



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: 31 agosto 2021

Prot. : 4689/2021

Pratica SUAP codice identificativo - n° 01812190930-20062021-1853

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 – Nuovo insediamento produttivo a carattere logistico - *Conferenza di Servizi Decisoria Relazione istruttoria del Responsabile del Suap*

PREMESSE

La presente relazione viene redatta e sostituisce la propria precedente relazione elaborata in sede di Conferenza di Servizi Istruttoria.

L'acquisizione di pareri da parte di varie Amministrazioni e l'approfondimento del tema in fase Istruttorio hanno fatto emergere la necessità di integrare e operare delle modifiche a quanto precedentemente già espresso.

La proposta di variante al P.I. deriva dalla necessità della Società "EUROSFUSI srl" 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.

Di fatto l'attuale insediamento 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



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

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 terreno oggetto dell'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 629, 633, 635, 638, 641, 645, e 646.

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).

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.

Con la medesima scrittura privata integrativa, la società Eurofusi S.r.l. veniva autorizzata a



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

concedere in subaffitto alla società General Admixtures S.p.a., con sede in Ponzano Veneto (TV), Via Delle Industrie n. 14/16, il realizzando edificio di mq. 1.000 e relativa area di pertinenza, identificato come lotto B;

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., Eurosfusi S.r.l. e General Admixtures S.p.a., 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 un'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. interesserà la porzione di terreni identificati con il lotto A di cui all'allegato 1 e verrà avviato dalla società Eurosfusi 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 e verrà avviato dalla società General Admixtures S.p.a., di concerto con Rosa Immobiliare S.r.l. ed Eurosfusi S.r.l.;

A fronte di tale richiesta il Comune di Sant'Elena, tramite la propria Amministrazione 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;

L'importo dei lavori di realizzazione della pista ciclabile, comprensivo dei costi di acquisizione delle aree da parte di Rosa Immobiliare S.r.l., 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 € 212.282,93 (duecentododiciduecentottantadue,93), oltre IVA, (elaborati n.ro 41 - PC – 04 "Computo Metrico Totale" e 43 – PC – 06 "Quadro Economico Totale").



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 società Rosa Immobiliare S.r.l. e la società Eurosfusi S.r.l., con schema di atto unilaterale d'obbligo allegato alla richiesta in questione hanno manifestano la loro disponibilità:

- la prima ad autorizzare la realizzazione del percorso ciclopedonale sui terreni in proprietà;
- la seconda a provvedere per la realizzazione di un primo tratto del medesimo percorso ciclopedonale, a propria cura e spese, con riferimento al procedimento S.U.A.P. relativo al lotto A, nonchè ad assumere, in solido con la società General Admixtures S.p.a., quale sub conduttrice del realizzando fabbricato di mq. 1.000 e la relativa area di pertinenza di cui al lotto B della planimetria allegata sub 1, gli adempimenti e l'onere economico per la realizzazione del secondo tratto di percorso ciclopedonale con riferimento al procedimento S.U.A.P. relativo al predetto lotto B.

Sez. 01 – Generalità

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: Eurosfusi 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 "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



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

Sez.02 - Procedimento

Domanda intesa ad ottenere il titolo unico	Presentata al Comune tramite il portale "impresainungiorno.it" in data 20/06/2021 con ID Pratica n. 01812190930-20062021-1853 acquisita al prot. interno al n° 3021 del 23/06/2021
Tipologia di intervento	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
	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 operante nel settore dei trasporti di prodotti sfusi pulverulenti, sia nel settore cementiero, quali cemento, sabbie, carbonati, eseguito con cisterne a scarico pneumatico, operando con i principali gruppi cementieri; sia nel settore delle vetrerie con veicoli dedicati a salvaguardia della qualità del servizio.
	Nello specifico l'attività opera nel settore Zootecnico, nel settore Chimico e nel settore Edile con trasporto di rifiuti non pericolosi e trasporto di additivi liquidi
Motivazione del contrasto con lo strumento urbanistico generale vigente e/o adottato	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.
	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.
	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.
	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.



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>Comparazione con previsioni del P.A.T.I. del Monselicense</p>	<p>Il Comune di Sant'Elena ha aderito al Piano Assetto del Territorio Intercomunale del Monselicense. – ‘art. 12.1 comma 1[^] 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>
<p>Comparazione con le previsioni del P.A.T del Comune di Sant'Elena</p>	<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 N.T.O”</p> <p>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 .</p> <p>In relazione alla Tavola A2 “Carta delle invarianti” – non si rilevano elementi di conservazione o di particolare attenzione per l’ambito in esame</p> <p>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.</p>

**COMUNE DI SANT'ELENA -Provincia di Padova****Settore Servizi Tecnici****S**portello **U**nico **A**ttività **P**roduttive**S**portello **U**nico **E**diliziawww.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

