



Comune di Padova

Proposta di Deliberazione

Settore Edilizia Privata

Data Richiesta:	22/05/2024
Registro Speciale:	2024/0338
Competenza:	Proposta
Relatore:	Antonio Bressa
Altri Settori:	
Estensore:	geron
Commenti:	
Parere Dirigente:	Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica. Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa.
Parere Ragioniere Capo:	Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile. Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa.

Dirigenti	Data Visto
Mauro Geron	22/05/2024
Relatori	Data Visto
Antonio Bressa	22/05/2024

OGGETTO: PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELL' AMPLIAMENTO DI UN' ATTIVITÀ PRODUTTIVA – HUB LOGISTICO, SITUATA AI MARGINI DELLA ZONA INDUSTRIALE SUD – EST PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AI SENSI DELL' ART. 8 DEL D.P.R. 07.09.2010, N 160 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 31.12.2012, N. 55.

Signore Consigliere e Signori Consiglieri,

il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.112 attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi.

A seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 07/09/2010 n. 160, avente ad oggetto "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del decreto – legge 25/06/2008, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n. 133*", il Comune di Padova ha attivato lo Sportello Unico per le attività produttive, nonché il procedimento unico di rilascio del provvedimento conclusivo e di raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici.

La Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e commercio itinerante*", disciplina gli interventi di edilizia produttiva, anche in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale, al fine di agevolare l'azione della pubblica amministrazione con particolare riferimento all'attività di impresa, indicando procedure urbanistiche semplificate di cui al succitato decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

Il Comune di Padova è stato parte attiva nell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), con gli altri 18 Comuni della comunità metropolitana, che ha stabilito un'azione non solo ricognitiva dei contenuti del Documento Preliminare del PATI ma ne ha analizzato le scelte strategiche e gli obiettivi alla luce di una concreta conoscenza delle principali componenti strutturali del territorio di origine naturale ed antropica, verificando, altresì, la coerenza del Piano rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Tra gli obiettivi strategici del PATI si evidenziava la necessità di definire, per i poli produttivi, una logica localizzativa delle attività (con riferimento alla pregressa ZTO D) con individuazione di ambiti preferenziali di sviluppo, favorendo i poli per l'innovazione tecnologica di interscambio e dei servizi alle imprese. Scelte, poi, attuate in sede di approvazione degli strumenti di pianificazione e quindi con specifiche ricadute sul territorio comunale.

Il Comune di Padova, a seguito dell'approvazione del PATI, ha approvato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) in Conferenza di Servizi il 21/03/2014, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014 (pubblicata sul B.U.R.V. n. 91 del 19/9/2014) ed entrato in vigore il 04/10/2014.

Ai sensi dell'art.48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004, il Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del PAT, è diventato il Piano degli Interventi (P.I.) per le parti con esso compatibili. Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 9 maggio 2016 è stata approvata la variante al Piano degli Interventi per l'adeguamento alle Norme e Direttive del PATI e del PAT, con le precisazioni degli ambiti insediativi. In seguito, il Piano degli Interventi è stato modificato con varianti puntuali al fine di dare risposta a specifiche esigenze di governo del territorio e, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 13 febbraio 2023, è stato approvato il secondo Piano degli Interventi.

In data 30/09/2021 Alì S.p.a. ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive, attraverso il Portale "Impresainungiorno", formale istanza ex art. 7 e 8 del D.P.R. n 160/2010 e art. 4 L.R. n. 55/2012 (prot. n. 0435175) per ottenere il rilascio del provvedimento Unico, in variante al vigente P.I., per l'attuazione di un intervento di ampliamento dell'attuale sede operativa – logistica aziendale situata in via Svevia n. 21 a Padova mediante la realizzazione di un hub logistico, unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale.

Alì S.p.a. è un'azienda leader della grande distribuzione organizzata in Veneto, con una quota di mercato pari al 17,5% e 117 punti vendita tra Veneto ed Emilia-Romagna. Le insegne Alì e Aliper danno lavoro a 4.600 collaboratori.

Alì S.p.a. ha due sedi logistiche nel Comune di Padova: una, ubicata in Via Olanda, l'altra ubicata in Via Svezia collocandosi al margine sud est del contesto artigianale-industriale all'interno dell'ex ZIP di Padova, ove si concentra l'intervento in esame, mentre la spesa online viene assemblata presso una struttura distaccata, attualmente in locazione, a Noventa Padovana.

A fronte di un'importante e costante crescita, Alì ha oggi la necessità di ampliare l'hub logistico situato in via Svezia, allo scopo di potenziare la propria capacità di gestione della merce, nonché di razionalizzare l'intera catena distributiva del gruppo. Attualmente la dimensione dell'hub logistico di Via Svezia risulta insufficiente per garantire la proposta assortimentale adeguata alla fornitura dei negozi, anche in considerazione della dinamica di sviluppo aziendale e della presenza di nuove forme di commercio elettronico. Inoltre, a causa della mancanza di spazi nel magazzino di Via Svezia lo stoccaggio delle merci è suddiviso tra i due magazzini padovani, non permettendo di raccogliere in Via Svezia tutto il grocery che viene quindi movimentato più volte da un magazzino all'altro. Per comporre una consegna ad un punto vendita vengono, infatti, uniti i due comparti da "navette" che spostano la merce tra i due magazzini.

L'ampliamento dell'hub logistico in Via Svezia consentirebbe, dunque, l'ottimizzazione del ciclo produttivo e logistico di Alì, attraverso il raggruppamento in un unico sito logistico dell'attività di stoccaggio che attualmente risulta in parte dislocata nella sede di Via Olanda.

Si precisa che l'area di via Svezia è stata acquistata nel 2014, a fronte dell'importante crescita dell'Azienda e della conseguente necessità di razionalizzazione del ciclo produttivo in essere. L'acquisizione è stata compiuta in termini strategici, in quanto gli strumenti urbanistici, PATI e PAT, prevedevano, in via Svezia, una futura espansione della Zona Industriale.

Infatti, l'area oggetto della proposta di variante si colloca all'interno dell'ambito di trasformazione che corrisponde alle "Linee preferenziali di Sviluppo insediativo produttivo" individuate nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" degli strumenti strategici sopra citati, ossia nelle parti del territorio nelle quali collocare le nuove aree di espansione produttive.

