

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

CONFERENZA DI SERVIZI

PER PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.

Prot.n.0014846/2013 del 21/05/2013

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 22 APRILE 2013

La seduta ha inizio alle ore 11.10 presso la sala della Giunta del Comune di Spinea.

SONO PRESENTI:

1. **ARPAV - Dott. Paolo Bidoli** in rappresentanza dell'ARPAV giusta delega dell'Ente e **Dott.ssa Elisabetta Casarotto** dell'ARPAV in qualità di coadiuvante;
2. **Soprintendenza BB.AA. Arch. Luigi Cerocchi;**
3. **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Venezia - Ing. Elena Pesce**, funzionario dei VV.FF.;
4. **Per il Comune di Spinea**
 - 4.1 - Settore Lavori Pubblici - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi – Geom. Claudio Vianello;
 - 4.2 - Settore Ambiente e Protezione Civile – Dott.ssa Donatella Capuzzo;
 - 4.3 - Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria generale - Servizio Commercio e Polizia Amministrativa – Dott. Baldovino Angiolelli e Dott.ssa Federica Spagnolo;
 - 4.4 - Settore Urbanistica e Edilizia – Arch. Vincenzo Manes – Geom. Alberto Marangoni – Arch. Fiorenza Dal Zotto
 - 4.5 - Servizio tutela Beni paesaggistici – Dott.ssa Aurora Pelliccetti
 - 4.6 - Assessore all'urbanistica e edilizia: Sig. Riccardo Da Lio
5. **Per il promotore l'intervento:**
 - 5.1 - **Dott.ssa Alessandra Marinello** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.2 - **Arch. Cinzia Fontanelli** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.3 - **Sig. Giovanni Michielan e Sig. PierSandro Michielan** per Valdosta s.r.l., in qualità di Legale Rappresentante della Ditta proponente Valdosta s.r.l.,
 - 5.4 - **Geom. Francesca Bertuzzo** dello Studio Favero & Milan Ingegneria S.p.a. in qualità di referente dello Studio di Progettazione incaricato dalle Ditte proponenti l'intervento in oggetto;
 - 5.5 - **Avv. Emilio Caucci** in qualità di consulente legale delle Ditte promotrici;

RISULTANO ASSENTI i rappresentanti dei seguenti Enti, regolarmente convocati che hanno comunque trasmesso il loro parere in premessa riportato e allegato al presente verbale:

1. **Provincia di Venezia**
 - 1.1 - Dipartimento Pianificazione e Programmazione Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
 - 1.2 - Servizio Viabilità;
2. **Regione Veneto:**
 - 2.1 - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv;
 - 2.2 - Genio Civile
3. **A.S.L. n° 13** - Servizio Igiene Pubblica;
4. **Veritas s.p.a.:**
 - 4.1 - servizio fognature;
 - 4.2 - servizio acquedotto;
 - 4.3 - servizio rifiuti solidi urbani
5. **Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;**
6. **Enel Distribuzione S.p.A.;**
7. **Telecom Italia S.p.A.**

Svolge funzione di **segretario**, il responsabile del servizio urbanistica Arch. Vincenzo Manes.

A seguito della comunicazione del Responsabile SUAP Prot. com.le 8530 del 18/03/2013 con cui è stata convocata la presente conferenza di servizi, **sono pervenuti a questa Amministrazione i seguenti pareri e le seguenti comunicazioni** (atti allegati al presente verbale a farne parte integrante e sostanziale):

1. **Provincia di Venezia** - Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica + Servizio Viabilità, Prot. com.le n° 11719 del 18.04.13: recante prescrizioni, raccomandazioni e osservazioni;
2. **Regione Veneto Genio Civile** prot. com.le n° 11873 del 22/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

3. A.S.L. n° 13 - Servizio Igiene Pubblica, prot. com.le n° 11282 del 15/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;
4. ARPAV, prot. com.le n° 11617 del 18/04/2013, contenente osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni;
5. Veritas S.p.A. Servizio fognature prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013, contenente parere tecnico favorevole con prescrizioni;
6. Veritas S.p.A. Servizi acquedotto e Rifiuti solidi urbani prot. com.le n° 11853 del 19/04/2013, contenente prescrizioni;
7. Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. com.le n° 11681 del 18/04/2013, parere idraulico favorevole con indicazioni e prescrizioni;
8. Enel Distribuzione Spa prot. com.le n° 10280 del 04/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
9. Telecom Italia Spa prot. com.le n° 10927 del 10/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
10. COMUNE DI SPINEA:
 - 10.1 - Settore LL.PP - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi, atto interno del 18/04/2013 contenente osservazioni relative al computo metrico estimativo allegato al progetto prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013;
 - 10.2 - Settore Urbanistica e Edilizia - Servizi Edilizia privata e Sportello attività produttive, atto interno del 18/04/2013, contenente parere istruttorio favorevole con prescrizioni;
11. Regione Veneto - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv - prot. com.le n° 11945 del 22.04.2013.

I rappresentanti dei vari enti convocati riconoscono di essere stati regolarmente invitati alla conferenza di servizi indetta dal Comune di Spinea per la definizione e per la realizzazione degli interventi previsti dal **PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.**, e di aver ricevuto copia degli elaborati di progetto e precisamente gli elaborati integrativi presentati al Comune di Spinea, a corredo dell'istanza, dalle ditte Coop Adriatica s.c. a r.l. e Valdosta s.r.l., n°6006; in data 21/02/2013 e al prot. in data 15/03/2013 al prot. n°8367.

Il Responsabile del Settore urbanistica e edilizia **Fiorenza Dal Zotto** apre la Conferenza. Ricorda la normativa di riferimento che regola il procedimento avviato attraverso l'attivazione dello sportello unico delle attività produttive. Riassume i dati significativi del progetto e le varie tappe del procedimento e ricorda che venerdì 19 aprile 2013, la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzi con schema di convenzione che regola i criteri di attuazione di tale sportello unico per le attività produttive che si allega al presente verbale.

Viene data lettura dei vari pareri espressi dagli enti esterni e interni allegati al presente provvedimento e sopra richiamati.

Parere urbanistico (Manes): favorevole nel rispetto dei contenuti della D.G.C. n°57/2013;

Parere edilizio (Marangoni):

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 19/04/2013 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive Coop Adriatica s.c.a r.l. / Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop in Via della Costituzione e viale San Remo con ampliamento - Variante urbanistica - Indirizzi", **si esprime parere favorevole**, anche ai fini del rilascio del titolo edilizio, **nel rispetto dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi dagli enti/servizi/uffici/società partecipanti**, fatti salvi la preventiva stipula della convenzione per l'attuazione dell'intervento il cui schema è stato recepito dall'atto di indirizzo approvato con la citata Deliberazione della Giunta Comunale nonché l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n°42/2004 (che sostituisce atto autonomo e presupposto per il rilascio del titolo edilizio), **a condizione** venga presentata la seguente documentazione:

- 1) Venga corretto l'elaborato grafico Ad002_VAR prot. n°6006 del 21/02/2013 (pianta piano terra del nuovo edificio) nella parte relativa alla descrizione del locale n°55 (che attualmente riporta i seguenti dati : "55) Area di vendita: sup. utile 2.522,61 mq.; sup. commerciale 2.411,62 mq.; autorizzazioni commerciali n.488 - 836 - 835" in quanto è necessario esplicitare che:
 - a) la superficie di vendita del locale n°55) è pari a mq. 2.411,62;
 - b) la superficie utile del locale n°55, pari a mq. 2.522,61, è stata ottenuta dalla somma tra la superficie di vendita (che ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n°114/98 si ricorda corrispondere all'area destinata alla vendita - ergo l'area di vendita non può essere pari mq.2.522,61 come invece risulta dal dato relativo a "Area di vendita" attualmente indicato nell'elaborato grafico in corrispondenza del locale n°55 -, compresa quella occupata dai banchi scaffalature e simili e con l'esclusione di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) e altra superficie residua di mq.110,99 (a riguardo occorre precisarne esattamente l'ubicazione all'interno del locale) non rientrante nella definizione di superficie di vendita di cui all'art.4 del D.Lgs. n°114/98 e pertanto non computabile come tale;
- 2) in relazione alla normativa sul superamento delle **barriere architettoniche** vengano presentati:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) la specifica relazione tecnica di cui all'art.8 "Documentazione per la presentazione del progetto di accessibilità, visitabilità, adattabilità", comma 2, dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- b) la dichiarazione di cui al successivo comma 3 del sopra citato art.8, redatta utilizzando l'apposito modello di cui all'allegato "1" dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- 3) in materia di **terre e rocce da scavo** deve essere precisato il previsto volume di terre e rocce derivanti dall'attività di scavo del complessivo intervento in quanto la conoscenza di tale dato risulta necessaria al fine di individuare la normativa applicabile all'intervento in esame e, conseguentemente, al fine di individuare la documentazione che dovrà essere presentata. Si riportano di seguito le possibili alternative e, per ciascuna di esse, la documentazione integrativa necessaria da presentare:
- a) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui al D.M. n°161/2012, in vigore dal 06/10/2012 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi nonché la relativa gestione (in tutto o in parte) come sottoprodotto da destinare ad altri siti e pertanto deve essere presentato, ai fini dell'approvazione, il Piano di utilizzo previsto dall'art.5 del D.M. n°161/2012 entro i termini stabiliti dal comma 1 del citato articolo;
- b) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°152/2006 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi ed il relativo, completo, riutilizzo in situ e pertanto deve essere presentata l'indagine ambientale redatta ai sensi delle normativa vigente attestante che il sito non è contaminato, il cui file dovrà inoltre essere trasmesso all'Arpav a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- c) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003 e al D.M. 27/09/2010 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi e la relativa gestione come rifiuto da destinare a discarica e pertanto deve essere presentata dichiarazione attestante che:
- verranno seguite le procedure amministrative di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003, al D.M. 27/09/2010;
 - i lavori verranno affidati a ditta specializzata iscritta all'albo dei gestori ambientali;
 - ai fini del trasporto a discarica verrà predisposto il formulario previsto dal D.Lgs. n°152/2006 il quale verrà preventivamente trasmesso a cura della stessa ditta alla competente Azienda U.L.S.S. n°13.
- d) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo inferiore o uguale a mc.6000 (quindi rientrante nel limite di cui all'art.266, comma 7 del D.Lgs. n°152/2006) e la gestione del materiale escavato come sottoprodotto da destinare ad altri siti e/o il riutilizzo in situ del materiale escavato e/o la gestione del materiale escavato come rifiuto da destinare a discarica, e pertanto deve essere presentata la seguente documentazione:
- Mod. 1 di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 debitamente compilato;
 - indagine ambientale redatta secondo le disposizioni di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013, il cui file dovrà essere trasmesso all'Arpav come previsto dal punto 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. Veneta n°179/2013 a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- 4) **dichiarazione del progettista abilitato** (corredata da copia del documento d'identità) che, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n°380/2001, come modificato dalla Legge n°106/2011, asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- 5) **computo metrico estimativo** relativo alla realizzazione dell'edificio, necessario per calcolo della quota del contributo di costruzione di cui all'art.16 D.P.R. n°380/2001 commisurata al costo di costruzione;
- 6) **relazioni di cui al D.M.11/03/1988**, Circ. Min. LL.PP. n°30183 del 24/09/1988 e seguenti (geologica, geotecnica indagini, geotecnica fondazioni);
- 7) progetti degli **impianti** ai sensi del D.M. n°37/2008;
- 8) **autocertificazione circa la conformità del progetto al D.P.C.M. 05/12/1997** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" (modello scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea – Servizio edilizia privata);
- 9) nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale, denominato "Ud002", dovrà essere precisato (attraverso l'utilizzo di apposite colorazioni e l'adeguamento della relativa legenda) quali, fra le **essenze arboree esistenti**, verranno mantenute e quali invece dovranno essere necessariamente abbattute -perché incompatibili- affinché possa essere realizzato l'intervento in progetto; il tutto al fine di garantire la conformità con l'art.18 "Tutela del paesaggio", comma 1, lett. d) delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. (oggi P.I.).
- Il suddetto elaborato grafico dovrà inoltre precisare il crono-programma relativo all'abbattimento degli alberi d'alto fusto affinché questo intervento non avvenga nei periodi di nidificazione delle specie volatili e in contrasto con quanto previsto dalla Legge n°157/1992 "Norme per la protezione della fauna omeoterma".
- In relazione poi all'abbattimento dei platani dovrà essere acquisito e presentato il nulla-osta del servizio fitosanitario regionale;
- 10) vengono presentate **n°2 copie cartacee**:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) della documentazione integrativa/sostitutiva relativa alla prevenzione incendi, e precisamente dei seguenti elaborati:
- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
 - Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
 - Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
 - Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
 - Jd005 a – Prospetti;
 - Jd006 a – Sezioni;
 - Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;
- b) della relazione sanitaria denominata Hdr001 a – Relazione sanitaria;
- in quanto i suddetti elaborati risultano presenti agli atti comunali esclusivamente in formato digitale (cd-rom prot. n°6006 del 21/02/2013 e cd-rom prot. n°8367 del 15/03/2013);
- 11) **supporto informatico** di cui all'art.4bis del vigente Regolamento edilizio contenente ogni documento integrativo che verrà presentato in forza di quanto emerso in questa sede di conferenza di servizi, corredato da dichiarazione del progettista attestante che la documentazione in formato digitale (contenuta nel cd-rom) è identica a quella presentata in forma cartacea.

N°1 **marca da bollo** dell'importo di € 14,62 (da apporre sul permesso di costruire).

Il geom. Marangoni rileva altresì che successivamente alla data di invio della convocazione della conferenza di servizi, ha richiesto documentazione integrativa necessaria ai fini della valutazione dei profili di natura urbanistico-edilizia e che alla luce di tale richiesta la ditta ha presentato con integrazioni successive elaborati e documentazione tecnica in adeguamento ai rilievi istruttori endoprocedimentali emersi in fase istruttoria (precisazione sui computi metrici, chiarimenti sul conteggio delle superfici, ecc.).

Parere Settore Lavori pubblici – Viabilità e mobilità – Servizi manutentivi: il geom. Claudio Vianello rinvia al parere espresso in data 18.04.2013 allegato al presente verbale e consegna il parere espresso in data odierna dal responsabile del settore lavori pubblici ing. Leonardo Mercatali che si allega. Il geom. Vianello ricorda che le criticità evidenziate corrispondono a quelle rilevate anche dal settore viabilità della Provincia di Venezia e che quindi è necessario che, in sede esecutiva il progetto preveda un adeguamento della pista ciclopeditonale lungo via della Costituzione e la messa in sicurezza della pista prevista nell'ambito di forestazione; ricorda la necessità di prevedere pavimentazione adeguata dei posti auto per disabili. Rinvia comunque a quanto specificamente indicato nei pareri sopra richiamati e allegati.

Parere Servizio Commercio e Polizia Amministrativa: il dott. Baldovino Angiolelli e la dott.ssa Federica Spagnolo esprimono il proprio parere favorevole a condizione che: 1. Sia precisata la superficie di vendita che non deve essere superiore a 2.411,62 mq; 2. Che la ditta si preoccupi di attivare tutti i procedimenti finalizzati poi al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Parere Settore Ambiente: la dott.ssa Donatella Capuzzo rinvia al rispetto delle condizioni espresse dal parere della Veritas – servizio rifiuti solidi e urbani. Rileva la non idoneità di alcune previsioni contenute nel progetto quali, ad esempio, la piazzola in prossimità dell'accesso dei camion da via Costituzione e richiede la presentazione di documentazione specifica che, a fronte delle quantità e qualità dei rifiuti prodotti dalla struttura e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e dal Regolamento per la gestione dei rifiuti solidi urbani, illustri le piazzole ecologiche che si prevede di realizzare per il servizio di raccolta rifiuti.

Parere Vigili del Fuoco: l'ing. Elena Pesce consegna il parere espresso dal comandante provinciale Munaro prot. VV. FF. n. 8907 del 18.04.2013 che si allega al presente verbale.

Parere Arpav:

Il dott. Paolo Bidoli affronta le problematiche di natura acustica e illuminotecnica. Rinvia e spiega i contenuti del parere allegato. Riscontra la necessità di studi più approfonditi in relazione alla sorgente del rumore proveniente dall'area carico e scarico che richiede particolare attenzione in quanto prossima all'abitato. Segnala la necessità di apposite barriere fono assorbenti adeguatamente dimensionate. Rileva altresì la necessità della redazione del progetto esecutivo illuminotecnico con fotometria degli apparecchi, classificazione dell'area secondo le norme UNI, i livelli di luminanza previsti ed i relativi calcoli.

Interviene quindi la dott.ssa Elisabetta Casarotto, sempre di ARPAV, per affrontare le problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico. Anche Casarotto rinvia al parere allegato e ricorda che non vi sono problemi particolari; rileva comunque la non opportunità di prevedere la cabina internamente all'edificio in quanto tale cabina comune determinerà la presenza di una fascia di rispetto di tutela (che dovrà essere definita da Enel) e che costituirà un vincolo nell'utilizzo dei locali ricadenti all'interno della fascia. Per questo suggerirebbe la progettazione di una cabina staccata rispetto all'edificio principale.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso: interviene l'arch. Luigi Cerocchi. Consegna delega a partecipare alla conferenza di servizi prot. Soprintendenza n. 10.539 del 22.04.2013. Rilevato che il vincolo riguarda la tutela della fascia lungo i 150 m dal Rio Cimetto, considerato che il progetto proposto prevede un'ampia forestazione proprio lungo il corso d'acqua oggetto di tutela, ricordate le prescrizioni contenute nel precedente parere espresso dalla Soprintendenza, prot. comunale n. 26.473 del 20.09.2011, esprime **parere favorevole**.

Si conviene altresì su tali regole procedurali:

1. **pareri condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni e relazione di tali condizioni con i pareri espressi dagli altri enti:** si conviene che i pareri espressi in questa sede tengono conto delle condizioni espresse dai vari enti per i diversi profili di rispettiva competenza;
2. **relazione con correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione ambientale strategica:** poiché tale conferenza di servizi ha carattere decisivo e comporta l'adozione della relativa variante urbanistica, considerato il correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto di Suap alla vas, si ritiene che il verbale della conferenza di servizi assuma valore di adozione della variante qualora il procedimento di verifica di assoggettabilità *in itinere* si concluda favorevolmente rispetto all'esclusione di questo procedimento all'obbligo della valutazione ambientale strategica;
3. **modalità di trasmissione dei verbali e acquisizione delle firme:** il presente verbale e i relativi allegati vengono trasmessi, attraverso pec, a tutti gli enti che hanno presenziato alla conferenza di servizi; ogni ente che ha presenziato alla conferenza **dovrà quindi restituirlo (anche senza allegati) debitamente firmato in calce o all'indirizzo pec del comune di Spinea protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it o attraverso fax al n. 041.54.11.201**. Sarà cura del nostro servizio, una volta acquisite tutte le firme degli enti che hanno presenziato alla conferenza, inviare copia del presente verbale e dei relativi allegati a tutti gli enti convocati.

Tutto quanto premesso si esprime parere favorevole al progetto Suap presentato in data 16.11.2010 con prot. n°32.831 e successive integrazioni, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel presente verbale.

La seduta si conclude alle ore 13.00.

Firme dei rappresentanti degli enti che hanno partecipato alla conferenza di servizi

Soprintendenza BB.AA.
Arch. Luigi Cerocchi

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia
Ing. Elena Pesce

Agenzia Regionale per la prevenzione e protezione ambientale del Veneto – A.R.P.A.V.
Dott. Paolo Bidoli

**Comune di Spinea – Settore Lavori pubblici - Viabilità e mobilità
– Servizi manutentivi**
Geom. Claudio Vianello

Comune di Spinea – Settore Ambiente e Protezione civile
Dott.ssa Donatella Capuzzo

**Comune di Spinea – Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria
generale – Servizio commercio**
Dott. Baldovino Angiolelli

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comune di Spinea – Settore Urbanistica e Edilizia
Arch. Fiorenza Dal Zotto

Il Segretario verbalizzante
Arch. Vincenzo Manes

Comune di Spinea – Responsabile del procedimento
Geom. Alberto Marangoni



Venezia, 14 MAG, 2013

Lettera inviata solo tramite FAX
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 6, comma 2, L. 412/1991

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI
VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

M. Comune di SPINEA

Settore Urbanistica e edilizia privata
Piazza Municipio 1
30038 SPINEA (VE)
Fax 041-5411201

Prot. n. 12628 Ch. 31.19.04/6.13 Allegati n.
Rif. Nostro prot. n. 0011836 del 07-05-2013

Risposta al foglio del 23-04-2013 N. 12165

OGGETTO: SPINEA (VE) -PEC- SPINEA (VE). Conferenza di servizi per valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c. a r.l. e Valodosta s.r.l. - Trasmissione del verbale della conferenza di servizi del 22/04/2013 (e dei relativi allegati) al fine della sottoscrizione da parte dei soggetti che hanno presenziato alla riunione in rappresentanza degli enti convocati.

Si restituisce il verbale della Conferenza di Servizi in oggetto, debitamente firmato dal funzionario di questo Ufficio che ha partecipato, per delega, alla Conferenza.

IL SOPRINTENDENTE AD INTERIM

Arch. Antonella Ranbaldi

PER IL SOPRINTENDENTE:

Arch. En. Pozzetti

L. Cerocchi incaricato dell'istruttoria ai sensi della L.241/90 e s.m.: arch. Luigi Cerocchi

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

CONFERENZA DI SERVIZI

PER PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 22 APRILE 2013

La seduta ha inizio alle ore 11.10 presso la sala della Giunta del Comune di Spinea.

SONO PRESENTI:

1. **ARPAV - Dott. Paolo Bidoli** in rappresentanza dell'ARPAV giusta delega dell'Ente e **Dott.ssa Elisabetta Casarotto** dell'ARPAV in qualità di coadiuvante;
2. **Soprintendenza BB.AA. Arch. Luigi Cerocchi**;
3. **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Venezia - Ing. Elena Pesce**, funzionario dei VV.FF.;
4. **Per il Comune di Spinea**
 - 4.1 - Settore Lavori Pubblici - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi - Geom. Claudio Vianello;
 - 4.2 - Settore Ambiente e Protezione Civile - Dott.ssa Donatella Capuzzo;
 - 4.3 - Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria generale - Servizio Commercio e Polizia Amministrativa - Dott. Baldovino Angiolelli e Dott.ssa Federica Spagnolo;
 - 4.4 - Settore Urbanistica e Edilizia - Arch. Vincenzo Manes - Geom. Alberto Marangoni - Arch. Fiorenza Dal Zotto
 - 4.5 - Servizio tutela Beni paesaggistici - Dott.ssa Aurora Pelliccetti
 - 4.6 - Assessore all'urbanistica e edilizia: Sig. Riccardo Da Lio
5. **Per il promotore l'intervento:**
 - 5.1 - **Dott.ssa Alessandra Marinello** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.2 - **Arch. Cinzia Fontanelli** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.3 - **Sig. Giovanni Michielan e Sig. PierSandro Michielan** per Valdosta s.r.l., in qualità di Legale Rappresentante della Ditta proponente Valdosta s.r.l.,
 - 5.4 - **Geom. Francesca Bertuzzo** dello Studio Favero & Milan Ingegneria S.p.a. in qualità di referente dello Studio di Progettazione incaricato dalle Ditte proponenti l'intervento in oggetto;
 - 5.5 - **Avv. Emilio Caucci** in qualità di consulente legale delle Ditte promotrici;

RISULTANO ASSENTI i rappresentanti dei seguenti Enti, regolarmente convocati che hanno comunque trasmesso il loro parere in premessa riportato e allegato al presente verbale:

1. **Provincia di Venezia**
 - 1.1 - Dipartimento Pianificazione e Programmazione Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
 - 1.2 - Servizio Viabilità;
2. **Regione Veneto:**
 - 2.1 - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv;
 - 2.2 - Genio Civile
3. **A.S.L. n° 13 - Servizio Igiene Pubblica;**
4. **Veritas s.p.a.:**
 - 4.1 - servizio fognature;
 - 4.2 - servizio acquedotto;
 - 4.3 - servizio rifiuti solidi urbani
5. **Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;**
6. **Enel Distribuzione S.p.A.;**
7. **Telecom Italia S.p.A.**

Svolge funzione di **segretario**, il responsabile del servizio urbanistica Arch. Vincenzo Manes.

A seguito della comunicazione del Responsabile SUAP Prot. com.le 8530 del 18/03/2013 con cui è stata convocata la presente conferenza di servizi, sono pervenuti a questa Amministrazione i seguenti pareri e le seguenti comunicazioni (atti allegati al presente verbale a farne parte integrante e sostanziale):

1. **Provincia di Venezia - Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica + Servizio Viabilità**, Prot. com.le n° 11719 del 18.04.13: recante prescrizioni, raccomandazioni e osservazioni;
2. **Regione Veneto Genio Civile** prot. com.le n° 11873 del 22/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

3. A.S.L. n° 13 - Servizio Igiene Pubblica, prot. com.le n° 11282 del 15/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;
4. ARPAV, prot. com.le n° 11617 del 18/04/2013, contenente osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni;
5. Veritas S.p.A. Servizio fognature prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013, contenente parere tecnico favorevole con prescrizioni;
6. Veritas S.p.A. Servizi acquedotto e Rifiuti solidi urbani prot. com.le n° 11853 del 19/04/2013, contenente prescrizioni;
7. Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. com.le n° 11681 del 18/04/2013, parere idraulico favorevole con indicazioni e prescrizioni;
8. Enel Distribuzione Spa prot. com.le n° 10280 del 04/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
9. Telecom Italia Spa prot. com.le n° 10927 del 10/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
10. COMUNE DI SPINEA:
 - 10.1 - Settore LL.PP. - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi, atto interno del 18/04/2013 contenente osservazioni relative al computo metrico estimativo allegato al progetto prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013;
 - 10.2 - Settore Urbanistica e Edilizia - Servizi Edilizia privata e Sportello attività produttive, atto interno del 18/04/2013, contenente parere istruttorio favorevole con prescrizioni;
11. Regione Veneto - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv - prot. com.le n° 11945 del 22.04.2013.

I rappresentanti dei vari enti convocati riconoscono di essere stati regolarmente invitati alla conferenza di servizi indetta dal Comune di Spinea per la definizione e per la realizzazione degli interventi previsti dal **PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALDOSTA S.R.L.**, e di aver ricevuto copia degli elaborati di progetto e precisamente gli elaborati integrativi presentati al Comune di Spinea, a corredo dell'istanza, dalle ditte Coop Adriatica s.c. a r.l. e Valdosta s.r.l., n°6006; in data 21/02/2013 e al prot. in data 15/03/2013 al prot. n°8367.

Il Responsabile del Settore urbanistica e edilizia **Florenza Dal Zotto** apre la Conferenza. Ricorda la normativa di riferimento che regola il procedimento avviato attraverso l'attivazione dello sportello unico delle attività produttive. Riassume i dati significativi del progetto e le varie tappe del procedimento e ricorda che venerdì 19 aprile 2013, la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzi con schema di convenzione che regola i criteri di attuazione di tale sportello unico per le attività produttive che si allega al presente verbale.

Viene data lettura dei vari pareri espressi dagli enti esterni e interni allegati al presente provvedimento e sopra richiamati.

