relazione alla Tavola A2 “Carta delle invarianti” – non si rilevano elementi di conservazione o di particolare attenzione per l’ambito in esame
	Tavola A3 “Carta delle Fragilità” – L’area in esame viene classificata idonea. (Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione”. La carta individua ancora la presenza delle aree interessate dall’intervento in oggetto all’interno del Bacino Scolante della Laguna Veneta.

Sezione 03 - Progetto

Dati Catastali	Foglio 2 – Mappali n 635, 638, 641, 645, 646
Titolarità	PROPRIETARIA: Rosa Immobiliare Srl con sede legale in Via Bosco Crosara, 1/B – 35042 Este (PD) – C.F e P. IVA 05247580284; UTILIZZATORE E REALIZZATORE: Eurofusi Srl con sede legale in Via Spilinbergo 21 – 33085 Maniago (PN) – Unità Locale : Via Ponticello 25 – 35042 Este (PD) – C.F. e P. IVA 01812190930
Descrizione dettagliata del Progetto	L’intervento prevede la realizzazione di un fabbricato produttivo con superficie coperta di 1000 mq destinato a contenere magazzino di deposito, gli uffici per la gestione amministrativa e i servizi per il personale. Il processo produttivo prevede la gestione e la miscelazione di materiali liquidi mediante un impianto di tipo automatizzato a circuito chiuso, dotato di: - 4 serbatoi di stoccaggio da 50 mc; - 1 serbatoio di stoccaggio da 50 mc; - 2 serbatoi di stoccaggio da 10 mc; - Collegamenti, raccordi, pipe lines; - Strumentazioni per dosaggio e misurazione; - Mixer statici per miscelazione in linea. L’attività consiste nello stoccaggio e miscelazione a temperatura ambiente di materie prime liquide, tra cui i policarbonilati in soluzione acquosa e le materie prime quali calcio nitrato liquido, policarbonilato liquido, saccarosio, biocidi liquido antischiuma (Sali policarbonilici). Lo stoccaggio delle materie prime avviene in forma liquida all’interno dei serbatoi in acciaio di volume pari a 50 mc posti esternamente al fabbricato e collocati all’interno di adeguato bacino di contenimento. I serbatoi sono coibentati per avere una temperatura di esercizio compresa tra 5 e 30 °C, sono muniti di sistema di cavi scaldanti per il mantenimento del contenuto

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova

Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

	<p>ad una temperatura interna >10°C e sono dotati di idonea strumentazione (livellostati, trasmettitori di temperatura, disco di rottura, ecc..) e dispositivi di funzionamento.</p> <p>Al loro interno sono muniti di ugelli di lavaggio per la pulizia periodica dell'impianto. Le acque vengono poi fatte defluire attraverso apposite tubazioni al serbatoio D203 di volume pari a 50 mc destinato allo stoccaggio temporaneo del CER 161002 - rifiuti liquidi acquosi.</p> <p>Le materie prime vengono introdotte all'interno dei serbatoi (D101, D102, D103, D104) in forma sfusa, tramite connessioni flangiate per consentire l'innesto da parte delle tubazioni dell'autocisterna che provvede alla consegna dei materiali.</p> <p>I serbatoi sono attrezzati mediante stazioni di pompaggio tipo skid con valvole di intercettazione, con pompe centrifughe in acciaio, misuratore di portata e segnali in uscita collegati ad un quadro con misura anche locale.</p> <p>Le materie prime vengono poi spillate e miscelate sulla base delle formule inserite per ogni prodotto nel plc.</p> <p>Il prelievo avviene sempre mediante stazioni di pompaggio equipaggiate, dotate di misuratori di portata per la definizione del dosaggio, che consentono ai liquidi di percorrere le tubazioni di collegamento fino ai miscelatori statici per la lavorazione in linea. Sono previsti due Mixer statici (n. 2 linee separate) in acciaio inox caratterizzati da miscelazione elicoidale / K-elicoidale adatti per il consolidamento omogeneo di fluidi turbolenti e laminari.</p> <p>Il fluido, una volta miscelato all'uscita dagli static mixers, per il tramite di una connessione flangiata, può essere direttamente caricato come prodotto finito all'interno di un'autocisterna per la spedizione sul mercato.</p> <p>Sono previsti in aggiunta due serbatoi (D201, D202) di volume pari a 10 mc, disposti sempre all'esterno, destinati allo stoccaggio dei prodotti finiti che presentano le medesime caratteristiche tecniche e tecnologiche dei sopradescritti contenitori. Dallo static mixer inoltre i prodotti finiti possono essere confezionati in fusti e cisternette (IBC).</p> <p>Sulla base del processo di miscelazione sopra descritto, non sono individuabili fonti significative di emissioni diffuse gassose ovvero polverulente.</p> <p>Oltre all'attività sopra descritta è prevista un'area all'interno dello stabilimento dedicata al deposito (magazzino) di prodotti per l'edilizia e prodotti chimici confezionati in contenitori chiusi, acquistati e rivenduti sul mercato senza modificarne la natura o effettuare lavorazioni.</p> <p>Nello stabilimento pertanto non è previsto lo stoccaggio di materiali infiammabili o comburenti; alcuni preparati e sostanze possono essere irritanti, tossici per inalazione o per contatto e corrosivi pertanto tutti gli operatori impiegati nell'attività produttiva saranno correttamente formati al fine di poter operare in totale sicurezza.</p>
--	--

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

	<p>Le materie prime in ingresso saranno consegnate prevalentemente in forma sfusa in autocisterna. Per la produzione massima di cui al paragrafo precedente si stimano circa 180 consegne/anno in forma sfusa.</p> <p>Le materie prime imballate invece verranno gestite tramite corriere; si stimano 50 consegne/anno. I prodotti finiti vengono trasportati anch'essi al 90% del volume complessivo, in forma sfusa con l'ausilio di specifiche autocisterne, si stimano 300 caricazioni in uscita.</p> <p>La parte rimanente delle spedizioni viene gestita attraverso prodotti imballati (IBC, fusti) tramite corrieri, circa nr. 60 consegne/anno. (per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato 01 TEC 01 - Relazione Illustrativa)</p>
Superficie attualmente in zona agricola	Foglio 2 mappale 650 superficie mq. 7.698 e relativamente al percorso ciclopedonabile mappali 635, 641, 646, 645 di complessivi mq. 2.856.
Dati stereometrici	Superficie totale: mq. 10.554,00
	Superficie in Z.T.O. D (futura): mq. 6.847,00
	Verde di mitigazione – bacino di laminazione: mq. 851,00
	Superficie Coperta: mq. 1.000,00
	Rapporto di copertura $R_c = SC/SF = 0,0705 = 7,05\% < 60\%$
	Superficie lorda Pavimento: 1.120 mq
	Superficie drenante: 3.034 (2.764 aree verdi+ 270 parcheggi drenanti)
	Superficie impermeabile: 2.560 = 37% < 50% (prevista dal Prontuario)
	Superficie a verde: mq. 2.764
	Superficie a parcheggio: mq. 270 < mq. 385,00 (1mq. per ogni 3 mq di S.L.P. – 1.1155/3)
Altezza Capannone: ml. 9,90 < hmax consentita di mn. 10,50	
Volume massimo Fabbricato : mc. 7.659,68	

Sezione 04 – Variante Urbanistica

Dagli elaborati 05_URB-01_Relazione Urbanistica e 24_URB-02 _ p.i. Tav. 1.1 – modificata, si rileva che sostanzialmente la variante in esame consiste nell'inserimento sul lato nord, in continuità dell'esistente area produttiva già urbanizzata e edificata D2/2 (PdL Sant'Elena) di nuova area produttiva denominata "D2/6 SUAP" che va a integrare e completare quanto la precedente nuova zona "D2/5 suap" oggetto di conferenza di servizi approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 48/2021 e Provvedimento Unico n° 88/2021..

