

APPROVAZIONE INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO DA REALIZZARSI AI SENSI DELLA L.R. 14/2009 E S.M.I. E DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. CON CONSEGUENTE SDEMANIALIZZAZIONE E VARIAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI PER LA CESSIONE DI UN TRATTO DI STRADA COMUNALE– DITTA F.P.T. INDUSTRIE S.P.A.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

-la ditta F.P.T. Industrie S.p.A. con sede in via E. Fermi, 18, S.M. di Sala (VE), è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Zona “D – Produttiva di Completamento” e Zona “F – Interesse Pubblico” che il P.I. vigente norma rispettivamente con l’art. 84 e art. 89 delle N.T.A.;

-il sopra descritto compendio immobiliare è censito al C.T. di Venezia con i seguenti dati: Comune di S.M. di Sala – Foglio 15 – Mappali 868, 870, 1028, 30, 627, 628, 965, 962, 871, 37, 22, 889, 958, 960, 959, 44, 892, 893, 895, 969, 230, 233, 45, per complessivi mq. 72.594 catastali, oltre ad aree fuori ambito Foglio 15 Mappali 133, 629 e 630 per complessivi mq. 4.660 catastali, e si trova in un’area posta ad ovest di via Rivale, compresa tra via E. Fermi e lo Scolo Lusore, elemento di valenza paesaggistica che percorre da ovest ad est l’intera proprietà;

-la ditta F.P.T. Industrie S.p.A., azienda leader mondiale nel settore meccanico, dovendo affrontare nuove e importanti “commesse internazionali” ha manifestato la necessità di ampliare i fabbricati produttivi esistenti, ed in particolare ampliare il fabbricato produttivo concessionato nell’anno 2001;

Vista la richiesta di Permesso di Costruire presentata dalla ditta F.P.T. Industrie S.p.A., acquisita al prot. gen.le in data 15.03.2016 al n. 0004224, inerente l’ampliamento del fabbricato industriale/artigianale, con relativi verde e parcheggi di pertinenza, da eseguirsi in aderenza a quello esistente e più precisamente ad ovest di via Rivale, su area censita al foglio 15, mappali 868, 965 e 1028;

Visti gli elaborati, grafici e descrittivi, allegati alla richiesta sopracitata, a firma dell’arch. Conte Sergio di Campodarsego (PD), in atti dell’U.T.C., di seguito elencati:

ELENCO TAVOLE E FASCICOLI:

TAVOLE

Tavola 1 Inquadramento (Rilievo Topografico, Estratti PRG/PI/PAT Ortofoto, Estratto Mappa);

Tavola 2 Planimetria generale Stato di fatto (autorizzato con l’ultimo P. di C. n. 10625 del 29.02.2016)

Tavola 3 Planimetria generale Stato di Progetto;

Tavola 4 Planimetria generale Comparativa (Stato di fatto e Stato di Progetto);

Tavola 5 Stato di Progetto: Pianta Piano Terra (h=2,00 m), Prospetto Sud e Prospetto Nord;

Tavola 6 Stato di Progetto: Pianta Piano Terra (h=3,50 m), Prospetto Ovest e Sezioni;

Tavola 7 Planimetria generale Parcheggi - Stato di Progetto -;

Tavola 8 Legge 13/89 e s.m.i. Planimetria generale Parcheggi e Capannone;

Tavola 9 Planimetria generale Aree a Standard - Stato di Progetto -;

Tavola i1 Planimetria rete acque bianche – Stato di fatto con quote altimetriche -;

Tavola i2 Planimetria rete acque bianche – Progetto -;

Tavola i3 Profili longitudinali di posa delle condotte e sezioni trasversali;

Tavola i4 Particolari costruttivi opere idrauliche;

Tavola i5 Planimetria generale rete acque bianche – Sezioni significative sul Bacino di Pubblica Utilità -;

FASCICOLI

- Relazione Tecnica e Documentazione fotografica;
- Relazione Idraulica;
- Norme Tecniche di Attuazione Vigenti;
- Computo Metrico Estimativo - Listino Regione Veneto -;
- Schema di Convenzione Urbanistica.