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: Eurosfusi 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 800 mq destinato a contenere l'officina e deposito a servizio degli automezzi della ditta, i servizi per i dipendenti, gli uffici per la gestione amministrativa. La sistemazione esterna prevede la realizzazione di un piazzale per gli automezzi con spazi di manovra e di parcheggio per i mezzi pesanti, oltre al parcheggio dei dipendenti (parcheggio privato) con estensione di 645 mq che si svilupperà sul lato Sud del lotto. Inoltre il piazzale sarà dotato di impianto di approvvigionamento carburante ad uso privato e di un impianto per il lavaggio dei mezzi pesanti posto al margine dell'area al fine di non interferire con gli spazi di manovra e di parcheggio di pertinenza. Sul lato prospiciente Via Leonardo Da Vinci, a partire dall'accesso carraio fino al limite dell'ambito oggetto di intervento, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine avente superficie di 200 mq, la cui realizzazione comporterà la demolizione ed arretramento del marciapiede esistente con ricomposizione parziale e miglioramento dell'accessibilità dello spazio pubblico. – Per maggiori dettagli si rimanda: all'elaborato 01_TEC-01 "Relazione Tecnica illustrativa" all'elaborato n. 05_URB-01 "Relazione Tecnica della variante urbanistica"
Superficie attualmente in zona agricola	Foglio 2 mappale 629 superficie mq. 43.385 e parte del mappale 633 mq. 10.220, pari ad una superficie complessiva di mq. 14.605
Dati stereometrici	Superficie totale: mq. 14.605,00
	Superficie in Z.T.O. D (futura): mq. 11.338,00
	Verde di mitigazione – bacino di laminazione: mq. 3.267,00
	Superficie Coperta: mq. 800,00

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 10,30 alle ore 12,30 - Martedì dalle ore dalle ore 8,30 alle ore 10,30 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 12,30 dalle ore 16,00 alle ore 18,00, - Sabato dalle ore 9,00 alle ore 12,30



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

	Rapporto di copertura $R_c = SC/SF = 0,0705 = 7,05\% < 60\%$
	Superficie lorda Pavimento: 1.120 mq
	Superficie drenante: 3.429,00
	Superficie impermeabile: 4.682,00 = 41% < 50% (prevista dal Prontuario)
	Superficie a verde: mq. 3.227,00
	Superficie a parcheggio: mq. 645 < mq. 373,30 (1mq. per ogni 3 mq di S.L.P. – 1.120/3)
	Altezza Capannone: ml. 9,60 < hmax consentita di mn. 10,50
	Altezza Edificio Amministrativo: ml. 9,05
	Volume massimo Fabbricato : mc. 5.347,61

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 "D2/5 suap".

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 ciclope donabile – art. 22 N.T.O."

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

"- nella zona D2/5 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 D2/5 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* "



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. 31 comma 3 lett. b) 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. 11.338,00

Superficie a standard 10% (art. 31 Lr 11/2004) = mq. 1.133,80

Dall'elaborato 19 – EL-03_Tav. 03 SDP Planimetria generale progetto, si rileva la previsione della realizzazione di un parcheggio pubblico di complessivi mq. 200, che sottratti ai mq. 1.133,80 di cui sopra evidenziano che per soddisfare quanto richiesto dall'art. 31 Lr 11/2004 necessita reperire altri mq. 933,80 da destinarsi a verde .

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 verrà realizzata



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

contestualmente alla realizzazione dell'intervento in esame e consistente in ml. 530 di pista per complessivi mq. 3.527 si superficie coperta.

Pertanto rispetto ai mq. 933,80 di standard dovuti la realizzazione della citata pista copre abbondantemente lo standard richiesto.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati n. 39 – PC-02_Relazione illustrativa pista ciclabile e n. 35 – 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 05 – URB-01 Relazione tecnica urbanistica dove al cap. 4 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 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 futuri sviluppi insediativi che, sempre entro i limiti posti dal PAT e dal PATI, potrà vedere in futuro ulteriori insediamenti per la superficie residua del dimensionamento del PAT (mq 18.185 previsti – 11.338 previsti col presente intervento = mq 6.847 mq potenziali residui)



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 superficie territoriale del nuovo lotto produttivo (mq. 11.338) si sommano pertanto ulteriori mq. 3.267 di area da mantenersi in edificata ai fini della mitigazione ambientale e idraulica ottenendo pertanto un'area di complessivi mq 14.605.

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

n. 10 VCI-01 - Valutazione Compatibilità idraulica

n. 25 VCI-02 _ Tav - 1 – Planimetria SDF e cartografia

n. 26 VCI-03 _ Tav – 2 – Planimetria SDP e opere idrauliche

ai quali si fa riferimento per la verifica.

In merito Il Consorzio di Bonifica Adige Euganeo con nota in data 10/06/2021 e con successiva nota di conferma in data 20 luglio 2021, si è già espresso favorevolmente con un parere idraulico

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
Ferroviario	NO
Aereoporto	NO
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



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

Sezione 08 – Procedimenti Correlati

Valutazione di Impatto Ambientale	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
Espropriazione di aree per realizzazione di opere di pubblica utilità – D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327	La realizzazione dell’intervento in esame è subordinata al versamento del contributo straordinario perequativo previsto dall’art. 16 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, quantificato dalla Ditta proponente in € 99.207,50 (come descritto nell’elaborato n. 05_URB-01 “Relazione Tecnica della variante urbanistica” e oggetto di precisa verifica da parte del sottoscritto. A compensazione di tale importo la Ditta con Schema di Convenzione (da valutare e approvare) la Ditta propone la realizzazione di una pista ciclo-pedonabile di complessivi ml. 830 (di cui ml. 530 realizzati subito contestualmente alla realizzazione di quanto in oggetto e la restante porzione pari a ml. 320 successivamente con un successivo intervento di completamento dell’attività produttiva che sarà oggetto di futura specifica variante e separata conferenza di servizi) Relativamente al primo stralcio dell’opera pubblica proposta (ml. 530) la relativa area risulta per ml 290 in proprietà della Ditta proponente, mentre i restanti ml. 240 risultano essere in



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

	proprietà di altra ditta privata.
	Risulta pertanto necessario avviare parallelamente alla Conferenza di Servizi il procedimento da eseguirsi ai sensi del D.P.R. 327/2001 per l'acquisizione delle aree su indicate necessarie per l'esecuzione della pista ciclo-pedonabile. – Tutti i costi inerenti e conseguenti saranno a carico della Ditta richiedente

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 s 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.

