

COMUNE DI FONTANIVA
PROVINCIA DI PADOVA

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

art. 6 – L.R. 23.04.2004 n. 11

Proponente: **BRENTA LAVORI GROUP s.r.l.**
via Boschi, 62
35014 Fontaniva (Pd)
codice fiscale 02497530283

RELAZIONE

1. **PREMESSA**

L'impresa Brenta Lavori Group s.r.l. ha sede a Fontaniva (Pd) in via Boschi n. 62, su area identificata nel C.T. al foglio 11, mappali 296, 412, 504, 107 (ex vaglio Vaccari).

Nell'ottica di ampliare, rinnovare e riqualificare le proprie strutture, realizzando nuovi spazi ad uso uffici e ricovero macchine operatrici, la Brenta Lavori Group s.r.l. intende acquisire l'area contermine, di proprietà del Comune di Fontaniva, proponendo un accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11, che si riporta:

1. *I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. [...]*

Gli accordi pubblico – privato rappresentano uno degli strumenti più affermati per la gestione dei piani urbanistici e dei progetti; mediante gli accordi con i privati, l'amministrazione gestisce la trasformazione sia delle parti pubbliche che di quelle private con esiti che sono risultati migliori rispetto a quelli ottenuti con altri strumenti che la legge mette a disposizione.

La cooperazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato si ritiene decisiva per due ragioni principali:

- ✓ concorre ad aumentare l'efficacia dell'azione dell'amministrazione nella gestione degli interventi urbanistici (si ipotizza che il ricorso alle risorse dei proprietari e dei promotori privati concorra al raggiungimento di obiettivi con un superiore livello di qualità);
- ✓ concorre a rendere più efficiente l'investimento collettivo, soprattutto nei casi in cui le risorse economiche a disposizione del soggetto pubblico sono scarse o assenti.

L'accordo tra pubblico e privato si deve fondare sul beneficio pubblico che la collettività trae dalla modifica degli strumenti urbanistici (o dall'attuazione delle previsioni strategiche)

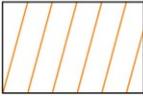
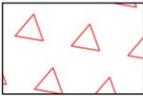
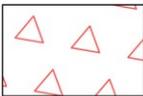
Oltre alle argomentazioni di tipo urbanistico, devono essere prodotte anche le valutazioni economiche dei vantaggi del pubblico e dei privati legati allo sviluppo del progetto.

Le valutazioni economiche sono quindi decisive per la verifica del beneficio pubblico e per la legittimità degli accordi.

L'accordo comporta per l'Amministrazione Comunale due importanti vantaggi:

- ✓ la valorizzazione di un terreno agricolo che sotto l'aspetto economico non ha mai dato i risultati attesi da un normale imprenditore;
- ✓ la possibilità di eseguire delle opere pubbliche già progettate ma non i cui lavori non sono ancora stati avviati per mancanza di copertura finanziaria.

Il valore economico dell'accordo, di cui si dirà in seguito, è illustrato nella seguente tabella:

proprietà comunale	
	proprietà comunale oggetto di vendita
	edificazione cons. - 1460mq x 85+15€= 146000,00€ edificazione cons. elettr. - 400mq x 60+15€= 30000,00€
	trasformabilità 5500mq x 45+15€= 330000,00€ trasformabilità elettr. 600mq x 32+15€= 28200,00€
	agricola 13700 mq x 8€= 109600,00€
proprietà Brenta Lavori	
	trasformabilità 3150 x 15€= 47250,00€
accordo comprensivo di:	
- alienazione delle aree comunali	
- trasformazione delle aree / perequazione 15 €/mq	
TOTALE 691.050,00€	

redatta sulla base delle seguenti considerazioni:

- ✓ il valore del terreno edificabile, a seguito di precedenti operazioni del Comune di Fontaniva per aree analoghe a quelle in argomento, è stato di 85,00 € per metro quadrato per l'area identificata nel P.I. di "edificazione consolidata";
- ✓ porzione dell'area suddetta, quantificabile in mq 400 circa, è interessata dalla presenza di una canaletta di irrigazione e da cavidotti aerei per la media tensione, per cui il valore sopra indicato va ridotto almeno del 30% per tener conto della situazione al contorno, da cui discende il valore di 60,00 € per metro quadrato;
- ✓ il valore del terreno agricolo, a seguito di precedenti operazioni del Comune di Fontaniva per aree analoghe a quelle in argomento, è di 8,00 € per metro quadrato;
- ✓ il valore dell'area trasformabile, a seguito di precedenti operazioni del Comune di Fontaniva per aree analoghe a quelle in argomento è di 45,00 € per metro quadrato;

- ✓ porzione dell'area suddetta, quantificabile in mq 600 circa, è interessata dalla presenza di cavidotti aerei di media tensione, per cui il valore sopra indicato va ridotto almeno del 30% per tener conto della situazione al contorno, da cui discende il valore di 32,00 € per metro quadrato;
- ✓ la perequazione può essere valutata in 15,00 € per metro quadrato, intendo che la stessa sia omnicomprensiva, anche del contributo per oneri di urbanizzazione ed eventuale quota costo di costruzione di all'art. 16 del DPR 380/2001 e seguenti.