Quindi, nelle aree interessate dall'intervento, il PATI prevede degli indirizzi strategici di espansione, i quali sono stati successivamente recepiti dal PAT, come riconosciuto dalla Provincia di Padova con il parere prot. 0067445/21 del 25/10/2021 nel quale si riscontrava che: *"la variante urbanistica connessa con il progetto di SUAP riguarda esclusivamente il Piano degli Interventi comunale, si comunica che questo servizio della Provincia parteciperà ai lavori della conferenza, come richiesto, soltanto per eventuali chiarimenti in merito ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.*

Si evidenzia, inoltre, che la rappresentazione cartografica del tracciato del "Corridoio plurimodale" indicato nella tavola A.4.6 della Trasformabilità del PATI della Co.Me.Pa e disciplinato dall'art. 21 delle N.T.A., costituisce "indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva".

Attualmente, il P.I. del Comune di Padova classifica l'area interessata come "Zona Agricola E – Sottozona E2", con la conseguenza che l'intervento proposto non è conforme alle destinazioni consentite dalla disciplina di zona e dai parametri ivi previsti.

Alì S.p.a ha, pertanto, proposto al Comune di Padova di realizzare l'ampliamento dell'hub logistico mediante l'avvio della procedura di Sportello Unico in variante al P.I. del Comune di Padova, stante l'accertata conformità con la pianificazione sovraordinata e in particolare con il PATI e con il PAT.

Segnatamente, il progetto presentato prevede l'ampliamento del centro distributivo merci esistente mediante l'edificazione di nuove unità produttive, tutte funzionali ad implementare e potenziare l'attuale hub logistico.

Più precisamente, il progetto prevede la realizzazione dei seguenti edifici:

- l'unità A.1.1 e A.1.2, in continuità anche fisica con il magazzino esistente, destinate allo stoccaggio delle merci nonché al ricevimento/carico merci, garantendo un potenziamento della capacità logistica del sito produttivo;
- l'unità A.2, destinata ad ospitare un moderno magazzino intensivo, dotato di sistema di picking automatico in grado di preparare pallet-ordine personalizzati in base all'allestimento delle corsie;
- l'unità A.3, destinata ad ospitare i vani tecnici e gli impianti del sistema meccanico del magazzino automatizzato A.2;
- l'unità A.4, destinata ad ospitare le funzioni accessorie ed i servizi per i dipendenti (mensa, spogliatoi, infermeria, sala pausa, ecc.);
- l'unità B.1, destinata ad ospitare la logistica per le nuove funzioni di "e-commerce";
- l'unità B.2, destinata ad ospitare funzioni accessorie e servizi per i dipendenti di questa unità.

L'area sulla quale è previsto l'ampliamento dell'attuale sede operativa coinvolge due destinazioni urbanistiche:

- Ex "ZONA INDUSTRIALE": area disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche attuative (N.T.A.) del previgente Piano degli Interventi, attualmente classificata dal secondo Piano degli Interventi come "ZTO D1 INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO" disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), sulla quale insiste l'attuale deposito e sulla quale si prevede anche un modesto ampliamento;

- "ZONA AGRICOLA E – Sottozona E 2": area disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A del previgente Piano degli Interventi, attualmente classificata dal secondo Piano degli Interventi come "ZTO E1 AGRICOLO-PAESAGGISTICA" disciplinata dall'art. 31 delle N.T.O., sulla quale si concentra la maggiore trasformazione urbanistica e progettuale.

Una parte minoritaria dell'intervento (unità A1), dunque, interessa l'attuale lotto produttivo e consiste nell'ampliamento del deposito esistente fino al confine della zona industriale ad Est.

La parte più consistente della proposta, invece, prevede la realizzazione di nuovi edifici a seguito della procedura di Sportello Unico in Variante al P.I. del Comune di Padova, da zona agricola E1 a zona industriale D1.

Occorre precisare, che l'intervento dev'essere valutato in relazione alla previgente normativa in forza dell'art. 51 delle N.T.O. - rubricato Disposizioni Finali e Transitorie - del Secondo Piano degli Interventi, che prevede che *"Per i procedimenti edilizi avviati prima dell'adozione del presente PI (12/04/2022) e fino all'efficacia dell'agibilità dell'opera, si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze"*.

Sulla base della pianificazione previgente, l'intervento proposto si pone in contrasto con la normativa specifica della Zona Rurale disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del Piano degli Interventi, non essendo conforme alle destinazioni consentite dalla specifica norma di zona ed ai parametri ivi previsti, motivo per il quale è stata richiesta l'attivazione della procedura per l'approvazione del progetto in variante al PI, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n. 160 e dell'art. 4 della legge regionale 31.12.2012, n. 55.

L'ufficio competente ha, dunque, valutato la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e degli artt. 4 e 5 della L.R. 55/2012 per poter avviare il procedimento di Sportello Unico, verificando, in particolare, l'eccezionalità dell'intervento, la necessità di realizzare l'ampliamento e l'inesistenza o insufficienza di ulteriori aree produttive.

A tal proposito, il Responsabile del procedimento con relazione del 09/05/2022 prot. 02156, considerata l'importante crescita aziendale del proponente, ha dato atto della necessità di Alì di realizzare l'ampliamento proposto in via Svezia, rilevando altresì l'assenza di aree produttive idonee ad ospitare l'hub logistico. Tenendo in considerazione i molteplici aspetti afferenti allo specifico insediamento, sia in relazione al tipo di attività insediata, sia in relazione al contesto territoriale, è infatti emerso che all'interno del polo industriale non vi sono lotti urbanizzati liberi o serie di fabbricati dismessi che possano assolvere alle specifiche necessità aziendali di razionalizzazione degli spazi, mantenendo l'attività esistente in un complesso unitario.

Segnatamente, nella citata relazione il Responsabile del procedimento ha dato atto, a seguito di approfondita indagine su eventuali aree libere di cui all'elaborato "Verifica individuazione aree insufficienti", che *"non esistono altre aree sul territorio comunale o altre modalità per mantenere l'attuale attività di logistica, insufficiente alle nuove esigenze di mercato, se non quella di consentire, in variante allo strumento urbanistico, l'ampliamento, essendo nello specifico un vero ampliamento dell'attuale sede logistica, in relazione specialmente, per le dimensioni dell'area coinvolta dalla trasformazione urbanistica che da un'analisi a vista, risultano assenti aree con destinazione produttiva della medesima dimensione"*.

