

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 22-11-2019 N.58

Ufficio: EP (EDILIZIA PRIVATA)

Oggetto: RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO A PRODUTTIVO IN APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 60 E 61 DELLA NTO ANNESSE AL VIGENTE P.I.(PIANO DEGLI INTERVENTI). APPROVAZIONE ACCORDO EX ART.11, L. 241/1990, NONCHÉ DELLA SCHEDA PROGETTUALE SPECIFICA.

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

Note _____

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Camposampiero è dotato di:
 - PATI intercomunale approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con DGP n. 94 del 24/05/2014;
 - PAT Comunale approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 22/01/2007 e ratificati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 1164 del 24/04/2007;
 - Prima variante parziale al PAT, approvata con Decreto del Vicepresidente della Provincia di Padova n. 105 del 12/05/2015;
 - Seconda variante “semplificata”, adottata con Deliberazione Consigliare n. 46 del 16-10-2019;
- Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 16/04/2009, n. 55 del 28/10/2009 e n. 13 del 29/04/2010 a cui sono seguite 19 varianti parziali (l’ultima relativa ad una procedura SUAP – art. 4 L.R. 55/2012 – ZONA D1 insediamenti artigianali - industriali);
- Il salumificio F.lli Scapocchin SRL attualmente con sede in Legnaro (PD), via IV Novembre per effetto di assegnazione del Tribunale di Padova n. 2994/2018, proprietario del fabbricato e dell’area catastalmente individuata nella planimetria allegata, perizia di stima redatta dal progettista, geom. Denis Carraro e censito al map. 389 del foglio 19, intende insediare una nuova attività produttiva dedicata alla lavorazione di carni e salumi;
- Il fabbricato, come si legge nel decreto di assegnazione, era in passato già utilizzato come “laboratorio artigianale adibito a lavorazione di carni” quantunque la sua destinazione urbanistica, come quella del lotto di riferimento, fosse agricola;
- La disciplina urbanistica del lotto in questione è dovuta dal punto 3 dell’art. 60 delle vigenti norme tecniche operative del Piano degli Interventi, dedicato alle aree dove sono ammessi interventi di perequazione urbanistica con aree da precisare; aree che, sul piano grafico, sono individuate tramite un’apposita simbologia, un asterisco nero, cerchiato e su sfondo bianco;
- Il punto 3 dell’art. 60 consente il mutamento dell’attuale destinazione agricola del fabbricato, nonché l’ampliamento dello stesso, a fronte dell’attuazione di un intervento di perequazione e tramite l’approvazione di una “scheda progettuale specifica” da parte del Consiglio Comunale; prevede, inoltre, che la destinazione urbanistica proposta deve essere “compatibile con le funzioni indicate nel P.I., eliminando e riducendo gli impatti sull’ambiente circostante e, in particolare, sugli insediamenti residenziali”; stabilisce, infine, che la scheda progettuale provveda all’individuazione dell’area oggetto di interventi di perequazione urbanistica, questo perché l’intervento di perequazione deve essere realizzato in una delle “aree di concentrazione urbanistica per la concentrazione di servizi (PS)”, individuata ai sensi dell’art. 61 delle vigenti norme del P.I., secondo cui:
 1. Il P.I. individua nelle tavole del Repertorio Normativo le aree di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi;
 2. In tale aree si prevede la concentrazione di servizi previsti dagli interventi di perequazione urbanistica di cui all’art. 60;
- Le aree “per la concentrazione di servizi” sono graficamente individuate con un’apposita simbologia, un asterisco bianco, cerchiato e su sfondo nero; simbologia che replica in negativo quella che individua le aree di cui al punto 3 dell’art. 60 delle norme di piano;
- L’”area da precisare”, cui si riferisce il punto 3 dell’art. 60, è quindi da individuarsi tra quelle aree già schedate del Piano degli Interventi come aree “per la concentrazione di servizi”, dove il soggetto proponente, in accordo col Comune, potrà realizzare la perequazione c.d. ad arcipelago;
- Il salumificio, in data 09/04/2019, presentava allo sportello unico attività produttive, SUAP, un’istanza per l’approvazione di un progetto edilizio per il mutamento di destinazione (da agricola a produttiva) e l’ampliamento del fabbricato in questione;
- L’istanza era istruita dal Comune che convocava tramite lo sportello unico per il giorno 12/09/2019 una Conferenza di Servizi simultanea, ai sensi dell’art. 14 ter, L. 241/1990;
- La Conferenza di Servizi, si concludeva con l’approvazione, sia pur con alcune prescrizioni, del progetto presentato dal salumificio in data 12/09/2019 (verbale allegato sub A);
- Il Comune in occasione della Conferenza di Servizi esprimeva un parere favorevole in merito al progetto presentato, sia da punto di vista paesaggistico, sia da quello urbanistico-edilizio, prescrivendo di inserire nella scheda progettuale adeguate misure per mitigare l’impatto ambientale della nuova attività produttiva da insediare nel fabbricato esistente, oggetto di cambio d’uso nonché