A cornice della nuova area vengono mantenuti gli "ambiti paesaggistici significativi – art. 17.1 N.T.O." rafforzati dalla previsione di "alberature art. 22 – N.T.O."

A est della zona produttiva esistente e parallelamente alla S.P. 42 "Viale Miari de Cumani" viene inserita al previsione di un "percorso ciclopedonabile – art. 22 N.T.O.", che costituisce completamento de primo tratto previsto con la Prima variante Urbanistica.

L'art. 14 delle Norme Tecniche Operative viene implementato con la seguente disposizione:

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

“- nella zona D2/6 SUAP valgono le condizioni di cui alla specifica variante ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con D.C.C. n° Del e della relativa convenzione per la realizzazione del tratto di percorso ciclo pedonale lungo via Stazione. Per quanto non specificato valgono le norme generali di cui alle presenti NT”

Al Repertorio Normativo – elaborato 7 viene aggiunto una nuova zona D2/6 con la seguente prescrizione: *“intervento convenzionato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012 per attività logistica, con opere di mitigazione previste dal progetto con particolare riguardo alla realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale lungo Via Stazione secondo le modalità di cui alla convenzione allegata alla variante P.I. SUAP D.C.C. n ... del “*

L’art. 31 comma 3 lett. b) della legge regionale 11/2004 dispone che per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, necessita prevedere un’idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d’uso.

Nella fattispecie relativamente alle aree a destinazione industriale e artigianale necessitano, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie territoriale delle singole zone;

L’art. 32 della medesima legge regionale dispone testualmente:

Art. 32 – Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi.

1. *Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d’uso pubblico.*

2. *Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'[articolo 46](#), comma 1, lettera b). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'[articolo 37](#).*

3. *I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.*

4. *Qualora ... omissis ...*

5. *Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.*

Pertanto ai fini della verifica del dimensionamento della nuova area in progetto e della dotazione di standard si riporta quanto segue:

Superficie Territoriale di progetto: mq. 7.698,00

Superficie Fondiaria di progetto mq. 6.847,00

Superficie a standard 10% (art. 31 Lr 11/2004) = mq. 684,70

Dall’elaborato 28 – PC – 09 Tav. 08 SdP – Pista Ciclabile, si rileva la previsione della realizzazione di un parcheggio pubblico di complessivi mq. 174,00 che sottratti ai mq. 684,70 di cui sopra evidenziano che per soddisfare quanto richiesto dall’art. 31 Lr 11/2004 necessita reperire altri mq. 510,700 da destinarsi a verde .

SERVIZI AREA TECNICA “ - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Tale standard viene ampiamente compensato con la realizzazione della pista ciclopedonabile di complessivi ml. 850 con mq. 5.757 di superficie coperta di cui il primo stralcio di ml. 530 per una superficie di mq. 3.527 già in corso di realizzazione a seguito l'approvazione della prima variante al Piano di Interventi; mentre il secondo stralcio a completamento tracciato viene previsto contestualmente alla realizzazione dell'intervento in esame e consistente in ml. 320 di pista per complessivi mq. 2.128 si superficie coperta.

Pertanto rispetto ai mq. 510,70 di standard dovuti la realizzazione della citata pista copre abbondantemente lo standard richiesto.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati n. 29 – PC-02_Relazione illustrativa pista ciclabile e n. 28 – PC-09_Tav 08 – SDP – Pista ciclabile.

Sezione 05 – Viabilità

Nella presente relazione si è anche verificato con quale impatto e in che modo incide la nuova area sulla viabilità esistente.

Il tema è stato affrontato dai progettisti nell'elaborato **04 – URB-01 Relazione tecnica urbanistica** dove al cap. 5 ha in maniera esaustiva sviluppato e indicato il sistema di traffico di riferimento per i mezzi della ditta richiedente Eurofusi Srl, che si opera prevalentemente nel settore dei trasporti.

In particolare si evidenzia che la prevista e più volte citata pista ciclopedonabile si propone di risolvere criticità e pericoli in un tratto di strada molto utilizzato dalla popolazione pendolare (studenti e lavoratori) e che con l'avvio della nuova attività subirebbe un notevole carico in termini di "traffico mezzi pesanti".

Si ritiene pertanto non necessario soffermarsi in questa relazione ma rinviare la verifica, facendo proprio, quanto indicato nella citata Relazione Urbanistica.

Sezione 06 – Mitigazione e invarianza idraulica

Al cap. 4 della Relazione Tecnica Urbanistica, presentata relativamente alla Prima Variante al Piano di Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 48/2021 e Provvedimento Unico n° 88/2021, si legge testualmente: " *Un altro aspetto relativo alla sistemazione dell'area riguarda la fascia verde di mitigazione prevista esternamente all'area zonizzata, posta sui lati nord e ovest.*

La fascia di mitigazione così proposta svolge il duplice ruolo di elemento di filtro e transizione verso la campagna aperta e di mitigazione idraulica al fine di garantire l'invarianza mediante un bacino laminazione ecologicamente e paesaggisticamente compatibile con la funzione di "mediazione" e qualificazione del margine che si vuole attribuire a questa superficie.

Diviene inoltre un "principio ordinatore" anche per il previsto sviluppo insediativo che, sempre entro i limiti posti dal PAT e dal PATI, potrà vedere in futuro ulteriore insediamento per la superficie residua del dimensionamento del PAT (mq 18.185 previsti (11.338 autorizzato e in sede di realizzazione + mq 6.847 mq previsti col presente intervento).



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

La prima variante prevede che alla superficie territoriale del nuovo lotto produttivo (mq. 11.338) si sommano pertanto ulteriori mq. 3.267 di **area da mantenersi inediticata** ai fini della mitigazione ambientale e idraulica ottenendo pertanto un'area di complessivi mq 14.605.

Con il previsto intervento (Seconda variante Urbanistica) si prevede che alla superficie territoriale del nuovo lotto produttivo (mq. 6.847) si sommano ulteriori mq. 851 di area da mantenersi inediticata ai fini della mitigazione ambientale e idraulica ottenendo pertanto un'area di complessivi mq. 7.698,00

Il quadro generale relativo alla totalità dell'intervento risulta essere pertanto il seguente:

Descrizione	Prima Variante	Seconda Variante	Totale
Superficie produttiva	Mq. 11.338	Mq. 6.847	Mq. 18.185
Superficie inediticata	Mq. 3.267	Mq. 851	Mq. 4.118
Sommano	Mq. 14.605	Mq. 7.698	Mq. 22.303

Il tema della invarianza idraulica è stato affrontato e sviluppato con i seguenti elaborati:

n. 09 VCI-01 - Valutazione Compatibilità idraulica

n. 21 VCI-02 - Tav - 1 – Planimetria SDF e cartografia

n. 22 VCI-03 - Tav – 2 – Planimetria SDP e opere idrauliche

ai quali si fa riferimento per la verifica.

Viene inoltre riproposto dai Progettisti il parere del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo espresso con nota in data 10/06/2021 e con successiva nota di conferma in data 20 luglio 2021, dove si è già espresso favorevolmente con un parere idraulico

Il sottoscritto Responsabile Istruttore ritiene di sottoporre la nuova situazione a nuovo parere del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo con sede in Este e alla Regione del Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio – Unità Organizzativa Genio Civile di Padova.

