

COMUNE DI MIRA

Provincia di Venezia

Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 05/10/2016

SETTORE 3 - GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: ARCOBALENO SRL ATTIVITA' ANTROPOSOFICHE; SUAP PERMESSO DI COSTRUIRE E/2016/0177 - PROVVEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 - PARERE DI COMPETENZA

PREMESSO CHE:

- il D.Lgs. 112/98 e il D.P.R. 447/98, hanno introdotto lo "*Sportello Unico per le Attività Produttive*", quale strumento di semplificazione amministrativa per le iniziative di sviluppo delle attività economiche riconoscendo interesse pubblico ai progetti che sostengono l'occupazione e lo sviluppo economico del paese;
- con l'emanazione del D.P.R. 7 ottobre 2010, n. 160, si è inteso dare nuovo impulso a tale istituto, confermando la scelta di situare in ambito comunale il SUAP individuandolo come "*unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento nonché cessazione delle suddette attività*";
- la novità fondamentale della radicale riforma introdotta con il D.P.R. 160/210 sta nel fatto che il SUAP deve assicurare al richiedente una risposta unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le altre pubbliche amministrazioni comunque coinvolte nelle competenze relative al sistema produttivo operando per a mezzo della rete telematica;
- l'orientamento legislativo è volto a confermare la scelta di dar corso all'attuazione degli sportelli unici comunali, come risulta dalle integrazioni deliberate in sede di conversione del D.L. 70/2011 sullo "*Sviluppo economico*";
- con deliberazione di G.C. n. 162 del 12/07/2011 il Comune ha aderito al "PROGETTO SUAP", proposto dalla Associazione Comuni della Marca Trevigiana e dal Centro Studi Amministrativi della Marca Trevigiana per l'attuazione dello Sportello Unico comunale in attuazione del D.P.R. 7 ottobre 2010, n. 160 e attivato un gruppo di lavoro coordinato dal Responsabile del Servizio Sviluppo Economico-Lavoro e costituito dal servizio medesimo, nonché dal Servizio Edilizia Privata e dal Servizio Urbanistica, volto all'approfondimento delle modalità operative dei procedimenti di rispettiva competenza interessati, anche attraverso l'avvio di una fase sperimentale di attuazione degli stessi, nell'ottica della attivazione del SUAP comunale;
- Con la Legge Regionale 31 dicembre 2012 n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale

pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante” si sono suddivisi gli interventi di edilizia produttiva in tre grandi categorie:

- La prima categoria riguarda gli interventi indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta, ovvero modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate. Tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010 (rif. Art.2 LR.55/2012);

- La seconda categoria comprende gli interventi da configurare come derogatori allo strumento urbanistico, purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo. Tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, da rendersi entro 60 giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo (rif. Art.3 LR.55/2012);

- La terza categoria riguarda l'ipotesi di interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (rif. Art.4 LR.55/2012), per i quali si applica l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 LR.55/2012;

- Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2045 del 19 novembre 2013 sono state approvate, inoltre, le linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e le indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione/Cr 103/2013 e rispettivamente l'Allegato B, recante "Bozza di convenzione. Art. 3, L.R. 31.12.2012, n. 55 (Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale)" e l'Allegato C, recante "Bozza di convenzione. Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 (Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale)";

- Con deliberazione n. 20 del 20 gennaio 2015 la Giunta Regionale ha approvato le note esplicative al Capo I, articoli da 1 a 8, della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";

- **VISTA** la richiesta Suap - Provvedimento unico - 01570210276-18032016-1249 assunta agli atti con Prot. 12342 del 12/03/16 (rif. Posizione N. E/2016/0177), dalla ditta ARCOBALENO SRL ATTIVITA' ANTROPOSOFICHE C.F.: 01570210276, tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto dall'Arch. TOMASELLA PAOLA (Procuratore Speciale), "Ampliamento ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale 55/2012, per la realizzazione di edificio da destinare a sale conferenze con i relativi servizi", a destinazione turistico/ricettiva, sul terreno sito in Riviera Bosco Piccolo 84 ad Oriago, destinato dal P.R.G. vigente come Zona di Tutela Ambientale soggetto a Palav art.33, posto in zona di vincolo di tutela paesaggistica parte III^ DLgs.42/04 e catastalmente censito al N.C.T. Foglio 16 mapp.li 91, 92, 153, 154, 155, 174, 175, 176, 177, 203, 156, 95;

