



CITTÀ DI SPINEA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Settore Pianificazione e Tutela del Territorio

SPINEA Comune di Spinea	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0018330/2019 del 27/05/2019	
Class.: 6.1	
Firmatario: Alberto Marangoni	

Domanda acquisita al protocollo comunale: n°11373 (pec 1/3), n°11375 (pec 2/3), n°11378 (pec 3/3) del 03/04/2019	Rif. interno della pratica urbanistico-edilizia: P 2 0 1 9 - 0 0 1 8
Rif. pratica Suap: "SMNVLR82T26F241W-28032019-1613 Prot. 0093656 del 02/04/2019"	Rif. interno della correlata pratica paesaggistica: S B A 2 0 1 9 - 0 0 1 5

Alla ditta proponente (affittuaria)

SIMIONATO VALERIO

Via Solferino, 24
30038 Spinea (Ve)

Alla ditta proprietaria degli immobili

SIMIONATO LUIGINO

Via Solferino, 22
30038 Spinea (Ve)

C/O

Procuratore e progettista incaricato

ING. TRAMONTE ANDREA

Via Gramsci, 147/D
30010 Camponogara (Ve)
andrea.tramonte@ingpec.eu

E, per conoscenza:

All'Amm.ne regionale / relative Agenzie:

REGIONE DEL VENETO

Segreteria Regionale per le Infrastrutture

U.P. Coord. Comm. VAS-VIA-VINCA-NUVV

Via F. Baseggio, 5
30174 – Venezia-Mestre (Ve)

coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it

A.V.E.P.A. – Sportello di Venezia

Via Pacinotti 4/A
30175 Venezia-Marghera (Ve)

sp.ve@cert.avepa.it

All'Amministrazione della Città Metropolitana:

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Servizio pianificazione territoriale e urbanistica

Via Forte Marghera, 191
30173 Venezia-Mestre (Ve)

pianificazione.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

Ai gestori di beni e pubblici servizi:

CONSORZIO DI BONIFICA

ACQUE RISORGIVE

Via G. Marconi, 11
30035 Mirano (Ve)

consorzio@pec.acquerisorgive.it

*Agli uffici comunali:***COMUNE DI SPINEA****Responsabile del Settore pianificazione
e tutela del territorio**

Arch. Fiorenza Dal Zotto

SEDE**COMUNE DI SPINEA****Responsabile del servizio tutela Beni Paesaggistici**

Dott.ssa Aurora Pelliccetti

SEDE**COMUNE DI SPINEA****Responsabile del Settore ambiente e sicurezza**

Dott.ssa Donatella Capuzzo

SEDE*All'Amministrazione comunale:***COMUNE DI SPINEA****Sig. Sindaco**

Silvano Checchin

SEDE**Vice Sindaco e Assessore alla pianificazione
e governo del territorio**

Dott. Emanuele Ditadi

SEDE

Oggetto: Procedura di sportello unico attività produttive ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e dell'art.4 della Legge regionale n°55/2012 di cui alla domanda acquisita ai protocolli comunali n°11373 (parte 1/2), n°11375 (parte 2/2), n°11378 (parte 3/3) del 03/04/2019, finalizzata all'adozione/approvazione di una variante al P.I. vigente e al rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. n°380/2001 (previo ottenimento della correlata autorizzazione paesaggistica), per interventi di cui all'art.44 della L.R. 11/2004 da eseguirsi in Via Solferino, su area censita in catasto al Foglio n°11, mappali n°469-860, quali: a) ristrutturazione della copertura di una struttura agricolo-produttiva esistente; b) ampliamento della stessa (intervento di nuova costruzione) per la realizzazione di una nuova struttura agricolo-produttiva adiacente, ma autonoma, per l'utilizzo a deposito, stazionamento granaglie, spogliatoio, servizio igienico con doccia; c) demolizione di una struttura agricolo-produttiva esistente.

- Fase di verifica delle condizioni necessarie per l'indizione della conferenza di servizi secondo quanto previsto dall'art.8 del D.P.R. n°160/2010, dall'art.4, comma 2 della L.R. n°55/2012 e dagli artt.14 e seguenti della Legge n°241/1990 - Richiesta documentazione integrativa.

Con riferimento alla pratica in oggetto (Rif. Suap: "SMNVLR82T26F241W-28032019-1613 Prot. 0093656 del 02/04/2019") acquisita in data 03/04/2019, ai protocolli comunali n°11373, n°11375, n°11378, si comunica quanto segue alla ditta richiedente/affittuaria, Sig. Simionato Valerio e alla ditta proprietaria degli immobili, Sig. Simionato Luigino (che ha rilasciato specifica autorizzazione alla ditta richiedente per la presentazione della richiesta in oggetto), presso il domicilio elettronico dell'Ing. Tramonte Andrea, nella sua qualità di professionista e procuratore incaricato:

1. PREMESSE

1.1) Precedenti richieste prott. n°36602-36604 del 14/11/2017 e prot. n°24050-24053 del 23/07/2018.