3. CONDIZIONI

L'impresa Brenta Lavori Group s.r.l. è interessata:

- ✓ ad un'area totale di circa 21.660 mq di proprietà comunale, il cui valore economico si compendia nello schema seguente:
 - 1.460 mq di superficie edificabile interessante il mappale 479 del foglio 11, per un valore di $1.460 \text{ mq} \times (85,00+15,00) \text{ €/mq} = \text{€ } 146.000,00$;
 - 400 mq di superficie edificabile interessante il mappale 479 del foglio 11, per un valore di $400 \text{ mq} \times (60,00+15,00) \text{ €/mq} = \text{€ } 30.000,00$;
 - 13.700 mq di superficie agricola distribuita fra i mappali 472, 473, 516, 474, 475, 469, 470 del foglio 11, per un valore di $13.700 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.600,00$;
 - 5.500 mq di terreno agricolo oggetto di "trasformazione" distribuito fra i mappali 469, 470 e 516 del foglio 11, per un valore di $5.500 \text{ mq} \times (45,00+15,00) \text{ €/mq} = \text{€ } 330.000,00$;
 - 600 mq di terreno agricolo oggetto di "trasformazione" interessante il mappale 469 del foglio 11, per un valore di $600 \text{ mq} \times (32,00+15,00) \text{ €/mq} = \text{€ } 28.200,00$;
- ✓ alla "trasformabilità" di parte della sua proprietà a destinazione agricola, per una superficie di mq 3150, identificata dal mappale 296 del foglio 11, per un valore di $3.150 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 47.250,00 \text{ €}$, operazione questa vincolante per il buon fine dell'accordo che permetterà poi l'attuazione del proprio riassetto strutturale all'interno dell'intera area trasformabile.

Il valore dell'accordo è pari a complessivi € 691.050,00 e il contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001, fino ad un importo di € 15.000,00 (urbanizzazione e quota una tantum smaltimento rifiuti) in funzione delle nuove superfici costruibili a destinazione artigianale, è compreso nel valore dell'accordo di € 691.050,00; l'eventuale eccedenza i 15.000,00 Euro di questo contributo, sarà versata in numerario.

Sull'area individuata come "ambito dell'intervento edilizio" avente una superficie di mq 7552 circa, una volta sottoscritto tra le Parti l'accordo pubblico/privato e approvata (a cura del Comune di Fontaniva) la relativa variante urbanistica al Piano degli Interventi, la Brenta Lavori Group s.r.l. andrà a realizzare mediante intervento edilizio diretto quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati e precisamente:

- un corpo uffici su due piani fuori terra, sviluppante una superficie calpestabile di mq 800 circa destinato ad ospitare il personale della proponente l'accordo;
- un fabbricato ad uso magazzino / ricovero macchine operatrici / officina per complessivi mq 2.100 circa su un piano fuori terra con altezza massima di m 10,00;
- la sistemazione dell'area esterna, con la formazione di un'area a parcheggio (standard primario) della superficie complessiva di mq 842 regolamentata da apposito cancello che rimarrà aperto durante l'orario di lavoro, in quanto tale parcheggio sarà destinato oltre che ai dipendenti della Brenta Lavori Group s.r.l., anche ai fornitori e visitatori di tale azienda.

Operazione vincolante all'intera iniziativa è il "consolidamento" in termini urbanistici dell'attività di lavorazione inerti e riciclati sulla struttura esistente denominata "ex Vaglio Vaccari", mediante apposita schedatura dell'impianto e dell'area contermina.

Coerentemente con quanto disciplinato dall'art. 6 della L.R. 11/2004 in merito agli "accordi tra soggetti pubblici e privati", il proponente l'accordo corrisponderà la somma concordata di € 691.050,00 realizzando, su indicazioni dell'Amministrazione Comunale, le seguenti opere pubbliche "a corpo" previste nel programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019 dell'Amministrazione Comunale di Fontaniva:

- O.P. 03/2017 – *manutenzione straordinaria presso la scuola primaria "C. Battisti"*, il cui quadro economico comporta una spesa complessiva di € 292.000,00;
- O.P. 05/2017 – *lavori di realizzazione di un impianto sportivo in località Casoni*, il cui quadro economico comporta una spesa complessiva di € 469.712,17.