Sezione 07 – Vincoli

Paesaggistico – D. Lgs 42/2004	NO
corsi d'acqua	NO
zone boscate	NO
Elementi ed aree di notevole interesse pubblico	NO
Archeologico – D.Lgs 42/2004	NO
Beni Culturali – D.Lgs 42/2004	NO
Idrogeologico forestale – R.D. 3267/1923	NO
stradale	NO
Ferrovio	NO
Aeroporto	NO

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Cimiteriale	NO
Depuratore	NO
Elettrodotti	NO
Oleodotti	NO
Metanodotti	NO
Zone Militari	NO
Aree a rischio di incidente rilevante	NO
Piano di Assetto Idrogeologico	NO
Altri	NO

Sezione 08 – Procedimenti Correlati

Valutazione di Impatto Ambientale	I Progettisti dichiarano che il Progetto non è Soggetto al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale
Valutazione incidenza Ambientale	I progettisti hanno allegato al progetto la relazione attestante la non necessità di valutazione di incidenza ambientale (elaborato n. 9 – URB – 06 “c. Inc. A – dichiarazione di non necessità)
Valutazione di Compatibilità Idraulica	E' stata presentata la Valutazione di Compatibilità Idraulica di cui al punto 2 della D.G.R.V. 3637/2002 e la successiva D.G.R.V. 184-1/2007, sottoscritta da tecnico abilitato.
Aziende a rischio di incidente rilevante – Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n. 105	La Ditta non ha presentato nessuna dichiarazione in merito alla non assoggettabilità alla disciplina di cui al D.Lgs 105/2015 “Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose.” – Si prescrive di verificare se la nuova attività rientri tra quanto disposto dal D.Lgs in questione

Sezione 09 – Compatibilità con il P.T.C.P.

In merito alla verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con il D.C.R n. 62 del 30 giugno 2020, dando atto che il presente intervento è di carattere prettamente puntuale, non si rileva alcun elemento di contrasto con la normativa di riferimento dello strumento sovra ordinario

Sezione 10 – Contributo Art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380

L'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dispone letteralmente:

“Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3,(esenzioni) il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2 bis - Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonchè degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.(L'art. 19 del medesimo DP.R. 380/2001, dispone che Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la sola corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità' del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica ((o in deroga)). Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilita', edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis. “

.. omissis ..

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Pertanto alla luce di quanto su esposto i contributi da versare per la realizzazione dell'intervento oggetto della presente relazione risultano essere i seguenti:

- 1) contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria
- 2) contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria
- 3) contributo straordinario ai sensi art. 16 comma 4 d-ter) meglio conosciuto come contributo di perequazione.

Ovvero

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Con deliberazioni del Consiglio Comunale rispettivamente n° 32 in data 10 agosto 2001, n° 8 del 13 marzo 2008 e n° 19 del 22 giugno 2013, esecutive, questo Comune ha adeguato, conformemente alle prescrizioni di cui alla L.R. n. 61/85, al Provvedimento del Presidente del Consiglio Regionale n. 385 del 28.5.1992 e al D.P.R 6 giugno 2001, n° 380 l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ad interventi di edilizia nel territorio comunale, ripartita fra le seguenti categorie:

- ✓ residenza
- ✓ attività produttive (agricoltura, industria ed artigianato)
- ✓ attività turistica, commerciale e direzionale – edifici esistenti;

Il Progetto in esame oggetto della richiesta di Seconda Variante al P.I. prevede la realizzazione di una nuova attività, dichiarata a carattere Industriale.

Dalla tabella 2 allegata all'ultima delibera di Consigli Comunale vigente, n.ro 19/2013; relativamente alle attività Industriali in zona produttiva si rilevano i seguenti valori.

- Oneri di urbanizzazione primaria € 11,61 per ogni mq. di superficie di pavimento
- Oneri di urbanizzazione secondaria € 9,28 per ogni mq. di superficie di pavimento

Dall'elaborato n. 16 – EL – 03 – Tav. 03 SDP – Fabbricato – piante – prospetti si ricava una superficie complessiva di pavimento corrispondente a mq. 1.155,00

Pertanto il calcolo relativo al contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione sarà il seguente:

Urbanizzazione	€/mq	Superficie di pavimento mq.	Totale parziale contributo dovuto €
Primaria	11,61	1.155,00	13.409,55
Secondaria	9,28	1.155,00	10.718,40
Totale contributo dovuto €			24.127,95

Contributo straordinario – art. 16 comma 4 – dter - Perequazione

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

L'Amministrazione comunale di Sant'Elena ha definito il tema "perequazione" con la Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 15.12.2018, andando a precisare i parametri perequativi e relativi correttivi utili per calcolare il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014.

Partendo dal criterio base del "plus-valore" derivante da interventi in deroga o variante al Piano degli Interventi viene stimato in relazione alla variazione del valore fondiario dei terreni in oggetto come definiti secondo in valori minimi IMU tabellari vigenti.

Secondo questo approccio è possibile realizzare una prima valutazione della "valorizzazione fondiaria" derivante dalla proposta di variante allo strumento urbanistico mediante la ri-zonizzazione da area agricola (ZTO "E") ad area produttiva (ZTO "D") di espansione per la superficie di progetto prevista di mq 6.847, al quale viene applicato il correttivo connesso alla superficie effettivamente edificabile.

L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi dispone che la superficie coperta e copribile non deve essere superiore al 60% della Superficie Fondiaria.

Nel procedimento in esame la superficie massima copribile risulta essere pari a mq. 4.108,200 (mq 6.847,00 x 60%)

Come da tabella di calcolo allegata (Allegato 01) il correttivo da applicare in funzione della superficie effettivamente copribile sarà pertanto corrispondente a: 0,70

Ne deriva quanto segue:

Valore attuale area agricola	€ 5,00 /mq
Valore Tabellare I.M.U relativa alla zona D di espansione	€ 30,00/mq
Plus valore (€ 30,00 - € 5,00)	€ 25,00/mq
50% art. 16 D.P.R. 380/2001	€ 12,50/mq.
Applicazione correttivo 0,70 relativo alla superficie effettivamente copribile (60% della superficie fondiaria) (€ 12,50 x 0,70)	€ 8,75/mq.
Superficie territoriale oggetto dell'intervento	Mq. 6.847,00
Importo perequazione (mq. 6.847,00 x € 8,75/mq)	€ 59.911,25

Dall'elaborato n. 04 – URB-01 "Relazione tecnica urbanistica" si estrae testualmente:

Questa "dimensione economica" rappresenta quindi il riferimento per la definizione delle opere compensative volte al perseguimento dell'interesse pubblico connesso anche in relazione al "contributo straordinario di cui al citato art. 16 del DPR380/2001 e alla D.C.C. n. 54 del 15.12.2018.