Parere urbanistico (Manes): favorevole nel rispetto dei contenuti della D.G.C. n°57/2013;

Parere edilizio (Marangoni):

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 19/04/2013 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive Coop Adriatica s.c.a r.l. / Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop in Via della Costituzione e viale San Remo con ampliamento - Variante urbanistica - Indirizzi", si esprime **parere favorevole**, anche ai fini del rilascio del titolo edilizio, **nel rispetto dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi dagli enti/servizi/uffici/società partecipanti**, fatti salvi la preventiva stipula della convenzione per l'attuazione dell'intervento il cui schema è stato recepito dall'atto di indirizzo approvato con la citata Deliberazione della Giunta Comunale nonché l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n°42/2004 (che sostituisce atto autonomo e presupposto per il rilascio del titolo edilizio), a **condizione** venga presentata la seguente documentazione:

- 1) Venga corretto l'elaborato grafico Ad002_VAR prot. n°6006 del 21/02/2013 (pianta piano terra del nuovo edificio) nella parte relativa alla descrizione del locale n°55 (che attualmente riporta i seguenti dati : "55) Area di vendita: sup. utile 2.522,61 mq.; sup. commerciale 2.411,62 mq.; autorizzazioni commerciali n.488 - 836 - 835" in quanto è necessario esplicitare che:
 - a) la superficie di vendita del locale n°55) è pari a mq. 2.411,62;
 - b) la superficie utile del locale n°55, pari a mq. 2.522,61, è stata ottenuta dalla somma tra la superficie di vendita (che ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n°114/98 si ricorda corrispondere all'area destinata alla vendita - ergo l'area di vendita non può essere pari mq.2.522,61 come invece risulta dal dato relativo a "Area di vendita" attualmente indicato nell'elaborato grafico in corrispondenza del locale n°55 -, compresa quella occupata dai banchi scaffalature e simili e con l'esclusione di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) e altra superficie residua di mq.110,99 (a riguardo occorre precisare esattamente l'ubicazione all'interno del locale) non rientrante nella definizione di superficie di vendita di cui all'art.4 del D.Lgs. n°114/98 e pertanto non computabile come tale;
- 2) in relazione alla normativa sul superamento delle **barriere architettoniche** vengano presentati:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) la specifica relazione tecnica di cui all'art.8 "Documentazione per la presentazione del progetto di accessibilità, visitabilità, adattabilità", comma 2, dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
 - b) la dichiarazione di cui al successivo comma 3 del sopra citato art.8, redatta utilizzando l'apposito modello di cui all'allegato "1" dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- 3) in materia di **terre e rocce da scavo** deve essere precisato il previsto volume di terre e rocce derivanti dall'attività di scavo del complessivo intervento in quanto la conoscenza di tale dato risulta necessaria al fine di individuare la normativa applicabile all'intervento in esame e, conseguentemente, al fine di individuare la documentazione che dovrà essere presentata. Si riportano di seguito le possibili alternative e, per ciascuna di esse, la documentazione integrativa necessaria da presentare:
- a) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui al D.M. n°161/2012, in vigore dal 06/10/2012 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi nonché la relativa gestione (in tutto o in parte) come sottoprodotto da destinare ad altri siti e pertanto deve essere presentato, ai fini dell'approvazione, il Piano di utilizzo previsto dall'art.5 del D.M. n°161/2012 entro i termini stabiliti dal comma 1 del citato articolo;
 - b) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°152/2006 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi ed il relativo, completo, riutilizzo in situ e pertanto deve essere presentata l'indagine ambientale redatta ai sensi delle normative vigenti attestante che il sito non è contaminato, il cui file dovrà inoltre essere trasmesso all'Arpav a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
 - c) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003 e al D.M. 27/09/2010 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi e la relativa gestione come rifiuto da destinare a discarica e pertanto deve essere presentata dichiarazione attestante che:
 - verranno seguite le procedure amministrative di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003, al D.M. 27/09/2010;
 - i lavori verranno affidati a ditta specializzata iscritta all'albo dei gestori ambientali;
 - ai fini del trasporto a discarica verrà predisposto il formulario previsto dal D.Lgs. n°152/2006 il quale verrà preventivamente trasmesso a cura della stessa ditta alla competente Azienda U.L.S.S. n°13.
 - d) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo inferiore o uguale a mc.6000 (quindi rientrante nel limite di cui all'art.266, comma 7 del D.Lgs. n°152/2006) e la gestione del materiale escavato come sottoprodotto da destinare ad altri siti e/o il riutilizzo in situ del materiale escavato e/o la gestione del materiale escavato come rifiuto da destinare a discarica, e pertanto deve essere presentata la seguente documentazione:
 - Mod. 1 di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 debitamente compilato;
 - indagine ambientale redatta secondo le disposizioni di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013, il cui file dovrà essere trasmesso all'Arpav come previsto dal punto 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. Veneta n°179/2013 a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- 4) **dichiarazione del progettista abilitato** (corredata da copia del documento d'identità) che, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n°380/2001, come modificato dalla Legge n°106/2011, asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- 5) **computo metrico estimativo** relativo alla realizzazione dell'edificio, necessario per calcolo della quota del contributo di costruzione di cui all'art.16 D.P.R. n°380/2001 commisurata al costo di costruzione;
- 6) **relazioni di cui al D.M.11/03/1988**, Circ. Min. LL.PP. n°30183 del 24/09/1988 e seguenti (geologica, geotecnica indagini, geotecnica fondazioni);
- 7) progetti degli impianti ai sensi del D.M. n°37/2008;
- 8) **autocertificazione circa la conformità del progetto al D.P.C.M. 05/12/1997** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" (modello scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea - Servizio edilizia privata);
- 9) nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale, denominato "Ud002", dovrà essere precisato (attraverso l'utilizzo di apposite colorazioni e l'adeguamento della relativa legenda) quali, fra le **essenze arboree esistenti**, verranno mantenute e quali invece dovranno essere necessariamente abbattute -perché incompatibili- affinché possa essere realizzato l'intervento in progetto; il tutto al fine di garantire la conformità con l'art.18 "Tutela del paesaggio", comma 1, lett. d) delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. (oggi P.I.).
- Il suddetto elaborato grafico dovrà inoltre precisare il crono-programma relativo all'abbattimento degli alberi d'alto fusto affinché questo intervento non avvenga nei periodi di nidificazione delle specie volatili e in contrasto con quanto previsto dalla Legge n°157/1992 "Norme per la protezione della fauna onteotermica".
- In relazione poi all'abbattimento dei platani dovrà essere acquisito e presentato il nulla-osta del servizio fitosanitario regionale;
- 10) vengano presentate **n°2 copie cartacee**:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) della documentazione integrativa/sostitutiva relativa alla prevenzione incendi, e precisamente dei seguenti elaborati:
- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
 - Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
 - Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
 - Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
 - Jd005 a – Prospetti;
 - Jd006 a – Sezioni;
 - Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;
- b) della relazione sanitaria denominata Hdr001 a – Relazione sanitaria;
in quanto i suddetti elaborati risultano presenti agli atti comunali esclusivamente in formato digitale (cd-rom prot. n°6006 del 21/02/2013 e cd-rom prot. n°8367 del 15/03/2013);
- 11) **supporto informatico** di cui all'art.4bis del vigente Regolamento edilizio contenente ogni documento integrativo che verrà presentato in forza di quanto emerso in questa sede di conferenza di servizi, corredato da dichiarazione del progettista attestante che la documentazione in formato digitale (contenuta nel cd-rom) è identica a quella presentata in forma cartacea.

N°1 **marca da bollo** dell'importo di € 14,62 (da apporre sul permesso di costruire).

Il geom. Marangoni rileva altresì che successivamente alla data di invio della convocazione della conferenza di servizi, ha richiesto documentazione integrativa necessaria ai fini della valutazione dei profili di natura urbanistico-edilizia e che alla luce di tale richiesta la ditta ha presentato con integrazioni successive elaborati e documentazione tecnica in adeguamento ai rilievi istruttori endoprocedimentali emersi in fase istruttoria (precisazione sui computi metrici, chiarimenti sul conteggio delle superfici, ecc.).

Parere Settore Lavori pubblici – Viabilità e mobilità – Servizi manutentivi: il geom. Claudio Vianello rinvia al parere espresso in data 18.04.2013 allegato al presente verbale e consegna il parere espresso in data odierna dal responsabile del settore lavori pubblici ing. Leonardo Mercatali che si allega. Il geom. Vianello ricorda che le criticità evidenziate corrispondono a quelle rilevate anche dal settore viabilità della Provincia di Venezia e che quindi è necessario che, in sede esecutiva il progetto preveda un adeguamento della pista ciclopeditonale lungo via della Costituzione e la messa in sicurezza della pista prevista nell'ambito di forestazione; ricorda la necessità di prevedere pavimentazione adeguata dei posti auto per disabili. Rinvia comunque a quanto specificamente indicato nei pareri sopra richiamati e allegati.

Parere Servizio Commercio e Polizia Amministrativa: il dott. Baldovino Angioletti e la dott.ssa Federica Spagnolo esprimono il proprio parere favorevole a condizione che: 1. Sia precisata la superficie di vendita che non deve essere superiore a 2.411,62 mq; 2. Che la ditta si preoccupi di attivare tutti i procedimenti finalizzati poi al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Parere Settore Ambiente: la dott.ssa Donatella Capuzzo rinvia al rispetto delle condizioni espresse dal parere della Veritas – servizio rifiuti solidi e urbani. Rileva la non idoneità di alcune previsioni contenute nel progetto quali, ad esempio, la piazzola in prossimità dell'accesso dei camion da via Costituzione e richiede la presentazione di documentazione specifica che, a fronte delle quantità e qualità dei rifiuti prodotti dalla struttura e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e dal Regolamento per la gestione dei rifiuti solidi urbani, illustri le piazzole ecologiche che si prevede di realizzare per il servizio di raccolta rifiuti.

Parere Vigili del Fuoco: l'ing. Elena Pesce consegna il parere espresso dal comandante provinciale Munaro prot. VV. FF. n. 8907 del 18.04.2013 che si allega al presente verbale.

Parere Arpav:

Il dott. Paolo Bidoli affronta le problematiche di natura acustica e illuminotecnica. Rinvia e spiega i contenuti del parere allegato. Riscontra la necessità di studi più approfonditi in relazione alla sorgente del rumore proveniente dall'area carico e scarico che richiede particolare attenzione in quanto prossima all'abitato. Segnala la necessità di apposite barriere fono assorbenti adeguatamente dimensionate. Rileva altresì la necessità della redazione del progetto esecutivo illuminotecnico con fotometria degli apparecchi, classificazione dell'area secondo le norme UNI, i livelli di luminanza previsti ed i relativi calcoli.

Interviene quindi la dott.ssa Elisabetta Casarotto, sempre di ARPAV, per affrontare le problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico. Anche Casarotto rinvia al parere allegato e ricorda che non vi sono problemi particolari; rileva comunque la non opportunità di prevedere la cabina internamente all'edificio in quanto tale cabina comune determinerà la presenza di una fascia di rispetto di tutela (che dovrà essere definita da Enel) e che costituirà un vincolo nell'utilizzo dei locali ricadenti all'interno della fascia. Per questo suggerirebbe la progettazione di una cabina staccata rispetto all'edificio principale.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso: interviene l'arch. Luigi Cerocchi. Consegna delega a partecipare alla conferenza di servizi prot. Soprintendenza n. 10.539 del 22.04.2013. Rilevato che il vincolo riguarda la tutela della fascia lungo i 150 m dal Rio Cimetto, considerato che il progetto proposto prevede un'ampia forestazione proprio lungo il corso d'acqua oggetto di tutela, ricordate le prescrizioni contenute nel precedente parere espresso dalla Soprintendenza, prot. comunale n. 26.473 del 20.09.2011, esprime **parere favorevole**.

Si conviene altresì su tali regole procedurali:

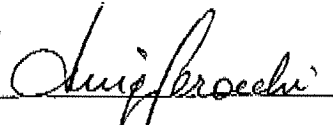
1. **pareri condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni e relazione di tali condizioni con i pareri espressi dagli altri enti:** si conviene che i pareri espressi in questa sede tengono conto delle condizioni espresse dai vari enti per i diversi profili di rispettiva competenza;
2. **relazione con correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione ambientale strategica:** poiché tale conferenza di servizi ha carattere decisivo e comporta l'adozione della relativa variante urbanistica, considerato il correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto di Suap alla vas, si ritiene che il verbale della conferenza di servizi assuma valore di adozione della variante qualora il procedimento di verifica di assoggettabilità *in itinere* si concluda favorevolmente rispetto all'esclusione di questo procedimento all'obbligo della valutazione ambientale strategica;
3. **modalità di trasmissione dei verbali e acquisizione delle firme:** il presente verbale e i relativi allegati vengono trasmessi, attraverso pec, a tutti gli enti che hanno presenziato alla conferenza di servizi; ogni ente che ha presenziato alla conferenza dovrà quindi restituirlo (anche senza allegati) debitamente firmato in calce o all'indirizzo pec del comune di Spinea protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it o attraverso fax al n. 041.54.11.201. Sarà cura del nostro servizio, una volta acquisite tutte le firme degli enti che hanno presenziato alla conferenza, inviare copia del presente verbale e dei relativi allegati a tutti gli enti convocati.

Tutto quanto premesso di esprimere parere favorevole al progetto Suap presentato in data 16.11.2010 con prot. n°32.831 e successive integrazioni, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel presente verbale.

La seduta si conclude alle ore 13.00.

Firme dei rappresentanti degli enti che hanno partecipato alla conferenza di servizi

Soprintendenza BB.AA.
Arch. Luigi Cerocchi



Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia
Ing. Elena Pesce

Agenzia Regionale per la prevenzione e protezione ambientale del Veneto – A.R.P.A.V.
Dott. Paolo Bidoli

Comune di Spinea – Settore Lavori pubblici - Viabilità e mobilità
– Servizi manutentivi
Gcom. Claudio Vianello

Comune di Spinea – Settore Ambiente e Protezione civile
Dott.ssa Donatella Capuzzo

Comune di Spinea – Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria generale – Servizio commercio
Dott. Baldovino Angioletti

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comune di Spinea – Settore Urbanistica e Edilizia
Arch. Fiorenza Dal Zotto

Il Segretario verbalizzante
Arch. Vincenzo Manes

Comune di Spinea – Responsabile del procedimento
Geom. Alberto Marangoni

Alberto Marangoni

Da: mariarosa.monte@vigilfuoco.it per conto di MONTE MARIA ROSA
[mariarosa.monte@vigilfuoco.it]
Inviato: martedì 14 maggio 2013 9.20
A: Alberto Marangoni
Oggetto: Conferenza dei Servizi del 22 aprile 2013
Allegati: Verbale Conferenza dei Servizi del 22.04.2013.pdf

Come da Sua richiesta rimettiamo in allegato il verbale della Conferenza dei Servizi del 22 aprile c.a.
firmata dall'Ing. Elena Pesce.

Cordiali saluti.

Maria Rosa Monte

CONFERENZA DI SERVIZI

PER PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 22 APRILE 2013

La seduta ha inizio alle ore 11.10 presso la sala della Giunta del Comune di Spinea.

SONO PRESENTI:

1. **ARPAV - Dott. Paolo Bidoli** in rappresentanza dell'ARPAV giusta delega dell'Ente e **Dott.ssa Elisabetta Casarotto** dell'ARPAV in qualità di coadiuvante;
2. **Soprintendenza BB.AA. Arch. Luigi Cerocchi;**
3. **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Venezia - Ing. Elena Pesce**, funzionario dei VV.FF.;
4. **Per il Comune di Spinea**
 - 4.1 - Settore Lavori Pubblici - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi – Geom. Claudio Vianello;
 - 4.2 - Settore Ambiente e Protezione Civile – Dott.ssa Donatella Capuzzo;
 - 4.3 - Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria generale - Servizio Commercio e Polizia Amministrativa – Dott. Baldovino Angiolelli e Dott.ssa Federica Spagnolo;
 - 4.4 - Settore Urbanistica e Edilizia – Arch. Vincenzo Manes – Geom. Alberto Marangoni – Arch. Fiorenza Dal Zotto
 - 4.5 - Servizio tutela Beni paesaggistici – Dott.ssa Aurora Pellicetti
 - 4.6 - Assessore all'urbanistica e edilizia: Sig. Riccardo Da Lio
5. **Per il promotore l'intervento:**
 - 5.1 - **Dott.ssa Alessandra Marinello** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.2 - **Arch. Cinzia Fontanelli** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.3 - **Sig. Giovanni Michielan e Sig. PierSandro Michielan** per Valdosta s.r.l., in qualità di Legale Rappresentante della Ditta proponente Valdosta s.r.l.,
 - 5.4 - **Geom. Francesca Bertuzzo** dello Studio Favero & Milan Ingegneria S.p.a. in qualità di referente dello Studio di Progettazione incaricato dalle Ditte proponenti l'intervento in oggetto;
 - 5.5 - **Avv. Emilio Caucci** in qualità di consulente legale delle Ditte promotrici;

RISULTANO ASSENTI i rappresentanti dei seguenti Enti, regolarmente convocati che hanno comunque trasmesso il loro parere in premessa riportato e allegato al presente verbale:

1. **Provincia di Venezia**
 - 1.1 - Dipartimento Pianificazione e Programmazione Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
 - 1.2 - Servizio Viabilità;
2. **Regione Veneto:**
 - 2.1 - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv;
 - 2.2 - Genio Civile
3. **A.S.L. n° 13** - Servizio Igiene Pubblica;
4. **Veritas s.p.a.:**
 - 4.1 - servizio fognature;
 - 4.2 - servizio acquedotto;
 - 4.3 - servizio rifiuti solidi urbani
5. **Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;**
6. **Enel Distribuzione S.p.A.;**
7. **Telecom Italia S.p.A.**

Svolge funzione di **segretario**, il responsabile del servizio urbanistica Arch. Vincenzo Manes.

A seguito della comunicazione del Responsabile SUAP Prot. com.le 8530 del 18/03/2013 con cui è stata convocata la presente conferenza di servizi, **sono pervenuti a questa Amministrazione i seguenti pareri e le seguenti comunicazioni** (atti allegati al presente verbale a farne parte integrante e sostanziale):

1. **Provincia di Venezia** - Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica + Servizio Viabilità, Prot. com.le n° 11719 del 18.04.13: recante prescrizioni, raccomandazioni e osservazioni;
2. **Regione Veneto Genio Civile** prot. com.le n° 11873 del 22/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

3. A.S.L. n° 13 - Servizio Igiene Pubblica, prot. com.le n° 11282 del 15/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;
4. ARPAV, prot. com.le n° 11617 del 18/04/2013, contenente osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni;
5. Veritas S.p.A. Servizio fognature prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013, contenente parere tecnico favorevole con prescrizioni;
6. Veritas S.p.A. Servizi acquedotto e Rifiuti solidi urbani prot. com.le n° 11853 del 19/04/2013, contenente prescrizioni;
7. Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. com.le n° 11681 del 18/04/2013, parere idraulico favorevole con indicazioni e prescrizioni;
8. Enel Distribuzione Spa prot. com.le n° 10280 del 04/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
9. Telecom Italia Spa prot. com.le n° 10927 del 10/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
10. COMUNE DI SPINEA:
 - 10.1 - Settore LL.PP - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi, atto interno del 18/04/2013 contenente osservazioni relative al computo metrico estimativo allegato al progetto prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013;
 - 10.2 - Settore Urbanistica e Edilizia - Servizi Edilizia privata e Sportello attività produttive, atto interno del 18/04/2013, contenente parere istruttorio favorevole con prescrizioni;
11. Regione Veneto - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv - prot. com.le n° 11945 del 22.04.2013.

I rappresentanti dei vari enti convocati riconoscono di essere stati regolarmente invitati alla conferenza di servizi indetta dal Comune di Spinea per la definizione e per la realizzazione degli interventi previsti dal **PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.**, e di aver ricevuto copia degli elaborati di progetto e precisamente gli elaborati integrativi presentati al Comune di Spinea, a corredo dell'istanza, dalle ditte Coop Adriatica s.c. a r.l. e Valdosta s.r.l., n°6006; in data 21/02/2013 e al prot. in data 15/03/2013 al prot. n°8367.

Il Responsabile del Settore urbanistica e edilizia **Fiorenza Dal Zotto** apre la Conferenza. Ricorda la normativa di riferimento che regola il procedimento avviato attraverso l'attivazione dello sportello unico delle attività produttive. Riassume i dati significativi del progetto e le varie tappe del procedimento e ricorda che venerdì 19 aprile 2013, la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzi con schema di convenzione che regola i criteri di attuazione di tale sportello unico per le attività produttive che si allega al presente verbale.

Viene data lettura dei vari pareri espressi dagli enti esterni e interni allegati al presente provvedimento e sopra richiamati.

Parere urbanistico (Manes): favorevole nel rispetto dei contenuti della D.G.C. n°57/2013;

Parere edilizio (Marangoni):

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 19/04/2013 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive Coop Adriatica s.c.a r.l. / Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop in Via della Costituzione e viale San Remo con ampliamento - Variante urbanistica - Indirizzi", **si esprime parere favorevole**, anche ai fini del rilascio del titolo edilizio, **nel rispetto dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi dagli enti/servizi/uffici/società partecipanti**, fatti salvi la preventiva stipula della convenzione per l'attuazione dell'intervento il cui schema è stato recepito dall'atto di indirizzo approvato con la citata Deliberazione della Giunta Comunale nonché l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n°42/2004 (che sostituisce atto autonomo e presupposto per il rilascio del titolo edilizio), **a condizione** venga presentata la seguente documentazione:

- 1) Venga corretto l'elaborato grafico Ad002_VAR prot. n°6006 del 21/02/2013 (pianta piano terra del nuovo edificio) nella parte relativa alla descrizione del locale n°55 (che attualmente riporta i seguenti dati : "55) Area di vendita: sup. utile 2.522,61 mq.; sup. commerciale 2.411,62 mq.; autorizzazioni commerciali n.488 - 836 - 835" in quanto è necessario esplicitare che:
 - a) la superficie di vendita del locale n°55) è pari a mq. 2.411,62;
 - b) la superficie utile del locale n°55, pari a mq. 2.522,61, è stata ottenuta dalla somma tra la superficie di vendita (che ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n°114/98 si ricorda corrispondere all'area destinata alla vendita - ergo l'area di vendita non può essere pari mq.2.522,61 come invece risulta dal dato relativo a "Area di vendita" attualmente indicato nell'elaborato grafico in corrispondenza del locale n°55 -, compresa quella occupata dai banchi scaffalature e simili e con l'esclusione di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) e altra superficie residua di mq.110,99 (a riguardo occorre precisare esattamente l'ubicazione all'interno del locale) non rientrante nella definizione di superficie di vendita di cui all'art.4 del D.Lgs. n°114/98 e pertanto non computabile come tale;
- 2) in relazione alla normativa sul superamento delle **barriere architettoniche** vengano presentati:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) la specifica relazione tecnica di cui all'art.8 "Documentazione per la presentazione del progetto di accessibilità, visitabilità, adattabilità", comma 2, dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- b) la dichiarazione di cui al successivo comma 3 del sopra citato art.8, redatta utilizzando l'apposito modello di cui all'allegato "I" dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- 3) in materia di **terre e rocce da scavo** deve essere precisato il previsto volume di terre e rocce derivanti dall'attività di scavo del complessivo intervento in quanto la conoscenza di tale dato risulta necessaria al fine di individuare la normativa applicabile all'intervento in esame e, conseguentemente, al fine di individuare la documentazione che dovrà essere presentata. Si riportano di seguito le possibili alternative e, per ciascuna di esse, la documentazione integrativa necessaria da presentare:
- a) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui al D.M. n°161/2012, in vigore dal 06/10/2012 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi nonché la relativa gestione (in tutto o in parte) come sottoprodotto da destinare ad altri siti e pertanto deve essere presentato, ai fini dell'approvazione, il Piano di utilizzo previsto dall'art.5 del D.M. n°161/2012 entro i termini stabiliti dal comma 1 del citato articolo;
- b) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°152/2006 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi ed il relativo, completo, riutilizzo in situ e pertanto deve essere presentata l'indagine ambientale redatta ai sensi delle normative vigenti attestante che il sito non è contaminato, il cui file dovrà inoltre essere trasmesso all'Arpav a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- c) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003 e al D.M. 27/09/2010 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi e la relativa gestione come rifiuto da destinare a discarica e pertanto deve essere presentata dichiarazione attestante che:
- verranno seguite le procedure amministrative di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003, al D.M. 27/09/2010;
 - i lavori verranno affidati a ditta specializzata iscritta all'albo dei gestori ambientali;
 - ai fini del trasporto a discarica verrà predisposto il formulario previsto dal D.Lgs. n°152/2006 il quale verrà preventivamente trasmesso a cura della stessa ditta alla competente Azienda U.L.S.S. n°13.
- d) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo inferiore o uguale a mc.6000 (quindi rientrante nel limite di cui all'art.266, comma 7 del D.Lgs. n°152/2006) e la gestione del materiale escavato come sottoprodotto da destinare ad altri siti e/o il riutilizzo in situ del materiale escavato e/o la gestione del materiale escavato come rifiuto da destinare a discarica, e pertanto deve essere presentata la seguente documentazione:
- Mod. 1 di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 debitamente compilato;
 - indagine ambientale redatta secondo le disposizioni di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013, il cui file dovrà essere trasmesso all'Arpav come previsto dal punto 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. Veneta n°179/2013 a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- 4) **dichiarazione del progettista abilitato** (corredata da copia del documento d'identità) che, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n°380/2001, come modificato dalla Legge n°106/2011, asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- 5) **computo metrico estimativo** relativo alla realizzazione dell'edificio, necessario per calcolo della quota del contributo di costruzione di cui all'art.16 D.P.R. n°380/2001 commisurata al costo di costruzione;
- 6) **relazioni di cui al D.M.11/03/1988**, Circ. Min. LL.PP. n°30183 del 24/09/1988 e seguenti (geologica, geotecnica indagini, geotecnica fondazioni);
- 7) progetti degli **impianti** ai sensi del D.M. n°37/2008;
- 8) **autocertificazione circa la conformità del progetto al D.P.C.M. 05/12/1997** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" (modello scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea – Servizio edilizia privata);
- 9) nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale, denominato "Ud002", dovrà essere precisato (attraverso l'utilizzo di apposite colorazioni e l'adeguamento della relativa legenda) quali, fra le **essenze arboree esistenti**, verranno mantenute e quali invece dovranno essere necessariamente abbattute -perché incompatibili- affinché possa essere realizzato l'intervento in progetto; il tutto al fine di garantire la conformità con l'art.18 "Tutela del paesaggio", comma 1, lett. d) delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. (oggi P.I.).
- Il suddetto elaborato grafico dovrà inoltre precisare il crono-programma relativo all'abbattimento degli alberi d'alto fusto affinché questo intervento non avvenga nei periodi di nidificazione delle specie volatili e in contrasto con quanto previsto dalla Legge n°157/1992 "Norme per la protezione della fauna omeoterma".
- In relazione poi all'abbattimento dei platani dovrà essere acquisito e presentato il nulla-osta del servizio fitosanitario regionale;
- 10) vengano presentate **n°2 copie cartacee**:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) della documentazione integrativa/sostitutiva relativa alla prevenzione incendi, e precisamente dei seguenti elaborati:
- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
 - Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
 - Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
 - Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
 - Jd005 a – Prospetti;
 - Jd006 a – Sezioni;
 - Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;
- b) della relazione sanitaria denominata Hdr001 a – Relazione sanitaria;
- in quanto i suddetti elaborati risultano presenti agli atti comunali esclusivamente in formato digitale (cd-rom prot. n°6006 del 21/02/2013 e cd-rom prot. n°8367 del 15/03/2013);
- 11) **supporto informatico** di cui all'art.4bis del vigente Regolamento edilizio contenente ogni documento integrativo che verrà presentato in forza di quanto emerso in questa sede di conferenza di servizi, corredato da dichiarazione del progettista attestante che la documentazione in formato digitale (contenuta nel cd-rom) è identica a quella presentata in forma cartacea.

N°1 **marca da bollo** dell'importo di € 14,62 (da apporre sul permesso di costruire).

Il geom. Marangoni rileva altresì che successivamente alla data di invio della convocazione della conferenza di servizi, ha richiesto documentazione integrativa necessaria ai fini della valutazione dei profili di natura urbanistico-edilizia e che alla luce di tale richiesta la ditta ha presentato con integrazioni successive elaborati e documentazione tecnica in adeguamento ai rilievi istruttori endoprocedimentali emersi in fase istruttoria (precisazione sui computi metrici, chiarimenti sul conteggio delle superfici, ecc.).

Parere Settore Lavori pubblici – Viabilità e mobilità – Servizi manutentivi: il geom. Claudio Vianello rinvia al parere espresso in data 18.04.2013 allegato al presente verbale e consegna il parere espresso in data odierna dal responsabile del settore lavori pubblici ing. Leonardo Mercatali che si allega. Il geom. Vianello ricorda che le criticità evidenziate corrispondono a quelle rilevate anche dal settore viabilità della Provincia di Venezia e che quindi è necessario che, in sede esecutiva il progetto preveda un adeguamento della pista ciclopeditonale lungo via della Costituzione e la messa in sicurezza della pista prevista nell'ambito di forestazione; ricorda la necessità di prevedere pavimentazione adeguata dei posti auto per disabili. Rinvia comunque a quanto specificamente indicato nei pareri sopra richiamati e allegati.