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



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

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 ..

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



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

- 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;

Nella precedente propria relazione istruttoria l'attività proposta veniva classificata rientrante nelle "attività artigianali".

In particolare si riportava:

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

- *Oneri di urbanizzazione primaria € 9,28 per ogni mq. di superficie di pavimento*
- *Oneri di urbanizzazione secondaria € 3,47 per ogni mq. di superficie di pavimento*

Una attenta e più approfondita analisi e considerando che l'attività che si andrà ad insediare opera nel settore dei trasporti si ritiene sia più corretto fare riferimento ad un'attività di logistica.

Tradizionalmente l'attività di logistica viene inquadrata nell'ambito della funzione produttiva industriale e pertanto mantiene la conformità con la destinazione di zona dell'area produttiva che si andrebbe a creare con la variante urbanistica in esame.

Dalla medesima 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

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 10,30 alle ore 12,30 - Martedì dalle ore dalle ore 8,30 alle ore 10,30 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 12,30 dalle ore 16,00 alle ore 18,00, - Sabato dalle ore 9,00 alle ore 12,30



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

Dall'elaborato n. 22 – EL – 06 – Tav. 06 SDP – Fabbricato – piante – prospetti si ricava una superficie complessiva di pavimento corrispondente a mq. 978,19

Pertanto il nuovo 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	978,19	11.356,78
Secondaria	9,28	978,19	9.077,60
Totale contributo dovuto €			20.434,38

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

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 rizonizzazione da area agricola (ZTO "E") ad area produttiva (ZTO "D") di espansione per la superficie di progetto prevista di mq 11.338, 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. 6.802,80 (mq 11.338,00 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

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 10,30 alle ore 12,30 - Martedì dalle ore dalle ore 8,30 alle ore 10,30 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 12,30 dalle ore 16,00 alle ore 18,00, - Sabato dalle ore 9,00 alle ore 12,30



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

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. 11.338,00
Importo perequazione (mq. 11.338,00 x € 8,75/mq)	€ 99.207,50

Dall'elaborato n. 05 – 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 DPR 380/2001 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 ciclopeditone per il corretto adeguamento delle infrastrutturazioni urbanistiche sul territorio comunale in un più ampio programma che vede già l'Amministrazione"

Riepilogo complessivo contributo art. 16

Urbanizzazione	€/mq	Superficie di pavimento mq.	Totale parziale contributo dovuto €
Primaria	11,61	978,19	11.356,78
Secondaria	9,28	978,19	9.077,60
Totale contributo dovuto €			20.434,38
Importo perequazione (mq. 11.338,00 x € 8,75/mq)			€ 99.207,50
IMPORTO COMPLESSIVO CONTRIBUTO			€ 119.641,88

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 **€ 20.434,38** così distinti:

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 10,30 alle ore 12,30 - Martedì dalle ore dalle ore 8,30 alle ore 10,30 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 12,30 dalle ore 16,00 alle ore 18,00, - Sabato dalle ore 9,00 alle ore 12,30



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

- per urbanizzazione primaria € 11.356,78
- per urbanizzazione secondaria € 9.077,60

Con computo metrico estimativo in data 29/07/2021, acquisito al protocollo interno al n° 3876 del 7 agosto 2021, Le Ditte richiedenti si impegnano ad eseguire ed a cedere gratuitamente al comune

- un parcheggio ad uso pubblico per una superficie complessiva di mq. 200,00;
- un'area a verde pubblico

Nel computo metrico estimativo il costo complessivo delle opere su indicate viene stimato in complessivi € 37.655,77 così distinti:

per opere e lavori relativi alla realizzazione del parcheggio € 26.062,37

per opere e lavori relativi alla realizzazione dell'area a verde pubblico € 11.593,40

Tornano complessivamente € 37.655,77

Si dichiara pertanto 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 in atti al protocollo interno al n° 3876 del 07/08/2021. (elaborato 61-PC-09CME-parcheggio e verde)

Per contributo “perequazione”

Come già indicato nelle premesse il presente progetto in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R.55/2012 rappresenta una sorta di “primo passo” di un programma aziendale più articolato che prevede un prossimo e successivo insediamento nella porzione “residua” (lotto B) della ditta General Admixtures S.p.a., “partner” di Eurofusi, pertanto la proposta di realizzazione di percorso ciclopedonale con sviluppo pari a 530 m, costituisce parte di un più ampio progetto il quale prevede la realizzazione di complessivi 850 m di percorso, a partire dal confine comunale con il territorio del Comune di Este e che termina in prossimità dell'intersezione di via Stazione con la SP 42 via Marconi.