L'intervento in questione, peraltro, appare coerente con l'interesse pubblico di dare sostegno alle attività economiche presenti nel territorio, in quanto propone la salvaguardia e l'ampliamento di un'azienda in espansione, già insediata ed operante nel territorio, che contribuisce in modo rilevante alla crescita economica ed occupazionale della città di Padova.

All'azienda, in data 30 aprile 2024, è stata rilasciata l'"Attestazione di riconoscimento dei requisiti di Impresa di Eccellenza". Ai sensi dell'art. 35, comma 3, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), richiamato l'art. 12.2.7 delle N.T. del PAT del Comune di Padova, le "aziende di eccellenza" produttive insediate nel territorio comunale, sulla base delle loro esigenze di ampliamento, possono usufruire della "deroga" ai limiti di espansione posti dall'art. 31 delle N.T. del P.T.C.P. per le zone industriali comunali.

La circolare n. 1 del 20/1/2015 del Presidente della Regione Veneto in materia di procedure urbanistiche di sportello unico per le attività produttive prevede che il responsabile dello Sportello Unico, antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi, deve verificare, tra l'altro, la sussistenza delle seguenti condizioni: mancanza o insufficienza di aree a destinazione produttiva; 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; legittimità degli edifici esistenti oggetto di intervento; commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche esigenze produttive prospettate nel progetto; conformità della documentazione tecnica presentata.

Verificata la sussistenza delle condizioni previste per il procedimento di Sportello Unico in variante al P.I., in particolare di quelle elencate dalla circolare sopra ricordata, il Responsabile del Procedimento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7, comma 3, del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990, con comunicazione prot. nn. 459209 del 13/10/2021 e 460125 del 14/10/2021 ha, dunque, convocato la Conferenza di Servizi Preliminare in forma simultanea e in modalità sincrona in data 16/11/2021 per l'esame contestuale della proposta di trasformazione urbanistica, della progettualità dell'intervento e l'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta od altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni Pubbliche interessate dal presente procedimento.

Stante la richiesta di integrazioni documentali e/o di precisazioni da parte delle Amministrazioni coinvolte, la conferenza dei servizi è stata successivamente sospesa con comunicazione prot. n. 515515 del 15/11/2021, nell'ambito della quale è stato chiesto ad Alì di integrare il proprio progetto con la documentazione richiesta.

In data 24/12/2021 Alì ha integrato il progetto con la documentazione richiesta la quale veniva assunta con prott. 590354, 590420, 590423, 590430, 590435, 590444 e 590484.

Successivamente è stata quindi riconvocata la conferenza di servizi preliminare in data 25/01/2022, posticipata in data 26/01/2022 con comunicazione del 18/01/2022 prot. 23455.

All'esito della seduta, con nota prot. n. 58565 del 09/02/2022, è stata comunicata alla Società la definizione positiva condizionata della conferenza, invitando la Società a completare gli elaborati presentati secondo le prescrizioni emerse durante la Conferenza stessa.

In data 22/04/2022 prot. 196673, la Società ha inviato gli elaborati ed i documenti richiesti al fine della convocazione della Conferenza dei servizi decisoria, che è stata fissata per il giorno 07/06/2022.

Nel corso della Conferenza di Servizi decisoria hanno preso parte le seguenti Amministrazioni:

- Settore Edilizia Privata U.O.S. Sportello Unico Edilizia Produttiva;
- Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali Venezia;
- Settore Urbanistica e Servizi catastali;
- Settore Verde Parchi e Agricoltura Urbana;
- Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture;
- Settore Mobilità.

Le Amministrazioni presenti hanno reso determinazioni favorevoli, alcuni con prescrizioni, mentre altre Amministrazioni invitate non partecipando hanno inviato le loro determinazioni, come da verbale allegato della conferenza decisoria.

Ad esito della Conferenza di Servizi decisoria, la variante urbanistica proposta con il progetto presentato è stata, quindi adottata.

Particolarmente, nel verbale della Conferenza di servizi decisoria prot. n. 344912 del 25.07.2022, preso atto dei pareri raccolti e delle posizioni prevalenti manifestate in seno alla Conferenza, si dà atto di quanto segue: *“valutata l'importanza della determinazione da adottare in quanto trattasi di una proposta a rilevanza regionale con notevoli ricadute sul piano occupazionale, oltre a dare un'importanza economica alla città, verificata la prevalenza del soddisfacimento degli interessi coinvolti in funzione delle ragioni emerse in concreto prospettate, la Conferenza delibera un giudizio favorevole e, con le precisazioni dianzi esposte, l'accoglimento della proposta progettuale di Ali s.p.a., subordinatamente all'adempimento delle prescrizioni imposte dagli Enti coinvolti nel procedimento, per quanto di rispettiva competenza. L'attuazione degli interventi rimane in ogni caso subordinata alla produzione della verifica di compatibilità idraulica prevista dalle NTA (Norme tecniche di attuazione) del PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni). L'adempimento di tali prescrizioni, attinenti al profilo edilizio dell'intervento, dovrà avvenire prima del formale rilascio del provvedimento unico ovvero, laddove ciò sia ammesso, prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del nuovo complesso, rimettendo agli Enti competenti l'espressione di ogni parere o nulla osta necessario sui contenuti delle integrazioni progettuali che saranno presentate al SUAP/SUEP del Comune di Padova per la verifica delle integrazioni formali.*

La favorevole determinazione della conferenza di servizi equivale, ai sensi di legge, ad adozione della variante urbanistica, la cui pubblicazione avverrà una volta verificate le integrazioni e adempite le prescrizioni progettuali rilevanti dal punto di vista urbanistico demandando alla fase preliminare al rilascio del provvedimento autorizzatorio unico, con valore di permesso di costruire, la verifica dell'adeguamento alle restanti prescrizioni di carattere più strettamente edilizio.”

Frattanto il progetto è stato sottoposto alla verifica di Assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del D.lgs 152/2006 e della D.G.R.V. n. 2299/2014 da parte della Commissione Regionale VAS.