RILEVATO CHE :

- La società ha come scopo la divulgazione e la promozione di attività antroposofiche, legate ai vari saperi, arte, scienza, medicina, agricoltura, pedagogia, scienze naturali ecc. riconducibili all'opera e al pensiero di Rudolf Steiner filosofo e scienziato austriaco ed in Riviera Bosco Piccolo 84 ha sede anche l'Accademia Aldo Bargerò che organizza seminari e corsi di approfondimento per insegnanti, terapeuti, studenti e artisti, come desumibile dallo statuto della società cooperativa;
- L'attività di cui si chiede l'ampliamento è un ostello (destinazione turistico/ricettiva), e troverebbe la sua completezza nella molteplicità delle attività svolte all'interno della sede e nella possibilità di avere spazi per lo svolgimento di convegni, seminari e simposi che oggi hanno difficoltà a trovare gli spazi necessari oltre a quelli dell'accoglienza, già esistenti;
- La società ha la necessità di realizzare spazi consoni, ovvero spazi pensati e realizzati per lo svolgimento di attività che completino ed integrino la sola accoglienza e più precisamente, per le attività che la Cooperativa promuove, sono necessari, oltre agli spazi classici di accoglienza, quali le camere per l'alloggio, anche gli spazi per l'organizzazione di seminari di approfondimento, e corsi di formazione per le varie attività artistiche legate al pensiero Antroposofico oltre alla scuola di Agricoltura Biodinamica;
- La realizzazione dell'ampliamento, è riconducibile ad attività connesse all'istruzione e alla formazione tale da favorire lo sviluppo e la diffusione del movimento antroposofico steineriano;
- La società cooperativa richiedente non ha fini di lucro, come indicato all'art. 3 dello statuto (scopo mutualistico);
- L'area in oggetto è definita dal Piano Regolatore Generale Vigente come zona di "Tutela Ambientale". Le N.T.A. (Art. 23, comma 10) prevedono per tali zone, in via ordinaria, la possibilità di ampliare gli edifici ad uso residenziale nella misura del 20% del volume esistente;
- Al fabbricato esistente è stato assegnato il grado di protezione 2 e le N.T.A. (Art. 4) per tali fabbricati, non ammettono la possibilità di ampliamento;
- Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/12 sono consentiti, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq e nel caso in oggetto, considerato che la superficie esistente è pari a mq. 703,47 potrà essere consentito un ampliamento massimo di mq. 562,77;
- L'ampliamento di progetto risulta in contrasto con l'art. 23 delle N.T.A che prevede in zona di tutela ambientale solo la possibilità di ampliare i fabbricati a destinazione residenziale nella misura del 20% del volume esistente. (Contrasto sia per la destinazione che per il volume);
- Inoltre l'ampliamento di progetto è in contrasto con l'art. 4 delle N.T.A. che non ammette ampliamenti su fabbricati con grado di protezione 2;
- L'ampliamento di progetto è pertanto eventualmente soggetto all'art. 3 LR.55/2012 "*Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale*" il quale richiama l'art.7 DPR.160/2010, previo parere del Consiglio Comunale;

- La ditta richiedente propone pertanto l'applicazione dell'art. 3 della L.R. 55/2012 al fine di superare le non conformità riscontrate rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, per le motivazioni sopra riportate;
- Gli standard a parcheggio previsti sono soddisfatti all'interno del lotto di proprietà senza previsione di cessione e scomputo, come rappresentati nella tavola "12 Verifica degli Standard";
- l'Amministrazione comunale ha considerato favorevolmente la richiesta con Delibera di Giunta Comunale n°156 del 30/10/15 con la quale veniva espresso parere favorevole alla proposta progettuale in oggetto (parere preventivo E/2015/0401) ritenendo ammissibile la realizzazione di ulteriore superficie lorda di pavimento, superficie coperta e volume, ad uso "Turistico/ricettivo", in deroga allo strumento urbanistico generale;
- in data 29/07/16 è stata predisposta l'istruttoria tecnica dal Servizio Urbanistica e SUEP nella quale si evidenziano i motivi di non conformità per i quali viene chiesta deroga e contestualmente si rileva il rispetto dei presupposti tecnici per l'applicabilità dell'art. 3 della L.R. 55/12 (limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq);
- in data 18/05/16, prot. 6411 è stato espresso parere favorevole della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per Venezia e Laguna;