Nel caso queste opere venissero sostituite da altri interventi, rimane comunque ferma l'esecuzione di lavori per altre opere pubbliche, sempre su indicazione dell'Amministrazione Comunale, fino alla concorrenza del valore dell'accordo sopra indicato di € 691.050,00.

Atteso che i termini dell'accordo saranno regolati da apposita convenzione, si ritiene che i lavori di *manutenzione straordinaria presso la scuola primaria "C. Battisti"* – O.P. 03/2017 vadano realizzati nel periodo "termine delle lezioni 2017 – inizio delle lezioni a.s. 2017-2018", mentre i *lavori di realizzazione di un impianto sportivo in località Casoni* andranno eseguiti a partire dalla primavera 2018.

Nel frattempo, non appena concluso l'iter del presente accordo con l'approvazione della variante urbanistica, verrà presentata la richiesta di titolo edilizio per la costruzione della nuova palazzina uffici e del capannone.

4. INDICAZIONI DERIVANTI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

La pianificazione territoriale urbanistica di livello regionale, provinciale, intercomunale e comunale e di settore ha inteso dare ordine alla rapida e disordinata espansione industriale degli anni precedenti, con indirizzi e norme volte a compensare la trasformazione del territorio.

L'Atlante Ricognitivo del paesaggio Veneto riconosce che il valore naturalistico – ambientale dell'ambito non è molto rilevante, anche se vi è la presenza di saliceti e di formazioni ripariali e prati.

Le aree con una particolare rilevanza ambientale sono isolate e di piccole dimensioni (vedi aree SIC e ZPS). Il paesaggio è già frammentato da infrastrutture ed opere edilizie.

Infatti gli strumenti di pianificazione hanno individuato l'area in parola quale possibile trasformazione con finalità compatibili con la residenza.

Anche la qualità visiva è comunque compromessa per la presenza di importanti infrastrutture in prossimità del sito (ad es., S.S. 53 “Postumia” a sud-est del sito e strada comunale via Boschi che corre a sud ed ovest dell'area oggetto dell'accordo).

L'intervento in parola ed in particolare le opere di mitigazione ambientale hanno l'obiettivo di non creare particolari impatti e conservare l'efficienza dei sistemi ecologici attraverso la realizzazione di opere infrastrutturali (lavori di bonifica, strade, parcheggi, verde con alberature, qualità architettonica dell'edificio in progetto, ecc.) quale primo tassello di un mosaico più ampio che vedrà, nell'ottica di ampliare, rinnovare e riqualificare le strutture della Brenta Lavori Group s.r.l., la realizzazione di nuovi spazi ad uso uffici e ricovero macchine operatrici sull'area contermine, di proprietà del Comune di Fontaniva

La trasformazione dell'area, già completamente antropizzata, a ns. avviso ed anche in considerazione dello stato di fatto, non comporta una perdita di risorse naturali e di caratteri culturali – storici – testimoniali. L'impatto nel territorio è comunque di medie dimensioni e in contesto già urbanizzato.

Pianificazione territoriale – P.T.R.C., Atlante del Paesaggio, Rete Natura 2000 e P.T.C.P.

L'area di progetto è situata a ridosso del perimetro del SIC-ZPS, denominato “Grave e zone umide del Brenta”, di protezione ambientale. Questo sito di tutela è parte nella provincia di Padova e parte in quella di Vicenza, estendendosi per una superficie di 3.862 ettari, ricadenti in 15 comuni diversi, tra cui Fontaniva. Il Sito di Interesse Comunitario si sviluppa lungo l'alveo del fiume Brenta, nel tratto in cui conserva le maggiori caratteristiche di naturalità.

La realizzazione delle nuove strutture non determina effetti negativi significativi sugli habitat e sulle specie di queste nel sito di rete Natura 2000 all'esterno della zona SIC e ZPS IT 3260018 denominato “Grave e zone umide del Brenta”.

Pianificazione settoriale – Piano di Assetto del Territorio

Lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale è costituito dal Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato dalla Conferenza dei Servizi – Venezia, 27 maggio 2009 e ratificato con D.G.R. n. 2895 del 29.09.2009, (BUR n. 86 del 20.10.2009) e Piano degli Interventi (P.I.).