Non si tratta di un mero calcolo di "contabilità", piuttosto di un riferimento orientativo a cui riferire la coerenza di un progetto comunque complesso in cui intervengono diverse considerazioni fra cui:

- ✓ *dall'insediamento dell'attività produttiva potrà derivare un importante contributo al sostegno della base economica locale, con effetti positivi, diretti e indotti, sull'occupazione, nello spirito della stessa legge 164/2014;*
- ✓ *il valore strategico della realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale per il corretto adeguamento delle infrastrutture urbanistiche sul territorio comunale in un più ampio programma che vede già l'Amministrazione Comunale impegnata al completamento della rete ciclopedonale sul territorio comunale."*

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova

Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Riepilogo complessivo contributo art. 16

Urbanizzazione	€/mq	Superficie di pavimento mq.	Totale parziale contributo dovuto €
Primaria	11,61	1.155	13.409,55
Secondaria	9,28	1.155	10.718,40
Totale contributo dovuto €			24.127,95
Importo perequazione (mq. 6.847,00 x € 8,75/mq)			€ 59.911,25
IMPORTO COMPLESSIVO CONTRIBUTO			€ 84.039,20

Compensazioni

Per contributo di costruzione opere di urbanizzazione

Come da tabella sopra esposta il contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione dovute dalla Ditta Richiedente ammonta a complessivi **€ 24.127,95** così distinti:

- per urbanizzazione primaria € 13.409,55
- per urbanizzazione secondaria € 10.718,40

Dall'Elaborato 36 – PC-10 "Computo Metrico Estimativo parcheggio e verde – Lotto B" allegato alla richiesta in esame (prot. Interno n° n° 3876 del 7 agosto 2021,) La Ditta richiedente si impegna ad eseguire ed a cedere gratuitamente al comune :

- un parcheggio ad uso pubblico per una superficie complessiva di mq. 174,00;
- un'area a verde pubblico

Nel computo metrico estimativo il costo complessivo delle opere su indicate viene stimato in complessivi **€ 32.932,39**, al quale viene aggiunto l'importo di € 6.609,18 per opere varie di sistemazione aree verdi, spese per acquisizione aree e spese tecniche, ottenendo un importo complessivo pari a € 39.541,47

Appare immediatamente evidente che le somme dovute quale contributo di costruzione per opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) vengono abbondantemente compensate dall'esecuzione dei lavori per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico e di area a verde pubblico come dimostrato dal computo metrico estimativo agli atti.

Si ritiene comunque di evidenziare che la realizzazione di ulteriori mq. 174 a parcheggio pubblico oltre ai mq. 200 previsti per scomputare gli oneri in sede di Prima variante e al parcheggio già esistente comporterebbe un sovra dimensionamento dello standard "parcheggio" nell'area produttiva interessata con il probabile rischio che gli stessi risulterebbero nel tempo non utilizzati o peggio diventare possibili siti per lo scarico abusivo di rifiuti.

Per contributo "perequazione"

La prima variante al Piano di Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale, n° 48/2021 e relativo Provvedimento Unico n° 88/2021 ha rappresentato un "primo passo" di un programma aziendale più articolato che

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

prevedeva un prossimo e successivo insediamento nella porzione “residua” (attuale lotto B) della ditta General Admixtures S.p.a., “partner” di Eurosfusi,.

Con l’inizio dei lavori la Società Eurosfusi ha rivalutato e modificato la prima proposta, andando a creare un nuovo ramo d’azienda che, come già citato nelle premesse, prevede l’avvio in maniera autonoma di una attività produttiva di stoccaggio e miscelazione di additivi per l’edilizia da destinare successivamente al mercato.

A fronte della richiesta di contributo di perequazione previsto dall’art. 16 D.P.R. 380/2001, da parte dell’Amministrazione Comunale, la Ditta Eurosfusi si è impegnata a realizzare un percorso ciclopedonabile con sviluppo di ml. 850 complessivi .

Un primo tratto pari a ml. 530 ha già ottenuto le autorizzazioni con l’approvazione della Prima variante Urbanistica e i relativi lavori sono già iniziati.

Con la seconda variante al Piano oggetto della presente relazione istruttoria la Ditta Eurosfusi (richiedente) propone il completamento del tratto mancante di pista ciclabile corrispondente a ml. 320.

L’intero tratto avrà inizio in prossimità dell’incrocio di Via Miari de Cumani con Via Guglielmo Marconi e terminerà in corrispondenza del confine comunale con il territorio del Comune di Este in prossimità della Stazione Ferroviaria denominata “di Sant’Elena” ma ubicata in territorio comunale di Este.

La sede per la realizzazione dell’intervento avrà una larghezza di ml 3,50 tale da contenere il percorso pavimentato della larghezza utile di ml 2,50.

Per il dettaglio relativo alla tipologia e metodologie costruttive del tratto di pista in questione si rimanda a quanto esaurientemente descritto negli elaborati di progetto ed in particolare:

n. 29 – PC – 02 – Relazione illustrativa pista ciclabile

n 28 – PC – 09 – Stato di Progetto – Pista Ciclabile

n° 32 – PC – 07 – Computo Metrico Estimativo Pista Ciclabile – Lotto B

L’importo dei lavori per la realizzazione complessiva del completamento percorso ciclopedonale (quindi per un tracciato di 320 m), determinato mediante computo metrico estimativo con riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici anno 2019 (Allegato n.36_PC-010, viene dichiarato nel progetto corrispondente a **€ 84.072,62** come di seguito specificato:

Per lavori	€ 63.740,88
Per oneri di sicurezza	€ 3.439,52
Per valore aree da cedere	
Compreso atti notarile	€ 10.589,50
Spese tecniche e di progettazione	€ 6.305,72
Tornano	€ 84.072,62

Si richiama il Quadro Economico Lotto B (Allegato n. 33-PC-08).



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Pertanto con riferimento al contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (comprensivo anche del contributo straordinario perequativo) la compensazione volta al perseguimento dell'interesse pubblico connesso all'intervento, anche in relazione al "contributo straordinario", come già evidenziato, consiste nella realizzazione, da parte della Società proponente, di un tratto di completamento del percorso ciclopedonale parallelo a via Miari de Cumani per uno sviluppo lineare pari a 320 (su ml 850 complessivi) che interessa parte di terreni in proprietà della società Rosa Immobiliare Srl ma disponibili alla Eurosfusi Srl .

Si può dichiarare che gli importi sopra riportati compensano il dovuto contributo straordinario già quantificato e previsto corrispondente a € **59.911,55**

Sezione 11 – Conclusioni e Prescrizioni

Previsioni standard

Relativamente alla verifica degli standard per aree e servizi previsto dalla L.R. 11/2004 in rapporto pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie dell'ambito, nel caso di zone già adeguatamente infrastrutturate, la norma prevede che possa essere valutato anche in termini di altre opportunità per il perseguimento di un reale miglioramento della dotazione urbanistica ed infrastrutturale.

La zona produttiva nella quale si inserisce; in continuità e ampliamento, la variante in oggetto, risulta ampiamente infrastrutturata e dotata di adeguate superfici a verde e a parcheggio pertanto, considerato che già con la Prima variante al Piano di Interventi la Società realizzerà e cederà al Comune un parcheggio pubblico per complessivi mq. 200.

La previsione e realizzazione di ulteriori mq. 174 di parcheggio pubblico andrebbero sovra-dimensionare il fabbisogno dello standard "parcheggio" nella zona territoriale omogenea "D2"(comprendente le zone D2/02 – D2/05 e la nuova D2/06) a carattere produttivo interessata dalle varianti urbanistiche.

Si ritiene invece accettabile la realizzazione del percorso ciclopedonale che appare ben più significativo e di interesse strategico per le infrastrutture urbanistiche comunali.

Come già sopra accennato la sede per la realizzazione della pista ciclopedonale viene prevista per una larghezza di ml 3,50 tale da contenere in percorso pavimentato della larghezza utile di ml 2,50, su una superficie catastale (per i mappali in proprietà) di larghezza media ml 6,9 (comprensiva del fossato intermedio rispetto alla sede stradale).

La superficie in eccedenza rispetto al sedime della pista ciclabile viene destinato a verde di arredo e mitigazione e viene dichiarato che costituirà parte delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale a scomputo dell'importo dovuto relativamente al contributo di costruzione oneri di urbanizzazione secondaria.