Con il primo parere n. 113 del 19/05/2022, l'Autorità competente per la VAS della Regione Veneto – Commissione Regionale VAS Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica - Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA, ha ritenuto necessario un supplemento istruttorio, evidenziando la necessità di integrare il RAP (Rapporto ambientale Preliminare) con i seguenti contenuti:

1. lo studio viabilistico,

2. compatibilità dell'intervento con la nuova posizione del corridoio intermodale,

precisando che: *“il supplemento istruttorio è unicamente finalizzato a poter escludere, con ragionevole certezza scientifica la possibilità del verificarsi di effetti significativi sulle matrici ambientali, paesaggistiche e antropiche considerate.”*

Inoltre il parere recitava: *“Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 152/06 parte secondae ss.mm.ii., e in particolare dagli artt. 4,5 e 6, la valutazione effettuata ha*

la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturali, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica."

In seguito, alla produzione delle integrazioni richieste al RAP, con parere motivato n. 187 del 02/08/2022, l'Autorità competente per la VAS della Regione Veneto, ha espresso parere di non assoggettabilità alla procedura VAS del progetto presentato dalla Società Alì spa, in quanto lo stesso non determina effetti significativi sull'ambiente, condizionando il parere alle prescrizioni ivi indicate, la cui verifica di ottemperanza è demandata al Comune.

La Società ha, inoltre, provveduto alla predisposizione della verifica di compatibilità idraulica prevista ai sensi delle NTA del PGRA delle Alpi orientali, la quale è stata sottoposta all'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali che, con prot. n. 9600/2022 del 26/09/2022, ha reso parere favorevole.

In conformità al comma 5 dell'articolo 4 della Legge Regionale 55/2012, la variante adottata in sede di Conferenza di Servizi decisoria è stata pubblicata presso la Segreteria Generale del Comune per la durata di dieci giorni, e precisamente dal 21/08/2022 al 09/09/2022. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet istituzionale del Comune di Padova (Padovanet - Rete Civica).

Il termine di legge per la presentazione delle osservazioni scadeva il 20° giorno successivo al deposito, e precisamente il 10/09/2022. Entro tale data sono state presentate n. 8 osservazioni. Altre 2 osservazioni sono pervenute fuori termine e precisamente in data 12/09/2022 prot. 416734 e 16/09/2022 prot. 426295.

In seguito, con l'ulteriore osservazione pervenuta fuori termine, prot. n. 444879 del 27/09/2022, è stata richiesta la riapertura dei termini per la presentazione delle osservazioni, in quanto tra la documentazione della variante pubblicata in data 21/08/2022 non era stato inserito il RAP 2 (Rapporto Ambientale 2).

Verificato come in effetti, a causa di un mero errore materiale di natura informatica, il RAP 2 non fosse stato pubblicato, si è provveduto a ripubblicare tutta la documentazione dal 11/10/2022 al 31/10/2022; anche in questo caso dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune, nonché mediante pubblicazione sul sito Internet istituzionale del Comune di Padova.

Nei termini della seconda pubblicazione sono pervenute ulteriori n. 5 osservazioni e n. 2 osservazioni fuori termine.

Complessivamente, sono pervenute n. 18 osservazioni. Sono considerate fuori termine le osservazioni presentate dopo il 10/09/2022, primo termine entro il quale dovevano pervenire le osservazioni e dopo il 31/10/2022, secondo termine entro il quale dovevano pervenire osservazioni a seguito della ripubblicazione. In relazione a queste ultime, considerato che il termine di legge per la presentazione non è perentorio, l'Ufficio competente ha ritenuto comunque di esaminarle;

Le osservazioni presentate sono le seguenti:

1. 05/09/2022 prot. 405589 presentata da N.C.
2. 07/09/2022 prot. 408334 presentata da M.R. e M.R.
3. 08/09/2022 prot. 412678 presentata da Z.R.
4. 08/09/2022 prot. 412746 presentata da S.M.
5. 08/09/2022 prot. 412724 presentata da F.M. e F. E.
6. 08/09/2022 prot. 413220 presentata da Z.C.
7. 09/09/2022 prot. 414125 presentata da B.E.
8. 09/09/2022 prot. 414172 presentata da P.S.
9. 12/09/2022 prot. 416734 presentata da T.D. e Comitato Cittadini di Granze di Camin
10. 16/09/2022 prot. 426295 presentata da Legambiente Padova Circolo E. Chinni

11. 27/09/2022 prot. 444879 presentata da P.S.
12. 27/09/2022 prot. 503731 presentata da Circolo di Campagna Wigwam Il Presidio sotto il portico APS
13. 27/10/2022 prot. 503749 presentata da Circolo di Campagna Wigwam Il Presidio sotto il portico APS
14. 31/10/2022 prot. 509360 presentata da Circolo di Campagna Wigwam Il Presidio sotto il portico APS
15. 31/10/2022 prot. 509500 presentata da Coalizione Civica per Padova
16. 31/10/2022 prot. 509792 presentata da ADL Cobas
17. 02/11/2022 prot. 510221 presentata da Legambiente Padova Circolo E. Chinni
18. 02/11/2022 prot. 510723 presentata da B. E.

Sul totale delle osservazioni, n. 3 sono state ritenute parzialmente accoglibili, n. 1 accoglibile e n. 14 non accoglibili, come risultante nell'allegato A) nel quale è stato dato atto di tutte le osservazioni specificando e motivando il loro accoglimento o non accoglimento.

Si evidenzia che in particolare, nella maggior parte delle osservazioni è stato contestato il requisito afferente alla carenza di aree produttive. A tal proposito, il Responsabile del procedimento ha, dunque, provveduto a svolgere un ulteriore approfondimento propedeutico alla puntuale controdeduzione di tali osservazioni, all'esito del quale, in considerazione dell'indagine di cui all'elaborato "Verifica individuazione aree insufficienti", egli ha confermato le valutazioni già svolte nell'ambito della relazione depositata in data 09/05/2022. In tal modo il Responsabile ha certamente ottemperato anche agli insegnamenti che la giurisprudenza ha formulato al riguardo (v. ex *multis* TAR Veneto, n. 299/2022).

A seguito delle Osservazioni presentate e tenuto conto dell'inserimento del Comune di Padova tra le 100 città Europee che parteciperanno alla Missione "100 climate-Neutral and Smart Cities by 2030" finalizzata a realizzare cento città climaticamente neutre entro il 2030 che fungano da centri di sperimentazione e innovazione come modello per tutte le città europee, è stato altresì ritenuto opportuno promuovere sul progetto di ampliamento presentato uno studio di Life Cycle Assessment (LCA). Tale studio aveva lo scopo di valutare l'impronta ambientale del progetto nel suo intero ciclo di vita e, successivamente, di stimare i costi di compensazione dei potenziali impatti ambientali rilevanti secondo lo standard internazionale ISO 14008, in modo che possa fungere anche da modello per approfondire eventuali altri interventi rilevanti.