Parere Servizio Commercio e Polizia Amministrativa: il dott. Baldovino Angiolelli e la dott.ssa Federica Spagnolo esprimono il proprio parere favorevole a condizione che: 1. Sia precisata la superficie di vendita che non deve essere superiore a 2.411,62 mq; 2. Che la ditta si preoccupi di attivare tutti i procedimenti finalizzati poi al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Parere Settore Ambiente: la dott.ssa Donatella Capuzzo rinvia al rispetto delle condizioni espresse dal parere della Veritas – servizio rifiuti solidi e urbani. Rileva la non idoneità di alcune previsioni contenute nel progetto quali, ad esempio, la piazzola in prossimità dell'accesso dei camion da via Costituzione e richiede la presentazione di documentazione specifica che, a fronte delle quantità e qualità dei rifiuti prodotti dalla struttura e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e dal Regolamento per la gestione dei rifiuti solidi urbani, illustri le piazzole ecologiche che si prevede di realizzare per il servizio di raccolta rifiuti.

Parere Vigili del Fuoco: l'ing. Elena Pesce consegna il parere espresso dal comandante provinciale Munaro prot. VV. FF. n. 8907 del 18.04.2013 che si allega al presente verbale.

Parere Arpav:

Il dott. Paolo Bidoli affronta le problematiche di natura acustica e illuminotecnica. Rinvia e spiega i contenuti del parere allegato. Ricontra la necessità di studi più approfonditi in relazione alla sorgente del rumore proveniente dall'area carico e scarico che richiede particolare attenzione in quanto prossima all'abitato. Segnala la necessità di apposite barriere fono assorbenti adeguatamente dimensionate. Rileva altresì la necessità della redazione del progetto esecutivo illuminotecnico con fotometria degli apparecchi, classificazione dell'area secondo le norme UNI, i livelli di luminanza previsti ed i relativi calcoli.

Interviene quindi la dott.ssa Elisabetta Casarotto, sempre di ARPAV, per affrontare le problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico. Anche Casarotto rinvia al parere allegato e ricorda che non vi sono problemi particolari; rileva comunque la non opportunità di prevedere la cabina internamente all'edificio in quanto tale cabina comune determinerà la presenza di una fascia di rispetto di tutela (che dovrà essere definita da Enel) e che costituirà un vincolo nell'utilizzo dei locali ricadenti all'interno della fascia. Per questo suggerirebbe la progettazione di una cabina staccata rispetto all'edificio principale.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso: interviene l'arch. Luigi Cerocchi. Consegna delega a partecipare alla conferenza di servizi prot. Soprintendenza n. 10.539 del 22.04.2013. Rilevato che il vincolo riguarda la tutela della fascia lungo i 150 m dal Rio Cimetto, considerato che il progetto proposto prevede un'ampia forestazione proprio lungo il corso d'acqua oggetto di tutela, ricordate le prescrizioni contenute nel precedente parere espresso dalla Soprintendenza, prot. comunale n. 26.473 del 20.09.2011, esprime **parere favorevole**.

Si conviene altresì su tali regole procedurali:

1. **pareri condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni e relazione di tali condizioni con i pareri espressi dagli altri enti:** si conviene che i pareri espressi in questa sede tengono conto delle condizioni espresse dai vari enti per i diversi profili di rispettiva competenza;
2. **relazione con correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione ambientale strategica:** poiché tale conferenza di servizi ha carattere decisivo e comporta l'adozione della relativa variante urbanistica, considerato il correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto di Suap alla vas, si ritiene che il verbale della conferenza di servizi assuma valore di adozione della variante qualora il procedimento di verifica di assoggettabilità *in itinere* si concluda favorevolmente rispetto all'esclusione di questo procedimento all'obbligo della valutazione ambientale strategica;
3. **modalità di trasmissione dei verbali e acquisizione delle firme:** il presente verbale e i relativi allegati vengono trasmessi, attraverso pec, a tutti gli enti che hanno presenziato alla conferenza di servizi; ogni ente che ha presenziato alla conferenza **dovrà quindi restituirlo (anche senza allegati) debitamente firmato in calce o all'indirizzo pec del comune di Spinea protocollo.comune.spinea.vc@pecveneto.it o attraverso fax al n. 041.54.11.201**. Sarà cura del nostro servizio, una volta acquisite tutte le firme degli enti che hanno presenziato alla conferenza, inviare copia del presente verbale e dei relativi allegati a tutti gli enti convocati.

Tutto quanto premesso di esprime parere favorevole al progetto Suap presentato in data 16.11.2010 con prot. n°32.831 e successive integrazioni, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel presente verbale.

La seduta si conclude alle ore 13.00.

Firme dei rappresentanti degli enti che hanno partecipato alla conferenza di servizi

Soprintendenza BB.AA.
Arch. Luigi Cerocchi

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia

Ing. Elena Pesce



Agenzia Regionale per la prevenzione e protezione ambientale del Veneto – A.R.P.A.V.

Dott. Paolo Bidoli

**Comune di Spinea – Settore Lavori pubblici - Viabilità e mobilità
– Servizi manutentivi**
Geom. Claudio Vianello

Comune di Spinea – Settore Ambiente e Protezione civile
Dott.ssa Donatella Capuzzo

**Comune di Spinea – Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria
generale – Servizio commercio**
Dott. Baldovino Angiolelli

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comune di Spinea – Settore Urbanistica e Edilizia
Arch. Fiorenza Dal Zotto

Il Segretario verbalizzante
Arch. Vincenzo Manes

Comune di Spinea – Responsabile del procedimento
Geom. Alberto Marangoni

FAX PROT. 13472 DEL 08/05/2013

ARPAV
 Agenzia Regionale
 per la Prevenzione e
 Protezione Ambientale
 del Veneto



Dipartimento Provinciale di Venezia
 Via Lissa, 6
 30174 Venezia Mestre Italy
 Tel. +39 041 5445511
 Fax +39 041 5445500
 e-mail: dapve@arpa.veneto.it

Comune di Spinea

0013472-2013

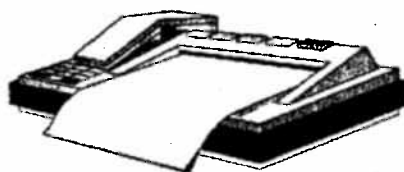
09/05/2013

VI.3



..N00332241

COPERTINA DEL FAX



Destinatario:	COMUNE SPINEA
alla c.a.:	GEOM. ALBERTO MARANGON.
Fax:	041 5411201

Mittente:	ARPAV PAOLO BIDOLI
Telefono:	Centralino 041.5445511
Fax:	041.5445500

Data:	9/05/13
--------------	---------

Pagine inclusa questa copertina:	7
---	---

☒ Sostituisce l'originale☐ Anticipa l'originale

INVIO VERBALE FIRMATO CONF. S.
 COOP - VS. PROT. 12165

N.B. IL RITARDO NELL' INVIO E' DOVUTO
 AL FATTO CHE ^{IL VERB.} ~~LA PEC~~ E' STATO INVIATO ALL'
 IND. PEC DEL DIPARTIMENTO ARPAV DI VICENZA

CORDIALI SALUTI

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

CONFERENZA DI SERVIZI

PER PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 22 APRILE 2013

La seduta ha inizio alle ore 11.10 presso la sala della Giunta del Comune di Spinea.

SONO PRESENTI:

1. **ARPAV - Dott. Paolo Bidoli** in rappresentanza dell'ARPAV giusta delega dell'Ente e **Dott.ssa Elisabetta Casarotto** dell'ARPAV in qualità di coadiuvante;
2. **Soprintendenza BB.AA. Arch. Luigi Cerocchi;**
3. **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Venezia - Ing. Elena Pesce**, funzionario dei VV.FF.;
4. **Per il Comune di Spinea**
 - 4.1 - Settore Lavori Pubblici - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi - Geom. Claudio Vianello;
 - 4.2 - Settore Ambiente e Protezione Civile - Dott.ssa Donatella Capuzzo;
 - 4.3 - Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria generale - Servizio Commercio e Polizia Amministrativa - Dott. Baldovino Angiolelli e Dott.ssa Federica Spagnolo;
 - 4.4 - Settore Urbanistica e Edilizia - Arch. Vincenzo Manes - Geom. Alberto Marangoni - Arch. Fiorenza Dal Zotto
 - 4.5 - Servizio tutela Beni paesaggistici - Dott.ssa Aurora Pelliccetti
 - 4.6 - Assessore all'urbanistica e edilizia: Sig. Riccardo Da Lio
5. **Per il promotore l'intervento:**
 - 5.1 - **Dott.ssa Alessandra Marinello** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.2 - **Arch. Cinzia Fontanelli** in rappresentanza della Cooperativa Adriatica s.c. a r.l.;
 - 5.3 - **Sig. Giovanni Michielan** e **Sig. PierSandro Michielan** per Valdosta s.r.l., in qualità di Legale Rappresentante della Ditta proponente Valdosta s.r.l.,
 - 5.4 - **Geom. Francesca Bertuzzo** dello Studio Favero & Milan Ingegneria S.p.a. in qualità di referente dello Studio di Progettazione incaricato dalle Ditte proponenti l'intervento in oggetto;
 - 5.5 - **Avv. Emilio Caucci** in qualità di consulente legale delle Ditte promotrici;

RISULTANO ASSENTI i rappresentanti dei seguenti Enti, regolarmente convocati che hanno comunque trasmesso il loro parere in premessa riportato e allegato al presente verbale:

1. **Provincia di Venezia**
 - 1.1 - Dipartimento Pianificazione e Programmazione Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
 - 1.2 - Servizio Viabilità;
2. **Regione Veneto:**
 - 2.1 - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv;
 - 2.2 - Genio Civile
3. **A.S.L. n° 13 - Servizio Igiene Pubblica;**
4. **Veritas s.p.a.:**
 - 4.1 - servizio fognature;
 - 4.2 - servizio acquedotto;
 - 4.3 - servizio rifiuti solidi urbani
5. **Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;**
6. **Enel Distribuzione S.p.A.;**
7. **Telecom Italia S.p.A.**

Svolge funzione di segretario, il responsabile del servizio urbanistica Arch. Vincenzo Manes.

A seguito della comunicazione del Responsabile SUAP Prot. com.le 8530 del 18/03/2013 con cui è stata convocata la presente conferenza di servizi, sono pervenuti a questa Amministrazione i seguenti pareri e le seguenti comunicazioni (atti allegati al presente verbale a farne parte integrante e sostanziale):

1. **Provincia di Venezia - Dipartimento Pianificazione e Programmazione - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica + Servizio Viabilità**, Prot. com.le n° 14719 del 18.04.13: recante prescrizioni, raccomandazioni e osservazioni;
2. **Regione Veneto Genio Civile** prot. com.le n° 11873 del 22/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

3. **A.S.L. n° 13** - Servizio Igiene Pubblica, prot. com.le n° 11282 del 15/04/2013, parere favorevole con prescrizioni;
4. **ARPAV**, prot. com.le n° 11617 del 18/04/2013, contenente osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni;
5. **Veritas S.p.A. Servizio fognature** prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013, contenente parere tecnico favorevole con prescrizioni;
6. **Veritas S.p.A. Servizi acquedotto e Rifiuti solidi urbani** prot. com.le n° 11853 del 19/04/2013, contenente prescrizioni;
7. **Consorzio di Bonifica Acque Risorgive** prot. com.le n° 11681 del 18/04/2013, parere idraulico favorevole con indicazioni e prescrizioni;
8. **Enel Distribuzione Spa** prot. com.le n° 10280 del 04/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
9. **Telecom Italia Spa** prot. com.le n° 10927 del 10/04/2013, parere favorevole con indicazioni;
10. **COMUNE DI SPINEA:**
 - 10.1 - Settore LL.PP - Viabilità e Mobilità - Servizi Manutentivi, atto interno del 18/04/2013 contenente osservazioni relative al computo metrico estimativo allegato al progetto prot. com.le n° 11682 del 18/04/2013;
 - 10.2 - Settore Urbanistica e Edilizia - Servizi Edilizia privata e Sportello attività produttive, atto interno del 18/04/2013, contenente parere istruttorio favorevole con prescrizioni;
11. **Regione Veneto** - Segreteria regionale per le infrastrutture U.P. coordinamento commissioni Vas Vinca Nuvv. - prot. com.le n° 11945 del 22.04.2013.

I rappresentanti dei vari enti convocati riconoscono di essere stati regolarmente invitati alla conferenza di servizi indetta dal Comune di Spinea per la definizione e per la realizzazione degli interventi previsti dal **PROGETTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 20 OTTOBRE 1998, N. 447 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLE DITTE COOPERATIVA ADRIATICA S.C.A R.L. E VALODOSTA S.R.L.**, e di aver ricevuto copia degli elaborati di progetto e precisamente gli elaborati integrativi presentati al Comune di Spinea, a corredo dell'istanza, dalle ditte Coop Adriatica s.c. a r.l. e Valdosta s.r.l., n°6006; in data 21/02/2013 e al prot. in data 15/03/2013 al prot. n°8367.

Il Responsabile del Settore urbanistica e edilizia **Fiorenzo Dal Zotto** apre la Conferenza. Ricorda la normativa di riferimento che regola il procedimento avviato attraverso l'attivazione dello sportello unico delle attività produttive. Riassume i dati significativi del progetto e le varie tappe del procedimento e ricorda che venerdì 19 aprile 2013, la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzi con schema di convenzione che regola i criteri di attuazione di tale sportello unico per le attività produttive che si allega al presente verbale.

Viene data lettura dei vari pareri espressi dagli enti esterni e interni allegati al presente provvedimento e sopra richiamati.

Parere urbanistico (Manes): favorevole nel rispetto dei contenuti della D.G.C. n°57/2013;

Parere edilizio (Marangoni):

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 19/04/2013 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive Coop Adriatica s.c.a r.l. / Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop in Via della Costituzione e viale San Remo con ampliamento - Variante urbanistica - Indirizzi", si esprime parere favorevole, anche ai fini del rilascio del titolo edilizio, nel rispetto dei pareri espressi in sede di conferenza di servizi dagli enti/servizi/uffici/società partecipanti, fatti salvi la preventiva stipula della convenzione per l'attuazione dell'intervento il cui schema è stato recepito dall'atto di indirizzo approvato con la citata Deliberazione della Giunta Comunale nonché l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n°42/2004 (che sostituisce atto autonomo e presupposto per il rilascio del titolo edilizio), a condizione venga presentata la seguente documentazione:

- 1) Venga corretto l'elaborato grafico Ad002_VAR prot. n°6006 del 21/02/2013 (pianta piano terra del nuovo edificio) nella parte relativa alla descrizione del locale n°55 (che attualmente riporta i seguenti dati : "55) Area di vendita: sup. utile 2.522,61 mq.; sup. commerciale 2.411,62 mq.; autorizzazioni commerciali n.488 - 836 - 835" in quanto è necessario esplicitare che:
 - a) la superficie di vendita del locale n°55) è pari a mq. 2.411,62;
 - b) la superficie utile del locale n°55, pari a mq. 2.522,61, è stata ottenuta dalla somma tra la superficie di vendita (che ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n°114/98 si ricorda corrispondere all'area destinata alla vendita - ergo l'area di vendita non può essere pari mq.2.522,61 come invece risulta dal dato relativo a "Area di vendita" attualmente indicato nell'elaborato grafico in corrispondenza del locale n°55 -, compresa quella occupata dai banchi scaffalature e simili e con l'esclusione di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) e altra superficie residua di mq.110,99 (a riguardo occorre precisare esattamente l'ubicazione all'interno del locale) non rientrante nella definizione di superficie di vendita di cui all'art.4 del D.Lgs. n°114/98 e pertanto non computabile come tale;
- 2) in relazione alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche vengano presentati:

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) la specifica relazione tecnica di cui all'art.8 "Documentazione per la presentazione del progetto di accessibilità, visitabilità, adattabilità", comma 2, dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- b) la dichiarazione di cui al successivo comma 3 del sopra citato art.8, redatta utilizzando l'apposito modello di cui all'allegato "I" dell'allegato "B" alla D.G.R. Veneta n°1428/2011;
- 3) in materia di **terre e rocce da scavo** deve essere precisato il previsto volume di terre e rocce derivanti dall'attività di scavo del complessivo intervento in quanto la conoscenza di tale dato risulta necessaria al fine di individuare la normativa applicabile all'intervento in esame e, conseguentemente, al fine di individuare la documentazione che dovrà essere presentata. Si riportano di seguito le possibili alternative e, per ciascuna di esse, la documentazione integrativa necessaria da presentare:
- a) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui al D.M. n°161/2012, in vigore dal 06/10/2012 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi nonché la relativa gestione (in tutto o in parte) come sottoprodotto da destinare ad altri siti e pertanto deve essere presentato, ai fini dell'approvazione, il Piano di utilizzo previsto dall'art.5 del D.M. n°161/2012 entro i termini stabiliti dal comma 1 del citato articolo;
- b) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.185, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n°152/2006 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi ed il relativo, completo, riutilizzo in situ e pertanto deve essere presentata l'indagine ambientale redatta ai sensi della normativa vigente attestante che il sito non è contaminato, il cui file dovrà inoltre essere trasmesso all'Arpav a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- c) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003 e al D.M. 27/09/2010 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo superiore a 6000 metri cubi e la relativa gestione come rifiuto da destinare a discarica e pertanto deve essere presentata dichiarazione attestante che:
- verranno seguite le procedure amministrative di cui alla parte IV, titolo I, del D.Lgs. n°152/2006, al D.Lgs. n°36/2003, al D.M. 27/09/2010;
 - i lavori verranno affidati a ditta specializzata iscritta all'albo dei gestori ambientali;
 - ai fini del trasporto a discarica verrà predisposto il formulario previsto dal D.Lgs. n°152/2006 il quale verrà preventivamente trasmesso a cura della stessa ditta alla competente Azienda U.L.S.S. n°13.
- d) i lavori sono assoggettati alla disciplina di cui alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 in quanto è prevista la produzione di un quantitativo di terre e rocce da scavo inferiore o uguale a mc.6000 (quindi rientrante nel limite di cui all'art.266, comma 7 del D.Lgs. n°152/2006) e la gestione del materiale escavato come sottoprodotto da destinare ad altri siti e/o il riutilizzo in situ del materiale escavato e/o la gestione del materiale escavato come rifiuto da destinare a discarica, e pertanto deve essere presentata la seguente documentazione:
- Mod. 1 di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013 debitamente compilato;
 - indagine ambientale redatta secondo le disposizioni di cui all'allegato "A" alla D.G.R. Veneta n°179 del 11/02/2013, il cui file dovrà essere trasmesso all'Arpav come previsto dal punto 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. Veneta n°179/2013 a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: ssu@arpa.veneto.it;
- 4) **dichiarazione del progettista abilitato** (corredata da copia del documento d'identità) che, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n°380/2001, come modificato dalla Legge n°106/2011, asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- 5) **computo metrico estimativo** relativo alla realizzazione dell'edificio, necessario per calcolo della quota del contributo di costruzione di cui all'art.16 D.P.R. n°380/2001 commisurata al costo di costruzione;
- 6) **relazioni** di cui al D.M.11/03/1988, Circ. Min. LL.PP. n°30183 del 24/09/1988 e seguenti (geologica, geotecnica, indagini, geotecnica fondazioni);
- 7) **progetti degli impianti** ai sensi del D.M. n°37/2008;
- 8) **autocertificazione circa la conformità del progetto al D.P.C.M. 05/12/1997** "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" (modello scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Spinea - Servizio edilizia privata);
- 9) nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale, denominato "Ud002", dovrà essere precisato (attraverso l'utilizzo di apposite colorazioni e l'adeguamento della relativa legenda) quali, fra le **essenze arboree esistenti**, verranno mantenute e quali invece dovranno essere necessariamente abbattute -perché incompatibili- affinché possa essere realizzato l'intervento in progetto; il tutto al fine di garantire la conformità con l'art.18 "Tutela del paesaggio", comma 1, lett. d) delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. (oggi P.I.).
- Il suddetto elaborato grafico dovrà inoltre precisare il crono-programma relativo all'abbattimento degli alberi d'alto fusto affinché questo intervento non avvenga nei periodi di nidificazione delle specie volatili e in contrasto con quanto previsto dalla Legge n°157/1992 "Norme per la protezione della fauna onteotermica".
- In relazione poi all'abbattimento dei platani dovrà essere acquisito e presentato il nulla-osta del servizio fitosanitario regionale;
- 10) vengano presentate n°2 copie cartacee;

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) della documentazione integrativa/sostitutiva relativa alla prevenzione incendi, e precisamente dei seguenti elaborati:
- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
 - Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
 - Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
 - Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
 - Jd005 a – Prospetti;
 - Jd006 a – Sezioni;
 - Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;

- b) della relazione sanitaria denominata Hdr001 a – Relazione sanitaria;
in quanto i suddetti elaborati risultano presenti agli atti comunali esclusivamente in formato digitale (cd-rom prot. n°6006 del 21/02/2013 e cd-rom prot. n°8367 del 15/03/2013);

- 11) **supporto informatico** di cui all'art.4bis del vigente Regolamento edilizio contenente ogni documento integrativo che verrà presentato in forza di quanto emerso in questa sede di conferenza di servizi, corredato da dichiarazione del progettista attestante che la documentazione in formato digitale (contenuta nel cd-rom) è identica a quella presentata in forma cartacea.

N°1 **marca da bollo** dell'importo di € 14,62 (da apporre sul permesso di costruire).

Il geom. Marangoni rileva altresì che successivamente alla data di invio della convocazione della conferenza di servizi, ha richiesto documentazione integrativa necessaria ai fini della valutazione dei profili di natura urbanistico-edilizia e che alla luce di tale richiesta la ditta ha presentato con integrazioni successive elaborati e documentazione tecnica in adeguamento ai rilievi istruttori endoprocedimentali emersi in fase istruttoria (precisazione sui computi metrici, chiarimenti sul conteggio delle superfici, ecc.).

Parere Settore Lavori pubblici – Viabilità e mobilità – Servizi manutentivi: il geom. Claudio Vianello rinvia al parere espresso in data 18.04.2013 allegato al presente verbale e consegna il parere espresso in data odierna dal responsabile del settore lavori pubblici ing. Leonardo Mercatali che si allega. Il geom. Vianello ricorda che le criticità evidenziate corrispondono a quelle rilevate anche dal settore viabilità della Provincia di Venezia e che quindi è necessario che, in sede esecutiva il progetto preveda un adeguamento della pista ciclopeditonale lungo via della Costituzione e la messa in sicurezza della pista prevista nell'ambito di forestazione; ricorda la necessità di prevedere pavimentazione adeguata dei posti auto per disabili. Rinvia comunque a quanto specificamente indicato nei pareri sopra richiamati e allegati.

Parere Servizio Commercio e Polizia Amministrativa: il dott. Baldovino Angiolelli e la dott.ssa Federica Spagnolo esprimono il proprio parere favorevole a condizione che: 1. Sia precisata la superficie di vendita che non deve essere superiore a 2.411,62 mq; 2. Che la ditta si preoccupi di attivare tutti i procedimenti finalizzati poi al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Parere Settore Ambiente: la dott.ssa Donatella Capuzzo rinvia al rispetto delle condizioni espresse dal parere della Veritas – servizio rifiuti solidi e urbani. Rileva la non idoneità di alcune previsioni contenute nel progetto quali, ad esempio, la piazzola in prossimità dell'accesso dei camion da via Costituzione e richiede la presentazione di documentazione specifica che, a fronte delle quantità e qualità dei rifiuti prodotti dalla struttura e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e dal Regolamento per la gestione dei rifiuti solidi urbani, illustri le piazzole ecologiche che si prevede di realizzare per il servizio di raccolta rifiuti.

Parere Vigili del Fuoco: l'ing. Elena Pesce consegna il parere espresso dal comandante provinciale Munaro prot. VV. FF. n. 8907 del 18.04.2013 che si allega al presente verbale.

Parere Arpav:

Il dott. Paolo Bidoli affronta le problematiche di natura acustica e illuminotecnica. Rinvia e spiega i contenuti del parere allegato. Ricontra la necessità di studi più approfonditi in relazione alla sorgente del rumore proveniente dall'area carico e scarico che richiede particolare attenzione in quanto prossima all'abitato. Segnala la necessità di apposite barriere fono assorbenti adeguatamente dimensionate. Rileva altresì la necessità della redazione del progetto esecutivo illuminotecnico con fotometria degli apparecchi, classificazione dell'area secondo le norme UNI, i livelli di luminanza previsti ed i relativi calcoli.

Interviene quindi la dott.ssa Elisabetta Casarotto, sempre di ARPAV, per affrontare le problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico. Anche Casarotto rinvia al parere allegato e ricorda che non vi sono problemi particolari; rileva comunque la non opportunità di prevedere la cabina internamente all'edificio in quanto tale cabina comune determinerà la presenza di una fascia di rispetto di tutela (che dovrà essere definita da Enel) e che costituirà un vincolo nell'utilizzo dei locali ricadenti all'interno della fascia. Per questo suggerirebbe la progettazione di una cabina staccata rispetto all'edificio principale.

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso: interviene l'arch. Luigi Cerocchi. Consegna delega a partecipare alla conferenza di servizi prot. Soprintendenza n. 10.539 del 22.04.2013. Rilevato che il vincolo riguarda la tutela della fascia lungo i 150 m dal Rio Cimetto, considerato che il progetto proposto prevede un'ampia forestazione proprio lungo il corso d'acqua oggetto di tutela, ricordate le prescrizioni contenute nel precedente parere espresso dalla Soprintendenza, prot. comunale n. 26.473 del 20.09.2011, esprime **parere favorevole**.

Si conviene altresì su tali regole procedurali:

1. **pareri condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni e relazione di tali condizioni con i pareri espressi dagli altri enti:** si conviene che i pareri espressi in questa sede tengono conto delle condizioni espresse dai vari enti per i diversi profili di rispettiva competenza;
2. **relazione con correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione ambientale strategica:** poiché tale conferenza di servizi ha carattere decisivo e comporta l'adozione della relativa variante urbanistica, considerato il correlato procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto di Suap alla vas, si ritiene che il verbale della conferenza di servizi assuma valore di adozione della variante qualora il procedimento di verifica di assoggettabilità *in itinere* si concluda favorevolmente rispetto all'esclusione di questo procedimento all'obbligo della valutazione ambientale strategica;
3. **modalità di trasmissione dei verbali e acquisizione delle firme:** il presente verbale e i relativi allegati vengono trasmessi, attraverso pec, a tutti gli enti che hanno presenziato alla conferenza di servizi; ogni ente che ha presenziato alla conferenza dovrà quindi restituirlo (anche senza allegati) debitamente firmato in calce o all'indirizzo pec del comune di Spinea protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it o attraverso fax al n. 041.54.11.201. Sarà cura del nostro servizio, una volta acquisite tutte le firme degli enti che hanno presenziato alla conferenza, inviare copia del presente verbale e dei relativi allegati a tutti gli enti convocati.

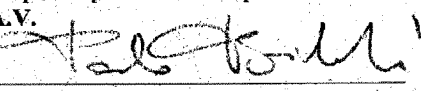
Tutto quanto premesso si esprime parere favorevole al progetto Suap presentato in data 16.11.2010 con prot. n°32.831 e successive integrazioni, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel presente verbale.

La seduta si conclude alle ore 13.00.