Ricordato che:

- i procedimenti relativi a due precedenti richieste di variante urbanistica di sportello unico attività produttive presentate dalla ditta in indirizzo per far fronte alle proprie esigenze produttive e volte alla realizzazione di interventi simili a quelli previsti dalla richiesta in oggetto (prima richiesta prot. n°36602-36604 del 14/11/2017; seconda richiesta prot. n°24050-24053 del 23/07/2018) vennero entrambi conclusi dal Comune per improcedibilità ex art.2, comma 1 delle Legge n°241/1990 (cfr. provvedimenti comunali prot. n°19201 del 13/06/2018 e prot. n°6359 del 25/02/2019) a causa:
 - in primis, della riscontrata assenza del presupposto alla variante stessa, essendosi infatti accertato il sovradimensionamento della struttura agricolo produttiva (come allora prevista nei progetti) rispetto alle effettive esigenze produttive dell'Azienda agricola richiedente (cfr. atti di diniego del "Piano aziendale per l'edificabilità in zona agricola" emessi da A.V.E.P.A. - Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura, con provvedimenti prot. n°23027 del 29/03/2018, acquisito al prot. comunale n°10700 del 29/03/2018, in relazione alla prima richiesta di variante urbanistica e prot. n°8521 del 06/02/2019, acquisito al prot. comunale n°4123 del 07/02/2019 in relazione alla seconda richiesta di variante urbanistica);
 - in secundis, per il conseguente contrasto dei progetti con l'art.17, comma 13 delle Norme tecniche operative del P.I., giacché all'interno degli "Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale" (entro i quali ricadevano -e ricadono- gli immobili oggetto di intervento), gli interventi edilizi di cui all'art.44, comma 1 della L.R. n°11/2004 sono ammessi esclusivamente mediante procedura Suap di cui alla L.R. n°55/2012 - procedura che, per quanto accertato da A.V.E.P.A. (sovradimensionamento della struttura agricolo produttiva rispetto alle reali esigenze e dunque assenza di presupposto alla variante urbanistica invocata), non poteva dunque applicarsi.

1.2) Sintesi del nuovo progetto presentato, inquadramento nella strumentazione urbanistica comunale vigente e individuazione della procedura necessaria per la sua realizzazione.

I titolari di due aziende agricole (Sig. Simionato Valerio e Sig. Simionato Luigino) hanno la necessità di eseguire interventi di:

- ristrutturazione della copertura di una struttura agricolo-produttiva esistente (rif. fabbricato "A" esistente di proprietà del Sig. Simionato Luigino);
- ampliamento della stessa struttura agricolo-produttiva (come intervento di nuova costruzione) per la realizzazione, su area di proprietà del Sig. Simionato Luigino di una nuova struttura agricolo-produttiva, adiacente ma autonoma, che verrà condotta dall'Azienda Agricola del Sig. Simionato Valerio (in veste di affittuario) e che sarà destinata a deposito, punto di stazionamento granaglie, spogliatoio, servizio igienico con doccia (rif. nuovo fabbricato "B" che sarà di proprietà del Sig. Simionato Luigino), più realizzazione delle connesse opere di compensazione idraulica;
- demolizione di una struttura agricolo-produttiva esistente (rif. fabbricato "B" esistente di proprietà del Sig. Simionato Luigino) a completamento dell'intervento demolitorio previsto dal decaduto P.d.C. n°150/2004;

l'Azienda agricola del Sig. Simionato Valerio non dispone al momento di strutture agricolo-produttive e utilizzerà, con contratto di affitto, la nuova struttura agricolo-produttiva che si intende realizzare (nuovo fabbricato "B" di progetto); gli edifici preesistenti sono ubicati nei pressi di Via Solferino 22-24, su area censita in catasto al Foglio n°11, mappali n°469-860;

l'ambito interessato dagli interventi (nuova costruzione, ma anche opere di compensazione idraulica ecc.) interessa solo una porzione dei suddetti mappali; porzione che, in base al P.I. vigente entrato in vigore il giorno 15/05/2018 e alla variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con D.C.C. n°19 del 09/04/2019 ricade:

- all'interno della "Zona agricola";
- al di fuori degli "Ambiti preferenziali di forestazione";
- all'interno degli "Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale" (cfr. art.17 "Disciplina della zone agricole", comma 13, delle vigenti Norme tecniche operative del P.I., e suo omologo art.15, comma 13 delle N.T.O adottate con D.C.C. n°19 del 09/04/2019, in base ai quali, all'interno di tali ambiti "(...) gli interventi edilizi previsti dall'art.44 comma 1 della L.R. 11/2004 sono ammessi mediante l'applicazione della procedura Suap per le aziende agricole ai sensi della LR 55/2012");
- al di fuori del perimetro del centro abitato;
- all'interno della fascia di vincolo paesaggistico di cui all'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°42/2004 (oggetto del Vincolo: corso d'acqua "Rio Cimetto", fascia bilaterale profonda ml.150 dal ciglio o piede dell'argine);
- in larga parte all'interno della fascia di rispetto fluviale di ml.100 dal vicino corso d'acqua "Rio Cimetto" di cui dall'art.29, commi dal 21 al 25, delle Norme tecniche operative vigenti (e suo omologo art.27, medesimi commi delle N.T.O. adottate con D.C.C. n°19/2019) oltretutto, in minima parte (e solo per quanto riguarda l'edificato preesistente), all'interno della fascia di inedificabilità di ml. 50 dal medesimo corso d'acqua, specificamente disciplinata dai commi 24-25 del citato articolo (e dai medesimi commi dell'art.27 delle N.T.O. adottate con D.C.C. n°19/2019);

risulta dunque necessario, per quanto stabilito dal più sopra riportato art.17, comma 13, delle vigenti Norme tecniche operative (come pure in forza di quanto stabilito dall'art.15, comma 13 delle N.T.O. adottate con D.C.C. n°19/2019), che le ditte richiedenti, al fine di poter realizzare gli interventi previsti dal progetto in esame, ricorrano alle procedure Suap di cui alla L.R. n°55/2012;