In quest'ottica si inserisce l'atto unilaterale d'obbligo proposto dalla Società Eurofusi, (già indicato nelle premesse) con l'obiettivo di garantire la realizzazione dell'intero tracciato di 850 ml del percorso ciclopedonale, proprio a premessa ed integrazione dei percorsi insediativi, anche se questi, in termini procedurali, restano fra loro distinti.

Le Società proponenti tramite i loro professionisti specificano all'interno degli elaborati di progetto che la dimensione in lunghezza della pista ciclopedonabile deriva da un rapporto ponderale fra la



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

dimensione della trasformazione in oggetto (mq 11.338) e la potenzialità complessiva di trasformabilità dell'area secondo PATI e PAT (mq 18.185), in relazione al tracciato complessivo della previsione di PAT su via Stazione pari a 850 ml.

Pertanto, in relazione al rapporto proporzionale fra la superficie totale trasformabile e la parte impegnata da Eurosfusi che risulta pari al 62,35%, tale quota percentuale sul tracciato di 850 ml corrisponde ad uno sviluppo lineare pari a 530 m.

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 esaustivamente descritto negli elaborati di progetto ed in particolare:

n. 39 – PC – 02 – Relazione illustrativa pista ciclabile

n. 35 – PC – 09 – Stato di Progetto – Pista Ciclabile

L'importo dei lavori per la realizzazione complessiva del percorso ciclopedonale (quindi per un tracciato di 850 m), determinato mediante computo metrico estimativo con riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici anno 2019 (Allegato n.41_PC-04), viene dichiarato nel progetto corrispondente a **€ 170.476,14** distinti

Per opere **€ 161.424,76**

Per oneri di sicurezza € 9.051,38 €

(allegato n.42_PC-05)

Oltre ai costi di costruzione dell'opera, va considerato il valore dei terreni ceduti in parte occupati dal percorso ciclopedonale e in parte destinati a verde di mitigazione, nonché l'incidenza delle spese tecniche connesse all'intervento, dichiarato in progetto corrispondente ad un valore complessivo dell'opera pari a **€ 212.282,93€**,

Si richiama il Quadro Economico totale (Allegato n. 43-PC-06).

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 delle Società proponenti, di un tratto di percorso ciclopedonale parallelo a via Stazione per uno sviluppo lineare pari a 530 ml che interessa parte di terreni nella disponibilità della società Eurosfusi Srl e parte in proprietà di terzi.



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 ricorda che le aree di proprietà dei terzi saranno oggetto di parallelo e specifico procedimento espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 327/2001.

L'incidenza economica dei lavori di realizzazione della pista ciclopedonale afferente la quota di intervento a carico della società Eurosfusi viene indicato dallo specifico computo metrico estimativo del tratto di opera (escludendo le lavorazioni relative al tratto di competenza attribuito alla futura sistemazione del Lotto B.)

Dal computo metrico "parziale" così ottenuto (Allegato n. 44_PC-07) si evince che l'importo lavori per la realizzazione di 530 m di sviluppo della pista ciclabile risulta pari a 100.206,78 €.

Tale importo viene maggiorato come segue:

- Oneri per la sicurezza	€ 5.611,86
- Oneri acquisizione aree, (comprese spese Notarili)	€ 8.276,00
- Oneri per acquisizione aree proprietà terzi	€ 7.200,00
- Spese tecniche	€ 9.458,57
- Sommano spese accessorie	€ 30.546,43

Corrispondente ad un previsione di costo complessiva pari a **€ 130.753,21**
(Allegato n. 45-PC-08)

Si può dichiarare che tale importo compensa il dovuto contributo straordinario già quantificato e previsto corrispondente a **€ 99.207,50**

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 si ritiene accettabile la proposta progettuale consistente nella realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine sul fronte del lotto per una superficie complessiva di 200 mq, oltre alla



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

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. 11.338,00
- Superficie a standard 10% (art. 31 Lr 11/2004) = mq. 1.133,80
- realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Leonardo Da Vinci mq 200

evidenziando che per soddisfare quanto richiesto dall'art. 31 Lr 11/2004 necessita reperire altri mq. 933,80 da destinarsi a verde .

La superficie a standard da recuperare pari a 933,80 mq viene dichiarata nella progettazione in esame ampiamente contenuta nella previsione di realizzazione del percorso ciclopedonale che presenta una superficie complessiva pari a mq 3.529, di cui 2.801 da realizzare in ambito già destinati dal Piano degli Interventi vigente a zona F "verde pubblico" (mappale 638 in disponibilità proponente e parte mappali 429-430-432-434 di proprietà di terzi) e mq 728 (mappali 635 e parte 641) da realizzare in area attualmente non zonizzata.

La sede ciclabile impegna complessivamente una superficie di 1.325,00 mq mentre la superficie verde accessoria risulta pari a 2.204,00 mq, pertanto il dimensionamento della dotazione di infrastrutturazioni a standard dell'intervento appare ampiamente soddisfatto con la modalità dell'attuazione "alternativa" di realizzazione di opera pubblica compensativa "esterna" alla ZTO "D".