Firme dei rappresentanti degli enti che hanno partecipato alla conferenza di servizi

Soprintendenza BB.AA.
Arch. Luigi Cerocchi

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia
Ing. Elena Pesce

Agenzia Regionale per la prevenzione e protezione ambientale del Veneto – A.R.P.A.V.
Dott. Paolo Bidoli 

**Comune di Spinea – Settore Lavori pubblici - Viabilità e mobilità
– Servizi manutentivi**
Geom. Claudio Vianello

Comune di Spinea – Settore Ambiente e Protezione civile
Dott.ssa Donatella Capuzzo

**Comune di Spinea – Settore AA.GG. e Supporto alla segreteria
generale – Servizio commercio**
Dott. Baldovino Angioletti

COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
SERVIZIO SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comune di Spinea – Settore Urbanistica e Edilizia
Arch. Fiorenza Dal Zotto

Il Segretario verbalizzante
Arch. Vincenzo Manes

Comune di Spinea – Responsabile del procedimento
Geom. Alberto Marangoni

PEC
PROT. 11719
DEL 18/04/2013



Provincia di Venezia
Protocollo 0036445
del 18/04/2013
Cla.: XVI.4

Mestre-Venezia, 16 aprile 2013

Al - sig. Sindaco
- Resp. del Servizio Sportello Attività Produttive
del Comune di SPINEA (VE)
via PEC: protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it

OGGETTO: Progetto comportante variante urbanistica mediante SUAP, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10, presentato dalle ditte: Cooperativa Adriatica s.c.a r.l. e Valdosta s.r.l. (rif. prot. prov. n° 61737 del 23/08/2011 e successive integrazioni).
Conferenza di Servizi del 22.04.2013

Osservazioni del Servizio Manutenzione e Sviluppo del Sistema Viabilistico

Esaminata la documentazione relativa al progetto definitivo dell'intervento in oggetto, per quanto di competenza dello scrivente Servizio, esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

Prescrizioni:

- la contro strada da realizzarsi nel lato est della S.P. n. 36 "Martellago – Spinea", ed i relativi impianti tecnologici afferenti (illuminazione e sgrondo acque meteoriche stradali), non verranno ~~presi~~ in carico dalla Provincia di Venezia;
- l'intervento di realizzazione della contro strada e della pista ciclabile ed i relativi impianti tecnologici afferenti dovranno essere coordinati con l'opera in fase di esecuzione da parte di Veneto Strade S.p.A.
- ai sensi della normativa vigente il percorso ciclo pedonale bidirezionale deve avere larghezza almeno di 2.50. Si evidenzia infatti che ai sensi della D.M. 557/1999 la larghezza della percorso ciclabile può essere eccezionalmente ridotta, sempreché il tratto ridotto sia protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e che tale circostanza sia opportunamente segnalata;
- l'accesso posto nei pressi del ponte sul Rio Cimetto dovrà essere posizionato sulla contro strada ed in modo da consentire le manovre di immissione e svolta in sicurezza;
- nella corsia di immissione alla S.P. n. 36 dovrà essere posizionato in allineamento alla barriera spartitraffico un cordolo della adeguata lunghezza in modo da inibire manovre che pregiudichino la sicurezza stradale;
- la segnaletica stradale relativa ai tratti di competenza della Provincia di Venezia deve essere concordata con lo scrivente Servizio;
- la segnaletica pubblicitaria deve essere oggetto di specifica istanza all'Ufficio Pubblicità dello scrivente Servizio;

Raccomandazioni:



PROVINCIA DI VENEZIA

- la soluzione della pista ciclabile di connessione tra la strada comunale Via Torino e contro strada alla viabilità di competenza appare pericolosa in quanto potrebbe generare interferenze tra utenze deboli e traffico veicolare lungo la S.P. n. 36 potenziata. Si raccomanda pertanto di raccordare tale pista con i percorsi pedonali previsti, e di inibire, tramite opportuni sbarramenti, eventuali commistioni tra flussi deboli e veicolari.

Si comunica che l'autorizzazione ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e ss.mm.ii, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, verrà rilasciata al Comune di Spinea successivamente alla stipula da parte del Comune stesso e della Provincia di Venezia di apposita convenzione, nella quale verranno indicate le modalità di realizzazione dell'opera, l'eventuale cessione delle aree al patrimonio provinciale o comunale, e la manutenzione degli impianti, dei marciapiedi/piste ciclopedonali e del verde.

Osservazioni del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

In riferimento alla richiesta in oggetto, vista la nota integrativa pervenuta via PEC al prot. prov. n° 34768 del 12/04/2013 (rif. nota prot. com. n° 11135/2013 del 12/04/2013), con la quale si relaziona in merito alla compatibilità dell'intervento proposto con il PAT (approvato con DGP n° 2/2013), prendiamo atto della suddetta nota, riteniamo perciò, ai sensi dell'art. 4, comma 3, della L.R. 55/12, essere il Comune stesso l'ente competente all'approvazione del SUAP in argomento, trattandosi di un intervento in variante al Piano degli Interventi.

IL DIRIGENTE

Servizio Manutenzione e Sviluppo
del Sistema Viabilistico
ing. Alessandra Grosso

IL DIRIGENTE

Servizio Pianificazione Territoriale
ed Urbanistica
arch. Danilo Gerotto

FAX PROT. 11873
DEL 22/04/2013

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

19 APR. 2013

169657

Data Protocollo N° Class: 63.00.08.0000/E320.05.1 Prat. Fasc. Allegati N°

Oggetto: Valutazione della Variante Urbanistica ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20/10/1998 N.477.
Richiesta di trasferimento di attività Cooperativa Adriatica S.c.a.r.l. e Valdosta S.r.l.

– **Convocazione della Conferenza di Servizi decisoria per il giorno 22/04/2013.**

FAX al numero
041 5411201

Al Comune di Spinea
Piazzale del Municipio, 1
30038 Spinea (VE)

e p.c.
TRASMISSIONE A MEZZO E-MAIL

Alla Direzione Regionale Difesa del Suolo
- sua sede

FAX al numero
041 5790350

Al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive
Unità locale di Mirano
Via G. Marconi, 11
30035 Mirano (VE)

Si riscontra con la presente lettera prot. 8530/2013 del 18/03/2013, inviata da Codesto Comune, pervenuta in data 25/03/2013, ns. prot. n. 117704 del 27/03/2013 di convocazione della Conferenza di cui all'oggetto alla quale non è impossibile a partecipare, a causa di concomitanti impegni.

Dall'analisi della documentazione inviata da Codesto Comune relativo al progetto definitivo in oggetto, si ritiene che le opere previste siano ammissibili dal punto di vista idraulico, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in fase di redazione del progetto esecutivo:

- 1- siano realizzati i volumi d'invaso compensativi indicati nello studio idraulico in ragione di almeno 893 m³/ha come riportato nell'elaborato "Valutazione di Compatibilità Idraulica" a pagina 44; detti volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento della rete di recapito delle acque meteoriche, dei pozzetti di raccolta, delle scoline o dei canali a cielo aperto, nonché attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
- 2- in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti;
- 3- siano rispettate tutte le prescrizioni fornite dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive nel parere prot.6243 del 18/04/2013, qui pervenuto in data 18/04/2013, prot. n.168590 del 19/04/2013 in laddove non in contrasto con le presenti.

Segreteria Regionale per l'Ambiente
Genio Civile di Venezia – S. Marco, 548 – 30124 Venezia
Tel. 041 2793880-3820-3800 – Fax 041 5286959

PEC PROT. 11282
DEL 15/04/2013



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Veneto
AZIENDA UNITA' LOCALE SOCIO-SANITARIA N. 13

Dipartimento di Prevenzione
Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Dolo, 11.5. APR. 2013

Prot. n° 3.4.28233 I E N

Ns Rif.:

Vs Rif.: prot. 8530/2013 del 18/03/2013

Responsabile del procedimento: Dr. Flavio Valentini
Responsabile dell'istruttoria: Dr.ssa Tecla Bovo

Alla c. a.
Responsabile Servizio
Sportello Attività Produttive
Dr. Alberto Marangoni
Settore Urbanistica e Edilizia
COMUNE di SPINEA

OGGETTO: conferenza di servizi decisoria per valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447 e s.m.i. presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c.a.r.l. e Valdosta S.r.l.

In merito all'oggetto, si comunica l'impossibilità a partecipare il giorno 22 aprile p.v. alla Conferenza di cui sopra.

Presa visione della documentazione inviata, viste le modifiche progettuali apportate ed essendo queste, dal punto di vista igienico-sanitario, di scarsa rilevanza, si rinvia al ns. precedente parere del 26/05/2011 prot. III.04/3365 IEDN con la prescrizione che la scala di accesso alla copertura del 1° P. sia fissa, dotata di gabbia, abbia un'altezza di un metro oltre il colmo e che su entrambe le coperture di progetto siano indicati i punti di ancoraggio lungo le coperture shed.

Distinti saluti

Il Direttore
Dipartimento di Prevenzione
Dr. Flavio Valentini

30035 MIRANO (VE) via Marittimo, 76 - tel. 041/5794111 - 30031 DOLO (VE) via 29 Aprile, 2 - tel. 041/5133111 - C.F. e Partita IVA 02799530270



SISP - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - URL: www.ulss13mirano.ven.it
DOLO - 30031 - Riviera XXIX Aprile, 2 ☎ 041/5133246 Fax: 041/5133936
E mail: sisp@ulss13mirano.ven.it PEC: sisp13@ulss13mirano.telecompost.it



ARPAV
Agenzia Regionale
per la Prevenzione e
Protezione Ambientale
del Veneto



Sistema di Gestione Certificato
UNI EN ISO 9001:2008

Dipartimento Provinciale di Venezia

Via Lissa, 6
30174 Venezia Mestre Italy
Tel. +39 041 5445552
Fax +39 041 5445500
e-mail: dapve@arpa.veneto.it
PEC: dapve@pec.arpa.veneto.it

Servizio Controllo ambientale

U.O. Fisica Ambientale
Responsabile del Procedimento
dott. Daniele Sepulcri
e-mail dsepulcri@arpa.veneto.it
Responsabile dell'Istruttoria
dott. Paolo Bidoli
e-mail pbidoli@arpa.veneto.it
dott.ssa Elisabetta Casarotto
e-mail ecasarotto@arpa.veneto.it



REGIONE DEL VENETO

Prot. n. 62283/13/AF

Mestre, 17 APR 2013

Class. X.30.01
X.20.12
X.20.05
X.20.06

Rif. 108/NIR/13
107/NIR/13
55/RU/13

Comune di Spinea
Settore urbanistica e edilizia
Servizio sportello attività produttive
Piazza del Municipio 1
Spinea (VE)
PEC: protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it

Oggetto: Conferenza di servizi per valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, e s.m.i. presentato dalle Cooperative Adriatica S.c.a.r.l. e Valodosta S.r.l.

Con riferimento all'oggetto, si trasmettono in allegato i seguenti documenti:

- risultati dello studio effettuato per la valutazione modellistica del campo elettromagnetico (108/NIR/13);
- esame del progetto di illuminazione (107/NIR/13);
- esame della documentazione previsionale di impatto acustico (55/RU/13).

Per quanto riguarda le cabine elettriche, operanti alla frequenza di 50 Hz, si osserva quanto segue.

Dai progetti esaminati, tali cabine risultano collocate all'interno dell'edificio, adiacenti al locale spogliatoio femminile, ai servizi igienici e al locale UPS, destinato alla collocazione di un gruppo di continuità. Al piano superiore sarebbe presente il locale frigo. L'esterno risulta adibito a zona di passaggio, con accesso al reparto cottura e gastronomia.

Non viene fornito, per quanto accertato dallo scrivente, il calcolo della DPA (Distanza di Prima Approssimazione), da eseguire ai sensi del DM 29/05/08.

Sebbene sulla base del progetto presentato, i locali adiacenti e sovrastanti le cabine non possano essere definiti, a rigore, "adibiti a permanenza prolungata", si sottolinea il possibile superamento dell'obiettivo di qualità di 3 µT, stabilito dal DPCM 8/7/2003 in alcune aree ad essi interne.

Tale possibilità costituisce di fatto un vincolo e i suddetti locali, così come l'area esterna adiacente la cabina, non potranno essere, neanche in futuro, adibiti ad una qualsiasi destinazione d'uso che preveda la presenza di personale e/o popolazione per permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere.

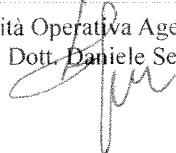
Alla luce di quanto detto e vista l'ampiezza dell'area a disposizione, si suggerisce di valutare la possibilità di modificare il progetto, collocando le cabine in un'area esterna all'edificio, che non sia ad esso adiacente e che garantisca l'impossibilità di permanere all'interno della Distanza di Prima Approssimazione per periodi prolungati.

Si raccomanda, in ogni caso, di procedere al calcolo delle DPA e di fornirne i risultati allo scrivente Dipartimento, assieme ai dati tecnici necessari a verificarne la correttezza.

Distinti saluti

Il Dirigente

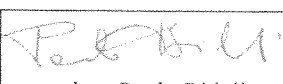

Unità Operativa Agenti Fisici
Dott. Daniele Sepulcri



Dipartimento Provinciale di Venezia
Via Lissa, 6
30174 Venezia Mestre Italy
Tel. +39 041 5445552
Fax +39 041 5445500
e-mail: dapve@arpa.veneto.it
PEC: dapve@pec.arpa.veneto.it

Servizio Controllo ambientale
U.O. Fisica Ambientale

Esame Documentazione

55/RU/13	15/04/13		
Numero	Data	dott. Paolo Bidoli Redazione Il tecnico	dott. Daniele Sepulcri Approvazione Il Fisico Dirigente

Ditta
Sede

Cooperativa Adriatica S.c.a.r.l.
Via Villanova 29/7 – Villanova di Castenaso (BO)

Documento esaminato:

Documentazione previsionale di impatto acustico nuovo edificio ad uso commerciale – Coop Adriatica

Data documento
Redatto da

Gennaio 2012
Vito Simionato

Osservazioni

I ricettori più vicini alla nuova area commerciale si trovano a circa 50 m ad est della stessa. Da quanto si ricava dalla documentazione, in corrispondenza della zona a est dell'edificio si svolgeranno le operazioni di carico e scarico della merce e di transito dei camion. Nella valutazione di impatto acustico non è riportata una stima della rumorosità associata all'attività di carico e scarico, che presumibilmente si svolgerà a partire dalle prime ore del mattino (l'arrivo dei camion è previsto in una fascia oraria che va dalle 6.30 alle 15.30). Normalmente queste attività comportano la produzione di rumori di vario genere, fra cui il vociare del personale, la movimentazione di carrelli a mano, di muletti, ecc, che devono essere considerati nella valutazione. Analogamente, non è stata considerata la rumorosità prodotta da camion frigo in sosta col motore acceso nella medesima area, e dai mezzi per il ritiro dei rifiuti dai contenitori posti lungo il confine dell'area. Al proposito, si fa presente che l'area di pertinenza del supermercato non è considerata infrastruttura stradale, pertanto, il rumore generato dai camion, o da altri mezzi transitanti nella zona, è assimilabile a quello prodotto dalle altre sorgenti, ed è quindi soggetto al rispetto dei limiti assoluti di immissione ed emissione in ambiente esterno, definiti dalla classe acustica di appartenenza, nonché dei limiti differenziali all'interno delle abitazioni.

Nella relazione i limiti differenziali non sono stati presi in considerazione, tuttavia, considerando il traffico ridotto lungo Via della Costituzione nelle prime ore del mattino e l'effetto schermante dell'edificio stesso, il livello residuo sarà inferiore ai valori misurati in orari di maggior traffico (misure nei punti 3 e 4 riportati nella tabella a pagina 30),

l'eventualità che i rumori generati nell'area ad est possano originare un incremento superiore a 5 dB rispetto al rumore residuo è tutt'altro che improbabile.

(nota: nel processo di valutazione dell'impatto acustico di un'attività in previsione, è più indicato valutare il rumore ambientale ante operam – quindi il residuo post operam – nei periodi di minor rumorosità, così da poter valutare con più attendibilità il contributo al rumore ambientale dell'attività in divenire).

Per quanto riguarda gli impianti posti sul tetto, nella zona a sud-est dell'edificio, si dichiara che *“I torrini di espulsione e relative bocche di ripresa saranno progettati per garantire un livello sonoro, rilevato ad una distanza di un metro da essi, non superiore a 40 dB(A), operando un'accurata scelta ed installazione del macchinario oppure intervenendo mediante appositi silenziatori dissipativi”*. Non sono riportate indicazioni tecniche più dettagliate che giustificano tali assunzioni. Si osserva, in ogni caso, che gli impianti verranno posizionati nel punto più vicino ai ricettori. Al di là delle considerazioni sopra esposte in merito ai livelli sonori di emissione, si ritiene più ragionevole (ed efficace) considerare il posizionamento della sorgente il più distante possibile dai ricettori come prima misura finalizzata a limitare l'esposizione della popolazione.

Conclusioni


La valutazione di impatto acustico presa in esame non prende in considerazione, o lo fa in maniera non esaustiva, diversi aspetti dell'attività che, dal punto di vista del rumore prodotto presso i ricettori, non possono essere trascurati. Le osservazioni sopra esposte indicano come nel trattare le diverse sorgenti di rumore si siano trascurati aspetti il cui impatto presso i ricettori dev'essere considerato significativo. A parere di chi scrive si ritiene pertanto opportuno provvedere all'adozione di interventi di mitigazione delle attività lungo il lato est dell'edificio commerciale (transito camion, carico e scarico, prelievo rifiuti, ecc.), quali, ad esempio, l'installazione di barriere acustiche opportunamente dimensionate lungo il confine est dell'area commerciale (si tenga presente che le barriere verdi non hanno, dal punto di vista acustico, un effetto schermante apprezzabile).

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, a seguito di quanto esposto sopra, si dovrà valutare la possibilità di collocarli in altra posizione, il più distante possibile dai ricettori.

Dipartimento Provinciale di Venezia
Via Lissa, 6
30174 Venezia Mestre Italy
Tel. +39 041 5445552
Fax +39 041 5445500
e-mail: dapve@arpa.veneto.it
PEC: dapve@pec.arpa.veneto.it

Servizio Controllo ambientale
U.O. Fisica Ambientale

Esame Documentazione

107/NIR/13	15/04/13		
<i>Numero</i>	<i>Data</i>	dott. Paolo Bidoli <i>Redazione Il tecnico</i>	dott. Daniele Sepulcri <i>Approvazione Il Fisico Dirigente</i>

Ditta
Sede

Cooperativa Adriatica S.c.a.r.l.
Via Villanova 29/7 – Villanova di Castenaso (BO)

Documento esaminato:
Data documento
Redatto da

Progetto di illuminazione relativo alle aree di mitigazione ambientale
Gennaio 2012
-

Osservazioni

La relazione non risponde ai requisiti tecnici richiesti dalla Legge regionale 17/2009, non essendo fornite le seguenti informazioni:



- Fotometria degli apparecchi, che dovranno avere emissione nulla oltre i 90°;
- Classificazione illuminotecnica delle diverse aree (parcheggio, strade di accesso, rotatoria, ecc.) secondo la norma UNI 11248 – 2012;
- Calcolo illuminotecnico (con fattore di manutenzione 0.8) che dimostri il rispetto delle prestazioni illuminotecniche previste dalla classificazione;
- Descrizione dei regimi di funzionamento dei riduttori di flusso.

Conclusioni

Dovrà essere prodotto il progetto illuminotecnico, redatto ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale 17 del 7 agosto 2009, nel quale siano contenute le informazioni sopra elencate.

Relazione Tecnica

VALUTAZIONE MODELLISTICA DEL CAMPO ELETTROMAGNETICO A RADIOFREQUENZA

108/NIR/13	10/04/13	 Dott.ssa Elisabetta Casarotto	 Dott. Daniele Sepulcri
<i>Numero della Relazione</i>	<i>Data</i>	<i>Redazione Il Tecnico</i>	<i>Approvazione Il Fisico Dirigente</i>

<i>Richiedente</i>	Comune di Spinea - Settore Urbanistica e edilizia
<i>Data e prot. di arrivo</i>	27/03/13 – 34414
<i>Oggetto</i>	Valutazione del campo elettrico prodotto da impianti a radiofrequenza, in corrispondenza di un'area in comune di Spinea indicata dal richiedente



Fig. 1: Posizione dell'area in esame in comune di Spinea e degli impianti presenti nelle vicinanze.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

- 1 Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
- 2 DPCM 8 luglio 2003 " Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz-300 GHz"
- 3 Legge regionale 9 luglio 1993, n. 29 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni"
- 4 Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

2. PROCEDURA E METODOLOGIA DI CALCOLO

Progetto ETERE

Per la valutazione dell'impianto è stato impiegato il software ETERE che calcola, mediante l'utilizzo di modelli matematici, la distribuzione tridimensionale del campo elettromagnetico sul territorio ed evidenzia le eventuali aree critiche. Allo scopo detto software si avvale degli inventari informatizzati e georeferenziati degli edifici e degli impianti di telecomunicazione della regione Veneto.

Area di analisi

L'area analizzata è tale da racchiudere la zona di intervento espressamente indicata dal richiedente.

Il calcolo è stato eseguito su sezioni orizzontali, con passo verticale di 1 m. Su ciascuna sezione il calcolo è stato effettuato con passo orizzontale di 0.5 m.

Formula

Per il calcolo del campo elettrico è stato impiegato un modello di propagazione in spazio libero in condizioni di campo lontano. Le formule per i valori efficaci di campo elettrico E e campo magnetico H, valide sotto queste condizioni, sono riportate di seguito:

$$E = \sqrt{\frac{377 \cdot P \cdot G \cdot A_o \cdot A_v}{4 \cdot \pi \cdot r^2}}$$

$$H[A/m] = E[V/m] \cdot \frac{1}{377}$$

r = distanza dal centro elettrico del radiatore

P = potenza efficace massima all'apparato radiante

G = guadagno dell'antenna nella direzione di massima irradiazione

A_o = attenuazione sul piano orizzontale

A_v = attenuazione sul piano verticale

In campo lontano le antenne sono considerate come sorgenti puntiformi collocate nel centro elettrico delle antenne stesse.

La formula di campo lontano è stata impiegata anche per la valutazione in zona di campo radiativo vicino perché comunque generalmente cautelativa per distanze superiori a qualche λ (lunghezza d'onda), come indicato nella norma CEI 211-7 (cap. 6).

È stato calcolato solo il campo elettrico perché nella regione di campo radiativo campo elettrico e magnetico sono proporzionali.

I parametri G, A_o e A_v derivano dai diagrammi di irraggiamento delle antenne forniti dai gestori in occasione delle relative richieste di installazione.

Impianti considerati

In ogni punto il campo è stato valutato come somma dei contributi dovuti agli impianti in studio e a tutti gli impianti radiofonici, DVB-H, WiMAX e di telefonia mobile, sia "attivi" che "virtuali", compresi entro un intorno di 6000 m dall'area di analisi:

$$E = \sqrt{\sum_i E_i^2}$$

E = valore efficace del campo elettrico complessivo

E_i = valore efficace del campo elettrico dovuto allo i-esimo impianto

Gli “impianti attivi” sono le installazioni delle quali è già pervenuta la prevista comunicazione di detenzione, gli “impianti virtuali” sono gli apparati per i quali si è già espresso parere radioprotezionistico favorevole, ma di cui non è ancora pervenuta la relativa comunicazione di detenzione.

Nei casi in cui l'impianto attivo abbia anche ottenuto parere favorevole alla riconfigurazione nello studio è stata considerata la configurazione più recente, ma ancora “virtuale”.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

La norma di riferimento per la valutazione dei risultati è il DPCM 8 luglio 2003, già citato al paragrafo 3. Il decreto suddetto stabilisce i valori di riferimento riportati nelle tabelle seguenti, che vanno intesi come valori mediati su un'area equivalente alla sezione verticale del corpo umano e su qualsiasi intervallo di 6 minuti.

Tab. A: Limiti di esposizione (DPCM 8 luglio 2003)			
<i>Frequenza [MHz]</i>	<i>Campo elettrico [V/m]</i>	<i>Campo magnetico [A/m]</i>	<i>Densità di potenza [W/m²]</i>
0,1 ÷ 3	60	0,2	/
> 3 ÷ 3000	20	0,05	1
> 3000 ÷ 300000	40	0,1	4

Tab. B: Valori di attenzione e obiettivi di qualità (DPCM 8 luglio 2003)			
<i>Frequenza [MHz]</i>	<i>Campo elettrico [V/m]</i>	<i>Campo magnetico [A/m]</i>	<i>Densità di potenza [W/m²]</i>
0,1 ÷ 300000	6	0,016	0,10 (3 MHz ÷ 300 GHz)

4. RISULTATI

E' stato calcolato il campo elettrico sull'area di interesse fino ad un'altezza di 20 m sul livello del mare, corrispondente per tale zona a circa 14 m sul livello del suolo. Tale altezza, visti i progetti presentati dal richiedente, risulta essere senz'altro cautelativa.

Si rileva che, entro tale altezza, nell'area non sono presenti zone in cui il campo elettrico previsto è superiore al valore di attenzione/obiettivo di qualità di 6 V/m.

In particolare, dalle simulazioni effettuate nell'area in esame non si prevedono valori di campo elettrico superiori a 3 V/m, ossia alla metà del valore di attenzione/obiettivo di qualità.

Nell'allegato 1 si riportano alcune mappe che illustrano la **distribuzione del campo elettrico**, su piani orizzontali a diverse altezze.

La presente relazione tecnica fa esplicito riferimento alle informazioni tecniche comunicate dai gestori.

La presente relazione tecnica non può essere riprodotta parzialmente, salvo l'approvazione scritta del Dipartimento ARPAV Provinciale di Venezia.

5. ALLEGATI

- Allegato 1: Mappe raffiguranti la distribuzione del campo elettrico nello spazio.

ALLEGATO 1

Mappe raffiguranti la distribuzione del campo elettrico nello spazio

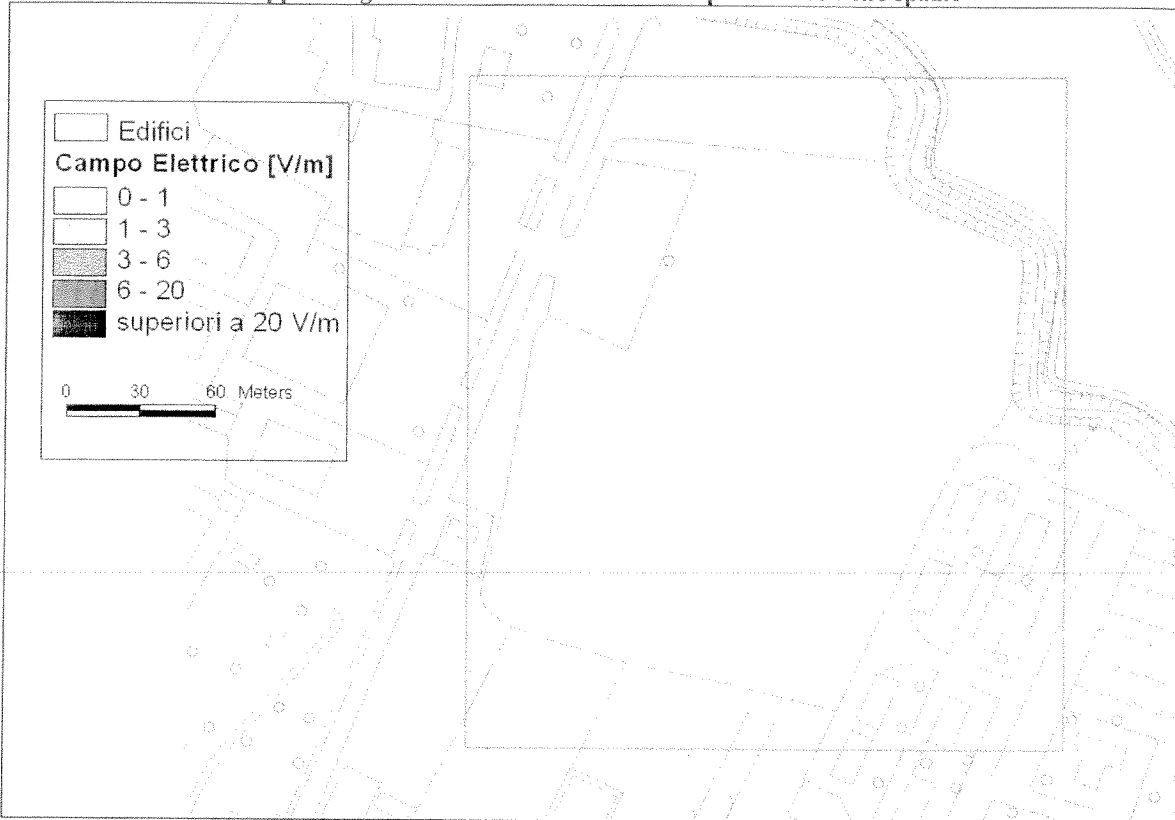


Fig. 2: Distribuzione del campo elettrico in corrispondenza dell'area in esame. Sezione orizzontale a 7 m s.l.m., equivalente a circa 1 m rispetto alla quota del suolo nella zona d'interesse.