In particolare, al fine di avere una visione più estesa degli effetti ambientali, che l'intervento in esame possa provocare nell'ecosistema urbano, è stato avviato uno studio dal titolo "*Analisi del ciclo di vita e modelli di riequilibrio dei sistemi urbani: il caso Ali S.p.a.*" attraverso un documento articolato nelle seguenti tre fasi:

- prima fase di valutazione dell'impronta ambientale dell'intervento in relazione alle emissioni complessive nel contesto territoriale;
- seconda fase di analisi dei servizi ecosistemici persi con l'intervento;
- terza fase di individuazione delle tipologie di azioni ecosistemiche possibili nel contesto urbano con una relativa stima economica dei costi.

Da tale studio è emerso che: "*La valutazione dell'impronta ambientale dell'intervento nel suo ciclo di vita, dimostra che la scelta dell'ampliamento della sede di Ali di via Svezia sia quella con le migliori performance ambientali rispetto alle altre soluzioni e nei diversi scenari valutati. Va peraltro evidenziato come il progetto abbia già sviluppato in forma compensativa le perdite dei servizi ecosistemici che l'area trasformata forniva per quanto riguarda l'assorbimento di carbonio (perdita 49,51 tCO₂/anno, progetto 76,67 tCO₂/anno), e regolazione del flusso d'acqua (perdita 5909,33 m³/anno, progetto 6037,22 m³/anno).*"

Ricordato il fondamentale valore che il bene ambiente deve rivestire per l'azione amministrativa, come dimostrato anche dalla novella operata dalla Legge Costituzionale 1/2022 alla nostra Carta Fondamentale che, dopo averne ricostruito per anni l'importanza tramite una lettura

evolutiva dei suoi artt. 9 e 41, ha ora inserito espressamente e testualmente “*l’ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi*” nell’abaco dei beni di primaria importanza che la Repubblica è chiamata a tutelare, oltre che proteggere, difendere e valorizzare, sottolineando anche “*l’interesse delle future generazioni*”; tra le molteplici matrici che compongono il bene ambiente, è da annoverare anche il suolo, quale piattaforma fisica sulla quale non solo trovano dimora la pressoché totalità delle azioni umane, ma anche quale infrastruttura naturale nella quale si svolgono innumerevoli cicli chimici e biologici che consentono la vita sulla Terra.

L’accreciuta e maturata sensibilità sociale e scientifica verso il bene naturale “suolo” e della conseguente necessità di contenerne il consumo, inteso quale irreversibile sua trasformazione, in particolare diretta ad ospitare attività antropiche, ha fatto sì che sia ormai acquisito come il suolo, quale risorsa naturale, finita e tendenzialmente riproducibile con difficoltà e comunque in ampi archi temporali, debba essere utilizzato esclusivamente per finalità naturali e, solo eccezionalmente, trasformato con modalità che ne facciano perdere la peculiare capacità di produzione di servizi ecosistemici. La stessa giurisprudenza ha più volte preso atto, negli ultimi anni, di questa nuova consapevolezza, riconoscendo la legittimità e correttezza dell’azione di quelle amministrazioni pubbliche che abbiano operato per proteggere il suolo e contenerne il consumo (v. *ex multis* Cons. St. n. 2921/2016);

Su tale tema l’Amministrazione Comunale ha da tempo avviato una serie di azioni virtuose volte ad una intensa tutela dei beni ambientali fra i quali risulta indubbiamente da annoverare anche il suolo; v. gli indirizzi generali di Governo 2022-2027 dove grande rilievo è stato posto ai temi della rigenerazione urbana senza consumo di suolo; v. poi il Documento Unico di Programmazione che negli anni ha individuato tra le strategie da perseguire il consumo di suolo zero, puntando su interventi di rigenerazione urbana, di riduzione dell’inquinamento per arrivare entro il 2030 ad impatto climatico zero, secondo l’obiettivo assegnato alla città da parte dell’Unione Europea, sul potenziamento, in un’ottica inclusiva, di parchi cittadini. Tra gli strumenti più importanti il “Piano del Verde”, approvato con DCC n. 2022/029 del 28.03.2022 che definisce il “profilo verde” della città a partire dai suoi ecosistemi naturalistici fondamentali, con la previsione di interventi di sviluppo e valorizzazione del verde urbano e periurbano; in particolare le strategie di riadattamento delle infrastrutture viarie esistenti applicando tecniche SuDS senza cambiare destinazione d’uso alle aree, con il fine di incrementare la capacità d’infiltrazione mediante il convogliamento delle acque meteoriche in aree verdi di arredo stradale, riallestite o specificatamente realizzate ad aree di bioritenzione possono essere applicate anche nella zona industriale per migliorarne l’ecosistema.

Catalizzatrice di tutte le azioni di tutela è indubbiamente la vision del Piano degli Interventi, approvato con atto CC n. 6 del 12/02/2023 che in particolare, in linea con l’obiettivo di azzeramento di consumo di nuovo suolo previsto dalla Regione Veneto entro il 2050 e, più in generale, con gli obiettivi di “neutralità climatica” previsti dal Piano europeo per l’ambiente del 2019 (Green New Deal for Europe), stabilisce le regole e gli indirizzi per concretizzare un processo, di lunga durata, di rigenerazione urbanistica e ambientale della città esistente, introducendo misure e strumenti per ripristinare il valore ecologico e la permeabilità dei suoli compromessi.

Anche la vigente legislazione regionale urbanistica, che invertendo quasi a centottanta gradi la direzione del passato volta a consumare il suolo senza freni né limiti, si pone oggi quale priorità quella del contenimento del consumo, di cui alle Leggi regionali “Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana” (lr n. 14 del 2017) e “Veneto 2050” (lr n. 14 del 2019), così come del resto la pressoché totalità delle leggi regionali di ultima generazione.

Infine, a livello europeo, è doveroso richiamare la “*Strategia dell’UE per il suolo per il 2030*” (COM(2021)699) adottata dalla Commissione europea nel novembre 2021, che ha posto quale traguardo dell’Unione il raggiungimento del consumo netto di suolo pari a zero per il 2050.