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

Atto unilaterale d'obbligo

Come già ricordato nelle Premesse, la società Rosa Immobiliare S.r.l. e la società Eurosfusi S.r.l., con schema di atto unilaterale d'obbligo allegato alla richiesta in questione hanno manifestano la loro disponibilità:

- la prima ad autorizzare la realizzazione del percorso ciclopedonale sui terreni in proprietà;
- la seconda a provvedere per la realizzazione di un primo tratto del medesimo percorso ciclopedonale, a propria cura e spese, con riferimento al procedimento S.U.A.P. relativo al lotto A, nonchè ad assumere, in solido con la società General Admixtures S.p.a., quale sub conduttrice del realizzando fabbricato di mq. 1.000 e la relativa area di pertinenza di cui al lotto B della planimetria allegata sub 1, gli adempimenti e l'onere economico per la realizzazione del secondo tratto di percorso ciclopedonale con riferimento al procedimento S.U.A.P. relativo al predetto lotto B.

Tra le premesse del citato atto unilaterale viene indicato testualmente:

- la società Rosa Immobiliare S.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare sito in Comune di Sant'Elena e così censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elena, Foglio 2, particelle 629, 633, 635, 638, 641, 645, e 646;
- la società Eurosfusi 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 un realizzando fabbricato a destinazione produttiva su parte del predetto compendio immobiliare;
- 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.

Infine, con la medesima scrittura privata integrativa, la società Eurosfusi S.r.l. veniva autorizzata a concedere in subaffitto alla società General Admixtures S.p.a., con sede in Ponzano Veneto (TV), Via Delle Industrie n. 14/16, il realizzando edificio di mq. 1.000 e relativa area di pertinenza, identificato come lotto B;

In sede di approccio all'istruttoria e a fronte di quanto sopra il primo quesito che il sottoscritto Responsabile del Procedimento si è posto è se la sola scrittura privata potesse essere titolo legittimante della richiesta di intervento in esame.



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 norma dell'art. 11, 1° comma, del T.U. n. 380/2001 il permesso di costruire viene *rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.*

Legittimati alla richiesta sono pertanto tutti coloro che dimostrino di trovarsi con il bene in una *relazione qualificata*, non necessariamente connessa ad un diritto reale ma *derivante anche da un rapporto giuridico obbligatorio.*

Detta relazione può essere precisata con legge regionale oppure a mezzo di norme regolamentari o dagli stessi strumenti urbanistici.

In merito il Regolamento Edilizio attualmente vigente nel comune di Sant'Elena all'art. 10 dispone testualmente:

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;

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 10,30 alle ore 12,30 - Martedì dalle ore dalle ore 8,30 alle ore 10,30 - Giovedì dalle ore dalle ore 10,30 alle ore 12,30 dalle ore 16,00 alle ore 18,00, - Sabato dalle ore 9,00 alle ore 12,30



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

- i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrino nel contenuto del loro diritto);
 - 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).
- Non devono ritenersi legittimati, invece, *i meri possessori di immobili*, i quali non siano titolari di un diritto sul bene ma esercitino soltanto di fatto il contenuto di diritti che ad essi non fanno capo (vedi C. Stato, sez. V, 28 maggio 2001, n. 2882, in *Foro amm.*, 2001, 1222).
- «Il disposto dell'art. 11, 1° comma, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, richiede per edificare la "disponibilità" dell'area e implica una relazione qualificata a contenuto reale con il bene (come proprietario, superficiario, affittuario di fondi rustici, usufruttuario), anche se in formazione, non essendo sufficiente il solo rapporto obbligatorio, in quanto il diritto a costruire è una proiezione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento che autorizzi a disporre con un intervento costruttivo.
- In questo senso la giurisprudenza ammette la richiesta da parte di altro titolare del diritto, reale o anche obbligatorio, ma ciò quando, per effetto di essi, l'interessato abbia obbligo o facoltà di eseguire i lavori per cui è chiesta la connessione edilizia (titolo edilizio): in altre parole, **quando il richiedente sia autorizzato in base al contratto o abbia ricevuto espresso consenso da parte del proprietario**; in proposito è sufficiente notare come la contestualità dell'indicato procedimento non può costituire valida ragione per discostarsi dal consolidato orientamento del Consiglio di Stato, **secondo cui la verifica del possesso del titolo a costruire costituisce un presupposto, la cui mancanza impedisce all'amministrazione di procedere oltre nell'esame del progetto**» (C. Stato, sez. IV, 8 giugno 2007, n. 3027 in *Vita not.*, 2007, 652).
- «In sede di rilascio di una concessione edilizia l'amministrazione ha il potere-dovere di verificare l'esistenza, in capo al richiedente, di un titolo idoneo di godimento dell'intero bene interessato dal progetto e **di subordinare il rilascio della concessione al consenso di tutti i proprietari per la parte di intervento che interessa le parti comuni**, avendo questi, nei confronti dell'atto concessorio, non la posizione di terzo, ma quella di contitolare



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 un diritto, che, per la parte idealmente spettante, non può, *invito domino*, essere modificata o compressa dall'amministrazione» (C. Stato, sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1654 in Riv. giur. edilizia, 2007, I, 1309).

Oscillazioni giurisprudenziali si registrano anche sulla questione della legittimazione del **promissario acquirente in un contratto preliminare di vendita**.