La verifica dello standard nel caso di specie, assume i seguenti valori:

- Superficie Territoriale di progetto: mq. 6.847,00
- Superficie a standard 10% (art. 31 Lr 11/2004) = mq. 684,70
- realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Leonardo Da Vinci mq 174

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

evidenziando che per soddisfare quanto richiesto dall'art. 31 Lr 11/2004 necessita reperire altri mq. 510,700 da destinarsi a verde .

In merito alla quantità di superficie a standard da recuperare pari a mq 510,70 viene dichiarato in Relazione Urbanistica che risulta ampiamente contenuta nella previsione di realizzazione del percorso ciclopedonale che presenta una superficie complessiva pari a mq 2.128,00.

Per l'opera si prevede una sede ciclabile complessiva di superficie mq 800 mq (320 m x 2,5 m) e mq 1.328,00 (>510,70 da reperire per verde) mq di superficie verde accessoria.

Pertanto il dimensionamento della dotazione di infrastrutture a standard dell'intervento appare ampiamente soddisfatto con la modalità dell' attuazione "alternativa" di realizzazione di opera pubblica compensativa "esterna" alla ZTO "D".

Richiedente il titolo edilizio

L'art. 11 del D.P.R. 380/2001, a titolo " Caratteristiche del permesso di costruire (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2, come sostituito dall'art. 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662); al primo comma dispone testualmente: " 1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo."

Art. 10 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

La concessione o l'autorizzazione è rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76 - 77 - 78 - 79 della L.R. n 61/1985, e successive modificazioni ed integrazioni, L. 662/96 e successive modificazioni, in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento Edilizio nonché delle ulteriori norme."

Alla data odierna la legge Lr 61/1985 è stata sostituita dalla L.r 11/2004 e in campo nazionale dal D.P.R. 380/2001, e l'istituto della Concessione Edilizia è stato ormai da tempo sostituito con il "Permesso di Costruire".

Pertanto l'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio, a parere del sottoscritto, ha valore di atto di indirizzo e non tanto di termine perentorio

Dalla abbondante e ricca giurisprudenza esistente sul tema si ricava :

devono ritenersi legittimati:

- il proprietario del suolo;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di beni demaniali;
- l'usufruttuario (per interventi che non stravolgano la destinazione economico-sociale del bene);
- l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
- il titolare del diritto reale di abitazione;
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico o popolare;
- i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrino nel contenuto del loro diritto);

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt. 14 e 16 della legge 11-2-1971, n. 11, può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
- il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti all'immobile locato, ex art. 1577, 2° comma, cod. civ.);
- i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere (l'ordine dell'autorità, invero, non esonera dall'obbligo di richiedere il permesso di costruire).

Come già ricordato nelle Premesse, la proprietà delle aree interessate dall'intervento proposto risulta essere la società Rosa Immobiliare S.r.l., mentre la società Eurosfusi S.r.l., a seguito atto preliminare stipulato in data 20/01/2021 dal Notaio Dr. Giuseppe Ponzi di Monselice – n° Rep. 163.537 – Registrato all'Ufficio registro di Padova in data 12/02/2021 con il n.ro 5601 ; risulta essere il futuro locatario dei fabbricati produttivi previsti in edificazione a seguito le variante al Piano di Interventi in trattazione.

Da quanto si legge in tale atto preliminare di locazione ultranovennale, tra le due Società risulta che:

- a carico della Società Rosa Immobiliare Srl risulta essere l'edificazione dei fabbricati produttivi, con tutte le spese inerenti e conseguenti;
- a carico della Società Eurosfusi Srl risulta essere la realizzazione del percorso ciclopedonale con tutte le spese inerenti e conseguenti;

Le due parti nell'atto notarile hanno anche concordato che "tutte le pratiche urbanistiche ed edilizie saranno di concerto e congiuntamente presentate da entrambe le parti".

Dalla lettura degli atti a corredo della richiesta in esame emerge, quale soggetto realizzatore e attuatore del progetto solo la Società Eurosfusi Srl., e ciò in discrasia con quanto concordato tra le parti con l'atto preliminare di locazione citato.

A seguito nota inviata dal sottoscritto Responsabile Istruttore (nota avvia del procedimento n° 6328 del 20/12/2021 e nota n° 0078 del 10/01/2022) la Società tramite il suo legale dichiarava testualmente:

"è inequivocabile la volontà del soggetto proprietario (Rosa Immobiliare Srl) di consentire alla Società Eurosfusi S.r.l. di disporre dei terreni in proprietà per un intervento costruttivo e, pertanto, non si ravvisano profili ostativi al riconoscimento in capo a quest'ultima della condizione che abilita un soggetto terzo a richiedere ed ottenere un provvedimento edilizio abilitativo." (nota 18/01/2022 in atti al n°)

Dalla giurisprudenza il sottoscritto ha estrapolato alcuni principi, ovvero:

Punto primo: A norma dell'art. 11 del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) il permesso di costruire [al pari degli altri titoli abilitativi] **può essere rilasciato non solo al proprietario dell'immobile, ma a chiunque abbia "titolo per richiederlo"**: espressione, quest'ultima, che la giurisprudenza **ha identificato con la legittima disponibilità dell'area**, in base ad una relazione qualificata con il bene, di natura reale, o anche solo obbligatoria, **purché con il consenso del proprietario**.

È vero, cioè, che "la giurisprudenza tende ad allargare l'area dei soggetti abilitati includendovi, tra gli altri, l'usufruttuario; il promissario acquirente; il conduttore dell'immobile; il cessionario di cubatura, riducendo, per



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

converso, sempre più l'area degli obblighi gravanti sull'amministrazione a fronte di una richiesta di permesso di costruire, limitati ad una preliminare verifica circa la legittimazione sostanziale del richiedente, senza che a tale dimostrazione debba seguire un'approfondita indagine circa le implicazioni di ordine civilistico", con la precisazione, tuttavia, **"che non si versi in ipotesi di conclamato dissenso tra comproprietari [ovvero tra il proprietario e il soggetto che ha la disponibilità del bene] in ordine all'intervento progettato"**.

Punto secondo: In giurisprudenza, "Non è rilevante che i lavori sull'immobile siano stati concordati con il Comune, quale proprietario-concedente, in sede di stipula del contratto locativo, posto che l'assenso del proprietario agli interventi edilizi sull'immobile locato incide sulla legittimità degli stessi sul piano meramente contrattuale, ma non ha effetti derogatori su cogenti disposizioni di legge, che attengono a tutt'altra cura amministrativa rispetto all'interesse locativo.

Una siffatta previsione non esime il conduttore dal munirsi, prima dell'esecuzione dei programmati interventi, **di tutti i necessari titoli autorizzatori pubblici presso le competenti amministrazioni"**.

Altresì, **"La legittimazione del titolare di un diritto obbligatorio al rilascio del permesso di costruire è riconosciuta solo quando, per effetto del dedotto rapporto obbligatorio, l'interessato sia autorizzato in base ad un contratto o abbia documentato il previo consenso da parte del proprietario"**.