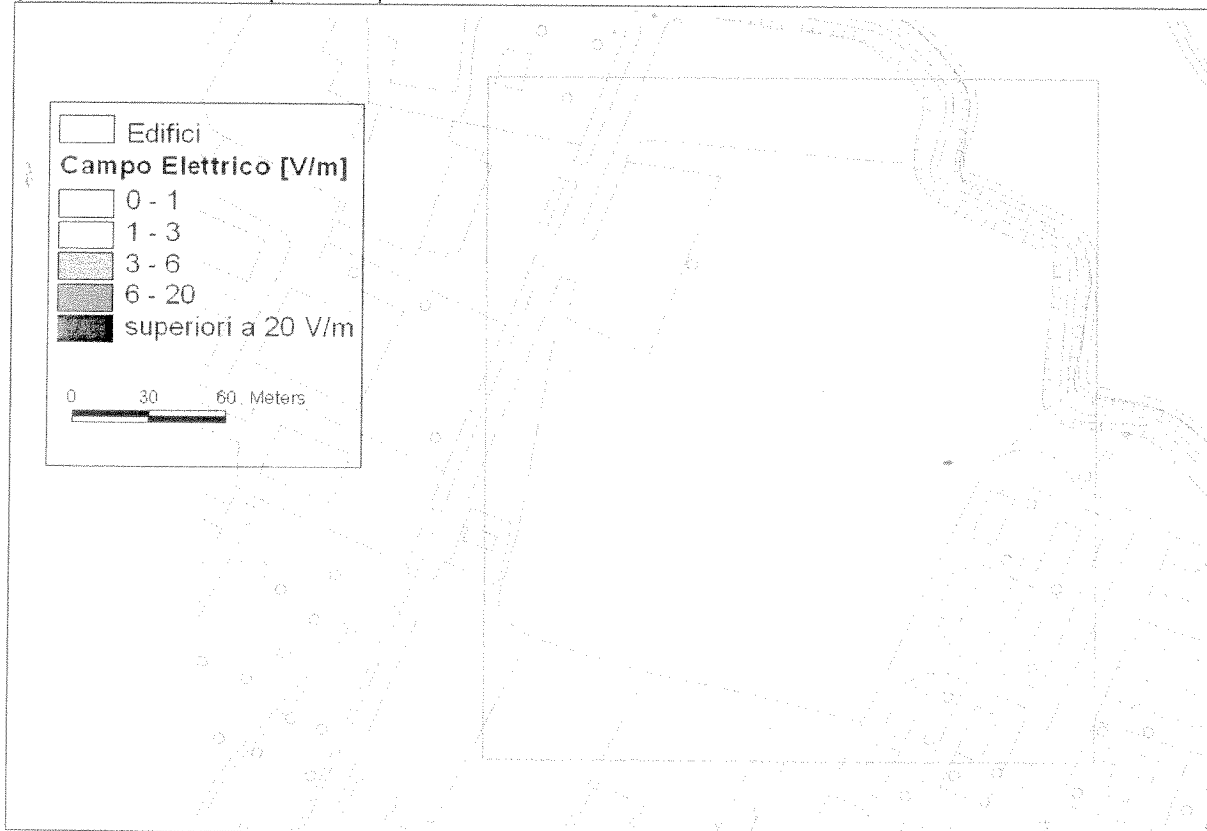


Fig. 3: Distribuzione del campo elettrico in corrispondenza dell'area in esame. Sezione orizzontale a 10 m s.l.m., equivalente a circa 4 m rispetto alla quota del suolo nella zona d'interesse.



Fig. 4: Distribuzione del campo elettrico in corrispondenza dell'area in esame. Sezione orizzontale a 13 m s.l.m., equivalente a circa 7 m rispetto alla quota del suolo nella zona d'interesse.

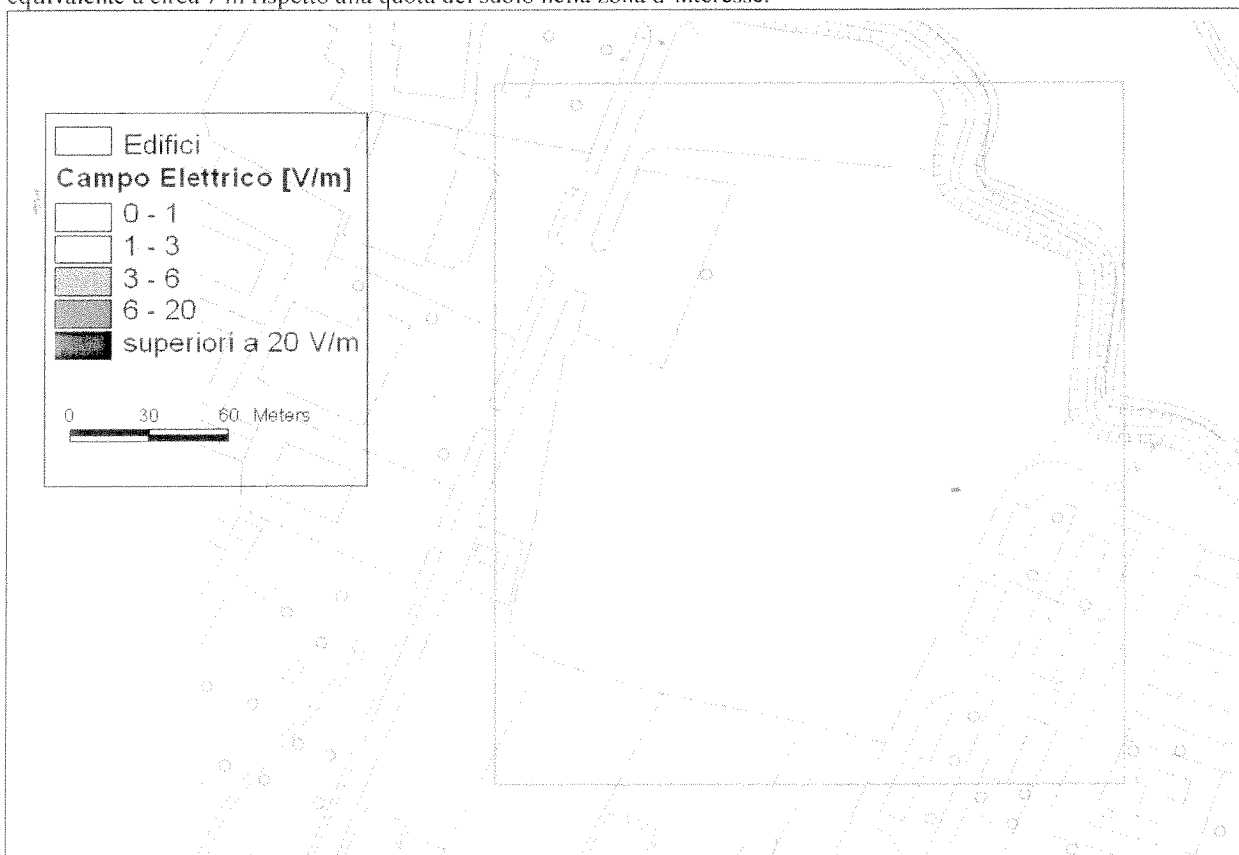


Fig. 5: Distribuzione del campo elettrico in corrispondenza dell'area in esame. Sezione orizzontale a 16 m s.l.m., equivalente a circa 10 m rispetto alla quota del suolo nella zona d'interesse.



Direzione Depurazione e Fognature
UNITA' LOCALE RIV. DEL BRENTA E MIRANESE
Prot. IRIDE. n. 25332

del

16/04/13

indirizzo intestatario
domanda:

VALDOSTA S.R.L.
VIA TEMPESTA 40
30033 NOALE

indirizzo
professionista:

ING. FAVERO SANDRO
VIA BELVEDERE 8/10
30035 MIRANO



OGGETTO : Parere tecnico al progetto di allaccio n. PARERE N.1 ASSIMIL.SUPERMERCATO

Comune di: SPINEA
Domanda n. 0002067468 del 27.03.2013
Istruttoria n. 4000305137 del 27.03.2013

In riferimento alla domanda e all'istruttoria in oggetto, in base alla cartografia esistente alla data odierna da cui si evince che la rete fognaria è di competenza dell'azienda scrivente, fatte salve le competenze delle amministrazioni coinvolte dai lavori e impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi, nonché i diritti di cui all'art.889 del C.C.

**SI ESPRIME PARERE TECNICO FAVOREVOLE
al progetto di allacciamento alla pubblica fognatura**

per le acque reflue di tipo: **Assimilato domestiche**
il fabbricato sito in: **VIA DELLA COSTITUZIONE n° 000 - SPINEA**
al collettore di fognatura comunale di acque: **Nere**
di : **VIA TORINO**

Interno	Scala	Piano	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Tipo di utenza	Tipo scarico
				5	6		Non domestico	Fog. Nera

CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- Osservanza delle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI FOGNATURA VERITAS S.p.A. approvato dall'A.A.T.O..
- 1 L'immissione dell'allacciamento alla rete fognaria di Veritas S.p.A. deve avvenire in cameretta di ispezione stradale. -2 L'allacciamento deve avere un diametro di norma non inferiore a mm. 150.
- 3 Ogni colonna di scarico delle acque nere deve essere dotata al piede di sifone idraulico a tubo, munito di tappo a tenuta per l'ispezione e ventilato con tubazioni di diametro adeguato da prolungarsi fino al tetto. -4 Qualora richiesto dal gestore, le colonne di scarico, cui siano allacciate cucine e lavanderie, devono essere dotate di un pozzetto condensa grassi a monte del sifone. -5 Il collegamento alla rete fognaria di Veritas S.p.A. avviene tramite un pozzetto di interfaccia collocato immediatamente all'interno e, qualora richiesto dal gestore, anche all'esterno del limite di proprietà. Il Cliente è custode del mantenimento in efficienza del medesimo posto in proprietà, ovvero della sua accessibilità e visibilità. (art. 27-28 Reg. fognatura VERITAS S.p.A. approvato dall'A.A.T.O.)
- 1 Le condotte di allacciamento alla rete di Veritas S.p.A. devono essere più possibile corte e rettilinee, adeguatamente protette contro il gelo, i sovraccarichi, gli assestamenti del terreno e posate su letto di sabbia o calcestruzzo magro. -2 Le canalizzazioni private vanno opportunamente dimensionate con diametri non inferiori a 120 mm. e con adeguata pendenza. -3 I tubi vanno disposti sotto regolare livelletta, con giunti di chiusura a perfetta tenuta e capaci di resistere, con sicurezza e senza perdite di gas o di liquidi. -4 I materiali usati per allacciamenti delle acque nere devono essere lisci, impermeabili e

resistenti all'azione corrosiva dei liquami. -5 Sono espressamente vietate le canne in terracotta ed i tubi in cemento non rivestiti. -6 I cambiamenti di direzione e le diramazioni devono essere realizzati con pezzi speciali curvi con angoli di 30° e 45°. -7 Nessuna condotta può immettersi in un'altra di diametro minore; i passaggi da un diametro minore ad uno maggiore devono avvenire con pezzi speciali. -8 Al fine di consentire una agevole manutenzione della fognatura interna, l'utente può provvedere all'installazione di pozzetti, con pezzi speciali per l'ispezione, muniti di tappo a tenuta. (art. 28 Reg. fognatura VERITAS S.p.A. approvato dall'A.A.T.O.)

4. Il rilascio dell'Autorizzazione allo scarico è subordinato alla realizzazione degli allacciamenti idrici delle unità immobiliari da autorizzare.

5. L'esecuzione dell'eventuale allacciamento tra la rete fognaria e l'impianto fognario privato, sarà effettuato previa domanda all'Ufficio Estensione Reti Veritas S.p.A..

6. Il tratto di impianto da eseguire in suolo pubblico dovrà essere eseguito previa autorizzazione dell'Amministrazione competente.

7. Il tratto di impianto da eseguire in suolo che rimarrà privato ma aperto al pubblico dovrà essere realizzato a regola d'arte usando materiali e manufatti idonei (tubi e camerette per uso stradale con resistenze a schiacciamento non inferiore di 40 kN/m), dovranno altresì essere adottate tutte le precauzioni atte a garantire la pubblica incolumità. La responsabilità per la gestione ed eventuali danni è a carico del proprietario del fondo, inoltre, il tratto di impianto da eseguire in suolo privato aperto al pubblico potrà essere eseguito previa esplicita autorizzazione ovvero assenso scritto del proprietario del fondo ove verrà ubicata la condotta.

L'approvazione del progetto delle acque bianche non è oggetto del presente parere.

-- Le modifiche segnate in rosso fanno parte integrante dei progetti e li rendono conformi alle prescrizioni.

SI SEGNA INOLTRE LA NECESSITÀ A LAVORI ULTIMATI, DI PRESENTARE PRESSO L'UFFICIO PROTOCOLLO DI DOLO GLI STAMPATI "ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE" E "COMUNICAZIONE ULTIMAZIONE OPERE DI ALLACCIO RIVIERA DEL BRENTA E MIRANESE", FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

La validità del presente documento è di un anno dalla data della presente.

Allegati che costituiscono parte integrante del presente documento:

- Grafici di progetto con timbro VERITAS

Ing. Fiori Federica
Resp. Servizio Idrico Integrato
Riviera del Brenta e Miranese

VERITAS S.p.A.
RIVIERA DEL BRENTA E MIRANESE
C.F. e P. IVA VE 03341820276
Sede di SCALTENIGO
Via Scaltenigo, 177 - 30035 Mirano (Ve)



FAX PROT. 11853
DEL 19/04/2013

Veritas s.p.a. - Santa Croca, 489 - 30135 Venezia (VE) - Tel. 041 7291111 - Fax 041 7291110
Cap. soc. € 110.973.850,00 Int. vers. - C.F. - P. Iva e N° Iscrizione R.I. di Venezia 03341820276

Info@gruppoveritas.it - www.gruppoveritas.it

Rif. Unità Locale Riviera del Brenta e Miranese

Scaltenigo li, 19.04.2013

Prot. n° 26346 FF/gg

EMAIL: sliscaltenigo@gruppoveritas.it

ANTICIPATA VIA MAIL fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it
alberto.marangoni@comune.spinea.ve.it

Spett.le
COMUNE DI SPINEA
c/o **AI RESPONSABILE DEL**
SETTORE URBANISTICA ED
EDILIZIA PRIVATA
Arch. Fiorenza Dal Zotto
e p.c. **AI RESPONSABILE**
PROCEDIMENTO SUAP
Geom. Alberto Marangoni
Piazza Municipio 1
30038 Spinea VE

e p.c. **Al Responsabile dei Servizi**
di Spazzamento e Raccolta
Unità Locale Riviera del
Brenta e Miranese
Geom. Stefano Varotto
Viale Venezia, 3
30035 - Milano (VE)

OGGETTO: conferenza di servizi del 22 c.m. dalle ditte *Cooperativa Adriatica s.a.c. r.l. e Valdosta s.r.l.*

In merito alla Conferenza di Servizi prevista per lunedì 22 c.m. alle ore 11.00 presso la sede municipale sita in Piazza del Municipio di Spinea, relativa alla comunicazione del 18.03.2013 con Prot. 0008530/2013 Rif. Prot.32831/2010, messo agli atti il 26.03.2013 prot. 20421, si comunica che in merito al servizio fognatura, codesta amministrazione comunale ha presentato il 27.03.2013 la domanda e i relativi elaborati grafici, ed in data 16.04.2013 con prot. 25332 Veritas ha espresso parere tecnico favorevole con le relative prescrizioni.

In merito alle acque potabili si prescrive che prima dell'inizio dei lavori venga presentata domanda per l'allacciamento alla rete idrica di acqua potabile Veritas, che può essere predisposto dalla via della Costituzione, in cui è presente una condotta Veritas da

conferenza di servizi del 22.04.2013, dalle ditte *Cooperativa Adriatica s.a.c. r.l. e Valdosta s.r.l.*



Area territoriale

Via Arino, 2
30031 Dolo (VE)

Tel. 041 5139811 - Fax 041 5139853



Area territoriale

Via Padre Emilio Venturini, 111
30015 Chioggia (VE)

Tel. 041 5633611 - Fax 041 5633612



Area territoriale

Via Pla, 1
31021 Mogliano Veneto (TV)

Tel. 041 5901440 - Fax 041 5901872



Veritas Servizi Territoriali Ambientali

Area territoriale

Via Porto di Cavenago, 99
30179 Mestre (VE)

Tel. 041 7291111 - Fax 041 7291110

100 mm, capace di garantire una idonea portata al nuovo edificio per l'attività che si andrà ad insediare.

L'attuale condotta come portata e pressione non è idonea per l'uso antincendio; per cui l'edificio deve essere dotato di una vasca ad uso antincendio.

In merito ai rifiuti solidi urbani, si trasmettono in calce le osservazioni del geom. Stefano Varotto responsabile del servizio di Veritas S.p.A. relative alla tavola 978_Ad001_VAR_1.pdf. In cui vengono riportati le ubicazioni dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani a servizio della ditta in oggetto.

"Nel Complesso è identificata una viabilità interna su suolo privato. Per accedervi necessità varcare un cancello d'ingresso che appare normalmente chiuso.

Per il dimensionamento dei contenitori e quindi una opportuna valutazione delle dimensioni delle aree indicate per il deposito dei contenitori, è necessario avere una stima delle quantità di rifiuto urbano differenziato (CARONE, MULTIMATERIALE, SECCO, UMIDO-VEGETALE) prodotto da Complesso. Pertanto, nella presente, seguono indicazioni tecniche e non rappresentano parere definitivo da parte della gestione dei servizi di raccolta rifiuti urbani.

Il previsto deposito dei contenitori per la raccolta differenziata è individuato in tre punti:

- Area "cassonetti per rifiuti" individuata prima dell'accesso alla viabilità interna. Tale area non appare utile ai servizi di raccolta di rifiuti urbani
- Area contenitori carta/cartoni, individuata sulla viabilità interna, lato Nord del complesso. Tale area deve essere dimensionata in funzione della produzione di carta e cartone.
- Area contenitori secco/umido, individuata sulla viabilità interna, lato Ovest. Tale area deve essere dimensionata per ospitare contenitori il cui numero e la relativa volumetria deve essere valutata sulla base della produzione di rifiuto secco non riciclabile e umido con frequenza di svuotamento bi-settimanale.

Il deposito dei sopra citati contenitori necessita quindi di una distribuzione logistica degli stessi che ne permetta sia la funzionalità interna che le operazioni di scarico o scambio del contenitore. Si consiglia pertanto di valutare quanto sopra nell'ambito del progetto, considerando altresì l'importanza che l'attività di raccolta dei rifiuti non venga in alcun caso in conflitto con altre attività (esempio carico/scarico merci).

Si evidenzia poi la necessità di individuare un sistema di controllo dell'apertura del cancello posti sui varchi. Ad esempio, può essere individuato con l'imputazione di un codice numerico su tastierino da parte dell'operatore addetto al prelievo dei rifiuti prospiciente i varchi stessi.

Per quanto non previsto nella presente, si dovrà fare riferimento al Regolamento comunale di gestione dei rifiuti urbani del comune di Spinea.

Ad avvio del servizio, necessita la predisposizione del documento unico sulla valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI).

Per la quantificazione degli oneri del servizio necessitano indicazioni specifiche del comune di Spinea in conformità alle risorse necessarie per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani."

A disposizione per eventuali informazioni si porgono distinti saluti.


Ing. Federica Fior
RESPONSABILE SERVIZIO IDRICO INTEGRATO
RIVIERA DEL BRENTA E MIRANESE



FAX PROT. 11681
DEL 18/04/2013

Prot. N. 6243/CC/DD
Mirano (VE), 18 APR. 2013
Ns. Rif. N. 4453/2013
Risposta a nota del 18.03.2013

SPETT.LE
COMUNE DI SPINEA
SETTORE URBANISTICA E EDILIZIA
PIAZZA DEL MUNICIPIO 1
30038 SPINEA (VE)
FAX. 041.5411201

e, p.c. SPETT.LE
REGIONE DEL VENETO
GENIO CIVILE DI VENEZIA
SAN MARCO 548
30124 VENEZIA
FAX. 041.5286959

Oggetto: Conferenza di Servizi per valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c.a.r.l. e Valdosta s.r.l.

Con riferimento alla Vostra nota prot. 008530/2013 del 18.03.2013, con la presente si comunica che, a causa di concomitanti impegni, lo scrivente Consorzio non potrà partecipare alla Conferenza dei Servizi convocata per il giorno lunedì 22 Aprile p.v.

Ciò premesso:

- visionati gli elaborati tecnici allegati;
- in considerazione dei contenuti della relazione idraulica a firma dell'ing. S. Favero, la quale verifica l'invarianza idraulica dell'area oggetto di urbanizzazione a seguito della opere di compensazione e mitigazione che verranno realizzate;
- fatte salve le competenze e i diritti di altri Enti, Amministrazioni o privati;

per quanto di propria competenza, esprime parere idraulico favorevole alla realizzazione dell'intervento in oggetto.

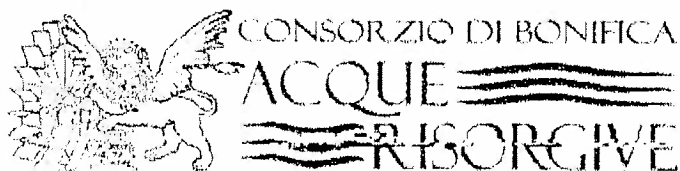
Si comunica si d'ora che la presente non costituisce titolo valido per la realizzazione di quanto previsto sul **sedime** del canale (manufatto di scarico della nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche) e all'interno della **fascia di rispetto** (10 ml. dal ciglio superiore della scarpata) (manufatti, piantumazioni) dello **scolo demaniale "SCOLO FIUMETTO"**; per tali opere dovrà essere depositata al protocollo consortile specifica e separata istanza di Concessione e Autorizzazione idraulica, secondo quanto previsto dal vigente

Sede legale: VIA ROVERETO, 12 - 30174 VENEZIA - COD. FISC. 94072730271

Web: www.acquerisorgive.it - E-Mail: consorzio@acquerisorgive.it

Unità locale di Venezia
Via Rovereto, 12 - 30174 VENEZIA (VE)
Telefono 041 5459111 - Telefax 041 5459262
Chiamate di emergenza 3357489972

Unità locale di Mirano
Via G. Marconi, 11 - 30035 - MIRANO (VE)
Telefono 041 5790311 - Telefax 041 5790350
Chiamate di emergenza 3486015269



regolamento di Polizia idraulica di cui al R.D. 368/1904, l'ottenimento delle quali costituisce condizione necessaria per l'inizio dei lavori oggetto delle stesse.

In fase di esecuzione lavori, dovranno essere scrupolosamente rispettate le seguenti prescrizioni:

- la portata scaricata dal nuovo intervento non dovrà essere superiore a quella desunta da un coefficiente idrometrico pari a 10 l/sec per ha;
- la portata in eccesso dovrà essere totalmente laminata, mediante la creazione di volumi d'invaso compensativi resi idraulicamente efficaci da idonei dispositivi di regolazione delle portate;
- le aree destinate alla laminazione delle acque di piena, dovranno essere attentamente progettate e conformate in maniera tale da garantire il completo asciugamento a termine degli eventi meteorologici; dovranno pertanto essere adottati tutti i dispositivi necessari ad assicurare il drenaggio delle acque, garantendo così la salubrità e la sicurezza delle stesse;
- le aree di nuova urbanizzazione, ad eccezione della quota di calpestio degli edifici, dovranno attestarsi ad una quota altimetrica non superiore al valore medio del piano campagna attuale; in alternativa, dovrà essere compensato il volume d'invaso teorico perso dall'innalzamento della quota del piano campagna, garantendo una disponibilità di volumi di invaso non inferiori a 150 mc/ha in riferimento alle aree che subiscono una variazione di quota del piano campagna, messi a servizio della rete-idrografica minerale;
- non dovrà comunque essere creato pregiudizio allo scolo delle acque dei terreni limitrofi;
- l'eventuale chiusura o tombinamento di affossature esistenti lungo il confine di proprietà, qualora non prevista nel progetto presentato, dovrà essere comunicata e approvata da questo Consorzio sulla base di motivate necessità inerenti la pubblica sicurezza. Si evidenzia sin d'ora all'Amministrazione che legge per conoscenza che qualsiasi intervento in tal senso dovrà essere comunque preventivamente autorizzato dagli ulteriori proprietari frontisti interessati e in ogni caso effettuato salvaguardando i diritti di terzi;
- in considerazione del fatto che lo scarico di acque meteoriche avviene in un corso d'acqua, non gestito dallo scrivente Consorzio di Bonifica, il quale, successivamente, confluisce nel collettore consortile denominato "SCOLO FIUMETTO", lo scrivente Consorzio di bonifica **rilascia la richiesta attestazione scarico acque meteoriche ai sensi dell'Ordinanza nr.4 del 22.01.2008 del Commissario delegato per l'emergenza idraulica.**

Fermo restando quanto già stabilito in premessa, si segnala sin d'ora che le opere previste in fascia di rispetto fluviale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- lo scarico previsto nel canale dovrà essere dotato di idonea porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena; inoltre la sponda del canale in corrispondenza dello scarico dovrà essere rivestita con roccia calcarea di adeguata pezzatura, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni erosivi;
- la piantumazione di nuove specie arboree dovrà rispettare una distanza di almeno ml 5,00 dal ciglio superiore destro dello scolo demaniale esistente;
- dovrà essere sempre garantito il libero accesso e transito ai mezzi ed al personale consortile addetto alla manutenzione del canale.

Resta inoltre inteso che:

Sede legale: VIA ROVERETO, 12 - 30174 VENEZIA - COD. FISC. 94072730271

Web: www.acquerisorgive.it - E-Mail: consorzio@acquerisorgive.it

Unità locale di Venezia
Via Rovereto, 12 - 30174 VENEZIA (VE)
Telefono 041 5459111 - Telefax 041 5459262
Chiamate di emergenza 3357489972

Unità locale di Mirano
Via G. Marconi, 11 - 30035 - MIRANO (VE)
Telefono 041 5790311 - Telefax 041 5790350
Chiamate di emergenza 3486015269



- nella cronologia dei lavori, le opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica, dovranno essere realizzate preventivamente alle altre opere edilizie;
- la gestione, la periodica manutenzione ordinaria e pulizia della rete e dei manufatti, saranno a completo carico della Ditta intestataria dei lavori o dei futuri aventi diritto, quale anche l'Amministrazione alla quale saranno cedute le opere, con particolare riferimento al manufatto limitatore delle portate;
- dovrà essere ricostituito, a propria cura e spese, e con assunzione di propria responsabilità da parte della ditta intestataria dei lavori, qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque limitazioni della loro attuale funzione in conseguenza dei lavori;
- la Ditta committente sarà in ogni caso responsabile di tutti gli eventuali danni che per l'esecuzione delle opere di cui trattasi potessero derivare al Consorzio od a terzi;
- le opere, e in particolare quelle interferenti con le reti esistenti, dovranno essere realizzate secondo le buone regole dell'arte fermo restando che dovrà essere ripristinata ogni altra pertinenza idraulica eventualmente interessata nell'ambito dell'intervento, con l'obbligo di provvedere alla riparazione di tutti i danni derivanti dalle opere in esecuzione;
- è a carico del progettista la verifica della compatibilità delle quote degli allacciamenti alla rete principale di raccolta con quella dei livelli di massimo invaso e la predisposizione degli eventuali opportuni accorgimenti (quali ad esempio adeguate valvole di non ritorno sulle linee di allacciamento, o altro ritenuto opportuno) per garantire la sicurezza idraulica dell'area;
- la data di inizio lavori dovrà essere comunicata per iscritto allo scrivente Consorzio, affinché possa essere predisposta la necessaria sorveglianza;
- a lavori ultimati sarà cura del direttore dei lavori trasmettere allo scrivente unitamente alla comunicazione di ultimazione lavori una dichiarazione attestante la conformità degli stessi al progetto depositato e alle prescrizioni impartite con la presente;
- nessun onere o responsabilità potranno essere imputati al Consorzio di bonifica per danni che dovessero verificarsi, anche verso terzi, nel corso dell'esecuzione o anche successivamente a causa dei lavori;
- pur restando in capo a codesta Spettabile Amministrazione in indirizzo la verifica della corretta esecuzione delle opere, lo scrivente Consorzio si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sugli interventi di nuova urbanizzazione realizzati; per quanto sopra, dovrà essere posizionato un caposaldo di riferimento, del quale dovrà essere fornita la relativa monografia;
- avendo il Professionista predisposto e sottoscritto una dettagliata relazione idraulica che comprova il "non aumento del rischio idraulico" derivante dalla realizzazione dell'intervento in oggetto, solleva lo scrivente Consorzio da ogni e qualsiasi responsabilità in merito a danni che potessero verificarsi alle opere previste a causa di una difficoltà di deflusso delle acque;
- il progettista si fa inoltre garante che la redazione degli elaborati è stata sviluppata nel rispetto delle normative tecniche vigenti e secondo le buone regole della progettazione;
- ~~eventuali variazioni del progetto già approvato o difformità da quanto sopra indicato dovranno essere comunicate e approvate da questo Consorzio;~~

Sede legale: VIA ROVERETO, 12 - 30174 VENEZIA - COD. FISC. 94072730271

Web: www.acquerisorgive.it - E-Mail: consorzio@acquerisorgive.it

Unità locale di Venezia

Via Rovereto, 12 - 30174 VENEZIA (VE)

Telefono 041 5459111 - Telefax 041 5459262

Chiamate di emergenza 3357489972

Unità locale di Milano

Via G. Marconi, 11 - 30035 - MIRANO (VE)

Telefono 041 5790311 - Telefax 041 5790350

Chiamate di emergenza 3486015269



- la mancata osservanza delle condizioni sopra elencate o la difformità dei lavori da quanto previsto nel progetto depositato comporteranno l'immediata decadenza del presente parere;
- in sede di collaudo delle opere idrauliche, dovrà essere verificato che le tubazioni di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche risultino libere da eventuali depositi di materiale derivanti dalle lavorazioni per la realizzazione dell'intervento in oggetto.