- Tale legittimazione è stata esclusa in alcune pronunzie del Consiglio di Stato (sez. IV, 23 settembre 1998, n. 1173, *in Cons. Stato*, 1998, I, 1274 e sez. V, 20 ottobre 1994, n. 1200, *in Cons. Stato*, 1994, I, 1367) e della Corte di Cassazione (Cass. civ. sez. II, n. 18251/2010).
- In senso affermativo si è espresso, invece il Consiglio giust. amm. sic., 26 settembre 1994, n. 309, *in Foro amm.*, 1994, 2160.
- La giurisprudenza amministrativa più recente richiede, affinché sia riconosciuta la legittimazione del **promissario acquirente**, oltre al trasferimento anticipato del possesso dell'area, **la specifica autorizzazione del proprietario promissario venditore all'esercizio dello ius aedificandi** (C. Stato, sez. IV, 18 gennaio 2010, n. 144; T.a.r. Puglia, Bari, sez. I, 18 giugno 2012, n. 1195).
- Secondo la giurisprudenza amministrativa che può considerarsi prevalente, il Comune, in sede di rilascio del **permesso di costruire**, ha l'**onere di verificare la legittimazione del richiedente ed il rispetto dei limiti privatistici eventualmente sussistenti**, purché tuttavia tali limiti siano effettivamente conosciuti o immediatamente conoscibili nonché del tutto incontestati, in modo tale che il controllo si traduca in una semplice presa d'atto senza necessità di procedere ad un'accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici (C. Stato: sez. VI, 4 settembre 2012, n. 4676; sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2546, *in Vita not.*, 2010, 738).
- **L'amministrazione non ha cioè, di regola, l'obbligo di effettuare complessi e laboriosi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile oggetto dell'intervento** e di ricercare di ufficio eventuali elementi limitativi, preclusivi o estintivi del titolo di disponibilità allegato dal richiedente (così C. Stato: sez. IV, 2 settembre 2011, n. 4968; sez. VI, 10 febbraio 2010, n. 675; sez. V, 4 febbraio 2004, n. 368, *in Riv. giur. edilizia*, 2004, I, 948; sez. V, 2 ottobre 2002, n. 5165, *in Riv. giur. edilizia*, 2003, I, 415), anzi il principio generale del divieto di aggravamento del procedimento consente



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

all'amministrazione stessa di semplificare ed accelerare tutte le attività di verifica sul titolo, valorizzando gli elementi documentali forniti dalla parte interessata.

- Né spetta all'amministrazione dirimere eventuali conflitti tra titoli di proprietà, tenuto conto che **il permesso di costruire fa salvi i diritti dei terzi** (vedi C. Stato, sez. V: 24 marzo 2011, n. 1770; 7 settembre 2009, n. 5223).
- L'accertamento riferito al possesso del titolo legittimante deve essere particolarmente approfondito nel solo caso in cui all'amministrazione sia stata rappresentata e documentata una situazione di incertezza in ordine alla situazione proprietaria dell'immobile ovvero la contrarietà di soggetti titolari di diritti reali incompatibili o configgenti con il diritto del richiedente (T.a.r. Liguria, sez. I: 9 dicembre 2009, n. 3559 e 16 febbraio 2008, n. 307).
- «Sebbene il rilascio della concessione edilizia avvenga facendo salvi i diritti dei terzi, il **Comune è tenuto a verificare l'esistenza del titolo** e, in mancanza di prova di quest'ultimo, legittimamente nega il rilascio della concessione» (C. Stato: sez. V, 12 novembre 2002, n. 6256, in Foro amm. – Cons. Stato, 2002, 2892; sez. IV, 23 marzo 2004, n. 1463, in Foro amm. – Cons. Stato, 2004, 782; 22 giugno 2000, n. 3525, in Cons. Stato, 2000, I, 1476).
- «L'amministrazione comunale, nel corso dell'istruttoria amministrativa, *deve verificare che esista il titolo di proprietà dell'area per la quale è chiesta la concessione edilizia* — anche se questa è sempre rilasciata facendo salvi i diritti dei terzi — **e se il titolo non viene provato è legittimo che il rilascio della concessione venga negato**; principio questo ribadito dall'art. 11, 1° comma, T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, secondo il quale “il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo”; sta per certo, quindi, che la verifica del possesso del requisito soggettivo e l'esatta delimitazione quantitativa della proprietà del bene immobile, ovvero del titolo abilitante all'esercizio dello *ius aedificandi* che da questa sia derivato, costituisce un pre-supposto la cui mancanza impedisce all'amministrazione di procedere oltre nell'esame del progetto» (C. Stato, sez. V: 7 luglio 2005, n. 3730; 12 maggio 2003, n. 2506).
- «La clausola relativa alla salvezza dei diritti dei terzi, inserita nella concessione edilizia, deve intendersi nel senso che *non incombe all'autorità che rilascia la concessione compiere complesse ricognizioni giuridico-documentali ovvero accertamenti in ordine ad eventuali pretese che potrebbero essere avanzate da soggetti estranei al rapporto concessorio*, essendo sufficiente per l'amministrazione l'acquisizione del titolo che



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

formalmente abiliti alla concessione» (C. Stato, sez. IV, 26 maggio 2006, n. 3201, in Riv. giur. edilizia, 2006, I, 1332).