ma al fine di poter stabilire quale, tra quelle previste dalla L.R. n°55/2012, agli artt.2, 3, 4, sia la procedura applicabile al caso in esame (e dunque verificare se la procedura di variante urbanistica suap, come da richiesta in oggetto, sia appropriata) è necessario verificare la consistenza allo stato attuale e allo stato di progetto degli edifici produttivi esistenti nell'ambito di intervento;

il fabbricato "A" esistente, copre, allo stato attuale, una superficie di mq.554,70 (e ha pari superficie lorda di pavimento); il fabbricato "B" esistente (da demolire), copre, allo stato attuale, una superficie di mq.66,98 (e ha pari superficie lorda di pavimento);

il nuovo fabbricato "B" di progetto, coprirà una superficie di mq.641,59 e avrà pari superficie lorda di pavimento (contro una superficie coperta prevista dalle precedenti richieste respinte, pari a mq.735,30);

esiste infine nell'area anche una ulteriore struttura agricolo-produttiva, precisamente ubicata al piano primo dell'abitazione rurale situata nell'angolo Nord-Est dell'area: tale struttura ha superficie coperta e lorda di pavimento di mq. 155,98 mq. e non risulta interessata dagli interventi in progetto;

complessivamente il previsto intervento comporterà un incremento della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento da mq.777,66 (dati da mq.554,70 + mq.66,98 + mq.155,98) a mq.1.352,27 (dati da mq.554,70 + mq.641,59 + 155,98) e pertanto un incremento di superficie coperta e lorda di pavimento pari a mq.574,51 (contro i mq. 668,32 previsti dalle precedenti richieste respinte);

tuttavia, considerando che il fabbricato "B" esistente (di mq.66,98) avrebbe dovuto essere demolito in vigenza del P.d.c. n°150/2004 e che la presente richiesta mira comunque a completare tale intervento demolitorio, previsto ma non realizzato in vigenza del titolo, l'incremento della superficie coperta all'interno dell'area va calcolato escludendo dallo stato attuale la superficie coperta e lorda di pavimento del fabbricato "B" esistente;

lo stato attuale ha pertanto superficie coperta e superficie lorda di pavimento pari a mq.710,68, ottenuti da mq.554,70 + mq.155,98;

da quanto precede deriva dunque che il progetto presentato è finalizzato alla realizzazione di un ampliamento (come nuova costruzione) all'interno dell'area:

- da mq.710,68 iniziali a mq.1.352,27 complessivi, finali, di superficie coperta e lorda di pavimento;
- corrispondente alla superficie coperta e lorda di pavimento del nuovo fabbricato "B" e perciò pari ad un netto di mq.641,59 (nuovo fabbricato "B" che, si ricorda ancora, verrà utilizzato in affitto dall'Azienda agricola del Sig. Simionato Valerio, che attualmente non dispone di alcun fabbricato per l'esercizio dell'attività);
- pari, in termini percentuali, al 90,27% della superficie coperta e lorda di pavimento esistenti/legittime.

L'entità dell'intervento è tale, dunque, da farlo rientrare nella fattispecie di cui all'art.4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" della L.R. n°55/2012 - alla cui lettura si rinvia - sia in quanto superiore all'80% della superficie lorda delle strutture esistenti (come sopra accertato), sia in quanto intervento di nuova costruzione realizzato per far fronte alle esigenze produttive di una Azienda agricola diversa da quella proprietaria degli immobili oggetto di ampliamento (come indicato in precedenza, l'Azienda agricola del Sig. Simonato Valerio, che utilizzerà in affitto la nuova struttura, non dispone attualmente di alcuna struttura agricolo-produttiva).

1.3) Modalità procedimentale per l'adozione/approvazione della variante urbanistica richiesta e individuazione dei soggetti coinvolti nel procedimento per conferenza di servizi.

Il procedimento si articolerà nelle fasi indicate dagli articoli 4 della L.R.55/2012 e 8 del D.P.R. n°160/2010 e dovrà tenere conto altresì delle linee guida introdotte con D.G.R. Veneta n°2045 del 19/11/2013 (relative all'applicazione degli artt.5-6 della L.R. n°55/2012, in particolare ai fini del corretto convenzionamento tra Comune e richiedenti) e delle "Note esplicative alla L.R. n°55/2012" di cui alla circolare n°1 del 20/01/2015, approvata con D.G.R. Veneta n°20/2015;

lo scrivente ufficio, quindi, dopo aver accertato la presenza di tutti i presupposti (oltre riportati) e, tra questi, *la completezza della documentazione presentata*, procederà indicando la Conferenza di servizi di cui e all'art.14 e seguenti della Legge n°241/1990, in quanto prescritta dall'art.4, comma 2 della Legge Regionale n°55/2012;

l'art.4, comma 2 della L.R. n°55/2012 prevede che lo svolgimento della conferenza di servizi debba avvenire *"in seduta pubblica"* e perciò con la modalità sincrona/simultanea di cui all'art. 14-bis, comma 7, e all'art. 14-ter della Legge n°241/1990.

Per quanto alla correlata richiesta di autorizzazione paesaggistica, si dà atto che l'intervento è stato valutato favorevolmente (in ordine alla compatibilità con il vincolo paesaggistico posto a tutela del sito) dalla Commissione locale per il Paesaggio nella seduta n°2 del 09/05/2019 e che i relativi elaborati, completi della relazione illustrativa stilata dalla Commissione, sono stati trasmessi alla Soprintendenza in data 10/05/2019 con nota prot. n°16292.