CONSIDERATO CHE:

- le motivazioni addotte per la richiesta di deroga, in quanto riconducibili ad attività connesse con l'educazione e formazione culturale rivestono ruolo di interesse pubblico e di vantaggio per la collettività e come tali vengono accolte favorevolmente dalla presente amministrazione comunale;
- ai fini del rilascio del permesso di costruire dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione pari a 49.407,02 euro come determinati dall'ufficio ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01;
- ai fini della determinazione del contributo straordinario art. 16 comma 4, lett. d) ter, attestante l'interesse pubblico, l'arch. Paola Tomasella ha presentato perizia con relative valutazioni economico-estimative, prot. 30062 del 30/06/16, stimando il suddetto importo nella misura complessiva di 180,00 euro, il quale può essere ritenuto congruo in relazione alle funzioni previste e alle motivazioni indicate nella perizia (valori culturali, etici e morali) trattandosi altresì di cooperativa senza fini di lucro (art. 3 statuto)

VISTE:

- La DGC n. 186 del 23/08/2011 "Avvio fase sperimentale per attivazione SUAP di competenza SUAEP - Atto di indirizzo agli Uffici";
- La DGC n. 92 del 17/04/2012 "Individuazione ufficio competente per il SUAP ai sensi dell'art. 4 del DPR 7 settembre 2010 n. 160" nella quale si dà atto di non attribuire al SUAP le competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva (SUEP), ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP;
- La DGC n. 8 del 31.01.2014 "Nuova struttura organizzativa comunale";

ATTESO CHE:

Il parere del Consiglio Comunale deve essere reso entro 60 (sessanta) giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della Conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali tale si intende reso in senso positivo;

Qualora il consiglio non renda il suddetto parere entro il termine previsto, la proposta come formulata dal responsabile SUAP sarà pertanto considerata comunque approvata ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L.R. 55/12;

La pratica inoltrata al SUAP di Mira in data 18/03/16 e successive integrazioni è costituita dai seguenti elaborati firmati digitalmente (estensione P7M) agli atti del servizio Urbanistica e SUEP del Settore 3 "Gestione del Territorio":

A01 Planimetria integr prot 32151 .p7m

A01 Planimetria verifica standard integr prot 34030.p7m

A01 Rilievo dendrologico.P7M

A02 Stato di fatto edifici 2 3.P7M

A02 Stato di fatto edificio 1 - Piante.P7M

A02 Stato di fatto edificio 1 - Prospetti e sezioni.P7M

A03 Stato di progetto - Piante.P7M

A03 Stato di progetto - Prospetti e sezioni.P7M

Vista la Legge Regionale n. 55 del 31/12/2012 nonché la DGRV n. 2045 19 novembre 2013;

Visto che l'art. 5, della L.R. 55/2012 prevede che la realizzazione degli interventi di edilizia produttiva in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale di cui rispettivamente agli artt. 3 e 4 della citata L.R. sia subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale siano definiti le modalità ed i criteri di intervento. Il comma 3 del citato articolo prevede che, a tal fine, la Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, adotti le linee guida e i criteri per l'omogenea redazione della suddetta convenzione;

Visto che la convenzione prevede tra l'altro, comma 2 dell'art. 5, il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento della destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva prescrivendo che il relativo vincolo vada trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

Rilevato che:

gli interventi eseguiti in violazione del divieto di cui al comma 2 dell'art. 5 saranno assimilabili a quelli eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso e pertanto troveranno applicazione le sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001;

la deroga viene concessa in relazione ad una specifica attività imprenditoriale, con riferimento alla quale vengono svolte in sede di SUAP le relative considerazioni ai fini dell'istruttoria e conseguentemente la deroga è vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva;

Visto che l'art. 6, della L.R. 55/2012 prevede che i comuni, ai fini conoscitivi, istituiscano ed aggiornino un apposito elenco degli interventi autorizzati, indicando, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati e che tale elenco sia trasmesso alla Giunta regionale, ai fini del monitoraggio sull'attuazione della legge;

Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni nonché gli atti di indirizzo regionali;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" a norma dell'articolo 31 della legge 03/08/1999, n. 265" e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che si è proceduto alla pubblicazione degli atti ai sensi del D.Lgs 14/3/2014 n. 33 sul riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni art. 39 - Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio.