Pertanto in merito alla questione “legittimità del titolo” a conclusione si ritiene di prescrivere relativamente all’atto unilaterale d’obbligo quanto segue:

- Lo schema di atto unilaterale dovrà essere sottoposta a parere con relativa deliberazione da parte della Giunta Comunale;
- Il sottoscritto mantiene la convinzione che prima del rilascio del documento finale del Responsabile del Suap, successivo alla conclusione positiva della Conferenza di Servizi Decisoria si dovrà produrre l’atto Unilaterale d’obbligo reso come rogito notarile regolarmente registrato e trascritto;
- considerato che nell’atto vengono indicate precise obbligazioni da parte di tre distinti soggetti giuridici il documento dovrà essere controfirmato a conferma degli impegni assunti dai rispettivi Rappresentanti Legali di ogni singolo soggetto giuridico;
- produrre documentazione idonea a attestare e certificare il rilascio dell’autorizzazione della proprietà delle aree in esame al locatario/i ad eseguire tutte le opere oggetto della richiesta in esame nonché la legittimità e la disponibilità da parte di ogni soggetto giuridico citato all’interno dell’atto unilaterale d’obbligo ad assumersi in solido i costi necessari all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell’art. 16 D.P.R. 380/2001. (urbanizzazione primaria e secondaria e contributo straordinario comma 4 dter).
- 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.

Schema di convenzione

Tra gli elaborati allegati alla documentazione trasmessa relativamente al “Progetto per il nuovo insediamento produttivo a carattere logistico” 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.



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

Anche in merito alla Convenzione Urbanistica il sottoscritto responsabile istruttore si è posto il quesito se l'accordo "scrittura privata" fatto tra il Legale Rappresentante della Eurosfusi Srl e la proprietà dell'area interessata dall'intervento in esame "Rosa Immobiliare Srl" costituisce possesso di titolo legittimante relativamente all'assunzione di preciso impegno da parte della Eurosfusi nei confronti dell'Amministrazione del Comune di Sant'Elena ad eseguire materialmente e successivamente cedere gratuitamente le opere e le rispettive aree all'Ente.

Si ricorda infatti che il Sig. Trovò Matteo Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Eurosfusi Srl non è il legittimo proprietario delle aree più volte sopra dettagliate, ma da dichiarazioni fatte su schemi di atto, risulterebbe locatario ultranovennale in base a scritture private preliminari.

Si ritiene che anche relativamente allo "schema di Convenzione Urbanistica" si possa fare riferimento a quanto già ampiamente riportato al punto precedente relativo allo "schema di atto unilaterale d'obbligo".

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 Eurosfusi 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

In data 10 luglio 2021, con seduta n° 142 e parere n° 664 la Commissione Edilizia ha espresso parere unanime favorevole.

Prescrizioni generali

- avvio della Conferenza di Servizi ai sensi Legge 241/1990, Lr. 55/2012, DPR 160/2010
- si chiede di produrre:



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 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. I punti luce dovranno essere realizzati a doppia illuminazione (doppia armatura e doppia plafoniera) al fine di garantire l'illuminazione sia del tratto di pista che del tratto stradale viale Conti Miari.
 - Si prescrive il completamento della pista con l'inserimento di alberatura da posizionare dell'area a verde pubblico che verrà ceduta all'Ente a scomputo contributo di costruzione urbanizzazione secondaria.
 - La convenzione urbanistica relativa alla realizzazione del primo lotto (A) dell'intervento dovrà prevedere anche la cessione dell'area necessaria per la realizzazione del tratto di pista ciclopedonabile prevista per la realizzazione del secondo lotto (B) dell'intervento urbanistico in esame.
-
- Adeguamento a quanto indicato dall'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in merito alla denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
 - l'acquisizione da parte della Società ACQUEVENETE, con sede in Via C. Colombo, 29/A 35043 Monselice (PADOVA) dell'autorizzazione allo scarico acque fognarie in rete pubblica
 - si dovrà presentare una dichiarazione attestante il nominativo dell'Impresa affidataria di lavori in oggetto completa dei dati anagrafici e dei codici di fiscale e/o partita I.V.A.
 - all'inizio dei lavori dichiarazione del proprietario e/o responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dello stesso comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008;
 - Documentazione di cui all'art. 90, comma 9 lett. c) del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero (all'inizio dei lavori):
 - 1) copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.Lgs. n. 81/2008;
 - 2) il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi;
 - Prima del rilascio dal parte del Responsabile del SUAP del documento unico per l'avvio dei lavori PRESENTAZIONE DEL MODELLO ISTAT- la rilevazione mensile della attività edilizia è stata informatizzata dall I.S.T.A.T (<https://indata.istat.it/pd>) e pertanto sarà possibile produrre la SCHEDA ISTAT relativa ad ogni singola pratica edilizia presentata (permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività), direttamente on - line .
 - Versamento del contributo previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, se dovuto.