Da ciò il sottoscritto ne deduce che il contenuto del sopracitato atto preliminare di locazione (stipulato in data 20/01/2021 dal Notaio Dr. Giuseppe Ponzi di Monselice – n° Rep. 163.537 – Registrato all'Ufficio registro di Padova in data 12/02/2021 con il n.ro 5601) **entra nel procedimento in esame come legge speciale e regola prevalente.**

Si tratta di capire se tutte le assicurazioni fatte con parole e note di avvocati **prevalgono** sul contenuto di un rogito stipulato da un notaio e registrato che ancora una volta ricordo stabilisce chiaramente i compiti e competenze di ciascuna Società partecipante all'operazione imprenditoriale ovvero:

- a carico della Società Rosa Immobiliare Srl (**promittente**) risulta essere l'edificazione dei fabbricati produttivi, con tutte le spese inerenti e conseguenti; (art. 2 – La promittente si impegna ad edificare per concedere in affitto alla promissoria, che accetta e promette di ricevere a tale titolo il fabbricato ad uso produttivo avente una superficie di almeno mq. 1.800 di superficie lorda di pavimento ecc)
- a carico della Società Eurofusi Srl (**promissoria**) risulta essere la realizzazione del percorso ciclopedonale con tutte le spese inerenti e conseguenti;

Sono ben chiari i ruoli e chi deve fare cosa

E ancora le assicurazioni fatte con parole e note di avvocati sono sufficienti e sostenibili in sede di ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale da parte di chicchesia? ; o davanti al T.A.R. fanno fede solo ed esclusivamente atti ufficiali quali per l'appunto rogiti notarili registrati all'Ufficio del Registro.

Il sottoscritto tecnico istruttore ritiene pertanto che la questione vada approfondita e chiarita definitivamente ricordando anche quanto dichiarato e depositato agli atti da parte dei Consiglieri di Minoranza in Consiglio Comunale e di redazione

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

di deliberazione dell'approvazione della Prima variante urbanistica operata ai sensi della legge regionale 31/12/2012 n° 55.

Pertanto in merito alla questione "legittimità del titolo", a conclusione, si ritiene qui richiamare e confermare le proprie precedenti note (n° 6328 del 20/12/2021 e 78 del 10/01/2022) ritenendo di prescrivere che ogni singolo atto, documento e/o provvedimento dovrà contenere e fare specifico riferimento ad entrambe le Società coinvolte ovvero:

- a) **soggetto proprietario e attuatore** – Società Rosa Immobiliare Srl con sede legale in Via Bosco 1/B – Este (PD)
- b) **soggetto attuatore della sola pistaciclopedonale** – Società Eurofusi Srl, con sede legale in Via Spilimbergo 21 – Maniago (PN)

Schema di convenzione

Tra gli elaborati allegati alla documentazione trasmessa relativamente al "Progetto per il nuovo insediamento produttivo" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 55/2012, è compreso anche una "schema di convenzione urbanistica" così come previsto e disposto dall'art. 5 della medesima legge regionale 55/2012.

Compito di tale documento è quello di regolamentare il rapporto Pubblico – Privato in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria scomputanti gli importi dovuti ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001.

In merito alla bozza di Convenzione Urbanistica il sottoscritto responsabile istruttore ritiene di rilevare che a differenza della domanda di attivazione procedura di cui all'art. 8 Legge 160/2010 in oggetto presentata dalla sola società Eurofusi Srl, (che si presentava soggetto locatario in forza di un'atto preliminare di locazione ultranovennale) nella bozza di convenzione vengono indicati come soggetti contraenti gli amministratori unici delle Società Rosa Immobiliare Srl e Eurofusi Srl.

Balza subito allo sguardo quanto contenuto già nelle "premesse" ovvero:

"che Eurofusi Srl ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP), domanda volta ad ottenere la modifica della previsione urbanistica del Piano di Interventi, mediate trasformazione da zona agricola a zona produttiva"; e ancora più avanti nel "considerato": "che Eurofusi si propone ora come soggetto attuatore anche per tale seconda fase afferente al "lotto B" per la realizzazione di un nuovo impianto industriale per la produzione di additivi per l'edilizia mediante la formazione di un nuovo ramo d'azienda che si occuperà di produrre proprio prodotti che sono già oggetto dell'attività di autotrasporti esercitata e di cui all'insediamento nel lotto "A".

Si ripropongono anche qui gli stessi dubbi citati in merito al possesso del titolo per poter chiedere quanto viene chiesto e dichiarato.

Si ritiene infine che l'intera bozza di convenzione dovrà essere rivista e riscritta secondo lo schema già utilizzato, approvato e stipulato in sede della prima variante al Piano di Interventi.

SERVIZI AREA TECNICA - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

L'art. 1333 del Codice Civile a titolo "Contratto con obbligazioni del solo proponente" dispone: *"La proposta diretta a concludere un contratto da cui derivino obbligazioni solo per il proponente è irrevocabile appena giunge a conoscenza della parte alla quale è destinata. - Il destinatario può rifiutare la proposta nel termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi. In mancanza di tale rifiuto il contratto è concluso.*

Si ritiene pertanto, prima di accettare la proposta della Ditta Proponente, di prescrivere, a garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico, la produzione di ogni documento utile a certificare il possesso da parte del Legale Rappresentante della Società Eurofusi srl del titolo legittimante il potere di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri derivanti da quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, con successiva cessione a titolo gratuito delle stesse e delle relative e rispettive aree al Comune di Sant'Elena.

Parere urbanistico

Prescrizioni generali

- avvio della Conferenza di Servizi ai sensi Legge 241/1990, Lr. 55/2012, DPR 160/2010
- si chiede di produrre:
 - La realizzazione della pista ciclabile dovrà prevedere anche la fornitura e posa dei punti luce completi di pali, armature, plafoniere e ogni onere compreso per dare l'impianto finito secondo la regola dell'arte, funzionante e collaudabile. – Tale prescrizione viene operata al fine di adeguare e completare a quanto già prescritto e approvato relativamente al primo tratto di percorso ciclopedonabile già approvato.
 - Si prescrive il completamento della pista con l'inserimento di alberatura da posizionare nell'area a verde pubblico che verrà ceduta all'Ente a scomputo contributo di costruzione urbanizzazione secondaria.
 - Produrre polizza fideiussoria bancaria a garanzia del tratto di pista ciclopedonabile collegata al lotto B (ml. 320) per un importo corrispondente al 100% del valore totale indicato in computo metrico estimativo.

Si prescrive inoltre

- 1) Verifica e eventualmente adeguamento a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 PARTE II – Normativa Tecnica per l'Edilizia ed in particolare:
 - a) CAPO II – Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche
 - b) CAPO III – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
 - c) CAPO IV – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
 - d) CAPO V – Norme di sicurezza per gli impianti;
 - e) CAPO VI – Norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici.
- 2) Dichiarazione redatta in adeguamento a quanto indicato nell'allegato A alla Dgr n. 509 del 2 marzo 2010: "Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6. comma 1, della L.R. 12 luglio 2007, n 16".
- 3) Adeguamento a quanto contenuto nella D.g.r. 2424 del 08/08/2008, modificata dalla D.g.r. 794 del 31/03/2009 e eventuali altre modifiche, relative a "Procedure operative per la gestione delle terre e rocce di scavo ai sensi art. 186 del D.lgs 3 aprile 2006, n 152".
 - 4) Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato al preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.
 - 5) Ai sensi dell' art. 90 comma 9^ del D.Lgs. 81/2008 "testo unico sulla sicurezza", prima dell'inizio dei lavori , deve essere depositata in Comune, pena di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, la seguente documentazione:
 - a) **copia della notifica preliminare** di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/08 con relativa attestazione dell'avvenuta trasmissione all'azienda unità sanitaria locale e alla direzione provinciale dell'ispettorato del lavoro di competenza;
 - b) dichiarazione dei dati dell'impresa costruttrice per l'acquisizione d'ufficio del **d.u.r.c.**;
 - c) **Dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori** che attesti l'avvenuta verifica dei requisiti e della documentazione dell'impresa esecutrice prevista dalle lettere a) e b) del medesimo art. 90 comma 9 del D.Lgs. 81/08;
 - 6) Verifica e applicazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 17 gennaio 2018, Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni.; pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 20 febbraio 2018 e efficace a partire dal 23 marzo 2018.
 - 7) Versamento del contributo previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, se dovuto.
 - 8) Ai sensi dell'art. 79bis della L.R. 27 giugno 1985, n° 61 **come modificato dalla L.R. 4/2015**, devono essere attuate le disposizioni contenute nell'allegato "A" alla Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 2774 del 22/09/2009 "istruzioni tecniche relative alle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza", l'esecuzione di tali misure preventive sarà verificata in sede di richiesta di certificato di agibilità e costituirà causa ostativa al suo rilascio in caso di mancato adempimento;