Al momento della convocazione della conferenza di servizi si provvederà a condividere con i soggetti coinvolti nel procedimento, con congruo anticipo rispetto alla data della riunione, la documentazione presentata (che nel frattempo sarà stata integrata al fine del suo completamento, come richiesto oltre) affinché gli stessi possano curare le relative istruttorie.

Si precisa che la presente comunicazione, avente ad oggetto richiesta di presentazione della documentazione integrativa necessaria al completamento delle verifiche, in capo al responsabile del procedimento, prodromiche all'indizione della conferenza, viene trasmessa per competenza alle ditte richiedenti e aventi titolo (presso procuratore/progettista incaricato loro procuratore) e per opportuna conoscenza/informativa:

- a quei soggetti (amministrazioni, gestori di beni e servizi pubblici ecc.) che a diverso titolo, tramite il canale telematico del Suap, hanno già effettuato e fatto pervenire allo scrivente ufficio proprie comunicazioni e valutazioni, parte delle quali prodromiche all'accertamento dei presupposti per l'avvio dei lavori della conferenza di servizi stessa (es. A.V.E.P.A. per l'approvazione del piano aziendale a comprova delle esigenze produttive dell'azienda; Segreteria Regionale per le infrastrutture - U.P. Coord. Commissioni Vas-Via-Vinca-Nuvv in relazione alla documentazione necessaria per poter avviare le verifiche connesse ai profili VAS e VINCA; ecc.);
- ai soggetti (amministrazioni, gestori di beni e servizi pubblici ecc.) che, dopo la conclusione delle verifiche prodromiche all'indizione della conferenza, saranno comunque chiamati ad esprimere/far pervenire le proprie valutazioni al tavolo della conferenza di servizi, compresi gli uffici comunali coinvolti nell'attività istruttoria di supporto, oltreché al Sig. Sindaco del Comune di Spinea e al Vice Sindaco e Assessore alla pianificazione e tutela del territorio, in rappresentanza dell'Amministrazione comunale.

1.4) Verifiche prodromiche all'indizione della conferenza di servizi.

Come anticipato al punto precedente, lo scrivente ufficio, preliminarmente all'indizione della conferenza di servizi, deve essere messo nelle condizioni di verificare la sussistenza delle seguenti condizioni (*cfr.* art.4 L.R.55/2012, art.8 D.P.R. n°160/2010, Circolare regionale n°1/2015 approvata con D.G.R. Veneta n°20/2015):

- a) mancanza o insufficienza di aree a destinazione produttiva nel territorio comunale compatibili con l'intervento richiesto;
- b) individuazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale e impraticabilità di soluzioni progettuali alternative, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali;
- c) legittimità degli edifici esistenti oggetto di intervento;
- d) commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche esigenze produttive prospettate nel progetto;
- e) conformità/completezza della documentazione tecnica presentata.

Per quanto al requisito di cui alla precedente lettera a), si rileva quanto segue:

- tramite relazione tecnica illustrativa integrativa acquisita al prot. comunale n°15284 del 03/05/2019 viene motivata l'impossibilità di realizzare una nuova costruzione, avente le medesime caratteristiche dell'intervento di ampliamento richiesto, nelle esigue aree agricole presenti nel territorio comunale prive di vincolo di "integrità fondiaria, paesistica e ambientale" (che sono sostanzialmente tre: area pressi casello passante autostradale; piccola area prossima al Cimitero comunale di via Matteotti; frammentari appezzamenti lungo via della Costituzione in prossimità dell'intersezione con via Luneo) trattandosi di aree attualmente non in vendita né affittabili allo scopo di edificazione; tali affermazioni, che presuppongono l'avvenuto svolgimento da parte della ditta e del professionista incaricato di specifiche indagini di mercato, si assumono per veritiere;
- le pronunce della giurisprudenza amministrativa sono poi concordi nel ritenere superata la necessità di verifica circa la mancanza o insufficienza di aree a destinazione produttiva compatibili con l'intervento richiesto quando questo avvenga in continuità a edificio/edificato esistente e sia anche dettato dall'esigenza di garantire uno stabile e diretto collegamento tra la parte ampliata e la parte esistente e/o l'insediamento esistente (*cfr.* T.A.R. Sicilia, Sez.I di Catania, Sentenza n°2103 del 30/07/2015; T.A.R. Abruzzo, Sez.I di Pescara, Sentenza n°525 del 07/11/2013 e Sentenza n°453 del 20/05/2004; T.A.R. Lazio, Sez.I di Latina, Sentenza n°824 del 04/11/2013; T.A.R. Lombardia, Sez.II di Milano, Sentenza n°6222 del 28/12/2009; T.A.R. Veneto, sez.II di Venezia, Sentenza n°1993 del 11/07/2008);
- l'intervento in esame avverrà, in effetti, in continuità ad una struttura agricolo-produttiva esistente (primo requisito indicato dalla giurisprudenza), anche se non è possibile affermare, in questo caso specifico, la presenza del secondo requisito indicato dalla giurisprudenza, ovvero la necessità della sua realizzazione in loco per poter garantire uno stabile e diretto collegamento con l'edificio e/o con l'insediamento produttivo esistente (trattasi infatti di ampliamento funzionale alle esigenze produttive di una azienda agricola diversa da quella proprietaria/operante nell'edificio esistente, che potrà poi servirsene grazie a contratto di locazione stipulato con quest'ultima);
- tale intervento, tuttavia, ricadendo all'interno di un'area agricola già particolarmente edificata (a differenza delle altre) appare comunque la scelta più razionale, se non l'unica concretamente attuabile (sempre sull'assunto della

veridicità delle affermazioni esposte dai richiedenti circa l'inesistenza sul mercato di terreni agricoli acquistabili e/o utilizzabili in locazione con scopo edificatorio tra le esigue aree comunali prive di vincolo di integrità fondiaria, paesistica e ambientale) sia sotto il profilo del contenimento del consumo di suolo naturale/inedificato che sotto il profilo del contenimento/riduzione - per quanto possibile - della frammentazione dell'edificato all'interno del territorio comunale.

