



Comune di Povegliano Veronese

Piazza IV Novembre, 3 - CAP 37064 - Codice Fiscale e Partita IVA 00658760236

Settore Tecnico

tel. 045/6334130 – fax 045/6334119

e-mail: ediliziaprivata@comune.poveglianoveronese.vr.it

sito web: www.comune.poveglianoveronese.vr.it

Utent12/SUAPSINERGIA/relazione a ConsCom

Prot. n. 5963

Povegliano V.se, 9 giugno 2021

Al Consiglio Comunale di Povegliano Ver.se (VR)

OGGETTO: Progetto di ampliamento tramite SUAP (Sportello unico attività produttive) presentato dalla Ditta “Gruppo Sinergia s.r.l.” di Viale Artigianato, n. 32.

In data 16.03.2020, è pervenuta al prot. 2721, da parte della ditta “Gruppo Sinergia S.r.l.” con sede legale ed operativa in Viale Artigianato n. 32 di questo Comune, la richiesta di pratica Suap ai sensi del DPR 09.09.2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive” nonché della L. R. n. 55 del 31.12.2012 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica” finalizzata all’ampliamento dell’attività di **logistica per e-commerce** nella suddetta sede di Viale Artigianato n. 32 in qualità di utilizzatrice degli immobili di proprietà della ditta I.C.S. TRADING SRL, con sede nel medesimo luogo.

La ditta proprietaria conferma il parere positivo all’operazione firmando tutta la documentazione allegata alla richiesta.

Si richiama a tale scopo l’art. 3 della **L. R. n. 55/12 “Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale”**.

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all’articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell’80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l’ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d’uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all’interno del medesimo lotto sul quale insiste l’attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell’esito favorevole della conferenza di servizi o dell’istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato. ...”

L'attività di "logistica per e-commerce" insediata nella suddetta sede di Viale Artigianato n. 32, si sviluppa, attualmente, su una superficie di mq. 1.882,00 principalmente al piano terra (mq. 1.654,00) ed in parte al piano primo (mq. 228,00), di un fabbricato con superficie coperta pari a mq. 2.072,00.

Nello stesso compendio immobiliare, di proprietà della ditta I.C.S. TRADING SRL, sono insediate altre attività, in parte gestite dallo stesso "Gruppo Sinergia S.r.l." (mq. 159,00) ed in parte da altre ditte.

Sulla base delle indicazioni contenute nell'art. 3 della L.R. n. 55/12, soprariportato, l'ampliamento in deroga allo strumento urbanistico generale deve rispettare i limiti di:

- essere inferiore all'80 % della superficie esistente per l'attività che, con criterio precauzionale, viene considerata solo quella del piano terra (mq. 1.654,00) per un valore pari a mq. 1.323,20;
- non superare comunque i mq. 1.500,00;

Il progetto presentato attraverso il SUAP prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato della superficie complessiva pari a mq. 1.510,42 dei quali:

- mq. 553,60 come residua possibilità edificatoria derivante dallo standard di superficie coperta (60%) previsto dalle vigenti norme per la Zona Produttiva;
- mq. 956,82 quale ampliamento da effettuare in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 55/12;

Risulta semplice la verifica che tale ampliamento in deroga di mq. 956,82 risulta inferiore all'80% dell'esistente: mq. 1.323,20 ed ancor più ai mq. 1.500,00 indicati come limite comunque non superabile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con l'entrata in vigore del PAT (dal 09.09.2018) il PRG costituisce il primo Piano degli Interventi (P.I.) per le parti dello stesso non in contrasto con il PAT.

L'area oggetto dell'intervento era individuata nel PRG come area di espansione produttiva da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo all'interno di un accordo di programma con la Provincia di Verona che prevedeva la costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle opere di connessione territoriali e le varie infrastrutturazioni urbanistiche relative alle diverse zone di espansione produttiva.