Visto che il presente provvedimento comporta riflessi sulla situazione economico - finanziaria e patrimoniale dell'ente, in quanto potranno essere introitati 49.407,02 Euro quali oneri di urbanizzazione determinati dall'ufficio ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.

SI PROPONE

1. **DI ESPRIMERE** parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 3 della LR 55/2012, al progetto di ampliamento dell'attività produttiva secondo quanto indicato nelle premesse, IN DEROGA allo strumento urbanistico vigente, sul terreno sito in Riviera Bosco Piccolo 84 ad Oriago, destinato dal P.R.G. vigente come "Zona di Tutela Ambientale" soggetto a Palav art.33, posto in zona di vincolo di tutela paesaggistica parte III^a DLgs.42/04 e catastalmente censito al N.C.T. Foglio 16 mapp.li 91, 92, 153, 154, 155, 174, 175, 176, 177, 203, 156, 95;

2. **DI APPROVARE** l'allegata (**All."A"**) BOZZA DI CONVENZIONE (Art. 3, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale) e l'allegata (**All."B"**) SCHEDA 55-2012 (art. 6, L.R. 31.12.2012, n. 55 - elenchi e monitoraggio);

3. **DI APPROVARE** la determinazione del contributo straordinario art. 16 comma 4, lett. d) ter (**All. "C"**) attestante l'interesse pubblico, secondo la perizia a firma dell'arch. Paola Tomasella con relative valutazioni economico-estimative prot. 30062 del 30/06/16 nella misura di complessivi di 180,00 euro da versare prima del rilascio del permesso di costruire e da vincolare 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 e immobili da destinare a servizi di pubblica utilità edilizia residenziale, sociale od opere pubbliche

4. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore 3 Gestione del Territorio gli adempimenti previsti dalla LR 55/2012 e dalla DGRV 2045/2013 con particolare riferimento alla sottoscrizione della convenzione e degli atti necessari e conseguenti per dare attuazione alla presente deliberazione;

5. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

5. **DI DARE ATTO** -che ai fini del rilascio del permesso di costruire dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione pari a 49.407,02 euro come determinati dall'ufficio ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 che saranno introitati prima del rilascio del permesso di costruire;

6. Considerata l'urgenza, **DI DICHIARARE** la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del decreto legislativo 267 del 18.08.2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2016 / 118**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica**

Oggetto: **ARCOBALENO SRL ATTIVITA' ANTROPOSOFICHE; SUAP PERMESSO DI COSTRUIRE E/2016/0177 - PROVVEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 - PARERE DI COMPETENZA**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica)

Dato atto di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale art. 6 bis L. 241/90 e art. 6 D.P.R. 26/2013 e art. 8 del codice di comportamento aziendale. Reg. Tecnica (art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000), si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **06/10/2016**

Il Responsabile di Settore

Lorenzo Fontana

Il presente documento è stato sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 D.lgs 82/2005.
Ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 39/1993 si indica che il documento è stato sottoscritto dalle seguenti persone:

Lorenzo Fontana;1;5601



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2016 / 118**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica**

Oggetto: **ARCOBALENO SRL ATTIVITA' ANTROPOSOFICHE; SUAP PERMESSO DI COSTRUIRE E/2016/0177 - PROVVEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 - PARERE DI COMPETENZA**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica)

Dato atto di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale art. 6 bis L. 241/90 e art. 6 D.P.R. 26/2013 e art. 8 del codice di comportamento aziendale. Reg. Tecnica (art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000), si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 06/10/2016

Il Responsabile di Settore

Lorenzo Fontana

Visto contabile

Dato atto di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, art. 6 bis L. 241/90 e art. 6 D.P.R. 26/2013 e art. 8 del codice di comportamento aziendale. Reg. contabile (art. 49 c. 1 e 151 c. 4 D.Lgs. 267/2000), si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 06/10/2016

Responsabile del Servizio Finanziario

Fabrizio Zordan