Per quanto al requisito di cui alla precedente lettera b), si rileva quanto segue:

- il contrasto con la disciplina urbanistica comunale vigente si rinviene unicamente - a seguito dell'avvenuto recepimento, in fase di approvazione della Variante Generale al P.I. oggi vigente, di specifica osservazione (che ha comportato una lieve traslazione ad Ovest del limite dell'ambito preferenziale di forestazione che interessa parte delle aree di proprietà del Sig. Simionato Luigino) e grazie alla precisa individuazione delle previste opere di compensazione idraulica nella cartografia di progetto acclusa alla richiesta in esame (opere non più ricadenti, neppure potenzialmente, come invece accadeva nelle precedenti richieste respinte, all'interno degli "Ambiti preferenziali di forestazione") - nell'impossibilità, a norma dell'art.17, comma 13 delle vigenti N.T.O. e dell'art 15 delle N.T.O. adottate con D.C.C. n°19 del 09/04/2019, di realizzare interventi di nuova edificazione all'interno delle zone agricole ricadenti negli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale;
- non si pongono, invece, in contrasto con il P.I. vigente, né con la variante adottata con D.C.C. n°19 del 09/04/2019, l'intervento di ristrutturazione della copertura della struttura agricola preesistente e la pendenza della copertura in progetto (pendenza inferiore al 30%) in quanto, all'interno delle zone agricole ricadenti in ambito di integrità fondiaria, paesistica ambientale, l'art.17, comma 13 delle N.T.O. vigenti (e l'art.15 delle N.T.O. adottate) consentono l'esecuzione di interventi di ristrutturazione non comportanti incremento della Superficie lorda di pavimento (come per l'intervento in oggetto) e la classe 7 "Annessi agricoli" dell'Abaco dei tipi edilizi accluso alle N.T.O. dispensa dal rispetto del parametro di pendenza della copertura ivi stabilito (compreso tra un minimo del 30% e un massimo del 40%) per gli interventi che, come nel caso in esame, avvengano in continuità ad edifici esistenti che già presentino una loro precisa morfologia, e ciò al fine di armonizzare l'intervento globale unificando la lettura del fabbricato (pendenza preesistente = 13%, che rimarrà invariata in progetto).

Per quanto al requisito di cui alla precedente lettera c), si rileva quanto segue:

le strutture agricolo-produttive esistenti nell'area (ossia: la struttura principale oggetto del chiesto ampliamento; la struttura più piccola, esistente ad Est, prevista in demolizione a completamento delle opere previste dal P.d.c. n°150/2004; la struttura agricolo-produttiva esistente al piano primo della vicina abitazione rurale) risultano legittimate come segue:

- struttura agricolo-produttiva principale esistente (attuale fabbricato "A"): C.E. in sanatoria n°776/1937 del 15/12/1990 e, per quanto riguarda il suo stato attuale, P.d.C. n°150 del 11/08/2004;
- struttura agricolo-produttiva prevista in demolizione (attuale fabbricato "B"): C.E. in sanatoria n°776/1937 del 15/12/1990, prevista in demolizione dal P.d.c. n°150/2004, titolo edilizio decaduto senza che però tale demolizione sia avvenuta (nella presente istanza le relative superfici non vengono pertanto considerate);
- struttura agricolo-produttiva esistente al piano primo dell'abitazione rurale: C.E. n°777 del 15/12/1990 e C.E. n°149 del 04/05/1993.

Per quanto al requisito di cui alla precedente lettera d), si rileva quanto segue:

L'area interessata corrisponde alla minima necessaria per la realizzazione dell'intervento di ampliamento, per il suo razionale utilizzo e per la realizzazione delle connesse opere di sistemazione idraulica.

La consistenza della nuova edificazione risulta ora dimensionata/commisurata alle esigenze produttive dell'Azienda agricola, come accertato dalla competente **Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura (A.V.E.P.A.)** che, con provvedimento prot. n°54584 del 13/05/2019, acquisito agli atti comunali al prot. n°16440 del 13/05/2019, ha approvato il documento **"Piano aziendale per l'edificabilità in zona agricola"** presentato dalla ditta a corredo della correlata pratica **"SMNVL82T26F241W-05042019-1803"** acquisita agli atti comunali al prot. n°11989 del 08/04/2019.

Per quanto al requisito di cui alla precedente lettera e), circa la verifica di conformità/completezza della documentazione tecnica presentata si rinvia alla successiva parte "2. Richieste di integrazione" della presente comunicazione, essendo necessaria la presentazione di documentazione integrativa.

Si precisa inoltre che, come ben rilevato nella normativa regionale applicativa, la possibilità di prevedere la procedura di variante urbanistica di cui all'art.4 della L.R. n°55/2015 costituisce procedimento eccezionale e che pertanto l'Amministrazione comunale potrà fornire opportuni indirizzi attraverso specifica Deliberazione della Giunta Comunale che potrà essere formalizzata dopo l'avvenuta presentazione di tutta la documentazione integrativa necessaria di cui oltre.