Dallo studio del piano, si possono rilevare le seguenti indicazioni principali circa il sito di progetto, di cui si è tenuto conto in fase progettuale:

- ✓ nell'ambito di compatibilità geologica, l'area risulta idonea (Carta delle Fragilità);
- ✓ l'area è sotto tutela della falda acquifera (Carta delle Fragilità);
- ✓ l'area è in prossimità di un corso d'acqua principale;
- ✓ l'area risulta rientrare in contesto di insediamenti urbani (Carta Degli Ambiti Territoriali Omogenei);
- ✓ l'intera area è idonea per interventi di nuova edificazione di P.A.T.I..

4.1 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Contesto di prossimità alla Rete Natura 2000

Il sito dell'intervento di che trattasi è ubicato esternamente al sito rete Natura 2000 - SIC e ZPS IT 3260018 denominato "Grave e zone umide del Brenta"; dovrà pertanto essere prodotta, in sede da variante al P.I., una relazione di screening di valutazione ambientale strategica con la conseguente dichiarazione di non incidenza ambientale del progetto in parola.

Contesto delle risorse ambientali disponibili e relative caratteristiche

Gli interventi previsti ricadono su una zona a ridosso di una strada comunale che offre una buona viabilità e pertanto non verranno utilizzate altre risorse ambientali.

In particolare il sito è già completamente caratterizzato da fabbricati artigianali e residenziali, per cui l'area è già completamente trasformata.

4.2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

La richiesta di approvazione di un accordo pubblico / privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, si rende necessaria per ottemperare agli atti di indirizzo del P.A.T.I. e successivamente per predisporre una variante al P.I. che andrà a definire il disegno urbanistico dell'area in esame, attuabile poi con un intervento diretto, trattandosi nella sostanza di un macro-lotto dove sono previste delle aree a parcheggio (standard di piano) e gli allacci ai sottoservizi a rete esistenti (Enel e Telecom) per cui non necessita la richiesta di parere da parte di queste Aziende; la zona non è servita dall'acquedotto, dalla fognatura e dal gas metano.

Le aree da destinare a servizi (parcheggio), sono state dimensionate per la destinazione d'uso artigianale, secondo il seguente prospetto:

DIMENSIONAMENTO		
Superficie area ad edificabilità consolidata	mq	1860.00
Superficie area oggetto di trasformabilità	mq	5692.00
Superficie ambito d'intervento edilizio 1860.00 + 5692.00	mq	7552.00
SERVIZI MINIMI		
Superficie a parcheggio 7552.00 * 10%	mq	755.20
SERVIZI DI PROGETTO		
Superficie a parcheggio	mq	842.00
	>	755.20

complessivamente è dovuta una superficie minima da destinare a servizi (parcheggio) di mq 755,20.

Il disegno urbanistico di progetto, avente carattere indicativo, prevede:

- ✓ la costruzione di un corpo uffici su due piani fuori terra, sviluppante una superficie calpestabile di mq 800 circa destinato ad ospitare il personale della proponente l'accordo;
- ✓ la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino / ricovero macchine operatrici / officina per complessivi mq 2.100 circa su un piano fuori terra con altezza massima di m 10,00;
- ✓ la sistemazione dell'area esterna, con la formazione di un'area a parcheggio (standard primario) della superficie complessiva di mq 842 regolamentata da apposito cancello che rimarrà aperto durante l'orario di lavoro, in quanto tale parcheggio sarà destinato oltre che ai dipendenti della Brenta Lavori Group s.r.l., anche ai fornitori e visitatori di tale azienda.

Il progetto edilizio (intervento diretto) che sarà presentato dopo l'approvazione dell'accordo pubblico / privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 e della relativa variante al Piano degli Interventi, definirà nel dettaglio quanto sopra indicato.

5. **CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI**

Valutazione di significatività degli aspetti ambientali e degli impatti

Al di là di ogni ragionevole dubbio, gli aspetti ed i corrispondenti impatti che, tra quelli delineati, vanno ritenuti più significativi in assoluto sono rappresentati da:

- ✓ azione di variazione sul paesaggio e sul territorio;
- ✓ variazioni apportate allo strato superficiale dell'area.

Le emissioni acustiche, atmosferiche e vibrazioni sono riconducibili infatti, solo alla fase di cantiere, mentre in fase di esercizio i fabbricati hanno emissioni acustiche ridotte e comunque controllabili e/o riducibili, andando a realizzare, se necessario, una barriera fonoassorbente nei pressi del nucleo residenziale "Agugiaro".

Considerazioni nel merito dell'analisi di impatto potenziale

Si è operata l'analisi degli aspetti ambientali rispetto alle condizioni operative che seguono con le osservazioni applicate.