La presente è rilasciata per i soli fini idraulici, nei limiti della disponibilità dell'Amministrazione del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, senza pregiudizio di eventuali diritti di terzi siano essi privati od Enti Pubblici e non costituisce titolo edificatorio.

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.



Il Direttore
(ing. Carlo Bendoricchio)

Ufficio Territorio ed Ambiente

Capo Ufficio: ~~dott. ing. Carlo Bendoricchio~~

Responsabile del Procedimento: dott. urb. Davide Denurchis

Istruttore tecnico: ing. Luca Mason

Tel. 041.5790311 - Fax 041.5790350

Sede legale: VIA ROVERETO, 12 - 30174 VENEZIA - COD. FISC. 94072730271

Web: www.acquerisorgive.it - E-Mail: consorzio@acquerisorgive.it

Unità locale di Venezia

Via Rovereto, 12 - 30174 VENEZIA (VE)

Telefono 041 5459111 - Telefax 041 5459262

Chiamate di emergenza 3357489972

Unità locale di Mirano

Via G. Marconi, 11 - 30035 - MIRANO (VE)

Telefono 041 5790311 - Telefax 041 5790350

Chiamate di emergenza 3486015269

Fax spedito dal sistema PUMA. Rif. documento: 14938607

FAX PROT.10280

DEL 04/04/2013



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI
MACRO AREA TERRITORIALE NORD EST
ZONA DI VENEZIA MESTRE

30171 Mestre Centro - Venezia - Casella Postale 144
F +39 0415060662

MESSAGGIO FAX

Pagine (inclusa la presente):

Mittente / From

DIS/MAT/NE/DTR-TRI/ZO/ZOVE/U01

Destinatario / To

Spett.le
Citta di Spinea
Settore Urbanistica ed Edilizia

F +39 0415060662

FAX 0415411201

Oggetto: Convocazione conferenza dei servizi per valutazioni progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'art.5 del DPR 20 Ottobre 1998 n.447 e s.m.i. presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c. a r.l. e Valdosta s.r.l.
(Precedente riunione della conferenza dei servizi del 21/09/2011)

Alla c.a. Arch Fiorenzo Dal Zotto, Geom.Alberto Marangoni e Arch.Vincenzo manes

Con riferimento alla conferenza dei servizi in programma il giorno 22/04/2013, comunichiamo la nostra impossibilità a partecipare alla stessa.

Di seguito alcune indicazioni:

Confermiamo quanto comunicato con nostra precedente del 21/09/2011 prot.Enel 1469457 (vostro prot.0026630-2011) e evidenziamo che ad oggi non ci è possibile elaborare un progetto di elettrificazione in quanto mancano i dati a noi necessari (numero di utenze e potenza richiesta per ogni singola fornitura).

Ricordiamo che il comma 5.4 dell'allegato C della delibera AEEG n.199/2011 prevede che le connessioni permanenti per potenze disponibili sino a 100 kW si effettuano con consegna in bassa tensione.

Per connessioni con impegni di potenza superiori la connessione potrà avvenire solo in Media tensione.

Evidenziamo che nella tavola 978_Ad001_VAR avete destinato alcuni locali a servizio della fornitura di energia elettrica (Locale Enel - Locale Misure e Locale trasformazione Utente); In mancanza delle informazioni sopraellesse, non possiamo confermare tali volumi e rimaniamo disponibili per valutare le opportune soluzioni.

Dovranno essere realizzate all'interno del lotto a completa cura e spese del richiedente



Id. 8/18/2013



le canalizzazioni necessarie al transito dei cavi elettrici da cedere ad Enel, i cui percorsi dovranno essere concordati con i nostri incaricati.

Con le precisazioni di cui sopra, diamo il nostro parere favorevole all'intervento.

Per eventuali ulteriori informazioni il nostro Capo Unità Operativa sig. Bianco Gianni rimane disponibile (fax 0418214962; mail bianco.gianni@enel.it)

Distinti saluti

Maurizio Girardi
IL RESPONSABILE

Il presente documento costituisce una riproduzione integra e fedele dell'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente. La riproduzione su supporto cartaceo è effettuata da Enel Servizi.

PEC PROT. 10927
DEL 10/04/2013



v. Pietro Donà, 4
35139 Padova (PD)

INOLTATA VIA MAIL

Si prega di citare nella risposta il
N.: ADO VEN-S
Rif. Pratica n.101931

Spett.le

Città di Spinea (VE)
Settore Urbanistica ed Edilizia
Servizio Sportello Attività Produttive
Piazza del Municipio , 1
c. a. geom. Marangoni

Oggetto: **Conferenza Servizi del 22.04.2013**
Valutazione progetto presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c. a r.l. e
Valodosta S.r.l.

Il sottoscritto TESSARO p.i. Walter, in qualità di responsabile di AOL VEN-S ADO
con sede a Padova in via Pietro Donà, 4, in riferimento alla Conferenza dei Servizi indicata in
oggetto, esprime **PARERE POSITIVO** alla realizzazione dell'opera.

Per una migliore valutazione invia in allegato la documentazione con la indicazione
degli impianti di telecomunicazione presenti nell'area interessata dal progetto.

Vi ricordiamo che per eventuali segnalazioni della presenza degli impianti è
necessaria una Vs. comunicazione a:

assistenazascavi.ves@telecomitalia.it

Ricordiamo inoltre che ove si riscontrino interferenze fra le Vs. opere e i ns.impianti
che ne richiedano la modifica e/o lo spostamento è necessaria una Vs. comunicazione a:

TELECOM ITALIA s.p.a. FOCAL POINT SPOSTAMENTI

v. Giovanni Pascoli, 9 - 34139 Trieste (TS)

Per qualsiasi comunicazione e/o chiarimento si rendesse necessaria, vogliate
cortesemente fare riferimento al ns. Ufficio Tecnico:

fax 049 842 645

ut.ves@telecomitalia.it

Cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Firma:

TESSARO Walter

LEGENDA Indicazione Impianti

Dati planimetrici

Cavo in trincea

Tubazioni

Gallerie

Tubi interrati

Pozzetti

Camerette

Da: ado veneto sud [ut.ves@telecomitalia.it]
Inviato: mercoledì 10 aprile 2013 11.26
A: protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it
Oggetto: SERVIZIO ASSISTENZA SCAVI DI TELECOM ITALIA S.P.A. 800-1331-31, PRATICA N° 101931 PER
CONFERENZA SERVIZI - PROGETTO DITTE COOPERATIVA ADRIATICA SCARL E VALDOSTA SRL.
Allegati: Convocazione.pdf; Conferenza servizi.pdf; a-101931[1].pdf; Legenda.xls



20126 - Milano
Viale Sarca, 222

AOL-VENETO-SUD

Si prega di citare nella risposta

N.: **AS0101931**
Rif. Vs. del : **19/03/2013**

Città di Spinea -
Settore Urbanistica
ed Edilizia
Piazza del Municipio , 1
Spinea -

Oggetto : Assistenza Scavi per Conferenza servizi relativa al Progetto ditte Cooperativa Adriatica scarl e Valdosta srl,
SPINEA VE
Pratica n. AS0101931

Vi evidenziamo che nelle località da Voi segnalate, non riscontriamo la presenza di infrastrutture telefoniche di proprietà Telecom Italia S.p.A. come da documento/i allegato/i.

Con l'occasione Vi confermiamo che il Servizio Assistenza Scavi 800 133131 continua ad essere attivo su tutto il territorio ed è a disposizione di tutti coloro che intendono richiedere informazioni sulle infrastrutture telefoniche di proprietà Telecom Italia s.p.a., nonché per segnalare eventuali danni alla rete telefonica occorsi durante l'esecuzione di tali opere.

Le richieste che pervengono a tale servizio sono esaminate con tutta l'attenzione del caso da parte del personale della nostra Società ivi preposto.

Nel rappresentarvi che le informazioni contenute nella suddetta cartografia rivestono i caratteri di riservatezza, si rammenta che il loro utilizzo potrà essere effettuato solo nei modi e nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia. In ogni caso, anche la Ditta/Impresa esecutrice dei lavori dovrà richiedere le suddette informazioni al Servizio Assistenza Scavi con congruo anticipo (almeno 15-20 giorni) rispetto al momento di inizio dei lavori di scavo.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

TELECOM ITALIA S.P.A. - ASSISTENZA SCAVI - TEL. 800.1331.31

TELECOM ITALIA S.p.A.

Capitale Sociale € 10.693.628.019,25

Cod.Fisc.,Part.IVA e N di

Casella Postale AD 1671

Tel.:

nazionale 051 6078111

Sede Legale: Piazza degli Affari, 2 - 20123 Milano

Iscrizione al Registro Imprese

C.A.P. 40100

internazionale
6078111

+ 39 051

Direzione Generale: Corso d'Italia, 41 - 00198 Roma

di Milano 00488410010

Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione, Grazie.

This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee (s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorised. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail, Thanks.



Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Spinea, lì 18/04/2013

Spett.li
Fiorenza Dal Zotto
Alberto Marangoni
- SEDE -

E p.c.
Leonardo Mercatali
- SEDE -

OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERVENTO COMMERCIALE COOP ADRIATICA IN VIA DELLA COSTITUZIONE.

In riferimento alla comunicazione di convocazione della conferenza di servizi n.8530/2013 per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in via della Costituzione e relative opere di urbanizzazione, si conferma che il parere tecnico di competenza riguardo le soluzioni progettuali verrà espresso, durante la conferenza stessa.

Per quanto riguarda il computo metrico estimativo, la valutazione può essere fatta solo sui prezzi unitari il linea con il prezziario regionale di riferimento per la esecuzione di opere pubbliche che risulta correttamente applicato. Le quantità diversamente non sono verificabili in quanto il computo non è caratterizzato, come dovrebbe, dalla dimostrazione del calcolo delle grandezze complessive indicate. Non sono a disposizione inoltre tavole quotate tridimensionalmente per una eventuale valutazione d'ufficio.

Invece, per un parere di congruità sui prezzi non reperibili nel prezziario regionale, non essendoci termini di paragone, è indispensabile acquisire la giustificazione degli stessi mediante un'analisi. Nel computo metrico estimativo questi ultimi sono individuati da un codice, da Pr.P.1 a Pr.P.12.

Anche il computo della forestazione dovrebbe essere rivisto in quanto ci sono alcune voci dove forse è errata l'unità di misura (I.2.3.3) e (P.3.1) €/ha al posto di n./ha (?!).

Si segnala inoltre che il prezzo delle alberature rispetto al computo del parcheggio è considerevolmente inferiore.

Non risulta chiaro quale tipo di alberi siano previsti nel parcheggio. Il prezzo indicato di € 400/cad nel capitolato di Venezia riguarda essenze di pregio alte oltre i 4/5 metri.

Pertanto allo stato attuale non è possibile esprimere alcun parere sul valore complessivo dell'opera che deve essere rimandato alla presentazione delle giustificazioni dei nuovi prezzi da parte dei progettisti..

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LAVORI
PUBBLICI**
Claudio Vianello



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Spinea, lì 22/04/2013

Fiorenza Dal Zotto
- SEDE -

OGGETTO: PARERE PER CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 22.04.2013 NUOVO CENTRO COMMERCIALE COOP ADRIATICA

Con la presente nota si trasmette il parere relativo all'intervento di cui all'oggetto.

COMPUTO METRICO

Il parere è già stato espresso con nota interna ed inviato al Settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

PARCHEGGI RISERVATI AI DISABILI

Si segnala l'opportunità di verificare la compatibilità della pavimentazione drenante con le esigenze di regolarità della superficie.

PERCORSO CICLO-PEDONALE A SUD DI COLLEGAMENTO CON ROTATORIA LUNEO

Il percorso in oggetto è individuato come ciclo-pedonale, ma le dimensioni indicate non permettono tale classificazione.

Si ritiene di procedere verificando al possibilità di adeguare le dimensioni alla definizione di percorso ciclo-pedonale (almeno 3,5) oppure ridefinirlo come percorso pedonale mantenendo le misure indicate nel progetto.

Si ritiene debba essere chiarita la compatibilità di quanto previsto con il progetto di Veneto Strade già approvato ed in fase di realizzazione.

Si richiede quale sia la modalità di realizzazione delle opere proposte fuori ambito da realizzarsi su aree di proprietà non comunale.

CONTROSTRADA DI IMMISSIONE A PARCHEGGIO COOP

Si segnala che dagli elaborati consegnati non si è rilevata la presenza di caditoie stradali per la raccolta delle acque meteoriche.

PISTA CICLABILE IN STABILIZZATO LUNGO IL PERIMETRO DELLA FORESTAZIONE

Si segnala che la configurazione attuale della pista così come proposta potrebbe indurre dei comportamenti potenzialmente pericolosi.

Infatti la pista potrebbe attrarre molti spostamenti dalla zona residenziale di via Luneo e laterali verso il nuovo centro commerciale.



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

La pista però termina direttamente sulla provinciale.

L'utenza potrebbe pertanto essere indotta a percorrere contromano un tratto di viabilità o attraversare all'interno dell'ambito di forestazione per portarsi al centro commerciale.

Si propone di realizzare un collegamento vero e proprio tra la pista e la zona di interesse pubblico.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI
PUBBLICI, VIABILITA' E MOBILITA'
Leonardo Mercatali**

Fiorenza Dal Zotto

Da: Enrico Baschiera <Enrico.Baschiera@regione.veneto.it>
Inviato: lunedì 22 aprile 2013 10:32
A: protocollo.comune.spinea.ve@pecveneto.it; Fiorenza Dal Zotto; Silvano Checchin
Oggetto: Conferenza di servizi per la valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del DPR 20 ottobre 1998, n.447 e smi presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c. e r.l. e Valosta srl

Alla c.a del Sig. Sindaco del Comune di Spinea
Silvano Checchin

Alla c.a. del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Spinea
arch. Dal Zotto

In riferimento alla nota n. 8530/2013 del 18.03.13 con la quale si richiede la partecipazione dello scrivente ufficio alla "Conferenza di servizi per la valutazione progetto comportante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del DPR 20 ottobre 1998, n.447 e smi presentato dalle ditte Cooperativa Adriatica S.c. e r.l. e Valosta srl", con la presente si evidenzia che il soggetto atto ad esprimersi con parere su tali progetti sia la Commissione regionale per la Valutazione Ambientale Strategica. Si sottolinea altresì come tale progetto essendo una pratica con procedura di sportello unico potrebbe ricadere nelle fattispecie di esclusione previste dalla DGRV n.791 del 31.03.09, esclusioni ribadite fra l'altro anche dalla DGRV 1646 del 7.08.12 che prende atto del parere n.84 del 3.08.12 della Commissione VAS. Infatti la Commissione in questo parere evidenzia che "... omissis ... Per riassumere sono, pertanto, escluse dalla procedura di verifica di assoggettabilità nonché dalla procedura di VAS ... le seguenti ipotesi: ...omissis...5) le varianti ai piani e programmi conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive".

L' esclusione è prevista da un atto amministrativo per cui si rimette alla scelta del proponente la prosecuzione o meno dell' iter valutativo.

A tal fine si rappresenta che qualora l' intenzione fosse la prosecuzione dell' iter valutativo è necessario produrre la seguente documentazione:

1. Elenco dei soggetti, con i relativi indirizzi, aventi competenza in materia ambientale che potrebbero essere interessati dagli effetti derivanti dall' attuazione della variante in oggetto;
2. Tante copie del Rapporto Ambientale Preliminare, su supporto cartaceo, quante sono le autorità competenti in materia ambientale da consultare e una copia in formato digitale copiabile e cartacea per la scrivente Unità di Progetto.
3. Una copia in formato cartaceo e digitale della Relazione di screening di cui alla DGR n. 3173 del 10.10.2006 relativa alla Rete Natura 2000. Le risultanze derivanti da tale relazione dovranno essere recepite dal Rapporto Ambientale Preliminare. Ovvero dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR n. 3173 del 10.10.2006 il cui modello può essere scaricato dal sito internet della Giunta Regionale del Veneto.
4. Un elaborato grafico relativo all' area interessata

Saluti
Enrico Baschiera



dott. Enrico Baschiera
PO V.A.S.
U.P. Coordinamento Commissioni (VAS-VINCA-NUVV)

Via Baseggio 5 - 30174 Venezia - Mestre
041 2794439 (diretto)
041 2794451 (fax)
enrico.baschiera@regione.veneto.it

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute nel messaggio e negli eventuali allegati sono riservate al/ai destinatario/i indicato/i. Nel caso di erroneo recapito, si chiede cortesemente a chi legge di dare immediata comunicazione al mittente e di cancellare il presente messaggio e gli eventuali allegati. Si invita ad astenersi dall'effettuare: inoltri, copie, distribuzioni e divulgazioni non autorizzate del presente messaggio e degli eventuali allegati.

According to Italian law (D.Lgs 196/2003) information contained in this message and any attachment contained therein is addressed exclusively to the intended recipient. If you have received this message in error would you please inform immediately the sender and delete the message and its attachments. You are also requested not to make copies, nor to forward the message and its attachments or disclose their content unless authorised.



COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
VENEZIA

Strada della Motorizzazione Civile, 6 - 30170 Mestre (VE)
Tel. 0412697111 / Fax 0415020129
e-mail: comando.veneziana@vigilfuoco.it

Ufficio Prevenzione Incendi
Fasc. Comando: P/57456

Disposta all'istanza prot. N. / del /
Collegata prot. Comando 24231 del 28.03.2012

Spett. VALDOSTA S.R.L.
VIA TEMPESTA N. 40
30033 NOALE

LEGALE RAPPRES. GIOVANNI MICHIELAN

e p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di
30038 SPINEA

OGGETTO: RICHIESTA DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO
Ditta VALDOSTA S.R.L. - VIA DELLA COSTITUZIONE N. 0 - SPINEA
Istanza relativa a: Attività commerciale; impianto termico e gruppo elettrogeno a servizio dell'attività commerciale.
Attività n° 69C, 74B, 49A del D.P.R. 151/2011.
Altre attività del D.P.R. 151/2011 presenti non oggetto del presente parere: _____
L'Istruttore Tecnico D. Ing. ELENA PESCE

Con riferimento alla domanda presentata da codesta ditta intesa a sottoporre il progetto a valutazione preventiva ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 01 agosto 2011 n. 151, visto l'esito dell'esame della documentazione tecnica progettuale effettuato dall'Istruttore Tecnico, si ritiene, ai soli fini antincendio, il progetto **CONFORME** alle norme, alle regole tecniche ed ai criteri di Prevenzione Incendi.

Per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione grafica e dalla relazione tecnica deve essere integralmente osservata la regola tecnica di Prevenzione Incendi ed i criteri di sicurezza antincendio in vigore, nonché le norme di buona tecnica (in particolare, norme CEI, UNI-CIG, UNI).

Si precisa inoltre, quanto segue:

- 1) Deve essere attestato che il gruppo elettrogeno è rispondente al DM 23/07/2011.

Il Sig. Sindaco in indirizzo è pregato di inserire nei propri atti autorizzativi le indicazioni contenute nella presente, ai sensi del D.P.R. 151/2011.

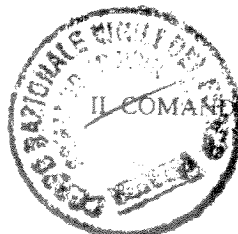
Al titolare dell'attività in indirizzo si ricorda che, ai sensi dell'art.4 comma 1 del D.P.R. 151/2011, prima dell'esercizio dell'attività, va presentata al Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, corredata dall'asseverazione e dalle certificazioni previste dal D.M. 07.08.2012, redatte ai sensi dell'art. 16 comma 4 del D. Lgs 139/2006, su modulistica disponibile sul sito www.vigilfuoco.it.

Al fine di migliorare e velocizzare la gestione delle pratiche e favorire le eventuali operazioni di soccorso, si richiede di allegare alla SCIA la seguente documentazione digitale in formato PDF:

- planimetria di dettaglio aggiornata con layout finale,
- planimetria semplificata con indicazioni utili al soccorso.

Ogni modifica agli impianti o condizioni di esercizio, che comportano un'alterazione delle condizioni di sicurezza antincendio previste nel progetto approvato, obbliga la ditta ad attivare nuovamente le procedure di cui all'art.3 del D.P.R. 1 Agosto 2011 n° 151.

L'Istruttore Tecnico
D. Ing. ELENA PESCE



IL COMANDANTE PROVINCIALE



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

COPIA PER ALBO PRETORIO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE **N. 57 del 19/04/2013**

Oggetto: **PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE COOP ADRIATICA S.C.A R.L. / VALDOSTA S.R.L. - TRASFERIMENTO DEI DUE PUNTI VENDITA COOP IN VIA DELLA COSTITUZIONE E VIALE SAN REMO CON AMPLIAMENTO - VARIANTE URBANISTICA - INDIRIZZI.**

L'anno **duemilatredici** il giorno **diciannove** del mese di **aprile** alle ore 15: 0, nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

CHECCHIN SILVANO	SINDACO	PRESENTE
BUSATTA STEFANIA	VICE SINDACO	PRESENTE
SIGNORELLI PIERCARLO	ASSESSORE	PRESENTE
MAINARDI LOREDANA	ASSESSORE	PRESENTE
CHINELLATO GIANPIER	ASSESSORE	PRESENTE
DA LIO RICCARDO	ASSESSORE	PRESENTE
BUIATTI GIANPIETRO	ASSESSORE	ASSENTE
LAZZARO MATTEO	ASSESSORE	PRESENTE

Partecipa alla seduta il Dott.Guido Piras SEGRETARIO GENERALE del Comune di Spinea

Il Sig.Silvano Checchin nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

SINDACO

F.to Silvano Checchin

SEGRETARIO GENERALE

F.to Guido Piras

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per giorni consecutivi, dal e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

IL MESSO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data , senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data .

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL FUNZ. INCARICATO
F.to Baldovino Angiolelli

LA GIUNTA COMUNALE

L'assessore all'urbanistica e edilizia Riccardo Da Lio riferisce quanto segue:

richiamata integralmente la deliberazione della Giunta comunale n. 318 del 29.12.2010 "Procedimento di sportello unico attività produttive - trasferimento due punti vendita Coop in Via della Costituzione di cui alla richiesta di P.d.C. prot. n. 32831 del 16/11/2010 - Variante Urbanistica in Via della Costituzione – indirizzi";

ricordato che il 1° ottobre 2011 è divenuto efficace il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" che ha abrogato il D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e succ. mod. e int.;

considerato che, per i procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del nuovo D.P.R. 160/2010 (quale quello oggetto del presente provvedimento) ai sensi del comma 2 dell'articolo 12 del D.P.R. 160/2010 continua ad applicarsi la normativa previgente;

rilevato altresì che la Regione del Veneto ha recentemente approvato la nuova Legge regionale 55/2012 che disciplina, tra le altre cose, anche i procedimenti urbanistici legati allo sportello unico per le attività produttive e che all'articolo 7 prevede, nelle norme transitorie, che per le istanze già presentate prima dell'entrata in vigore della stessa (1° gennaio 2013) continua ad applicarsi la normativa previgente, ovvero quanto previsto dall'articolo 48 comma 7 bis 2 della Legge urbanistica regionale 11/2004 e succ. mod. e int.;

ricordato che il 9 febbraio 2013 è divenuto efficace il Piano di assetto del territorio (P.A.T. approvato nella Conferenza di Servizi del 17/12/2012, ratificata con Deliberazione della Giunta provinciale n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata nel BUR n. 10 del 25/01/2013);

accertato che l'area oggetto di intervento riguarda un ambito qualificato dal P.A.T. approvato come linea preferenziale di sviluppo produttivo con individuazione del limite fisico della nuova edificazione e come ambito preferenziale di forestazione in ambito territoriale di importanza paesaggistica;

verificato che le NdA dello strumento urbanistico comunale (art. 14 comma 23, 24, 25) stabiliscono che il P.A.T. individua i limiti fisici della nuova edificazione, ma che tali limiti saranno definiti "nel dettaglio" dal P.I. sulla base di indicazioni morfologiche e del contesto;

rilevato altresì che, sempre le NdA del P.A.T. (art.10 comma 5 e comma 9) stabiliscono che il P.I. individuerà le aree preferenziali di forestazione e che, sulla base di specifici elementi analitici, si potranno meglio definire i perimetri delle aree di forestazione (a partire dall'allargamento delle aree ove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione ecc.);

rilevato che il progetto proposto prevede una riduzione della fascia di forestazione rispetto a quella indicata nel P.A.T., ma il progetto presentato prevede al contempo una fascia molto più ampia nella parte a Nord (il progetto prevede una fascia di oltre 70 metri dal Rio Cimetto e quindi una quarantina di metri più profonda rispetto a quanto indicato nel P.A.T.);

ricordato altresì che tale maggiore ampiezza della fascia corrisponde all'ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico (art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004) in quanto fascia di tutela paesaggistica lungo il corso d'acqua rio Cimetto;

considerato che la riduzione della fascia a Est e il contestuale allargamento dell'area di forestazione a Nord corrispondono a una scelta della stessa Amministrazione comunale compatibile con le scelte strategiche – che è bene ricordare non sono conformative – previste in sede di P.A.T., in quanto l'Amministrazione comunale ritiene necessario, proprio alla luce delle indicazioni morfologiche e del contesto emerse dall'analisi puntuale dello stato di fatto e quindi a una scala non più strategica, ma "operativa", concentrare la maggior parte dell'ambito forestato in corrispondenza del bene oggetto di tutela, al fine di creare un adeguato polmone verde lungo il rio Cimetto che merita appunto adeguata valorizzazione;

considerato altresì che si ritiene al contempo necessario garantire la realizzazione di una fascia di adeguata protezione rispetto all'abitato che viene dimensionata in circa 30 ml. quale dimensione ritenuta congrua per un'adeguata barriera di protezione dell'abitato posto a Est del nuovo insediamento anche dagli stessi esperti in materia (Veneto Agricoltura della Regione Veneto che ha dato supporto per la redazione del progetto di forestazione);

ritenuto pertanto, per quanto sopra esposto, il progetto presentato compatibile con lo strumento urbanistico generale approvato a livello strategico (P.A.T.);

ricordato che la norma regionale sopravvenuta che disciplina le procedure urbanistiche in ambito di sportello unico delle attività produttive prevede la decadenza della variante urbanistica in caso di mancato rispetto dell'inizio dei lavori entro 16 mesi dalla pubblicazione della variante urbanistica (articolo 4, comma, 7 della Legge regionale 31.12.2012, n. 55);

rilevato però che il progetto presentato, proprio in ragione della sopravvenuta approvazione ed efficacia del P.A.T. (9 febbraio 2013), rispetto alla data di presentazione del progetto, risulta compatibile con le scelte urbanistiche fatte

dall'Amministrazione a livello strategico e comporta quindi la semplice inclusione di tale area nella programmazione urbanistica a scala operativa al fine di perseguire finalità di natura economico-occupazionale;

ritenuto pertanto, proprio alla luce di tale compatibilità, non necessario attribuire a tale variante limiti di efficacia se non quelli ordinariamente previsti per la validità del piano degli interventi (5 anni dall'efficacia della variante stessa);

ricordato che tale variante comporta la riduzione della Sau attualmente disponibile della superficie corrispondente all'ambito classificato quale zona D pari a mq 17.651;

rilevato che, in relazione al progetto presentato, è stata indetta la conferenza di servizi in data 21.09.2011;

considerato che, successivamente a tale data, vi sono stati numerosi incontri tra l'Amministrazione comunale e i proponenti l'intervento per definire i contenuti della convenzione e i criteri di applicazione dei principi perequativi contenuti nel P.A.T.;