2. RICHIESTE DI INTEGRAZIONE

Si comunica, come in parte già anticipato, che a seguito verifiche tecnico-istruttorie sulla documentazione presentata a corredo dell'istanza in oggetto si è riscontrata carenza documentale che pregiudica lo svolgimento delle attività preliminari istruttorie, prodromiche all'indizione della conferenza di servizi di cui all'art.4 della L.R.55/2012, all'art. 8 del D.P.R. n°160/2010 e all'art.14 e seguenti della L.241/1990;

si chiede pertanto, ai sensi dell'art.2, comma 7 della Legge n°241/1990, di presentare la seguente documentazione integrativa entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente comunicazione:

- 2.1) Vengano eliminati dagli elaborati grafici presentati gli estratti cartografici relativi all' "Ambito di incompatibilità P.I./P.R.G." (ci si riferisce agli estratti mappa con prevalenti retinature viola/azzurro) in quanto trattasi di cartografia superata, non più in vigore dal giorno 15/05/2018 (ossia dalla data di entrata in vigore della Variante generale al P.I. approvata con D.C.C. n°8 del 06/04/2018).
- 2.2) Copia del modello ISTAT recante il numero identificativo attribuito in sede di compilazione on-line (si precisa che la compilazione del modello deve essere effettuata esclusivamente on-line collegandosi al sito <https://indata.istat.it/pdc> e che il Comune compilerà on-line la parte del modello riservata, accedendovi tramite il numero identificativo da Voi comunicato).
- 2.3) Proposta/schema di convenzione ai sensi dell'art.5 della L.R. n°55/2012, per la cui predisposizione si vedano le linee guida introdotte con D.G.R. Veneta n°2045 del 19/11/2013 (relative all'applicazione degli artt.5-6 della L.R. n°55/2012 ed in particolare ai fini del corretto convenzionamento tra Comune e richiedenti) e le "Note esplicative alla L.R. n°55/2012" di cui alla circolare n°1 del 20/01/2015, approvata con D.G.R. Veneta n°20/2015.
- 2.4) Specifica relazione e dichiarazione (quest'ultima da redigersi sulla base del modulo indicato all'art.8 dell'Allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011) in materia di superamento delle barriere architettoniche, a completamento della correlata documentazione grafica.
- 2.5) Gli elaborati grafici presentati devono essere integrati con la rappresentazione del "piano quotato" (necessario per la determinazione della quota media del terreno esistente) e con l'individuazione del "caposaldo" (al quale viene riferita la misurazione delle quote altimetriche nel piano quotato) finalizzati all'individuazione/cristallizzazione della c.d. quota altimetrica "0,00" di riferimento per la determinazione delle altezze dell'edificio allo stato di fatto e allo stato di progetto; tale quota altimetrica "0,00" (corrispondente alla quota altimetrica media del terreno esistente rispetto al caposaldo scelto) dovrà quindi essere riportata nelle sezioni dell'edificio (allo stato di fatto e allo stato di progetto).
- 2.6) Quotatura dell'altezza dell'edificio allo stato attuale e di progetto nel rispetto dell'art.4, comma 1, lettera w) delle N.T.O. vigenti.
- 2.7) In relazione alla verifica delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; considerato che l'intervento di modifica della copertura dell'edificio esistente comporta un innalzamento di questa e dunque un ampliamento (fuoriuscente dalla sagoma preesistente) in corrispondenza del sedime dell'edificio esistente; si chiede di riportare nella Tav.2, oltre alla quota di ml. 18,81 (che rappresenta la distanza minima tra la parete Ovest dell'edificio esistente più ad Est nel lotto e la nuova parete Nord-Est della nuova struttura agricolo-produttiva), anche la quota della distanza intercorrente tra l'attuale colmo della copertura della struttura agricolo-produttiva esistente e la suddetta parete Ovest dell'edificio esistente più ad Est nel lotto (*quota che già si stima, graficamente, essere pari a circa 12 ml. e dunque sufficiente a garantire il rispetto dell'art.9 D.M. 1444/1968*). Questa richiesta è motivata dal fatto che, spostandosi dalla attuale linea di colmo della copertura della struttura agricolo-produttiva esistente verso la nuova struttura agricolo-produttiva in progetto, si registra un progressivo innalzamento della copertura e dunque la progressiva formazione di un nuovo timpano, il quale, figurando come parete, soggiace anch'esso al rispetto delle distanze di cui all'art.9 del D.M. n°1444/1968).