di futuro ampliamento; anche le altre Autorità convocate a presentarsi alla conferenza esprimevano dei pareri favorevoli, come risulta dal verbale della conferenza stessa. Il parere delle ulteriori Autorità convocate, ma non presentatesi alla conferenza, deve intendersi, ex lege, reso in senso positivo, ai sensi del comma 7 dell'art. 17-ter, L. 241/90;

- L'iniziativa è stata partecipata al Comune di Borgoriccio, attesa la vicinanza della nuova attività ad un insediamento residenziale posto a sud. Con nota pervenuta mediante SUAP il 16-10-2019 il Comune di Borgoriccio si è espresso positivamente a riguardo;
- La scheda progettuale specifica redatta dal professionista incaricato dalla ditta richiedente non prevede cambi di destinazione rispetto alla zonizzazione vigente, ma consente esclusivamente una nuova destinazione d'uso del fabbricato esistente (da agricolo a produttivo) ed il suo ampliamento nei limiti (quantità) nella stessa indicato e quindi non si ricade nella fattispecie della variante allo strumento urbanistico generale vigente, da cui la non necessità di sottoporre il progetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché alla valutazione di incidenza ambientale (VINCA);
- L'intervento di che trattasi risulta altresì coerente con le disposizioni contenute nella LR del 06-06-2017 n.14 in materia di contenimento del consumo di suolo, in quanto il futuro ampliamento del fabbricato esistente oggetto di cambio d'uso andrà ad insistere in un'area precedentemente pavimentata;
- Il Salumificio, a seguito dello svolgimento della Conferenza di Servizi, stipulava, in data 17-09-2019, un contratto preliminare di compravendita con i signori Andrea Valentini, Carlo Valentini, Luca Valentini, Massimo Valentini, Maria Tolio avente ad oggetto il terreno di loro proprietà, meglio individuato nella planimetria allegata all'accordo (sub C) e catastalmente censito ai mappali 1619, 763, 749, e 1630 del foglio 17 del Nuovo catasto terreni N.C.T. del Comune di Camposampiero della superficie pari a mq 1458, nonché schedato ai sensi dell'art. 61 delle vigenti norme di piano, come area per la "concentrazione di servizi";
- L'area oggetto di suddetto contratto preliminare è considerata dall'Amministrazione Comunale funzionale alla razionalizzazione, sul piano viabilistico e della migliore fruizione pubblica, dell'ambito territoriale che comprende villa san Francesco, area in uso all'I.R.P.E.A., entrambe aree di proprietà comunale, nonché del centro servizi Anna Maria Moretti Bonora e pertanto verrà a tal fine ceduta gratuitamente al Comune dal Salumificio in adempimento della perequazione prevista dall'art. 60, punto n. 3 delle norme Tecniche di Piano.
- La stima allegata al più volte citato accordo e svolta sulla base dei parametri indicati nella delibera di Giunta Comunale n. 51 del 22-12-2017 fa sì che il plusvalore acquisito dall'intervento proposto dal Salumificio per effetto del mutamento d'uso del fabbricato esistente (da agricolo a produttivo), nonché dal potenziale ampliamento dello stesso nei limiti previsti nella scheda progettuale, risulta pari a € 99.246,85 (valore finale pari ad € 50/mq, valore iniziale pari ad € 10/mq, superficie di riferimento mq 9845,00 con un rapporto teorico di copertura pari al 20,03%);
- Il plus valore (dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del Dpr 380/2001) è pari al 50% e quindi $99.246,85/2=49.623,43$ €;
- A tale valore è necessario sottrarre quello dovuto per la cessione che il salumificio dovrà fare nei confronti del Comune (mq 1458,00x19,20€/mq, per un totale di € **27.993,60**) e quindi corrispondendo in numerario la differenza pari ad € **21.629,83** prima della stipula dell'accordo.