esaminata la relazione tecnico estimativa redatta dalla dott.ssa Antonella Faggiani presentata in data 06.08.2012 prot. n. 22.218 e succ. integrazioni del 20.03.2013 prot. n. 8826;

rilevato altresì che, sulla base dei contenuti indicati nella relazione estimativa sopra richiamata, è stato redatto lo schema di convenzione che regola l'attuazione dell'intervento e che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante;

rilevato altresì che copia di tale schema è stato condiviso e presentato dalla ditta Valdosta s.r.l. in data 18/04/2013 prot. n°11697;

ricordato che la proposta di intervento è stata illustrata alla seconda commissione consiliare nelle sedute del 22/11/2012, 20/12/2012, 17/01/2013;

ricordato altresì che il progetto presentato prevede: a) il trasferimento e ampliamento dei due attuali punti vendita, quello principale, sito in via della Costituzione (di fronte al richiesto nuovo insediamento), della superficie commerciale di vendita di circa 1430 mq e, il secondo, in via San Remo (Villaggio dei Fiori) di circa 580 mq di superficie commerciale di vendita attraverso la nuova costruzione di un nuovo edificio con superficie commerciale di vendita di circa 2.412 mq (media struttura di vendita); b) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione del nuovo edificio commerciale quali opere stradali, piste ciclabili, aree a verde, parcheggi, ecc., il tutto secondo le specifiche indicazioni e superfici contenute nello schema di convenzione allegato; c) il reperimento, la forestazione e quindi la cessione al Comune delle aree qualificate come ambiti di forestazione per una superficie complessiva di 26.253 mq;

precisato che, in applicazione dei criteri perequativi meglio descritti e valutati nella relazione estimativa sopra richiamata, l'intervento, a fronte di un'edificabilità di circa mq. 4.376 di superficie netta di pavimento (corrispondente a una superficie commerciale di vendita di circa 2.412 mq.), prevede la cessione e forestazione di un ambito complessivo di mq 26.253 di cui una parte già attualmente nella disponibilità della ditta proponente l'intervento - e precisamente un'area di mq. 14.932 - e la restante parte di mq 11.321 che verrà acquisita e piantumata dal proponente entro i termini assegnati per la conclusione del procedimento edificatorio, previa approvazione della specifica e ulteriore variante urbanistica che individuerà tali aree una volta acquisite;

ricordato che, a garanzia dell'acquisizione e piantumazione delle aree di proprietà della ditta proponente oggetto di forestazione, oltre che a garanzia dell'acquisizione, piantumazione e cessione al Comune delle aree di forestazione attualmente appartenenti a terzi, la ditta proponente depositerà, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica, specifica polizza fidejussoria;

ricordato che, per quanto riguarda i profili di natura patrimoniale e di spesa derivanti dall'attuazione della programmazione urbanistica di cui allo schema di convenzione allegato, l'amministrazione comunale acquisirà: a) il vincolo ad uso pubblico di un'area destinata a opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, ecc. di cui all'art. 10 dello schema di convenzione allegato: 3.444+1.298,50+188,50+864,50) della superficie complessiva di mq 5.795,50 la cui manutenzione resta a carico del proprietario (art. 17 comma 2 dello schema di convenzione allegato); b) la proprietà di un'area forestata della superficie complessiva di mq 26.253 con oneri di manutenzione annuali a carico del comune di circa 9300 euro all'anno, spesa che, sulla base dei tempi stimati per la realizzazione e cessione delle aree e delle opere, si stima dovrà essere sostenuta dal comune a partire dal secondo semestre del 2015 (dato presunto sulla base dei tempi previsti di attuazione del progetto edilizio che richiedono comunque verifica e monitoraggio);

rilevato pertanto che l'onere previsto sul bilancio risulta compatibile con la situazione economico finanziaria dell'ente e che, con particolare riferimento all'anno 2015, tale onere risulta comunque modesto e quindi tale da non richiedere variazioni alle previsioni della programmazione pluriennale;

ritenuto altresì opportuno stabilire il termine temporale di mesi sei dall'efficacia della variante urbanistica per la stipula della convenzione di cui allo schema allegato e di prevedere, in caso di mancato rispetto di tale termine, che la Giunta comunale valuti nuovamente i costi stimati nella presente convenzione;

ricordato altresì che, con nota prot. 8530 del 18.03.2013, il responsabile del procedimento ha convocato la conferenza di servizi decisoria che si svolgerà il prossimo lunedì 22 aprile 2013;

rilevato altresì che, in termini procedurali, in relazione all'approvazione della variante urbanistica, considerato che l'articolo 48 comma 7 bis 2 non specifica le modalità di approvazione della variante e che pertanto, analogicamente, si applica quanto previsto dall'articolo 4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" della recente Legge regionale 55/2012, commi 5 e 6, secondo cui:

"5. La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del

comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

6. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. (...)”;

considerato che, in relazione alle caratteristiche commerciali dell'intervento, deve richiamarsi l'articolo 28 “Norme transitorie “ comma 1 della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto” in forza del quale al caso in esame si applica la normativa di cui alla previgente Legge regionale 13 agosto 2004, n. 15;

tutto quanto premesso;

visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 257/2000 in merito alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento;

visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

con votazione unanime e palese:

DELIBERA

1. **di approvare i criteri contenuti nell'allegato schema di convenzione** ai fini della redazione del progetto di variante urbanistica richiesta dalle ditte Valdosta s.r.l. /Coop Adriatica s.c.a r.l.;
2. **di stabilire che** la convenzione urbanistica di cui allo schema allegato dovrà essere stipulata entro sei mesi dall'efficacia della variante urbanistica e che, in caso di mancato rispetto di tale termine, la Giunta comunale valuterà nuovamente l'attualità dei prezzi e dei computi in essa indicati ;
3. **di inviare copia del presente provvedimento** alle ditte interessate e al Settore Affari generali e supporto alla segreteria generale – Servizio commercio, al Settore Economico finanziario – Servizio ragioneria, al Settore lavori pubblici per gli eventuali provvedimenti di competenza;

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che, ai fini dell'approvazione del progetto, la normativa regionale prevede un procedimento amministrativo articolato e complesso e tale da garantire, attraverso le fasi del deposito, della pubblicazione e del periodo assegnato per la presentazione da parte dei cittadini di eventuali osservazioni/opposizioni, un'adeguata pubblicizzazione dell'atto stesso;

con successiva separata votazione unanime e palese:

DELIBERA

1. di dichiarare il presente provvedimento **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PARERE DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE COOP
ADRIATICA S.C.A R.L. / VALDOSTA S.R.L. - TRASFERIMENTO DEI DUE
PUNTI VENDITA COOP IN VIA DELLA COSTITUZIONE E VIALE SAN REMO
CON AMPLIAMENTO - VARIANTE URBANISTICA - INDIRIZZI.

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA del
presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA
F.TO Fiorenza Dal Zotto

PARERE DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE COOP ADRIATICA S.C.A R.L. / VALDOSTA S.R.L. - TRASFERIMENTO DEI DUE PUNTI VENDITA COOP IN VIA DELLA COSTITUZIONE E VIALE SAN REMO CON AMPLIAMENTO - VARIANTE URBANISTICA - INDIRIZZI.

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITÀ CONTABILE** del presente provvedimento.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO**
F.TO Michela Scanferla

18 aprile 2013

CONVENZIONE
PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO
DI ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI
ai sensi dell'art. 48 COMMA 7 bis 2 della LR 11/2004 e art. 7 l.r. 55/2012

- -

L'anno addì.....del mese di.....
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in.....
ovvero

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, Segretario comunale del Comune di,
competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
si sono costituiti i signori:

- nato a il, residente a () in Via
..... n° .. il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di legale
rappresentante di **VALDOSTA s.r.l.**, con sede in Noale (VE), Via Gagliardi n. 2, c.f. p. Iva e n. reg. impr.
03477210276,
- nato a il e residente
in qualità di pro tempore del **COMUNE di SPINEA**, che qui interviene in nome e
per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e
dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato
con atto del Sindaco n. in data ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto
legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**", dall'altra
parte,

PREMESSO CHE

- A) Valdosta s.r.l. ha la piena disponibilità delle aree direttamente interessate dalla procedura di variante puntuale al P.R.G.C. e intende inoltre acquisire la disponibilità di aree agricole esterne all'ambito della variante, attualmente appartenenti a terzi, destinate dal PAT adottato a forestazione e perciò capaci di generare credito edilizio; su queste basi dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B) Coop Adriatica s.c.a r.l. gestisce a Spinea due punti vendita, il primo con area vendita di 580 mq. situato in via San Remo, il secondo, principale, in via Costituzione (alias S.P. n. 36), dotato di area di vendita di circa 1430 mq;
- C) Valdosta s.r.l. è proprietaria di gran parte dell'area libera frontestante il secondo e principale punto vendita, estesa su 30.339 mq. e identificata al NCTU, Foglio 5, mappali n. 6, 742, 743, 1606, 1928 (ex mappale 741), e la residua porzione dell'area medesima, estesa su 2.244 mq., identificata ai mappali n. 1920 (ex mappale 740), 1922 (ex mappale 1603), 1924 (ex mappale 1604), 1926 (ex mappale 1605) del Foglio 5, prima di proprietà della Coop Adriatica s.c. a r.l. (che la utilizzava a parcheggio a servizio del supermercato situato dal lato opposto di Via Costituzione), è stata ceduta a Valdosta s.r.l. preliminarmente alla stipula della presente convenzione come da atto preliminare di cui al punto successivo, per un totale di mq.32.583;
- D) allegato alla presente convenzione, **sub 1**, vi è atto preliminare del 10/08/2012 registrato e trascritto e relativa proroga del 11/04/2013, **sub.2**, che prevede che la ditta Coop Adriatica s.c.a r.l. ceda le aree di proprietà come sopra meglio identificate alla ditta Valdosta s.r.l. e pertanto la presente convenzione viene stipulata con Valdosta in ragione di tale atto in quanto la stessa Valdosta avrà la disponibilità delle aree da parte della Coop Adriatica in forza del preliminare registrato e trascritto sopra richiamato;
- E) tale superficie si trova in zona strategica bene urbanizzata e ormai inglobata dall'espansione cittadina, essendo compresa tra un'importante infrastruttura attualmente oggetto di potenziamento da parte di Veneto

Strade (Via Costituzione) e un'area edificata, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici isolati e piccoli condomini;

- F) in ragione delle caratteristiche generali dell'ambito, Coop Adriatica s.c.a.r.l. e Valdosta s.r.l. hanno presentato al comune di Spinea una richiesta congiunta di attivazione di procedura di variante ex art. 48, comma 7-bis 2 LR n. 11/2004, e art. 5 DPR n. 447/2008 volta al trasferirvi, ampliata, l'attività commerciale esistente sull'altro lato della strada, con contestuale variazione della destinazione urbanistica – da agricola a commerciale – della porzione di area in questione necessaria a consentirvi il trasferimento con accorpamento ed ampliamento di entrambi i punti vendita attualmente gestiti da Coop Adriatica a Spinea, ormai obsoleti e inadeguati alle attuali esigenze anche dal punto di vista urbanistico;
- G) il nuovo edificio commerciale in progetto ricava parte della propria superficie dal credito edilizio generato dalla prevista cessione al Comune di ulteriori 11.321 mq. di aree di forestazione, da reperire all'esterno dell'ambito della variante in aggiunta ai 14.932 mq. di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla ditta attuatrice;
- H) alla richiesta congiunta di cui sopra è seguita l'attivazione della procedura nelle forme di legge, con convocazione di una prima conferenza di servizi istruttoria e preliminare in data 21/09/2011 e di una conferenza di servizi decisoria in data 22/04/2013;
- I) in sede di conferenza decisoria i rappresentanti degli Enti coinvolti nel procedimento unico hanno espresso parere favorevole all'intervento richiesto nonché alla relativa proposta di variante urbanistica;
- J) l'approvazione del progetto e dei relativi allegati da parte della Conferenza di servizi decisoria ha costituito presupposto per l'approvazione della variante urbanistica e come tale successivamente sottoposta al vaglio e all'approvazione da parte del Consiglio comunale;
- K) a seguito della pubblicazione dell'esito della Conferenza di servizi decisoria non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni / oppure: sono state presentate le osservazioni cui il Comune ha controdedotto come da allegato sub... alla presente, e la variante parziale al PRGC ha ottenuto definitiva approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;
- L) le aree soggette alla procedura di variante hanno una superficie totale territoriale reale di mq 32.583 di cui 17.651 mq. qualificabili come zone D e la residua parte di 14.932 mq quali ambito di forestazione; le aree medesime sono inoltre in parte gravate da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto ricadono nella fascia di rispetto generata dalla presenza del Rio Cimetto;
- M) le aree pari a 11.321 mq. necessarie per determinare il credito edilizio da reperire all'esterno dell'ambito della variante in aggiunta ai 14.932 mq di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla ditta attuatrice, verranno identificati successivamente attraverso opportuna variante al P.I. in quanto al momento non individuabili fisicamente;
- N) con deliberazione consiliare n. 37 assunta in data 20 aprile 2009, il Comune ha adottato il nuovo P.A.T.: in tale strumento urbanistico strategico ha attribuito all'area l'idoneità all'espansione ad uso commerciale, mediante previsione di una "linea preferenziale di sviluppo produttivo" che la coinvolge insieme ad aree limitrofe, di talché la variante approvata con procedura di sportello unico è anche conforme alle scelte strategiche assunte col P.A.T.;
- O) il P.A.T. è stato approvato il 17.12.2012 ed è divenuto efficace il 9 febbraio 2013;
- P) ai fini di assicurare che l'attuazione della variante puntuale confermi le scelte strategiche assunte col PAT in relazione agli ambiti di forestazione, occorre che la ditta Valdosta s.r.l. si impegni, oltre a all'ordinaria cessione o realizzazione delle aree ed opere a standard primario e secondario, a cedere all'Amministrazione aree di forestazione per una superficie totale di mq. 26.253 di cui 11.321 mq. all'esterno dell'ambito di proprietà per le quali, una volta individuate, verrà successivamente approvata una variante al P.I. includente le stesse aree costituenti ambito di forestazione;
- Q) ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, inserito dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria - di importo inferiore alla soglia comunitaria - è a carico del titolare del permesso di costruire e ad esse non si applica il Decreto legislativo n. 163/2006 (cd. "Codice dei contratti pubblici");

- R) l'attuazione del progetto di trasferimento e ampliamento in variante urbanistica dell'insediamento commerciale deve essere disciplinato mediante apposita convenzione finalizzata a regolare i rapporti tra il Comune e Valdosta s.r.l. allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità contenute nel progetto presentato in variante al PRGC vigente e in armonia col PAT adottato;
- S) considerato altresì che il diritto alla variante urbanistica è in capo alla Coop Adriatica, mentre parte delle aree oggetto della variante risultano essere di proprietà della Valdosta;
- T) il progetto presentato, proprio in ragione della sopravvenuta approvazione ed efficacia del P.A.T. (9 febbraio 2013), risulta compatibile con le scelte urbanistiche fatte dall'Amministrazione a livello strategico e comporta l'inclusione di tale area nella programmazione urbanistica a scala operativa al fine di perseguire finalità di natura economico-occupazionale;
- U) proprio alla luce di tale compatibilità, non risulta necessario attribuire a tale variante limiti di efficacia se non quelli ordinariamente previsti per la validità del piano degli interventi (5 anni dall'efficacia della variante stessa);
- V) tale variante comporta la riduzione della Sau attualmente disponibile della superficie corrispondente all'ambito classificato quale zona D pari a mq 17.651;
- W) lo schema di convenzione, messo a punto con l'accordo delle parti interessate, è stato approvato dalla Conferenza di servizi in data con effetto di adozione della variante cui accede e dal Consiglio Comunale con Deliberazione n..... del;
- X) visto l'atto d'obbligo in favore e nell'interesse del Comune di Spinea che attesta e impegna la ditta Coop Adriatica s.c.a r.l. rispetto alla ditta Valdosta s.r.l. allegato sub.3;

tutto ciò premesso, fra le parti si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 – OBBLIGHI GENERALI

1. Valdosta s.r.l. assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. Il Comune, attraverso la presente convenzione, si impegna a consentire anche in prosieguo l'attuazione dell'unicità del procedimento amministrativo e del responsabile, l'accessibilità, la trasparenza e il rispetto dei tempi prestabiliti per la definizione delle pratiche edilizie, urbanistiche e di sua competenza in genere.
3. Le parti dichiarano, dandosene reciprocamente atto:
 - che la trasformazione urbanistica e edilizia attuata con variante speciale di cui in premesse è funzionale al trasferimento dell'attività commerciale di Coop Adriatica s.c. a r.l. nell'edificio di nuovo impianto da realizzarsi nell'area oggetto di variante;
 - che tale attività sarà esercitata sulla base dell'apposito atto preliminare di cui in premessa, lettera D, stipulato fra Valdosta s.r.l. in qualità di proprietaria e Coop Adriatica s.c. a r.l. in qualità di conduttrice ed utilizzatrice degli immobili secondo la loro nuova destinazione (supermercato con relative pertinenze);
 - che il contratto di locazione obbliga Coop Adriatica s.c. a r.l. a esercitare detta attività nel rispetto della normativa vigente e senza arrecare disturbo a terzi o confinanti; in particolare, nei locali locati non si potranno svolgere attività di lavorazione non compatibili secondo i regolamenti e le normative vigenti e neppure detenere, nei locali, materiali non ammessi per legge o regolamento;
 - che in base al contratto preliminare di locazione commerciale concluso dalle medesime Valdosta s.r.l. e Coop Adriatica s.c. a r.l. per scrittura privata autenticata del 10 agosto 2012, sono di competenza di Coop Adriatica s.c. a r.l. alcune lavorazioni interne all'edificio necessarie ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'impianto elettrico e di illuminazione interno, l'impianto di riscaldamento e condizionamento, l'impianto antincendio interno (sprinklers), lavorazioni che Coop Adriatica s.c. a r.l. si è impegnata a realizzare prima dell'ultimazione dell'edificio o comunque in modo da non causare ritardo nell'ottenimento dell'agibilità.
4. La presente variante urbanistica ha efficacia di 5 anni. Qualora, entro tale data, non trovi attuazione la previsione urbanistica oggetto del presente provvedimento, la destinazione urbanistica decadrà.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della convenzione e ne costituiscono principio di interpretazione.
2. Valdosta s.c. a r.l. si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, cosicché in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI DI TIPO URBANISTICO

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di inizio dei relativi lavori ovvero dalla data della formale stipula della convenzione, a seconda di quanto specificamente stabilito.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere iniziate entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica e ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 3 (tre) mesi dalla formale stipula della presente convenzione. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del progetto, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 6.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo devono essere iniziate contestualmente all'edificato.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data della stipula della convenzione medesima, salvo proroga motivatamente chiesta dall'interessata e discrezionalmente concessa dall'Amministrazione comunale per situazioni specifiche e in caso di necessità. Entro lo stesso termine Valdosta s.r.l. dovrà presentare istanza di rilascio degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo.
6. La cessione o il vincolo all'uso pubblico delle aree e opere per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere relative e non oltre il termine di cui al comma 5.
7. La cessione delle aree di forestazione avviene in regime e a titolo di perequazione urbanistica ed è disciplinata dal successivo articolo 7.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Valdosta s.r.l. assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione meglio individuate negli elaborati di progetto:
 - 1) strade veicolari previste dal progetto;
 - 2) opere stradali previste dalla Provincia di Venezia e ricadenti all'interno dell'ambito;
 - 3) percorsi pedonali e marciapiedi;
 - 4) pista ciclabile (entro ambito);
 - 5) spazi di sosta e di parcheggio;
 - 6) fognature per acque nere;
 - 7) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque;
 - 8) allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - 9) rete idrica per l'acqua potabile;

- 10) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - 11) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce sul parcheggio ad uso pubblico;
 - 12) rete telefonica fissa;
 - 13) spazi a verde.
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e succ. mod. e int. e, in generale, dalla normativa speciale di settore vigente.
 3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo da contenere al minimo ogni inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e agli eventuali pareri obbligatori delle Autorità e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e succ. mod. e int. e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22/01/2008 n. 3 e 4.
 5. Tutte le opere previste in progetto, benché dimensionate tenendo a riferimento l'abrogato art. 25 della l.r. n. 61/1985, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria o comunque ad esse assimilate ai sensi degli atti di indirizzo di cui alla DGR 8 ottobre 2004, n. 3178, lett. h) in quanto direttamente funzionali ad assicurare un'adeguata urbanizzazione dell'area di intervento.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Valdosta s.r.l. assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate dagli elaborati di progetto prot. n°1960 del 19/01/2012 e relativi aggiornamenti prot. n°18042 del 26/06/2012, prot. n°6006 del 21/02/2013, prot. n°8367 del 15/03/2013 e successive integrazioni.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui all'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. In relazione alle opere di cui all'articolo 4 e a quelle di allacciamento ai pubblici servizi Valdosta s.r.l. dovrà richiedere senza ritardo e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere. Valdosta s.r.l. provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Restano in ogni caso a carico di Valdosta s.r.l. eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa.

ART. 7 – AREE DI FORESTAZIONE

1. Valdosta s.r.l. si obbliga a piantumare e quindi a cedere al Comune:
 - le aree di forestazione indicate ed individuate nell'allegato, **sub.4**, alla presente convenzione, per una superficie complessiva di mq. 14.932;

- ulteriori 11.321 mq di aree di forestazione da reperire all'esterno dell'area direttamente soggetta a variante urbanistica puntuale per la quale verrà redatta successiva e specifica variante al piano degli interventi.
- 2. La cessione delle aree di forestazione (dopo la loro forestazione e dopo il collaudo favorevole delle stesse) deve avvenire entro 3 mesi dal collaudo delle opere di forestazione, salvo proroghe motivate che dovranno essere valutate dal Consiglio comunale.
- 3. La certificazione di agibilità dell'edificio è subordinata alla piantumazione, al collaudo e alla cessione al Comune di tutte le aree di forestazione previste, per una superficie complessiva di mq. 26.253. E' facoltà discrezionale ed insindacabile del Comune – previa deliberazione della Giunta comunale – derogare a tale condizione, nelle forme ed eventualmente con le ulteriori garanzie ritenute congrue, nel caso in cui al momento della richiesta di agibilità debba ancora essere ceduta e/o collaudata una limitata superficie di forestazione in ogni caso non superiore al 10% del totale.
- 4. La cessione delle aree di cui al comma 1 del presente articolo avviene in applicazione dei principi di perequazione urbanistica, in applicazione dei criteri contenuti nella relazione tecnico estimativa redatta dalla dott.ssa Antonella Faggiani agli atti del Comune al prot. n. 8826 del 20.03.2013.
- 5. Tutti gli ambiti di forestazione da cedere al Comune dovranno essere piantumati nel rispetto delle norme di attuazione del P.A.T., delle eventuali prescrizioni di cui alla VAS e delle indicazioni all'uopo impartite dalla Direzione Veneto Agricoltura della Regione Veneto. Il relativo progetto deve essere presentato entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo che per le aree di forestazione ancora da acquisire per le quali il decorso del medesimo termine avverrà al più tardi dalla data di trasferimento della proprietà in capo alla ditta proponente, nel rispetto comunque dei termini massimi assegnati dalla presente convenzione per l'attuazione del progetto. A tal fine, i collaudi parziali e finale delle urbanizzazioni dovranno essere estesi anche agli ambiti di forestazione.
- 6. A garanzia dell'acquisizione e piantumazione delle aree di proprietà di Valdosta oggetto di forestazione oltre che a garanzia dell'acquisizione, piantumazione e cessione al Comune delle aree di forestazione attualmente appartenenti a terzi, Valdosta s.r.l. presenta autonoma garanzia fideiussoria a prima richiesta, allegata alla presente convenzione, sub... (polizza fideiussoria n.... emessa da in data), stabilita per una durata di cinque anni dalla stipula della presente convenzione per un importo pari a € 520.000,00 (ottenuto dalla somma dei seguenti importi: € 327.000,00 risultanti dalla perizia di stima a firma della dott.ssa Faggiani prot. n. del 8826 del 20.03.2013 necessari per il reperimento delle aree non ancora disponibili + € 138.000,00 necessari per la realizzazione, compresa la pista ciclabile interna a tale area, dell'area di forestazione di proprietà di Valdosta pari a 14.932 mq + € 55.000,00 necessari per la realizzazione delle opere di forestazione sulle aree di mq.11.321 non ancora disponibili; questi ultimi importi come risultanti dal quadro economico presentato dalle ditte in data 18/04/2013 prot. n°11682).
- 7. In caso di inadempimento all'obbligo di cessione delle aree, il Comune può diffidare Valdosta s.r.l. ad adempiere entro un termine congruo commisurato all'importanza dell'inadempimento e tenendo conto delle circostanze, comunque non inferiore a 30 giorni. Scaduto tale termine, e fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo del punto 3 del presente articolo, il Comune potrà escutere la garanzia con obbligo in tal caso di impiegare le relative somme per acquistare in via negoziale o espropriativa o in altre forme di legge gli ambiti di forestazione mancanti e per la piantumazione degli stessi, previa redazione e approvazione di specifica variante al P.I.

ART. 8 – OPERE PRIVATE ED ULTERIORI

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive di Valdosta s.r.l. a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) passaggi ciclabili e pedonali interni;
- b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere;
- e) illuminazione degli accessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 9 – PROGETTAZIONE - ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AGLI ARTT. 4, 5 E 7

1. Con la stipula della presente convenzione le parti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 7 della presente convenzione.
2. Poiché il valore delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione non supera, neppure considerate globalmente, la soglia di € 5.000.000, alla progettazione/esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione non si applicano le disposizioni del D.Lgs. n. 163/2006, come modificato dal D.Lgs. 152/2008, di talché la ditta attuatrice non assumerà il ruolo di stazione appaltante.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree a standard pubblico sono così indicativamente quantificate:

a. Parcheggio ad uso pubblico	3.444,00 mq;
b. Viabilità di accesso	1.298,50 mq;
c. Pista ciclo pedonale	188,50 mq;
d. Viabilità di accesso al parcheggio	864,50 mq;
2. Per una più precisa definizione e identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla documentazione grafica e alle relazione tecnica della variante urbanistica. Sono ammesse variazioni in più o in meno, in fase esecutiva degli interventi, fino alla tolleranza del 3%.
3. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali le aree di manovra e di viabilità per il disimpegno e l'accesso all'area privata dell'edificio.
4. Si precisa che il parcheggio ad uso pubblico di cui alla lett. a) del precedente comma 1 non include la viabilità perimetrale di accesso ai parcheggi in quanto tale viabilità, consentendo anche l'accesso all'edificio, ricade nella fattispecie di cui al precedente comma 3 ed è stato dimensionato alla lett. d del precedente comma 1; tale viabilità dovrà però essere oggetto di vincolo ad uso pubblico proprio al fine di garantire l'accesso agli standard.

ART. 11 – COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese della ditta attuatrice e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 1.115.000,00 come risultante dal computo metrico estimativo presentato dalle ditte in data prot. n°11682 del 18/04/2013 [*e rispetto al quale potranno eventualmente prevedersi, in sede di stipula definitiva della presente bozza, quegli aggiustamenti necessari ai fini dell'ottenimento del parere definitivo e favorevole del settore lavori pubblici in quanto, ad oggi 18.04.2013, il settore lavori pubblici rileva la necessità di alcuni approfondimenti istruttori*] e risulta comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, Iva, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale. Tale importo risulta superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in ragione delle tabelle vigenti. Nessun conguaglio sarà dovuto a tale titolo dal Comune.
2. Lo scomputo avviene fino a concorrenza col totale del contributo di urbanizzazione tabellare dovuto, senza distinzione fra categorie di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando il versamento del 50% della quota di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 10.6 del vigente regolamento edilizio comunale. Ne consegue che, al rilascio dei permessi di costruire, non vi saranno oneri di urbanizzazione primaria a carico della ditta attuatrice, mentre resteranno dovute la quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota di contributo relativa al costo di costruzione, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

3. Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che:
 - a) il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà calcolato sulla base delle tabelle vigenti relative agli interventi commerciali in zona agricola;
 - b) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta con le modalità di cui all'art. 16, comma 3, D.P.R. n. 380/2001.