- 2.8)** Relazioni geologica, geotecnica indagini/fondazioni previste dal D.M.14/01/2008 e Circ. Min. LL.PP. n°617 del 02/02/2009 ovvero precisare se – sotto la Vs. responsabilità – si intenda posticiparne le relative verifiche/redazione/presentazione al momento della comunicazione di inizio dei lavori, consapevoli che solo il positivo esito degli accertamenti geologici/geotecnici consentirà di poter dare avvio ai lavori.
- 2.9)** Rilevato che sono state presentate agli atti *due* relazioni tecniche di asseverazione che differiscono tra loro nei contenuti (e che peraltro si differenziano in base ai segni utilizzati per la compilazione: in un caso sottili e stilizzati, nell'altro più marcati e con stile di carattere analogo a quello utilizzato nel modulo base stesso); si chiede di presentare in loro sostituzione una unica relazione tecnica di asseverazione adeguandola ai seguenti rilievi:
- sul punto 4 “Barriere architettoniche” di una delle due asseverazioni presentate è stato indicato che l'intervento è soggetto al requisito di accessibilità, mentre sull'altra viene indicato che l'intervento è soggetto al requisito dell'adattabilità;
 - sul punto 5 “Sicurezza degli impianti” di una delle due asseverazioni è stato indicato che l'intervento comporta l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti tecnologici relativi all'uso dell'energia elettrica e idrico-sanitari, precisando che i relativi progetti sono stati allegati alla domanda; tuttavia non risulta presentato il progetto dell'impianto idrico-sanitario; si chiede pertanto di provvedere alla relativa presentazione. Nel secondo modulo di asseverazione, sempre al punto 5, è stato invece erroneamente indicato che l'intervento non comporta l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti tecnologici e non è stato contrassegnato se l'intervento sia o meno soggetto alla presentazione del progetto degli impianti;
 - sul punto 7 “Tutela dall'inquinamento acustico” di entrambi i moduli di asseverazione è stato erroneamente indicato che l'intervento non rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 8 della Legge n°447/1995, quando invece, visto il suddetto articolo ed in particolare il suo comma 4 e l'art.5 del vigente Regolamento edilizio, l'intervento risulta essere assoggettato alle specifiche disposizioni/prescrizioni di tutela dall'inquinamento acustico e il relativo progetto deve quindi essere integrato con la documentazione di studio/previsione dell'impatto acustico derivante dall'attività;
 - sul punto 8 “Materiali di risulta” di un modulo di asseverazione è stato indicato che le opere comportano la produzione di materiali da scavo che saranno riutilizzati nello stesso luogo di produzione; a tal riguardo, pertanto, la documentazione progettuale deve essere completata presentando il modulo denominato “Terre e rocce da scavo - Riutilizzo del suolo nello stesso sito in cui è stato scavato” allegato alla Circolare del Direttore del Dipartimento Ambiente n°88720 del 28/02/2014, prot. regionale n°127310 del 25/03/2014. (Tutta la modulistica necessaria in relazione agli adempimenti in materia di gestione terre e rocce da scavo è disponibile nel sito comunale all'indirizzo: <https://www.comune.spinea.ve.it/comune/servizi/Modulistica/Urbanistica-e-Edilizia-Privata/Terre-e-Rocce-da-scavo.html>);
 - sul punto 15 “Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica” di una delle due asseverazioni è stato contrassegnato *sia* che l'intervento è assoggettato al procedimento ordinario di autorizzazione paesaggistica, *sia* che non è assoggettato ad autorizzazione in quanto ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art.149 del D.Lgs. n°42/2004;
 - sul punto 20 “Zona di conservazione Natura 2000” di una delle due asseverazioni è stato contrassegnato che l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza (VINCA) precisando che la redazione della relativa documentazione viene rimandata al momento dell'approvazione del piano aziendale da parte di Avepa e dopo l'esame della pratica da parte della Giunta Comunale; mentre al punto 21 dell'altra asseverazione è stato contrassegnato che l'intervento non è soggetto a Valutazione d'incidenza (VINCA).
- 2.10)** Indicazione di tutti gli eventuali vincoli preesistenti sulle aree/immobili identificate/i nel piano aziendale, istituiti ai sensi delle previgenti normative urbanistico-edilizie riguardanti la disciplina dell'edificazione all'interno delle zone agricole, L.R. 24/1985 e/o L.R. 58/1978 (a riguardo, si ricorda fin d'ora che ai fini dell'eventuale rilascio del titolo edilizio dovrà essere istituito, per la struttura agricola produttiva interessata dall'ampliamento, il vincolo relativo al mantenimento della destinazione d'uso ai sensi dell'art.45, comma 4, della L.R.11/2004).
- 2.11)** Considerato che nella relazione tecnica illustrativa viene precisato, coerentemente con quanto indicato nella relazione tecnica di asseverazione che l'intervento non rientra nel campo di applicazione della normativa sulla prevenzione incendi in quanto non è prevista alcuna delle attività elencate dal D.P.R. 151/2011 e dal D.M. 07/08/2012, nelle loro possibili declinazioni (con particolare riferimento alle attività potenzialmente attinenti, ossia le nn°12, 27, 36, 46, 70, 75); si chiede - considerato che la nuova unità agricola produttiva verrà realizzata a

ridosso di unità agricolo produttiva esistente e che con essa condividerà strutture e coperture, oltre a tamponamenti/divisori - di completare la documentazione presentata attestando la totale autonomia sotto il profilo della prevenzione incendi della nuova unità rispetto alla unità esistente o in alternativa, qualora per limiti fisici o costruttivi fosse impossibile la realizzazione di una unità totalmente autonoma sotto il profilo della prevenzione incendi rispetto a quella esistente, si dovrà verificare ed attestare l'assenza, anche presso l'unità esistente, di attività soggette a prevenzione incendi che possano dunque, in caso di incendio, coinvolgere la nuova unità.

- 2.12)** In relazione al contributo di costruzione “ordinario” di cui all’art.16 del D.P.R. n°380/2001; visto il successivo art.17 “Riduzione o esonero dal contributo di costruzione”, comma 3, lettera a) del D.P.R. n°380/2001, che stabilisce quanto segue: *“3. Il contributo di costruzione non è dovuto: a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; [l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile]”* è necessario presentare la documentazione e le attestazioni necessarie ad indicare allo scrivente ufficio, in modo inequivocabile, ciascuna delle caratteristiche che seguono:

- se la nuova struttura agricolo-produttiva venga realizzata in funzione della conduzione del fondo sul quale la stessa viene edificata;
- se l'intervento sulla struttura agricolo produttiva esistente venga realizzato in funzione della conduzione del fondo sul quale la stessa struttura insiste;
- se l'imprenditore agricolo titolare dell'omonima azienda che condurrà la nuova struttura agricolo produttiva sia qualificabile come imprenditore agricolo a titolo principale;
- se l'imprenditore agricolo titolare dell'omonima azienda che conduce la struttura agricolo produttiva esistente (oggetto anch'essa di intervento) sia qualificabile come imprenditore agricolo a titolo principale.