L’intervento in oggetto è stato dunque valutato alla luce di tale savia attenzione alla protezione delle risorse naturali, suolo in *primis*, ed osservando come lo stesso si estenda su una superficie territoriale di ca. 15 Ha e preveda un’effettiva impermeabilizzazione di ca. 9,2 Ha, non

si può mancare di rilevare come la proposta progettuale si mostri particolarmente attenta alla tutela dell'ambiente, come già ricordato sopra, prevedendo tra gli altri importanti interventi di mitigazione e compensazione ambientale che garantiscono il recupero della perdita di servizi ecosistemici: nello specifico quello relativo alla "regolazione del flusso d'acqua" e allo "stoccaggio e sequestro di carbonio". In particolare il primo viene compensato grazie alla realizzazione di quattro bacini di laminazione, in grado di garantire l'invarianza idraulica dell'area. Il secondo servizio recuperato, invece, è riconducibile alla capacità di "stoccaggio e sequestro di carbonio", determinato dalla piantumazione di 644 alberi, 1800 arbusti e 305 piante rampicanti, che come riportato nella Relazione Agronomica del progetto, sono in grado di stoccare 2.300 tonnellate di CO₂ nei primi 30 anni dall'impianto, ovvero di circa 76,67 tCO₂/anno. Particolare attenzione è stata posta anche al riequilibrio della "qualità dell'habitat" e della "qualità paesaggistica" in quanto le superfici "forestate" sono in grado di creare habitat più diversificati rispetto alla situazione attuale.

Va rilevato tuttavia, che un tale intervento, di impatto sicuramente rilevante sia dal punto vista urbanistico, che paesaggistico, che ambientale, possa autorizzarsi solo nell'ambito di una operazione a saldo di suolo pari a zero, effettivo o perlomeno tendenziale, e sia pertanto doveroso individuare una o più superfici attualmente impermeabilizzate che possano essere desigillate/depavimentate riportandole quindi ad un livello adeguato di produzione di servizi ecosistemici, aderendo quindi all'impostazione voluta dall'Unione europea del saldo zero nel consumo di suolo.

A tal fine, ferma restando la necessità di un investimento ambientale in grado di recuperare i servizi ecosistemici persi negli ambiti più prossimi al contesto dell'intervento, l'Amministrazione si è impegnata negli ultimi mesi alla ricerca attenta di una o più aree impermeabilizzate che potessero essere rinaturalizzate e che, dopo accurata analisi delle possibilità offerte dal territorio, ha individuato tale opportunità nell'area dell'ex Caserma Romagnoli sita in via Chiesanuova che risulta particolarmente adatta per un'operazione di depavimentazione/desigillazione per le seguenti ragioni:

- appare preferibile sia dal punto di vista urbanistico che economico, intervenire su un'unica area, piuttosto che frazionare le azioni di desigillazione, perdendo così l'unitarietà dell'operazione;
- la caserma edificata negli anni '40 come caserma di Artiglieria è stata una degli oltre 120 campi di concentramento per internati civili sloveni, croati, montenegrini, serbi, bosniaci, in Italia. Intitolata nel dopoguerra, a Mario Romagnoli, medaglia d'oro al Valor militare alla memoria, ucciso a Cefalonia dai nazisti dopo il rifiuto delle truppe italiane di arrendersi ai tedeschi dopo l'8 settembre, è stata utilizzata fino al 2009 dall'Esercito come sede della Brigata Artiglieria Contraerei; da tale data è in abbandono, costituendo un consistente vuoto urbano in prossimità del centro cittadino;
- la caserma Romagnoli è insediata in un contesto densamente abitato che presenta un'offerta di servizi ambientali e pubblici, pur non del tutto assente, comunque non ancora soddisfacente, ed è collocata in adiacenza agli impianti sportivi comunali "Filippo Raciti" che hanno un'estensione di circa 105.000 mq;
- l'area è attualmente destinata dal Piano degli Interventi quale ZTO C2 -Residenziale di Espansione;
- sull'area, che ha una estensione catastale di 141.000 mq, sono presenti edifici di altezza media di 4.5 m e risulta pavimentata per una superficie di circa 90.000 mq;
- vista l'estensione, risulta possibile delimitare la zona di concentrazione della capacità edificatoria, assegnata dal PI, nel quadrante nord-occidentale del compendio, limitando la superficie coperta, distinta tra aree impermeabili e semimpermeabili, in circa 9.000 mq; questo, conseguentemente permetterebbe di depavimentare una superficie di circa 81.000 mq che, una volta adibita a parco, pubblico consentirebbe, oltre che una riqualificazione del sito a memoria del tragico periodo della Seconda guerra mondiale

che l'ha vista protagonista, la produzione di quei servizi ecosistemici che si vadano a perdere a seguito della realizzazione dell'intervento in oggetto.

Il Consiglio comunale ha già manifestato una viva attenzione all'area delle ex caserme Romagnoli, approvando con delibera n. 12 del 21/2/2022 la mozione "Mozione: segni tangibili di memoria nell'area dell'ex "caserma mario romagnoli" a Chiesanuova".

Si sono effettuate interlocuzioni con i rappresentanti della società pubblica Invimit SGR S.p.a., proprietaria dell'area dell'ex caserma Romagnoli, al fine di individuare sia il percorso giuridico che i valori economici, che prevedano l'acquisizione di questa da parte del Comune di Padova, consistenti nell'approvazione di una nuova scheda di rigenerazione nell'allegato C1 "schede interventi di riqualificazione e rigenerazione" PI e nel successivo esproprio di questa per un valore indicativo di 5.500.000 Euro.

A tal fine, con nota prot. 270279 del 17.05.2024 il settore urbanistica e servizi catastali ha provveduto a comunicare alla proprietà dell'area in parola l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt. 7 L. 241/90 ed 11 del Dpr 327/2001.

Nel corso della concomitante seduta del Consiglio comunale è in presentazione il Documento preliminare alla "Variante al piano degli interventi finalizzata all'inserimento di una nuova scheda di pianificazione per il recupero dell'area della caserma Mario Romagnoli in via Chiesanuova", ai sensi dell'art. 18 della Lr. 11/2011.

Si ritiene poi necessario realizzare alcune opere di mitigazione ambientale ed urbanistica nel contesto in cui ricade l'intervento, in particolare nei nuclei abitativi di Granze e Camin, assai prossimi all'intervento. Ciò al fine di diminuire le esternalità negative che possono percepire i cittadini ivi residenti, come ad esempio barriere verdi, intensificazione degli equipaggiamenti vegetali, micro-depavimentazioni, attrezzature sostenibili le quali saranno successivamente puntualmente definite, che si stimano per un valore complessivo di 1.500.000 Euro.