Le componenti ambientali generalizzate prese in considerazione sono state analizzate rispetto all'interessamento specifico:

- ✓ ambiente atmosferico, risulta interessato come diminuzione delle emissioni;
- ✓ ambiente idrico superficiale e sotterraneo, risulta scarsamente interessato, se non per le variazioni dei drenaggi e dei deflussi;
- ✓ suolo, si tratta di una componente coinvolta in misura limitata dagli scavi e dai rinterri che si opereranno durante la fase di cantiere;
- ✓ territorio, la trasformazione urbanistica è caratterizzata da un'azione compatibile, anche se rilevante, perché non agisce sostanzialmente sugli usi tradizionali;
- ✓ paesaggio, è una componente poco sensibile e sensibilizzata, in virtù delle caratteristiche e della destinazione d'uso attuale dell'area;
- ✓ flora e vegetazione sono una componente poco sensibile e sensibilizzata dalle potenziali azioni che si andrebbero ad esercitare con l'intervento oggetto delle presenti note, viste le caratteristiche attuali di questa componente nell'area;
- ✓ sistema antropico ed antropizzato (società e sistemi produttivi), si tratta di una componente che è coinvolta in misura limitata dal punto di vista delle attività lavorative;
- ✓ sistema energetico, è la componente che più positivamente fruisce delle azioni progettate;
- ✓ salute della popolazione, è la componente che, pur non essendo minacciata, necessita delle assicurazioni maggiori, insieme all'ambiente, ma che con gli opportuni sistemi tecnologici esistenti per la diminuzione delle emissioni a parità di energia prodotta, ha incidenze positive (minore uso di materiali primi).

I fattori di pressione che sono stati presi in considerazione, sono stati, come già detto, quelli che seguono con le specificazioni di seguito riportate:

- ✓ emissioni in atmosfera (comprendenti anche la produzione di odori molesti): assenti a parte polveri durante la fase di cantiere;
- ✓ utilizzazione di sostanze chimiche: assente;
- ✓ utilizzazione delle acque e di altre risorse naturali: assente o bassa, a parte l'uso e

- l'occupazione del suolo e le variazioni territoriali;
- ✓ contaminazione del suolo e del sottosuolo: in genere assente o possibile solo durante la fase di cantiere;
 - ✓ scarichi di reflui: assenti (escluso i servizi igienici);
 - ✓ produzione di rifiuti: in parte durante i lavori di costruzione ed in parte durante la vita economica dell'attività;
 - ✓ produzione di rumori e vibrazioni: possibile durante la fase di cantiere; a regime i fabbricati hanno emissioni acustiche ridotte e comunque controllabili e/o riducibili, andando a realizzare, se necessario, una barriera fonoassorbente nei pressi del nucleo residenziale "Agugiario";
 - ✓ variazioni visive e del paesaggio: evidenti positivamente per un ripristino della fruibilità dell'area;
 - ✓ interazione con la vegetazione e la flora (disturbo arrecato alle specie esistenti e variazione alla loro distribuzione): assente data la scarsità vegetativa e della flora dell'area;
 - ✓ alterazione del suolo e del drenaggio superficiale: azione comunque limitata dalle operazioni di ripristino di cui alla relazione idraulica;
 - ✓ variazione della fruibilità dell'area: ripristino della fruibilità di un'area in fase di riconversione.

Valutazioni specifiche

La trasformazione del sito creerà delle modificazioni al suolo, al territorio e al paesaggio, ma con interventi di mitigazione che renderanno l'intervento compatibile con le componenti ambientali; non introdurrà interazioni con la flora e la fauna suscettibili di svolgere potenzialmente un'azione alterante agli equilibri, peraltro nel caso già alterati in passato dall'uso che veniva fatto dell'area, e, infine, non modificherà l'equilibrio dell'assetto economico e sociale.

L'introduzione di una attività sul territorio che corrisponde ad una maggior risorsa sfruttata dello stesso e alla riqualificazione urbana e ambientale che rispetta le altre attività presenti, tradizionalmente, sullo stesso può rappresentare una valorizzazione paesistica.

Riguardo alla biodiversità, di per sé gli edifici in progetto non agiscono direttamente su questo parametro. La mancata esistenza di vincoli poi, quali :

- parchi e riserve,
- SIC (Siti di Importanza Comunitaria),
- paesaggistici,

è l'ulteriore dimostrazione che a livello di biocenosi, l'area interessata mostra una certa scarsità di presenze e quindi la struttura di vendita non rappresenterebbe, considerato anche il modello costruttivo, una minaccia per questa.

In conclusione si può dire che il profilo della biodiversità non sarà compromesso dalla introduzione dei fabbricati sul territorio.

Fontaniva, 10 novembre 2016

ing. Paolo Barin