Si precisa che ai fini di consentire allo scrivente ufficio di svolgere correttamente il calcolo del contributo di costruzione “ordinario” è necessario documentare ed attestare singolarmente ciascuno dei requisiti di cui sopra.

- 2.13)** Vostre valutazioni in relazione alla quantificazione del c.d. “contributo straordinario” per interventi in variante urbanistica, di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n°380/2001.

- 2.14)** “Modello C”, adeguatamente compilato, di cui alla D.G.R. Veneta n°827/2012 “Articolo 10, Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13, Disposizioni in materia di autorizzazione di impianti solari fotovoltaici. Indicazioni operative, schemi di modulistica. Modifica ed integrazione DGR n. 1270/2011”, disponibile al link: <http://www.spinea.gov.it/comune/servizi/Modulistica/Urbanistica-e-Edilizia-Privata/Edilizia-Privata.html>.

- 2.15)** A completamento degli schemi grafici presentati, relazione tecnica relativa agli interventi in copertura ai sensi dell’art.79-bis della L.R. n°61/85 e D.G.R. Veneta n°97/2012.

- 2.16)** Aggiornamento della documentazione di verifica della compatibilità idraulica con: corretta indicazione del coefficiente di deflusso della ghiaia, pari a 0,60 ex D.G.R. Veneta n°2948/2009 e conseguente revisione del calcolo del volume di invaso; verifica del percorso di recapito fino alla rete consortile o fognatura bianca comunale.

- 2.17)** Dato atto che:

- il procedimento di cui trattasi non rientra tra i casi espressamente esclusi dall’obbligo della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e che pertanto si rende necessario valutarne l’assoggettabilità attraverso una preliminare verifica di screening ai fini dell’acquisizione del parere della competente Commissione regionale (in applicazione del D.Lgs. n°152/2006, della L.R. n°11/2004, della D.G.R. Veneta n°791/2009 e della D.G.R. Veneta n°1717/2013);
- la documentazione presentata non contiene quanto necessario per la verifica di assoggettabilità;
- non risulta inoltre presentata agli atti la documentazione necessaria a dimostrare l’esistenza (o l’inesistenza) di possibili incidenze significative sui siti della rete “Natura 2000”, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Veneta n°1400/2017 (in vigore dal 1° ottobre 2017, che ha sostituito/revocato la precedente D.G.R. Veneta n°2299/2014) e, a seconda dei casi, per la valutazione stessa di incidenza;

si trasmettono in allegato le note regionali dell’Unità Organizzativa Commissioni VAS-VINCA-NUVV prott. n°152709 del 16/04/2019 e prott. n°176117 del 06/05/2019, acquisite rispettivamente ai prott. comunali n°13383 del 16/04/2019 e n°15539 del 07/05/2019 e si chiede di presentare tutta la necessaria documentazione.

La presente costituisce comunicazione di sospensione del procedimento ai sensi dell'art.2, comma 7 della Legge n°241/1990 in relazione alla Vs. richiesta acquisita ai protocolli comunali n°11373-11375-11378/2019 con contestuale richiesta di presentazione della documentazione integrativa prodromica allo svolgimento dell'attività istruttoria, al completamento della pratica e alla convocazione della conferenza di servizi. Tutta la documentazione sopra richiesta dovrà essere completamente presentata entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Ad avvenuta presentazione della documentazione integrativa completa (documentazione integrativa che si prega di trasmettere unitamente a quella parte della documentazione già presentata che dovesse rimanere invariata, cosicché possa essere prontamente condivisa, come unico pacchetto di files, con i soggetti che parteciperanno alla conferenza di servizi e con gli uffici comunali che saranno chiamati a supporto dell'attività istruttoria) si procederà:

- ad esaminarla per accertarne l'effettiva completezza ai fini della convocazione della conferenza di servizi;
- alla convocazione (entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della documentazione completa, ai sensi dell'art.4 della L.R. n°55/2012) della conferenza di servizi formulando contestuale richiesta di supporto istruttorio agli uffici comunali coinvolti e condividendo la documentazione presentata con tutti i soggetti coinvolti nel procedimento tramite link al sito istituzionale del Comune ove tale documentazione verrà pubblicata;
- all'acquisizione dei possibili indirizzi della Giunta comunale.

Distinti saluti.

**Il responsabile dei servizi edilizia privata
e sportello attività produttive**

- Alberto Marangoni -

Adempimenti di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 e sue modifiche e integrazioni:

Settore Pianificazione e Tutela del Territorio:

Respons.le del settore: **Fiorenza Dal Zotto;**

Respons.le del Procedimento: **Alberto Marangoni;**

Respons.le dell'Istruttoria: **Alberto Marangoni;**

Referente per informazioni: **Servizio edilizia privata - tel. 041.5071123.**

I tecnici ricevono su appuntamento (tel.041/5071123):

Martedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00; Giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Orario di apertura al pubblico del Servizio URP (tel . 800001822):

Dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e inoltre il Martedì e il Giovedì dalle ore 15:00 alle ore 17:00.