Alla luce di quanto esposto, risulta quindi equilibrato che gli oneri economici necessari per la realizzazione di un intervento di depavimentazione, diretto al perseguimento del saldo zero di consumo di suolo, nonché quelli per la realizzazione delle opere ambientali di mitigazione da realizzarsi nel contesto, siano posti a carico del soggetto che intende realizzare l'intervento in discussione, in quanto si ritiene equo, corretto ed opportuno che i costi collettivi delle esternalità sfavorevoli (siano esse sociali, ambientali o di altra natura) siano sopportate dal soggetto che interviene (v. il teorema di COASE, testata d'angolo della moderna analisi economica del diritto).

A tal proposito, la vigente disciplina, vale a dire l'art. 16, co. 4, lett d-ter) del Dpr 380/2001, prevede che gli interventi proposti dal privato comportanti variante agli strumenti urbanistici siano assoggettati a contributo straordinario, da versarsi dal privato all'amministrazione comunale affinché questa li vincoli specificatamente alla:

- 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,
- opere pubbliche,

e che tale contributo straordinario sia determinato dall'amministrazione comunale, in funzione dell'interesse pubblico, in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dall'intervento stesso;

Nell'intervento in discussione tale maggior valore, *alias* plusvalore fondiario, è stato quantificato in euro 8.081.823,00 sulla base della verifica di congruità del contributo straordinario sul maggior valore, redatta dal Prof. Stanghellini, su incarico dell'Amministrazione, acquisita al protocollo in data 06/09/2022 n. prot. 407494. In relazione a tale verifica il valore minimo del contributo straordinario ammonta ad euro 4.040.911,00 (quattromilioniquarantamilanovecentounici,00) ovvero al 50% del maggior valore di cui sopra.

L'Amministrazione comunale ha provveduto d'ufficio a chiedere al professionista incaricato di verificare se i valori suindicati fossero tutt'ora adeguati al mutato contesto di mercato o se fossero da aggiornarsi; il Prof. Stanghellini in data 22 maggio 2024 prot. 028386 ha integrato la propria perizia con una "nota di aggiornamento 2024" nella quale evidenzia come il plusvalore fondiario si attualmente da quantificarsi in Euro 10.921.832 e come pertanto il valore minimo del contributo straordinario ammonti ad euro 5.460.916 (cinquemilioniquattrocentosessandamilanovecentosedici,00).

Tuttavia, in relazione agli obiettivi sopra esposti di riequilibrio ecosistemico relativi all'intervento, e ponderati attentamente tutti gli interessi pubblici e privati coinvolti, appare adeguato determinare il contributo di straordinario in Euro 7.000.000,00 corrispondenti quindi al 64,092% del maggior valore generato dall'intervento in parola, affinché tale importo consenta, nel rispetto dell'art. 16, co. 4, lett d-ter) del Dpr 380/2001:

- di acquisire l'area delle ex Caserma Romagnoli da adibire specificatamente a parco urbano, a seguito di un'azione di rinaturalizzazione che persegua l'obiettivo del saldo zero di consumo di suolo;
- di realizzare le previste opere di mitigazione ambientale ed urbanistica nel contesto in cui ricade l'intervento.

L'Amministrazione comunale ritiene che un contributo straordinario così determinato, ed in base al percorso volitivo sopra analiticamente riportato, appaia congruo e debitamente motivato, conformemente a quanto disposto dalla già citata circolare regionale n. 1/2015 nonché agli insegnamenti della giurisprudenza in materia (ex multis Cons. St., sez. IV^a, n. 3921/2020).

La realizzazione dell'intervento di cui all'art. 4 della Legge Regionale 55/2012 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, ai sensi dell'art. 5 della medesima legge, nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale. Nello schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, sono definite:

- le modalità ed i criteri di intervento;
- le dotazioni delle aree a servizi;
- il mantenimento della sede e della destinazione;
- le modalità di corresponsione del contributo straordinario, come sopra specificato;
- ulteriori obblighi e garanzie e decadenza della variante.

In particolare, nel predetto schema, con riferimento alle modalità di corresponsione del contributo straordinario, considerato l'entità dello stesso, è stato definito che:

"Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune la somma di cui al comma precedente in numerario, che il Comune vincolerà ad apposita posta di bilancio da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche.

La corresponsione avverrà secondo le seguenti modalità:

- *per un importo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila euro virgola zero zero) corrispondente al 50% della quota di Contributo Straordinario, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto;*
- *per un importo di Euro 1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquantamila virgola zero zero) pari al 50% della quota residua, al momento del rilascio del titolo edilizio e, in ogni caso, entro 365 giorni dall'entrata in vigore della variante SUAP;*
- *per la parte rimanente dell'ammontare complessivo del Contributo Straordinario come sopra determinato, entro 180 giorni dal pagamento di cui al punto precedente, in ogni caso, entro 545 giorni dall'entrata in vigore della variante SUAP;"*

Il progetto prevede, ai sensi delle disposizioni vigenti, una dotazione di aree da destinare a standard urbanistici pari a complessivi 16.681 mq, quantificati in eccedenza rispetto a quanto previsto per legge, e destinati integralmente a verde pubblico (art. 31 L.R. n. 11/2004 – d.G.R.

n. 3178/2004), in quanto è stato valutato che la zona di riferimento non necessita di ulteriori parcheggi pubblici bensì di aree verdi di mitigazione ambientale, così da ottenere un effettivo potenziamento della *performance* ambientale dell'intervento, coerentemente con i più recenti indirizzi programmatici assunti a livello europeo e nazionale.

È altresì prevista la realizzazione di un ampio parcheggio privato di 21.123 mq, nonché di ulteriori importanti spazi a verde privato per 32.792 mq e 2.162 mq di verde privato aggiuntivo (ulteriori agli standard urbanistici, con messa a dimora di un notevole numero di alberi arbusti ecc., che garantiranno maggiori comfort, in termini di qualità degli spazi comuni condivisi, per il personale e per i visitatori del hub logistico).

Le aree non impermeabilizzate e mantenute a verde (sia come standard urbanistico che come verde privato), come implementate a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni rese nei vari pareri in sede di conferenza dei servizi decisoria svoltasi in data 07/06/2022, così come i pareri resi in sede Valutazione Ambientale Strategica (VAS), rappresentano dunque un terzo della superficie territoriale oggetto di variante urbanistica, ossia 51.635 mq sui complessivi 154.850 mq.