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

Autorizzazione Unica Ambientale

In sede di Conferenza di Servizi Istruttoria con nota Prot. n. 50026/21 in data 5 agosto 2021, la Provincia di Padova – Settore Ambiente – Ufficio Scarichi ed Energia, ribadiva testualmente:

*Si informa che l'**Autorizzazione Unica Ambientale** sostituirà, come da richiesta del Gestore e come previsto dal D.P.R. 59/2013 i seguenti titoli abilitativi:*

- **AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI DI CUI D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;**
- **COMUNICAZIONE O NULLA OSTA DI CUI ALL'ART. 8, COMMI 4 O COMMA 6 DELLA L. 447/95 (Inquinamento acustico).**

L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura rilasciata dalla Società Acquevenete SPA con provvedimento n. CAS-304942 DEL 21/07/2021 è già stata allegata all'istanza e salvo diversa indicazione del Gestore della fognatura, verrà allegata all'Autorizzazione Unica Ambientale "AUA".

*Si invita il **Comune di Sant'Elena** a trasmettere la "**COMUNICAZIONE O NULLA OSTA DI CUI ALL'ART. 8, COMMI 4 O COMMA 6 DELLA L. 447/95 (Inquinamento acustico)**" che costituiranno (in alternativa fra loro) parte sostanziale ed integrante dell'Autorizzazione Unica Ambientale "AUA".*

L'atto dovrà pervenire quanto prima e comunque possibilmente entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

In tema di Inquinamento acustico la Ditta richiedente in sede di richiesta di Conferenza di Servizi inseriva una Dichiarazione sostitutiva in data 23 luglio 2021 dove si dichiarava:

Che, in base a quanto previsto dall'articolo 1 del D.P.R. 227/2011, la società cui la presente dichiarazione si riferisce rientra nella categoria delle PMI (Piccole medie imprese);

- Che la propria attività rientra nei limiti di rumorosità fissati dal Piano Comunale di Zonizzazione Acustica compreso i limiti differenziali diurni e notturni ove applicabili;

- Che ai sensi della L. 447/95, degli artt. 1 e 4 del DPR 227/11, non sussiste l'obbligo dalla presentazione della documentazione di impatto acustico, in quanto trattasi di attività diversa da quelle ricomprese dall'art. 4, comma 1, DPR n. 227/2011, le cui emissioni non superano i limiti previsti dal Piano Comunale di Zonizzazione

Acustica;

veniva inoltre dichiarato:

- di essere consapevole di quanto stabilito dall'art. 4, comma 3, del DPR 227/2011 circa l'obbligo di presentare la valutazione di impatto acustico, predisposta da un tecnico competente in acustica ambientale,



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

qualora si producano emissioni di rumore superiori ai limiti stabiliti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica.

In tal caso la documentazione deve contenere l'indicazione delle misure da attuare per ridurre o eliminare le emissioni di rumore prodotte.

- che in caso di futura installazione o modifica delle sorgenti sonore, se necessario, procederà alla redazione, da parte di Tecnico Competente in Acustica Ambientale, delle integrazioni alla documentazione inerente l'impatto acustico e alla presentazione delle stesse negli eventuali procedimenti amministrativi necessari (Autorizzazioni, DIA, SCIA, Comunicazioni, ecc...).

- che verranno adottate, in ogni caso, tutte le misure necessarie a minimizzare un'eventuale disturbo al vicinato.

Ovvero:

l'art. 4 comma 1 del D.P..R. 19 ottobre 2001, n° 227 dispone che sono escluse dall'obbligo di presentare la documentazione di cui all'art. 8 commi 2,3 e 4 della legge 26/10/1995, n° 447 le attività a bassa rumorosità elencate nell'allegato B (alla legge stessa e che si allega alla presente). Dal citato allegato B si rileva che nell'elenco di categorie di attività non soggetto a documentazione di previsione di impatto acustico non compare l'attività di logistica con specifica destinazione a trasporto su gomma con mezzi pesanti.

Quindi:

è parere del sottoscritto che la Dichiarazione sostitutiva vada resa ai sensi **del comma 2 del medesimo art. 4 del D.P.R. 227/2011**, che infatti 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



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

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 risulti conforme alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza sul lavoro così come certificato dagli Enti preposti alla verifica delle stesse.

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.

Prendendo atto delle risposte già ricevute dalle seguenti Amministrazioni:

- ✓ 10/06/2021 – Consorzio di Bonifica Adige Euganeo;
- ✓ 14/07/2021 – Provincia di Padova – Servizio Pianificazione Territoriale – Urbanistica
- ✓ 03/08/2021 – Ulss 6 – Euganea – Dipartimento di Prevenzione – Igiene e Sanità Pubblica
- ✓ 05/08/2021 – Provincia di Padova – Area Territorio – Servizio Ambiente
- ✓ 05/08/2021 – Provincia di Padova – Area Territorio – Servizio Ambiente – Autorizzazione Unica Ambientale
- ✓ 12/08/2021 – Ministero dell'Interno – Comando dei Vigili del Fuoco - Padova

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

- **ALLA REGIONE DEL VENETO**
Unità Organizzativa Genio Civile di Padova (relativamente alla Valutazione Compatibilità Idraulica)
- **AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE**
Settore Ambiente
Settore Viabilità
- **COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO** (relativamente all'Impianto distribuzione Carburanti)



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

➤ AGENZIA DELLE DOGANE PADOVA (relativamente all’Impianto distribuzione Carburanti)

Enti erogatori pubblici servizi

➤ ACQUEVENETE SpA

➤ TELECOM

➤ ENEL

➤ Al Proprietario delle Aree interessate dai lavori di realizzazione della Pista Ciclopedonabile ai sensi degli artt. 7, 9 e 10 della L. 241/90:

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)