Accertato che, il succitato intervento edilizio/urbanistico è da realizzarsi in conformità a quanto previsto dall'art. 2 – Interventi edilizi di ampliamento – comma 5 ter della Legge Regionale 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. nonché secondo quanto disposto dall'art. 28 bis – Permesso di costruire convenzionato – D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

Rilevato che, il progetto di cui sopra è stato esaminato dalla Commissione Edilizia per il Paesaggio in data 02.02.2016 e che la stessa con verbale n. 6 si è così espressa: *“PARERE favorevole ai sensi della L.R.14/2009 e s.m.i.; Le opere ricadenti in zona produttiva di completamento, sono compatibili con i valori paesaggistici del contesto tutelato, vincolato ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, in particolare:*

- lettera c) *“fiumi, torrenti, corsi d'acqua”*
- lettera m) *“zone di interesse archeologico”;*

Richiamato il parere espresso dalla Commissione Urbanistica LL.PP. in data, in atti del presente provvedimento;

Visti, in particolare, lo schema di Convenzione Urbanistica ed il Computo Metrico Estimativo delle opere da realizzarsi;

Preso atto che l'intervento edilizio/urbanizzativo proposto prevede l'ampliamento dell'edificio industriale e la realizzazione di opere di urbanizzazione di mitigazione ambientale, di invarianza

idraulica ed interventi a sostegno della compatibilità idraulica prevista con il Piano degli Interventi di cui alla deliberazione n. 58 del 21.12.2015 “valorizzazione del comparto produttivo” e con il Piano delle Acque Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29.06.2011 e s.m.i;

Preso atto che la ditta si obbliga ad effettuare importanti opere di difesa idraulica del territorio ed in particolare opere di interesse pubblico per l'intera zona industriale posta a sud della S.R. 515 via Noalese per un importo complessivo di €. 407.600,00, lavori che consentono la realizzazione di opere che soddisfano gli standards previsti dall'art. 31 di cui alla L.R. 11/2004 in termini di totazione di aree per servizi;

Preso atto altresì che la ditta ha chiesto di poter acquisire dall'Amministrazione Comunale una porzione di strada pubblica e un parcheggio utilizzato quasi in forma esclusiva dalla ditta che da anni si fa carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette infrastrutture, chiedendo altresì la modifica dei precedenti rapporti instaurati con atto unilaterale d'obbligo notaio dott. Giorgio Merone in Camposampiero (PD) rep. n. 147.461, sottoscritto in data 21.09.2005 e registrato a Padova il 23.09.2005;

Accertato che risulta preminente l'interesse pubblico costituito dalla realizzazione delle opere idrauliche a servizio dell'intera area industriale come indicato nel Piano delle Acque vigente e che per effetto della trasformazione urbanistica avvenuta negli anni, la porzione di strada succitata ha perso di fatto l'utilizzo pubblico in quanto è sostanzialmente a servizio della sola ditta F.P.T. Industrie s.p.a.;

Considerato che appare illogico che l'Amministrazione Comunale provveda ad effettuare la manutenzione, anche straordinaria, e più in generale che si assuma l'onere dell'intera gestione di una strada che risulta essere cieca e a servizio di una singola realtà industriale e che invece risulta conveniente sdemanializzare la porzione di strada e parcheggio che verranno accorpati al compendio immobiliare aziendale procedendo alla alienazione secondo i valori definiti con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 12.03.2008 avente per oggetto l'analisi dei costi delle aree e delle opere di urbanizzazione in caso di monetizzazione delle opere;

Dato atto che con l'operazione testé descritta si sostanzia una permuta di aree e sovrastanti opere in favore dell'Amministrazione, non solo in termini economici ma anche nel mutato preminente interesse pubblico;

Visto il progetto edilizio ed urbanizzativo e la convenzione elaborata ai sensi dell'art. 28/ bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che riassume ed esplicita in modo dettagliato i contenuti economici, i criteri dell'intervento ed i rapporti intercorrenti tra la ditta e l'Amministrazione Comunale, convenzione che si fa propria e si ritiene conforme alla volontà dell'Amministrazione;

Ritenuto pertanto che ricorrono i presupposti per procedere alla sdemanializzazione della porzione di strada e parcheggio meglio individuata nella planimetria di progetto tav. 9 “Aree a standards” in atti dell'U.T.C. ed alla classificazione di dette infrastrutture al patrimonio disponibile del Comune al fine della successiva alienazione/permuta a favore della ditta F.P.T. Industrie s.p.a.;

Di dare atto che l'effettiva consistenza del bene è quella che risulterà dall'apposito frazionamento, redatto a cura e spese della ditta richiedente l'intervento;

Richiamato l'art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*, che stabilisce che deve essere effettuata tempestivamente, nel Sito comunale e nell'apposita sezione *“Amministrazione trasparente”* la pubblicazione del presente schema di provvedimento, prima della sua adozione, con i relativi allegati tecnici;

Dato atto che la pubblicazione di cui sopra è stata effettuata in data 15.03.2016;

Ritenuto opportuno, e necessario, per quanto suesposto, approvare in conformità alla Legge Regionale 08.07.2009, n. 14 e s.m.i. l'intervento edilizio sopradescritto, e secondo quanto disposto dall'art. 28 bis – comma 2 D.P.R. 380/2001 lo schema di Convenzione Urbanistica ed il relativo Computo Metrico Estimativo relativi alle opere da realizzare, così come rappresentate negli elaborati di progetto;

DELIBERA

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intendono qui interamente riportate e descritte;