In conclusione, sussistono le condizioni per approvare la sopradescritta variante al Piano degli Interventi, di cui agli elaborati dell'allegato elenco, finalizzata all'attuazione dell'intervento proposto che, come dimostrato, presenta tutti i requisiti per il procedimento di Sportello Unico in variante, consentendo la crescita economica dell'Azienda, profondamente radicata nel territorio padovano, con un importante incremento occupazionale, che interesserà, con ogni probabilità, cittadini di Padova e del suo hinterland, senza impattare negativamente sull'ambiente e sull'ecosistema urbano grazie alle importanti opere di mitigazione previste e agli investimenti finalizzati alla rinaturalizzazione del terreno finanziati dal contributo straordinario al fine di recuperare i servizi ecosistemici resi dal suolo, come sopra ampiamente esposto e, soprattutto, senza provocare ulteriore consumo di suolo, grazie all'importante operazione di desigillazione da realizzarsi presso la acquisenda ex caserma Romagnoli.

La scrivente Amministrazione ritiene poi che tale modalità operativa - ovvero approvare interventi in deroga allo strumento urbanistico che determinino consumo di suolo solo laddove si realizzino concomitanti e contemporanee opere di desigillazione di superficie analoga, al fine di neutralizzare tale consumo in ottemperanza agli indirizzi politici e programmatici sopra espressi - debba considerarsi paradigmatica per possibili simili operazioni future, anche al fine di scongiurare possibili disparità di trattamento.

L'Amministrazione ha avviato un'interlocuzione con la Provincia di Padova, in quanto detentrica della funzione urbanistica sovracomunale, e con il Comune di Saonara, il cui confine lambisce proprio l'area dell'intervento in oggetto, affinché quest'ultimo rinunci alla facoltà di sviluppare la propria area produttiva prevista dall'attuale pianificazione sovraordinata (PATI).

Inoltre, la permanenza della Società sul territorio padovano, resa possibile solo in ragione del progettato ampliamento, consentirà la creazione di un significativo indotto, a beneficio delle imprese padovane, per tutte le attività legate al facility management dell'ampliamento del hub logistico (mensa, pulizia, ecc).

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che il testo è stato esaminato dalla II e V Commissione Consiliare – Politiche del Territorio Ambiente e Infrastrutture in data 22.05.2024;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del decreto – legge 25/06/2008, p. 112, convertito con modificazioni, dalla Legge 06/08/2008 n. 133";

VISTA la Legge Regionale 31 dicembre 2012 n. 55 "*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*"

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

RICHIAMATO l'art. 78, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, secondo cui gli amministratori "devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse i richiami e l'intera narrativa relazionale costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di controdedurre alle osservazioni presentate come indicato nell'allegato A) nel quale è stato dato atto di tutte le osservazioni specificando e motivando il loro accoglimento o non accoglimento.
3. di approvare la variante puntuale al Piano degli Interventi vigente, ai sensi dell'articolo 8 D.P.R. 160/2010 e dell'articolo 4 della Legge Regionale 55/2012, finalizzata all'attuazione di un intervento di ampliamento dell'attuale sede operativa aziendale della Ditta Alì s.p.a, mediante l'ampliamento dell'hub logistico di Via Svezia unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale, mediante l'ampliamento programmato in sette distinte unità produttive denominate A.1.1, A.1.2, A2, A3, A4, B1 e B2 tutte funzionali ad implementare e potenziare l'hub logistico esistente, nonché le opere di urbanizzazione e tutte le relative opere pertinenziali, parcheggi, verde, viabilità interna in località Zona Industriale Sud-Est, in Via Svezia, su istanza SUAP presentata attraverso il Portale IMPRESAINUNGIORNO in data: 30/09/2021 con ID Pratica 00348980285-29092021-1011_51200930 – acquisito al prot. 435175 del 30/09/2021, da parte della Società Alì S.p.A , come meglio descritto dagli elaborati di cui all'allegato elenco elaborati (allegato C);
4. di stabilire la misura del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e smi pari alla percentuale 64,092 % del plus valore generato dalla variante urbanistica pari a complessivi € 7.000.000 precisando altresì che la corresponsione avverrà secondo le seguenti modalità:
 - per un importo di Euro 3.500.000 (tremilionicinquecentomila euro virgola zero zero) corrispondente al 50% della quota di Contributo Straordinario, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione,
 - per un importo di Euro 1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquantamila virgola zero zero) pari al 50% della quota residua, al momento del rilascio del titolo edilizio e , in ogni caso, entro 365 giorni dall'entrata in vigore della variante SUAP,
 - per la parte rimanente dell'ammontare complessivo del Contributo Straordinario come sopra determinato, entro 180 giorni dal pagamento di cui al punto precedente, in ogni caso, entro 545 giorni dall'entrata in vigore della variante SUAP;
5. di approvare, lo schema di convenzione, Allegato B) alla presente delibera, che regola le modalità e i criteri di attuazione dell'intervento di cui trattasi, nonché le modalità di corresponsione del contributo straordinario, da sottoscrivere prima del rilascio del provvedimento conclusivo;
6. di dare atto che il Contributo Straordinario, corrisposto in numerario con le modalità di cui al precedente punto 4, sarà vincolato ad apposite poste di bilancio da destinare:

- all'acquisizione dell'area delle ex Caserma Romagnoli da adibire specificatamente a parco urbano, a seguito di un'azione di rinaturalizzazione che persegua l'obiettivo del saldo zero di consumo di suolo,

- alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale ed urbanistica nel contesto in cui ricade l'intervento;

7. di prendere atto che la variante decadrà ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga concessa con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento, evidenziando che tale proroga per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta dovrà essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori;
8. di demandare al Dirigente del Settore Edilizia Privata, gli adempimenti e gli atti necessari e conseguenti per dare attuazione alla presente deliberazione, autorizzando la sottoscrizione della convenzione, come da schema Allegato B) ed inoltre, fatta salva la sostanza dell'atto, tutte le eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili alla definizione della convenzione stessa, anche in adeguamento a disposizioni tecniche o normative;
9. di dare mandato al Settore Urbanistica e Servizi Catastali di aggiornare gli elaborati del P.I. a seguito dell'approvazione della presente variante.