Autorizzazione Unica Ambientale

L'Autorizzazione Unica Ambientale è il provvedimento rilasciato su istanza di parte che incorpora in un unico atto diverse autorizzazioni ambientali previste dalla normativa di settore (Dlgs 152/2006, L. 447/1995 e Dlgs 99/1992).

Il **Dpr 13 marzo 2013**, n. 59 individua un nucleo base di sette autorizzazioni/comunicazioni che possono essere assorbite dall'AUA:

- A) **autorizzazione agli scarichi** di cui al capo II del titolo IV della sezione II della Parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- B) **comunicazione preventiva** di cui all'articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, **per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento**, delle acque di vegetazione dei frantoi oleari e delle acque reflue provenienti dalle aziende ivi previste;

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- C) **autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'articolo 269** del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- D) **autorizzazione generale di cui all'articolo 272** del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- E) **comunicazione o nulla osta** di cui all'articolo 8, commi 4 o comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- F) **autorizzazione all'utilizzo dei fanghi derivanti dal processo di depurazione in agricoltura** di cui all'articolo 9 del Decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 99;
- G) **comunicazioni in materia di rifiuti** di cui agli articoli 215 e 216 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Si prescrive una dettagliata verifica da parte della Ditta Richiedente anche consultando il sito istituzionale della Provincia di Padova al fine di produrre tutta la documentazione necessaria per la richiesta e l'ottenimento della Autorizzazione Unica Ambientale (<https://www.provincia.pd.it/ambiente-ecologia-0>)

Acque meteoriche di dilavamento ed acque prima pioggia – Piazzale Automezzi – Area di Manovra – Parcheggi Dipendenti

Al fine di poter esprimere parere favorevole relativamente al rilascio del nulla osta allo scarico delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento dei piazzali sia dell'attività in oggetto, sia del piazzale relativo all'attività produttiva approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 48/2021 **si prescrive:**

- a) di produrre nuova tavola sostitutiva di quanto presentato (Elaborato 17 –EL04 – Tav. 04 – SDP – Planimetria Acque Bianche e Nere – Acque Prime Piogge), dove venga evidenziata l'intera rete fognaria bianche/here e acque prime piogge risultante dalla sommatoria delle singole reti relativi al lotto A “ Prima variante al Piano Interventi (Del. Consiglio 48/2021 – Provvedimento Unico 88/2021)” e lotto B (seconda Variante al Piano di Interventi) in esame.
- b) la realizzazione dell'impianto di trattamento continuo di sedimentazione e disoleazione dovrà essere ubicato alla fine della rete acque bianche e acque prima pioggia (relativa ad tutta l'area interessata dagli interventi di variante Urbanistica, prima e seconda, N.C.T foglio 2 mappali 629, 649,650) e a monte del pozzetto di laminazione e dello scarico finale nel fosso presente parallelamente a Via Leonardo da Vinci.
- c) Produrre relazione di calcolo dell'intero impianto acque prime piogge relativo all'intero bacino scolante con relative superfici impermeabili derivanti dalla sommatoria delle superficie dei due lotti A e B ; indicando inoltre anche le dimensioni necessarie:
 - dell'impianto di trattamento continuo di sedimentazione e disoleazione,
 - del pozzetto scolmatore,
 - del pozzetto di laminazione;

dovento tali elementi essere dimensionati in funzione della portata di trattamento (litri/secondo) di acqua da smaltire (art. 39 comma 4, N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque)

- d) Tale precauzione viene inserita al fine di evitare che sostanze inquinanti finiscano all'interno del bacino di laminazione o direttamente sul fosso recapitante sullo “Scolo Desturo di Carpanedo”.
- e) Tale misura viene prescritta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 121 D.Lgvo 3 aprile 2006, n° 152, Norme in materia ambientale) e considerato che il fosso ove vengono convogliate le acque derivanti dall'impianto di prima pioggia, risulta recapitante direttamente nello scolo “Desturo di Carpanedo”. (fonte Piano Comunale delle Acque).

SERVIZI AREA TECNICA " - **Responsabile del Settore:** Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - **Responsabile del Procedimento:** geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 **Ufficio:** Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap **Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento:** Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Si ritiene utile richiamare quanto citato dal comma 3 del citato art. 39 dispone testualmente:

3. *Nei seguenti casi:*

- a) piazzali, di estensione superiore o uguale a 2000 mq. a servizio di autofficine, carrozzerie, autolavaggi e impianti di depurazione di acque reflue;
- b) **superfici destinate esclusivamente a parcheggio degli autoveicoli delle maestranze e dei clienti, delle tipologie di insediamenti di cui al comma 1, aventi una superficie complessiva superiore o uguale a 5000 mq.;**
- c) **altre superfici scoperte scolanti, diverse da quelle indicate alla lettera b), delle tipologie di insediamenti di cui al comma 1, in cui il dilavamento di sostanze pericolose di cui al comma 1 può ritenersi esaurito con le acque di prima pioggia;**
- d) parcheggi e piazzali di zone residenziali, commerciali, depositi di mezzi di trasporto pubblico, aree intermodali, nonché altri piazzali o parcheggi, per le parti che possono comportare dilavamento di sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, come individuate al comma 1, di estensione superiore o uguale a 5000 mq;
- e) superfici di qualsiasi estensione destinate alla distribuzione dei carburanti nei punti vendita delle stazioni di servizio per autoveicoli; **le acque di prima pioggia devono essere stoccate in un bacino a tenuta e, prima del loro scarico, opportunamente trattate, almeno con sistemi di sedimentazione accelerata o altri sistemi equivalenti per efficacia; se del caso, deve essere previsto anche un trattamento di disoleatura;** lo scarico è soggetto al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'articolo 113, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 152/2006 e al rispetto dei limiti di emissione nei corpi idrici superficiali o sul suolo o in fognatura, a seconda dei casi, di cui alle tabelle 3 o 4, a seconda dei casi, dell'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs 152/2006, o dei limiti adottati dal gestore della rete fognaria, tenendo conto di quanto stabilito alla tabella 5 del medesimo allegato 5. Le stesse disposizioni si applicano alle acque di lavaggio.

Lo stoccaggio delle acque di prima pioggia in un bacino a tenuta può non essere necessario in caso di trattamento in continuo delle acque di pioggia che garantisca almeno analoghi risultati rispetto al trattamento discontinuo.

Le acque di seconda pioggia non sono trattate e non sono soggette ad autorizzazione allo scarico, tranne i casi di trattamento in continuo e/o di espressa volontà a trattarle da parte del titolare della superficie.

In tali casi lo scarico delle acque trattate di seconda pioggia può avvenire in fognatura nera o mista solo previo assenso del Gestore della rete fognaria.