- 1) Di approvare, in conformità alla Legge Regionale 08.07.2009, n. 14 e s.m.i., l'intervento edilizio da eseguirsi nella frazione di S. Angelo, ad ovest di via Rivale, su area censita al foglio 15, mappali 868, 965 e 1028, di cui alla richiesta, prot. n. 0004224 del 15.03.2016, trasmessa dalla ditta F.P.T. Industrie S.p.A. con sede in via E. Fermi, 18, S.M. di Sala (VE) corredata dai seguenti elaborati:

ELENCO TAVOLE E FASCICOLI:

TAVOLE

Tavola 1 Inquadramento (Rilievo Topografico, Estratti PRG/PI/PAT Ortofoto, Estratto Mappa);

Tavola 2 Planimetria generale Stato di fatto (autorizzato con l'ultimo P. di C. n. 10625 del 29.02.2016)

Tavola 3 Planimetria generale Stato di Progetto;

Tavola 4 Planimetria generale Comparativa (Stato di fatto e Stato di Progetto);

Tavola 5 Stato di Progetto: Pianta Piano Terra (h=2,00 m), Prospetto Sud e Prospetto Nord;

Tavola 6 Stato di Progetto: Pianta Piano Terra (h=3,50 m), Prospetto Ovest e Sezioni;

Tavola 7 Planimetria generale Parcheggi - Stato di Progetto -;

Tavola 8 Legge 13/89 e s.m.i. Planimetria generale Parcheggi e Capannone;

Tavola 9 Planimetria generale Aree a Standard - Stato di Progetto -;

Tavola i1 Planimetria rete acque bianche – Stato di fatto con quote altimetriche -;

Tavola i2 Planimetria rete acque bianche – Progetto -;

Tavola i3 Profili longitudinali di posa delle condotte e sezioni trasversali;

Tavola i4 Particolari costruttivi opere idrauliche;

Tavola i5 Planimetria generale rete acque bianche – Sezioni significative sul Bacino di Pubblica Utilità -;

FASCICOLI

- Relazione Tecnica e Documentazione fotografica;

- Relazione Idraulica;

- Norme Tecniche di Attuazione Vigenti;

- Computo Metrico Estimativo - Listino Regione Veneto -;

- Schema di Convenzione Urbanistica.

- 2) Di approvare, inoltre, così come disposto dall'art. 28 bis – comma 2 D.P.R. 380/2001 lo schema di Convenzione Urbanistica atto a disciplinare la realizzazione dell'intervento edilizio/urbanistico, nonché il relativo Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi secondo le tavole di progetto stabilendo che in sede di stipula la convenzione potrà essere modificata per questioni formali e di dettaglio ma non nella sostanza;
- 3) Di stabilire che la Giunta Comunale provvederà ad approvare eventuali varianti e modifiche di dettaglio necessarie a conformare l'intervento ai pareri resi dagli Enti sovracomunali preposti;
- 4) Di approvare, altresì, la cessione delle aree e delle sovrastanti opere di cui al succitato progetto, ed in particolare di una porzione di strada e parcheggio pubblici da ricomprendere nel compendio immobiliare della ditta F.P.T. Industrie S.p.A.;
- 5) Di approvare la sdemanializzazione della porzione di strada e parcheggio meglio individuata nella planimetria di progetto tav. 9 "Aree a standards" in atti dell'U.T.C. classificando dette infrastrutture al patrimonio disponibile del Comune al fine della successiva alienazione/permuta a favore della ditta F.P.T. Industrie s.p.a.;
- 6) Di stabilire che il presente provvedimento costituisce modifica del piano di alienazione e valorizzazione delle aree pubbliche di cui alla deliberazione di C.C. n. 52 del 21.12.2015;
- 7) Di dare atto che la cessione in proprietà dell'area su indicata dovrà essere effettuata fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;
- 8) Di dare atto che, la cessione delle aree destinate a strada costituiscono compensazione per la realizzazione del bacino d'invaso di pubblica utilità atto a migliorare l'assetto idraulico della zona industriale a cui l'insediamento, oggetto del presente provvedimento, appartiene;

- 9) Di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico per la sottoscrizione della convenzione e per tutti gli atti conseguenti ed inerenti compresa la permuta delle aree ed opere come sopra indicato;
- 10) Di dare atto che, a seguito della stipula della Convenzione il Dirigente del Settore Tecnico rilascerà:
 - il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - il permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato produttivo,il tutto da eseguirsi in conformità agli elaborati grafici e descrittivi in premessa elencati;
- 11) Di dare atto, altresì, che è stata effettuata in data 15.03.2016, nel Sito comunale, nell'apposita sezione "*Amministrazione trasparente*" la pubblicazione del presente schema di provvedimento, e dei relativi allegati tecnici come previsto dall'art. 39, lett. b) del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33.