PRECISATO CHE l'acquisizione dell'area a favore del comune trova rappresentazione contabile nel bilancio di previsione 2019-2021 al codice di bilancio 10.05-2.02.02.01.099;

VISTO lo schema di accordo redatto in conformità dell'ex art. 11, L.241/90, sottoscritto dal legale rappresentate in carica sig. Paolo Scapocchin della società SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN, con sede in Legnaro (PD), via IV Novembre, 25;

VISTA la scheda progettuale specifica (allegato sub B) redatta in coerenza con quanto previsto dall'art. 60, punto 3 delle NTO annesse al P.I. vigente;

DATO ATTO che l'argomento è stato discusso nella seduta del 18-11-2019 della Commissione Consigliare Urbanistica;

VISTI

- ✓ la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

- ✓ la L.R. 14/2017 e ss.mm.ii.;
- ✓ le NTO annesse al Piano degli Interventi vigente (art. 60 e 61);

RICHIAMATI

- ✓ lo Statuto vigente del Comune;
- ✓ l'art. 42 del Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii.;
- ✓ il Dlgs 33/2013 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI

- ✓ Il parere favorevole espresso dal responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata, ai sensi degli art. 49 e 147bis del Dlgs 267/2001 e ss.mm.ii.;
- ✓ Il parere favorevole espresso dal responsabile dell'Area Finanziaria, ai sensi degli art. 49 e 147bis del Dlgs 267/2001 e ss.mm.ii.;

DISCUSSIONE....

CON VOTI ...

DELIBERA

DI CONSIDERARE le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale della presente;
DI APPROVARE, per le motivazioni di cui sopra, la scheda progettuale specifica, in attuazione del vigente strumento generale, presentata dalla società Salumificio F.lli Scapocchin srl;
DI APPROVARE lo schema di accordo ex art. 11, L. 241/90 sottoscritto dal legale rappresentante della società richiedente;
DI INCARICARE alla sottoscrizione dell'accordo il responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata in rappresentanza del Comune, autorizzando lo stesso ad apportare all'accordo medesimo, qualora necessario in sede di stipula, misure non sostanziali e comunque coerenti con il presente provvedimento;
DI DARE ATTO che il presente provvedimento è stato pubblicato nel sito web del Comune di Camposampiero nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione Territoriale
Indi stante l'urgenza,

DICHIARA

Con separata votazione che riporta il seguente esito...

Proposta di deliberazione avente per oggetto:

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO A PRODUTTIVO IN APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 60 E 61 DELLA NTO ANNESSE AL VIGENTE P.I.(PIANO DEGLI INTERVENTI). APPROVAZIONE ACCORDO EX ART.11, L. 241/1990, NONCHÉ DELLA SCHEDA PROGETTUALE SPECIFICA.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, TESTO UNICO - D.LGS. N° 267 DEL 18.8.2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio

Rossetto Danilo

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Il Responsabile del Servizio

SIMONETTO MIRKA

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.