Tale procedura non è mai stata attivata e con la redazione del PAT tale sistema pianificatorio è stato annullato riconducendo le aree, precedentemente di espansione, al regime di aree idonee ad interventi di nuove infrastrutturazioni.

L'ampliamento proposto attraverso la procedura SUAP ricade quindi, in parte, su area che nel PAT è prevista come "*iq3 estensione e nuova infrastrutturazione degli insediamenti produttivi*" e rispettando le limitazioni relative alla percentuale di ampliamento rispetto all'esistente (80%) e quella massima totale (mq. 1500) può essere rilasciato in deroga alle previsioni del PRG, previo parere del Consiglio Comunale.

La nuova configurazione rende l'insediamento più compatto e dà risposta alle esigenze di ampliamento di una attività per la quale, nonostante le problematiche legate anche al momento attuale, è stato deciso di investire sullo sviluppo futuro con creazione di nuovi posti di lavoro.

CONSIDERAZIONI DELL'ISTRUTTORIA

Durante l'istruttoria, in data 08.06.2020, sono state richieste integrazioni ed in particolare:

- Parere sanitario
- Valutazione di Incidenza Ambientale
- relazione tecnica integrativa relativa alla invarianza od aumento nelle richieste di fornitura di acqua, energia elettrica e gas;

Tali integrazioni sono state prodotte in data 08.07.2020;

Da tali integrazioni si ricava che:

- la ditta è già dotata di forniture di servizi per attività produttive sufficienti al funzionamento anche dell'ampliamento;
- non servirà la realizzazione di infrastrutture stradali perché la parte di ampliamento prevista si svilupperà su area a diretto contatto con il lotto esistente e l'accesso e recesso avverrà dalle entrate esistenti;
- il traffico aggiuntivo che si svilupperà sarà omogeneo con quello già presente e che interessa l'area produttiva esistente.

In data 16.04.2021, a seguito di vari incontri tenutisi con la ditta proponente, sono pervenute le sottoindicate ulteriori integrazioni documentali:

- ✓ nuova tavola unica di progetto - ambito di intervento, parametri urbanistici, piante stato attuale e di progetto, prospetti e sezioni dello stato attuale e di progetto;
- ✓ perizia di stima;
- ✓ dichiarazione dei proponenti relativa alla:
 - non necessità di realizzare alcuna nuova opera di urbanizzazione o infrastrutturale;

In data 26.05.2021 è pervenuta, attraverso il portale SUAP, la perizia di stima in forma asseverata che si ritiene equa;

Si ritiene necessario che l'intervento di ampliamento dell'attività garantisca l'invarianza idraulica sull'area interessata attraverso delle opere di contenimento e successivo smaltimento delle acque piovane dimensionate in conformità a quanto previsto dalla DGRV n. 2948/2009 e smi;

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'art. 16 del DPR 380/2001 prevede *".....il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.*

.....

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:*

.....
d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è 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 utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)“.

Tale maggior valore generato dall'intervento è stato quantificato attraverso perizia di stima asseverata, di carattere tecnico economico, redatta da tecnico competente incaricato dal proponente.

Con le integrazioni prodotte in data 26.05.2021 la ditta proponente ha provveduto a produrre anche perizia asseverata dalla quale risulta, per l'area oggetto del SUAP, un **maggior valore pari ad euro 58.000,00**.

Si valuta l'importo “non inferiore al 50%” in euro **29.000,00**.

Risultano inoltre:

Monetizzazione delle aree per standard, (20%) della superficie dell'area, che non verranno realizzati e valutati al costo di esproprio pari ad euro **6.400,00**.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione e l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verranno calcolati in sede di rilascio del PDC.

Risulta quindi un importo totale pari ad euro **35.400,00** quale **contributo straordinario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento**.

CONCLUSIONI

Si trasmette pertanto la pratica al Consiglio Comunale per l'espressione del necessario parere di competenza, comprensivo dello schema di convenzione prevista per gli ampliamenti delle attività produttive tramite SUAP.

Il Responsabile del Servizio
(geom. Renzo Fratton)