Si ritiene infatti che la somma di tutte le superficie impermeabili e semimpermeabili previste nei lotti A e B (prima e seconda variante al Piano di Interventi) superi i mq. 5.000.

Vengono qui richiamate integralmente quanto prescritto sul tema nel Provvedimento Unico n° 88/2021 del 04/12/2021

Autorizzazione allo scarico

L'autorizzazione allo scarico nella rete fognaria nera dovrà essere rilasciato da Acquevenete SpA di Monselice in quanto ente Gestore della rete.



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

Valutazione in merito Inquinamento acustico

Da una verifica si ritiene che l'attività proposta non rientri tra le attività escluse a presentare la documentazione di cui all'art. 8, commi 2, 3, e 4 dalla legge 26/10/1995, n° 447, così come disposto dall'art. 4 comma 1 del D.P..R. 19 ottobre 2011, n° 227.

Quindi:

è parere del sottoscritto che necessiti produrre da parte delle Società Richiedenti la Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi **del comma 2 del** medesimo art. 4 del D.P.R. 227/2011, che dispone testualmente: "Per le attività diverse da quelle indicate nel comma 1 le cui emissioni di rumore non siano superiori ai limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento ovvero, ove questo non sia stato adottato, ai limiti individuati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14 novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 1997, **la documentazione di cui all'articolo 8, commi 2, 3 e 4, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, può essere resa mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della legge 26 ottobre 1995, n. 447.**"

Prescrizione: Considerato che una valutazione impatto acustico risulta attendibile se eseguita con attività in corso e che alla data odierna siamo in presenza della fase progettuale di ciò che sarà "fonte del rumore" si ritiene di prescrivere tale valutazione ad attività realizzata ed operante; e comunque non oltre mesi sei dalla data della segnalazione Certificata di Agibilità della struttura produttiva.

Valutazione sull'opportunità di accoglimento della richiesta

Il progetto presentato potrà essere approvato solo qualora:

- vengano adempite tutte le prescrizioni indicate nella presente relazione;
- risulti conforme alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza sul lavoro così come certificato dagli Enti preposti alla verifica delle stesse.

Si richiama qui quanto dichiarato e prescritto nei propri nulla osta condizionati idraulico e acustico in data 12 marzo 2022.

Si precisa che lo strumento urbanistico Comunale è caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare ad insediamenti produttivi con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata, ovvero, le aree previste dal medesimo strumento urbanistico sono da ritenersi insufficienti in relazione al progetto presentato.

Al fine della valutazione di ammissibilità dell'intervento richiesto si ritiene necessaria l'acquisizione dei pareri, dei seguenti Enti o Aziende:

- AL SINDACO E ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE in quanto Ente preposto all'approvazione della Variante urbanistica ai sensi della legge 162/2010 e dell'art. 4 della legge regionale 31/12/2012 N° 55

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova

Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- ALLA REGIONE DEL VENETO - Unità Organizzativa Genio Civile di Padova (relativamente alla Valutazione Compatibilità Idraulica)ù
- AL CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE EUGANEO di Este (relativamente alla Valutazione Compatibilità Idraulica)
- AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE
 - ✓ Settore Ambiente coinvolta per l'Autorizzazione Unica Ambientale
 - ✓ Settore Viabilità coinvolta per l'espressione del parere viabilità sul tratto di S.P. 42 "Viale Conti Miari"
 - ✓ Servizio Pianificazione Territoriale – Urbanistica – coinvolta in merito alla Variante al Piano di Interventi
- MINISTERO DELL'INTERNO – COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO - PADOVA (relativamente all'Impianto produttivo di stoccaggio e miscelazione di prodotti liquidi per ricavare additivi da utilizzar in edilizia)
- ALL'AZIENDA ULSS 6 EUGANEA Via E. degli Scrovegni,14 35131 Padova - coinvolta per l'espressione del parere igienico sanitario dell'attività produttiva e del progettato Impianto di stoccaggio e miscelazione di prodotti liquidi per ricavare additivi da utilizzar in edilizia)
- **VIGILFUOCO PADOVA**, Via San Fidenzio 3 **35128 PADOVA** - coinvolta per l'espressione del seguente parere Impianto stoccaggio e miscelazione prodotti chimici i Valutazione prevenzione incendi attività produttiva
- All' A.R.P.A.V. , Dipartimento Provinciale di Padova - coinvolta per l'espressione del seguente parere Nuovo impianto produttivo – variante urbanistica Impianto miscelazione e stoccaggio prodotti chimici, ed in particolare al:
 - ✓ **A.R.P.A.V. - Dipartimento Regionale Rischi Tecnologici e Fisici**, Via Ospedale Civile, 24
35121 Padova
 - ✓ **A.R.P.A.V. - Unità Organizzativa Autorizzazioni e Controlli Ambientali**, Via Lissa, 6
30174 Venezia Mestre;
 - ✓ **A.R.P.A.V. - Unità Organizzativa Rischio Industriale e Impiantistico**, Via Lissa, 6
30174 Venezia Mestre
- Alla Società ACQUEVENETE SpA, Via C. Colombo, 29/A 35043 Monselice Pd - coinvolta per l'espressione del seguente parere Nuovo impianto produttivo - scarichi acque nere Allacci reti servizi
- Al **COMUNE DI ESTE** Area III Lavori Pubblici – Pianificazione e Ambiente Settore VI – Pianificazione Urbanistica, Piazza Maggiore 6 35042 Este (PD), in quanto comune confinante

SERVIZI AREA TECNICA " - Responsabile del Settore: Emanuele BARBETTA - tel. 0429. 98695 - Responsabile del Procedimento: geom. Paolo FOGO - tel. 0429 - 98965 Ufficio: Urbanistica - Edilizia Privata - Cimiteri e edilizia cimiteriale Patrimonio manutenzione immobili ordinaria manutenzione viabilità e aree pubbliche segnaletica - fornitura beni e servizi - toponomastica - inventario - protezione civile Suap Attività produttive e Commercio - Informatica - Sicurezza nei luoghi di lavoro - Orario ricevimento: Lunedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Martedì dalle ore dalle ore 9:00 alle ore 13:00 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 13:00- Sabato dalle ore 9,00 alle ore 13:00



COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova
Settore Servizi Tecnici

Sportello **U**nico **A**ttività **P**roduttive

Sportello **U**nico **E**dilizia

www.impresainungiorno.gov.it/

e-mail: paolo.fogo@comune.santelena.pd.it

Via XXVIII Aprile 1 – C.a.p. 35040 - Tel. 0429 – 690080 – telefax 0429 –690704 - C.f.: 82002850285 - P. I.V.A.: 01873810285

- Enti erogatori pubblici servizi
 - ✓ ACQUEVENETE SpA
 - ✓ TELECOM
 - ✓ ENEL

- Ai richiedenti :
 - Società Eurofusi Srl Via Spilinbergo 21 33085 Maniago PN)
 - Rosa Immobiliare Srl, Via Bosco Crosara 1/B 35042 Este (PD)

- Tramite il procuratore/progettista
 - Ing. Katia Sorze
 - Al Dr. Mauro Costantini

Si ritiene che acquisiti tutti pareri delle Amministrazioni interessate e adempiuto alle prescrizioni riportate nella presente relazione istruttoria il procedimento relativo a quanto richiesto e indicato in oggetto sia meritevole di parere favorevole.

Il Responsabile del S.U.A.P.
Del procedimento SUE
Paolo geom. FOGO

Documento Firmato Digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82
(Codice dell'amministrazione digitale)