ART. 12 - GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi di urbanizzazione assunti con la convenzione, diversi da quelli di cui all'art. 7 autonomamente garantiti, Valdosta s.r.l. presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % di quello previsto dall'art. 11 comma 1, con polizza fideiussoria n..... emessa da in data in allegato, sub..., alla presente convenzione.
2. La garanzia non può essere estinta se non previa cessione/vincolo d'uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione e previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta di Valdosta s.r.l., quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 16.
3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta di Valdosta s.r.l., quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso Valdosta s.r.l. è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il responsabile del settore urbanistica e edilizia privata potrà rilasciare i permessi di costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione e/o degli edifici, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.
2. L'agibilità dell'edificato, anche parziale, è subordinata alla corretta avvenuta esecuzione e al collaudo delle opere di urbanizzazione indispensabili alla funzionalità dell'edificio e alla cessione delle aree e opere di forestazione ai sensi e nei limiti di cui all'art. 7, piantumate e collaudate.

ART. 14 – VARIANTI

1. Valdosta s.r.l. potrà apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica al progetto approvato, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero degli accessi ai lotti. Le modificazioni di cui sopra comporteranno, se richiesto dal Comune, l'obbligo di aggiornare, integrare e/o sostituire i soli elaborati tecnici.
2. Non sono considerate varianti urbanistiche e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati a scala urbanistica, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lievi spostamenti o riduzione della viabilità interna, fermo restando il rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non sia previsto dalla presente convenzione.

ART. 15 - COLLAUDI

1. Una volta ultimate le opere di urbanizzazione, Valdosta s.r.l. dovrà presentare senza ritardo al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le stesse opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese di Valdosta s.r.l. che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, purché l'importo non superi quello ordinario e/o ricavabile dalle tariffe professionali. Per tale collaudo, l'Amministrazione comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dal Responsabile del Settore urbanistica – edilizia privata, affidando incarico fiduciario.
2. L'incarico al collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione e sarà esteso alle aree di forestazione ai sensi del precedente articolo 7 nonché alla verifica della documentazione di cui al susseguente comma 3 e delle certificazioni occorrente. Il Comune, previa diffida ad adempiere, potrà provvedere d'ufficio alla redazione della documentazione mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese di Valdosta s.r.l.
3. Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente ai lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi. Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.
5. Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'articolo 141 comma 3 del d. lgs. 12/04/2006, n. 163 (in materia di lavori pubblici) assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, Valdosta s.r.l. è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.
6. Valdosta s.r.l., assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata, su indicazione conforme fornita dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando le garanzie di cui agli articoli 12 e 7.

ART. 16 - ASSERVIMENTO DELLE AREE A STANDARD. CESSIONE DELLE AREE DI FORESTAZIONE A TITOLO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Le aree a standard previste dalla convenzione saranno cedute e/o asservite all'uso pubblico in forma gratuita al Comune di Spinea non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree ad uso forestazione saranno cedute in forma gratuita al Comune di Spinea a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini previsti dall'articolo 7.
3. Le aree di cui ai precedenti commi dovranno essere asservite o cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica, nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale.
5. Valdosta s.r.l. si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune siano di misura inferiore a quella prevista dalla presente

convenzione, Valdosta s.r.l. è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta attuatrice proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione pubbliche e/o ad uso pubblico (evidenziate con colori grigio perimetrato in nero – si veda legenda –, rosso/arancione e colore giallo senape nella planimetria allegata, **sub.5**, alla presente convenzione) prima del relativo collaudo sono a carico della ditta Valdosta s.r.l.
2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico (evidenziate con colori grigio perimetrato in nero – si veda legenda –, rosso/arancione e colore giallo senape nella planimetria allegata, **sub.5**, alla presente convenzione) dopo il relativo collaudo, restano a carico della ditta Valdosta s.r.l.
3. Gli ambiti di forestazione e le relative opere di cui all'articolo 7 della presente convenzione vengono ceduti al patrimonio del Comune di Spinea che ne curerà la manutenzione (ambito perimetrato in colore verde – si veda legenda – nella planimetria allegata, **sub.4**, alla presente convenzione)

ART. 18 – DECADENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA

1. La variante urbanistica correlata alla presente convenzione decade 5 anni dopo l'efficacia della variante stessa.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto approvato in variante urbanistica puntuale con procedura di sportello unico è composto dai seguenti elaborati:

VARIANTE URBANISTICA

- Ud000 – Inquadramento urbanistico - estratto P.R.G.C. P.T.C.P. P.A.L.A.V.;
- Ud000_1 VAR – Inquadramento urbanistico - estratto PRG approvato e in variante;
- Ud001 VAR – Inquadramento territoriale - estratto PRG/PAT;
- Ud002 – Rilievo stato attuale - estratto mappa - carta tecnica regionale;
- Ud003 VAR_1 – Standard urbanistici - estratto esproprio Veneto Strade;
- Ud004 VAR_1 – Planimetria generale stato di progetto;
- Ud005 – Documentazione fotografica;
- Ud006 VAR_1 – Verifica dimensionamento - standard urbanistici;

PROGETTO ARCHITETTONICO

- Ad001 VAR_1 – Planimetria generale - stato di progetto;
- Ad002 var – Pianta piano terra - stato di progetto;
- Ad003 a – Pianta piano primo - stato di progetto;
- Ad004 a – Pianta copertura - stato di progetto;
- Ad005 a – Prospetti - stato di progetto;
- Ad006 a – Sezioni - stato di progetto;
- Ad007 – Planimetria attività commerciali esistenti COOP;
- Id001 VAR – Schema impianto fognario;
- ADr001 VAR_1 – Relazione tecnico-illustrativa;
- ADr002 VAR – Relazione paesaggistica;
- Hd001 VAR – Planimetria esterni e piante percorsi interni e servizi per disabili;
- HDr001 a – Relazione sanitaria;

PROGETTO PREVENZIONE INCENDI

- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
- Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
- Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
- Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
- Jd005 a – Prospetti;
- Jd006 a – Sezioni;
- Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;

MITIGAZIONE AMBIENTALE

- Bdr001 VAR – Relazione mitigazione ambientale;

ACUSTICA

- Bdr101 VAR – Documentazione previsionale di impatto acustico;

AMBIENTE

- Bdr201 VAR – Valutazione di incidenza ambientale;
- Bdr202 VAR – Verifica di assestabilità alla V.A.S.;

ILLUMINOTECNICA

- Edr001 VAR – Progetto di illuminazione relativo alle aree di mitigazione ambientale;

PROGETTO IDRAULICA

- Idr101 VAR – Verifica di compatibilità idraulica;
- Id100 VAR – Rilievo dello stato di fatto - planimetria idraulica;
- Id101 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - planimetria di progetto;
- Id102 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - sezioni e dettagli;
- Id103 – Rete di raccolta acque meteoriche - profili altimetrici;

PROGETTO SEGNALETICA

- Qd001 VAR – Viabilità generale di progetto - segnaletica e sezioni tipologiche;

TRAFFICO

- Relazione sul traffico (VAR);

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

- Idr002 VAR – Relazione impianto fognario;
- Id001 VAR – Richiesta autorizzazione allo scarico + elaborati;
- Modulistica Veritas;

LINEE VITA COPERTURA

- Pd_001 VAR – Misure preventive e protettive per le lavorazioni in quota;

AREA A FORESTAZIONE

- Tav. 0 – Relazione tecnica area a forestazione;
- Tav. 1 – Estratto catastale, CTR, PRG, Orofoto;
- Tav. 2A – Planimetria di progetto di modifica morfologica del terreno agricolo oggetto di intervento;
- Tav. 2B – Planimetria di progetto area a forestazione;
- Tav. 2C – Sezioni pista ciclabile;

RENDER DI PROGETTO

- Viste 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- WE001_REV_A – Quadro economico e computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e forestazione

2. Il progetto è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali

delle delibere di adozione e di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla presente convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione Valdosta s.r.l. si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - SPESE, TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta attuatrice.
2. La ditta attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione della di variante al PRGC e trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Spinea, li

La ditta attuatrice Valdosta s.r.l.

.....

Per il Comune di Spinea

.....

8/9/2013

X Confezionare

SCRITTURA PRIVATA

(in tre originali)

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra:

- la "Società Valdosta s.r.l.", con sede legale in Noale (VE), Via Gagliardi n. 2, reg. Impr. e cod. fiscale 03477210276, in persona del sig. Giovanni Michielan, nato a Scorzè il 11/04/1943 in qualità di Amministratore Unico e quindi di legale rappresentante pro tempore, in seguito anche semplicemente "promettente" o "Valdosta"
- la "COOP ADRIATICA S.C. A R.L.", con sede legale in Villanova di Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7 (cod. fisc. e part. IVA. 00779480375), in persona del sig. Giovanni Monti, nato a Ravenna il 14.02.1956, in qualità di Vice Presidente e legale rappresentante pro tempore, munito dei poteri per sottoscrivere il presente atto, in seguito semplicemente "promissaria" o "Adriatica"

Premesso che:

- a) in data 06-11-2006 le parti sottoscrissero un contratto preliminare di locazione commerciale, registrato a Bologna il 14.12.2006, serie 3A n. 15706;
- b) successivamente, il contratto è stato più volte prorogato;
- c) ai fini di questo atto l'insieme degli atti richiamati sub a) e b) costituiscono il "contratto"
- d) le parti intendono sottoscrivere, in sostituzione del "contratto", un nuovo contratto preliminare di locazione per regolare i reciproci impegni, in ragione delle modifiche sopravvenute all'oggetto della negoziazione ed agli iter amministrativi oggettivamente intrapresi.

Quanto sopra premesso "Valdosta" ed "Adriatica" dichiarano di risolvere il "contratto", fermi restando gli effetti degli atti posti



in essere dall'una e dall'altra parte in esecuzione del "contratto" e l'efficacia della fideiussione come disciplinata all'Art. 3, e contestualmente premettono ulteriormente che:

- 1) la "promittente" è proprietaria e dispone liberamente di un terreno di mq. 30.339 in Spinea (VE), Via Costituzione, contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Spinea al foglio 5, con i mappali 1928, 1606, 6, 742, 743 (mappa allegato 1);
- 2) la "promissaria" è proprietaria e dispone liberamente di un terreno di mq. 2.244 in Spinea (VE), Via Costituzione, contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Spinea al foglio 5, con i mappali 1920, 1922, 1924 e 1926 (mappa allegato 2);
- 3) le parti hanno presentato in data 16 novembre 2010 richiesta di permesso di costruire, che ha dato l'avvio all'iter cd di "sportello unico" presso il Comune di Spinea, richiedendo:
(i) il trasferimento dell'esercizio commerciale attualmente di mq. 1429,68 di area di vendita, ubicato in Spinea, Via della Costituzione, autorizzato al commercio al dettaglio di generi alimentari con autorizzazione n. 438 del 02.10.1997 e n. 488 del 16.05.2005, ed il trasferimento dell'esercizio commerciale di mq. 580 (area vendita), ubicato in Spinea, Viale San Remo, autorizzato al commercio al dettaglio di generi alimentari con autorizzazione n. 835 del 02.10.1997, nell'edificando edificio destinato all'insediamento di un nuovo esercizio commerciale della "promissaria", previa approvazione dello strumento di attuazione urbanistica relativa alle aree di cui ai punti (1) e (2), (ii) l'ampliamento dell'area di vendita che si determinerà con

hwh
put

l'accorpamento, a mq. 2.411,62, (iii) il permesso di realizzare l'edificio con le caratteristiche convenute dalle parti;

- 4) i provvedimenti di cui al punto (3) [i, ii e iii] si intendono necessariamente subordinati al cambio di destinazione d'uso di parte del terreno di proprietà della "promittente", di cui al punto (1) ed al cambio di destinazione d'uso di parte del terreno di proprietà della "promissaria" di cui al punto (2);
- 5) l'ambito dell'intervento urbanistico/edilizio interessa anche parte del terreno di cui al punto (2) di proprietà della "promissaria";
- 6) per effetto di quanto premesso al punto (4) ed al punto (5) è opportuno, tra l'altro che la "promissaria" ceda e venda la proprietà del terreno di cui al punto (2) alla "promittente;"
- 7) l'iter di cui al punto (3) ha comportato - tra l'altro - l'elaborazione del progetto edilizio dell'edificio, presentato per lo sportello unico in data 16/11/2010.

Quanto sopra ulteriormente premesso, convengono:

Art. 1- Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati di questo atto ne costituiscono parte integrante. Ne costituisce altresì parte integrante anche il progetto ed i suoi allegati di cui al punto (7).

Art. 2 - Funzione ed oggetto del contratto - condizione

2.1 La promittente si obbliga di costruire, anche tramite terzi, nei termini ed alle condizioni previste in questo contratto, l'edificio di cui al progetto edilizio unito alla domanda (iter sportello unico) di cui al punto (3) della premessa e a concederlo in locazione alla "promissaria", che a tale titolo lo prenderà in consegna, ultimato in conformità a quanto previsto

huish
put

al successivo Art. 5, per utilizzarlo come supermercato alimentare.

2.2 L'obbligazione di costruire, anche tramite terzi, nei termini ed alle condizioni previste in questo contratto, l'edificio di cui al progetto edilizio unito alla domanda (iter sportello unico) è sospesa sino alla conclusione conforme alle richieste delle parti dell'iter amministrativo di cui al punto (3) della premessa ed al cambio di destinazione dei terreni utile alla realizzazione dell'edificio di cui al comma precedente.

2.3 Nel caso in cui l'intera condizione di cui al comma che precede non si avveri per intero entro il 31-12-2012 questo atto si intenderà risolto, ma a ciascuna delle parti è concessa per una volta la facoltà di prorogare unilateralmente il termine di 6 mesi (30-6-2013) con comunicazione scritta all'altra parte entro il 31-01-2013.

2.4 Ai fini della corretta interpretazione della condizione, in relazione al comma 2 dell'art. 4, essa, fermo restando quanto sopra ai commi 2.2 e 2.3, dovrà intendersi avverata, al termine dell'iter amministrativo, anche prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica (o dell'atto equipollente) che dovrà essere stipulato con il Comune di Spinea per l'utilizzo urbanistico ed edilizio considerato ai fini di questo contratto, il cui schema sarà approvato con la variante parziale della destinazione d'uso.

Art. 3 - Caparra

3.1 A garanzia dell'obbligo di procedere alla stipula del contratto di locazione, la "promissaria" ha già dato alla "promittente" in esecuzione del "contratto", a titolo di caparra

confirmatoria, la somma di [REDACTED] caparra che ora le parti intendono attribuire a questo atto.

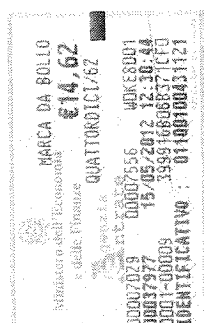
3.2 La "promittente" deve restituire la caparra alla "promissaria", senza ritardo, in caso di risoluzione come prevista dall'art. 2.3.

3.3 A garanzia dell'obbligo di restituire la caparra di cui all'art. 3.1 nel caso previsto dall'art. 2.3 la "promittente" ha già dato alla "promissaria", in esecuzione del "contratto", la fideiussione [REDACTED], a valere per questo atto, con decorrenza dalla consegna da parte della "promittente" alla "promissaria" dell'integrazione della fideiussione, che recepisca da parte della Banca garante il trasferimento della garanzia dal precedente contratto al presente. (copia allegato 3).

Art. 4 - Promessa di compravendita del terreno di proprietà della "promissaria"

4.1 Subordinatamente al verificarsi della condizione di cui all'art. 2.2, la "promittente" si impegna ad acquistare dalla "promissaria" la proprietà del terreno di cui al punto (2) delle premesse al prezzo di [REDACTED] [REDACTED] nello stato di fatto in cui si troverà, libera da pesi, vincoli, gravami, ipoteche e diritti di terzi in genere, fatti salvi i vincoli di e da destinazione d'uso.

4.2 La vendita, con stipula dell'atto notarile, dovrà essere perfezionata prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica o dell'atto equipollente che dovrà essere stipulato con il Comune di Spinea per l'utilizzo urbanistico ed edilizio. Considerato ai fini di questo contratto, il cui schema sarà



[Firma]

[Firma]

approvato con la variante parziale della destinazione d'uso, sottoscrizione che per tanto dovrà essere fatta dalla "promittente".

Art. 5 - L'edificio e la sua destinazione

5.1 L'edificio di cui all'art. 2.1 sarà costituito da un unico corpo fuori terra, con superficie lorda di mq. 4.033,24 a piano terra e di mq 120,44 a piano primo, dotato inoltre, all'esterno, di area di carico/scarico merci, viabilità interna che consenta la manovra dei mezzi di approvvigionamento, parcheggi a raso, il tutto come meglio risulta dalle tavole di progetto e dai documenti prodotti al Comune di Spinea (punto 3 della premessa). Relativamente alle modalità di realizzazione la "promittente" dichiara di avere ricevuto prima d'ora via posta elettronica certificata (identificativo messaggio: opec270.20120802094309.19476.06.1.15@pec.aruba.it) dalla "promissaria" il capitolato costruttivo generale COOP ADRIATICA, che descrive i criteri generali di costruzione dei fabbricati commerciali similari a marchio COOP, che troveranno applicazione al caso di specie in quanto applicabili.

5.2 Le lavorazioni, le opere e le forniture che si rendessero necessari per l'utilizzo dell'immobile secondo le specifiche esigenze e necessità della "promissaria" faranno carico alla "promissaria" stessa. In particolare le lavorazioni, le opere e le forniture che faranno carico alla "promissaria" si intendono costituiti da: impianto elettrico ed illuminazione interno, impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto antincendio interno (sprinklers). Le lavorazioni, le opere e le forniture che faranno carico alla "promissaria" dovranno essere realizzate dalla "promissaria" prima dell'ultimazione

dell'edificio o comunque in modo che non possano causare ritardo nell'ottenimento dell'agibilità. Le parti hanno definito nel dettaglio le opere, indicando a chi spettino, nell'**allegato 4**.

5.3 Nell'equilibrio economico della locazione, di cui alla presente promessa, si è tenuto conto - delle lavorazioni, opere e forniture differenti rispetto al progetto originariamente previsto,

- delle migliorie progettuali apportate al progetto rispetto a quello originario.

- delle lavorazioni che faranno carico alla "promissaria" di cui al comma 2.

5.4 Per effetto di quanto stabilito al comma 3, si conviene che le opere di cui all'elenco **allegato 5** debbano ritenersi nell'interesse della "promissaria" necessarie e da farsi a cura della "promittente". Le parti hanno proceduto alla revisione del canone originariamente fissato e determinano, con questo accordo, che la "promissaria" debba versare alla "promittente" un contributo a forfait di [REDACTED] oltre IVA al rilascio dell'agibilità.

5.5 E' facoltà della "promittente" apportare modifiche al progetto presentato purché nel rispetto delle modalità di realizzazione oggetto di trasmissione a mezzo posta elettronica certificata (5.1) e ferme restando le qualità prestazionali dell'edificio in relazione anche alla sua specifica destinazione.

5.6 Le opere realizzate a cura e/o spesa della "promissaria" prima del decorso della locazione resteranno di sua esclusiva proprietà

[Signature]

[Signature]

Art. 6 - Realizzazione dell'edificio

6.1 L'edificio e l'intero intervento urbanistico deve essere ultimato dalla "promittente" in modo che vi sia l'agibilità entro 18 mesi dalla data apposta sul permesso di costruire.

6.2 Allo scopo di determinare le migliori condizioni di collaborazione tra le parti, la "promettente" deve indicare il cronoprogramma dell'intervento (nel rispetto dei 18 mesi) alla "promissaria", entro 20 giorni dalla data apposta sul permesso di costruire, individuando, con adeguata precisione il tempo dell'accesso di cui al comma che segue, la realizzazione delle opere interne e del parcheggio, in funzione di quanto pattuito all'art. 6.4.

6.3 La "promittente" dovrà ultimare la struttura e i tamponamenti almeno sei mesi prima dello scadere del termine di 18 mesi di cui al comma 1. di questo articolo, in modo da consentire l'accesso alla "promissaria" per la realizzazione delle opere di propria competenza (impianti elettrico e meccanico) e gli allestimenti aziendali.

6.4 E' riconosciuta alla "promissaria" la facoltà di installare (o far installare a terzi) due "totem" nell'area esterna dell'edificio, con la predisposizione dell'installazione a carico della "promittente", se non sia stata già realizzata la lavorazione delle aree esterne.

6.5 Decorsi i 18 mesi di cui al comma 1 di questo articolo 6 se che sia data l'agibilità per fatto non ascrivibile alla "promittente", la "promissaria" ha diritto di essere tenuta indenne per il ritardo, con indennizzo a carico della "promettente" di [REDACTED] per ogni giornata o frazione di giornata di ritardo, sino ad un massimo di 90 giorni

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ed avrà facoltà di recedere decorsi i detti 90 giorni senza che sia sopravvenuto il rilascio dell'agibilità. Non costituiscono ritardo ai fini dell'indennizzo e della facoltà di recesso dette le sospensioni determinatesi per cause di forza maggiore.

Art. 7 - stipula del contratto di locazione - decorrenza-
contenuto

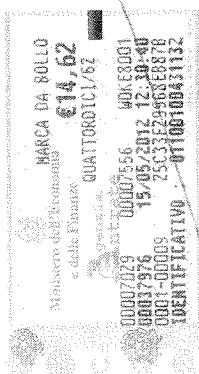
7.1 Le parti devono sottoscrivere il contratto di locazione entro 15 giorni dalla data di avvio dei lavori di costruzione dell'edificio oggetto di locazione.

7.2 Il contratto di locazione, ferma restando la facoltà di recesso di cui all'art. 6.5, da valere anche nel periodo di differimento degli effetti della locazione, decorrerà comunque dall'agibilità dell'edificio, ed avrà i contenuti sostanziali che seguono:

[i] DURATA DELLA LOCAZIONE - La locazione avrà durata di anni 9 (nove) a far tempo dalla data di decorrenza. Alla scadenza dei 9 (nove) anni il contratto è tacitamente rinnovata di sei anni in sei anni se non intervenga disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra con lettera raccomandata AR almeno 12 mesi prima della scadenza. La concedente rinuncia sin da ora alla disdetta allo scadere dei primi 9 (nove)anni.


[ii] RISOLUZIONE E RECESSO - Non potrà essere causa di risoluzione della locazione il venir meno dell'autorizzazione commerciale per atto delle competenti autorità a causa di atti o fatti ascrivibili alla Condittrice.


ii] CANONE - Il canone annuo di locazione viene fin
ora convenuto in [REDACTED]
[REDACTED] Euro (oltre IVA come



dovuta per legge) e dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, costanti ed eguali, di [REDACTED] oltre IVA, con scadenza 15 gennaio, 15 aprile, 15 luglio e 15 ottobre. Per il primo periodo la rata anticipata sarà calcolata e corrisposta anticipatamente dalla data dell'agibilità alla prima scadenza trimestrale. Il canone di locazione, come sopra convenuto e con effetto dalla decorrenza della locazione sarà rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento opererà nella misura massima consentita dalla legge. Il mancato pagamento del canone nei termini convenuti dovrà considerarsi grave inadempimento della Conduttrice con facoltà della Locatrice di risolvere il contratto per fatto e colpa della Conduttrice stessa, previa diffida ad adempiere.

[iv] SPESE ACCESSORIE - Tutte le spese correlate all'utilizzo dell'immobile sarà a carico della Conduttrice salvo quelle che, per disposizione di legge, debbano gravare sulla Locatrice senza possibilità di rivalsa verso la Conduttrice.

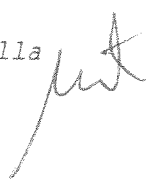

[v] MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DELLA CONDUTTRICE - Sarà espressamente previsto che l'esercizio dell'attività della Conduttrice nell'immobile in questione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e senza arrecare disturbo a terzi o confinanti. In particolare nei locali locati non si potranno svolgere attività di lavorazione non compatibili secondo i regolamenti e le normative vigenti e neppure detenere, nei locali, materiali non ammessi per legge o regolamento. 

[vi] MANUTENZIONE - I lavori di ordinaria manutenzione che si rendessero necessari nel corso della locazione per il 

mantenimento dell'immobile in perfette condizioni d'uso saranno a carico della Conduttrice. Nel caso in cui la Conduttrice non vi dovesse provvedere sarà facoltà della Locatrice di effettuare detti lavori, previa diffida ad adempiere con raccomandata a/r, con diritto all' integrale rimborso a semplice richiesta. Salvo casi d'urgenza, la diffida dovrà giungere alla Conduttrice almeno 30 giorni prima dell'eventuale inizio lavori. Se intervenuta regolare diffida nei modi e termini indicati la Conduttrice dovrà dare riscontro per eventuale contestazione con raccomandata a/r entro 15 giorni. In difetto non potrà contestare l'entità ed il corrispettivo dei lavori e dovrà effettuare l'immediato rimborso alla locatrice delle somme stesse.

[vii] CUSTODIA - MANCATO UTILIZZO TEMPORANEO - La Conduttrice sarà costituita custode del bene locato. Sarà espressamente convenuto che nel caso di temporaneo mancato utilizzo dell'immobile da parte della Conduttrice, per cause non imputabili alla Locatrice, la Conduttrice stessa non avrà diritto ad alcun risarcimento o indennità anche nel caso in cui la chiusura si protraesse per più di 20 giorni consecutivi.

[iix] MODIFICHE, MIGLIORIE ED ADDIZIONI - Sarà vietato alla Conduttrice di effettuare nel corso della locazione lavori sull'immobile locato senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, che per altro non potrà negarlo se gli interventi risultino necessari per migliorare o rinnovare il layout commerciale o per apportare adeguamenti del medesimo a nuove esigenze commerciali della Conduttrice. In ogni caso tutti le miglierie od addizioni realizzate dalla Conduttrice sull'immobile saranno gratuitamente acquisite, al termine della



locazione, dalla Locatrice senza che sia dovuto alcun corrispettivo alla Conduttrice e salvo, comunque, ciò che la Conduttrice voglia e possa asportare a proprie spese, senza pregiudizio per l'immobile. Non sussiste comunque l'obbligo di ripristino a carico della Conduttrice per le addizioni e le migliorie da essa apportate.

[ix] ASSICURAZIONE - La Conduttrice si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese e a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione, provvedendo al puntuale pagamento dei relativi premi: - adeguata polizza assicurativa (furto ed all risks) contro i rischi di danneggiamento e di perimento, anche a causa di incendio, esplosione, scoppio, acqua condotta, eventi socio politici, eventi atmosferici, dolo e colpa grave, con rinuncia alla rivalsa nei confronti degli altri inquilini, della concedente e della proprietà, per un massimale pari al valore reale a nuovo dei beni custoditi sottotetto (per beni si intende: merci, macchinari, attrezzature, arredamenti, pavimenti, controsoffitti, ecc...), in quanto la garanzia relativa al fabbricato è già stipulata dalla proprietà; - polizza assicurativa R.C.T. derivante dalla gestione dell'attività per un massimale di almeno [REDACTED]

Ad avvenuta sottoscrizione del presente contratto e comunque entro l'inizio dell'attività, dette polizze dovranno essere attivate. La conduttrice si impegna a consegnare copia delle polizze alla Locatrice, che ne faccia richiesta e a documentare l'avvenuto rinnovo annuale di dette polizze alla Locatrice che ne faccia richiesta. La Conduttrice esonera la locatrice e la proprietà da ogni responsabilità per i danni arrecati alle cose

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

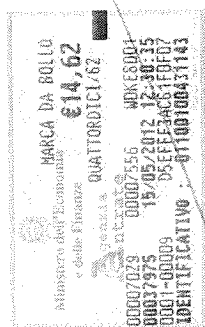
affidate alla conduttrice stessa da parte di terzi ed alla responsabilità per i danni derivanti dall'interruzione dell'esercizio dell'attività commerciale. La Condittrice si impegna a non introdurre nell'immobile locato merci per valori superiori a quelli assicurati in polizza. Qualora la locatrice o il proprietario dell'immobile siano oggetto di rivalsa da parte di Compagnie di Assicurazione a causa del mancato inserimento o comunque della mancata efficacia, per fatti e responsabilità riconducibili alla Condittrice, della sopra citata clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti della Locatrice o del proprietario nelle polizze della Condittrice, la Condittrice si impegna a rimborsare alla Locatrice o al Proprietario, entro giorni 7 (sette) dalla richiesta di rimborso, un importo uguale all'importo della rivalsa subita.

[x] CAUZIONE - A garanzia del puntuale pagamento di quanto dovuto alla Locatrice, la Condittrice costituirà a scelta della locatrice un deposito cauzionale pari a tre mensilità' del canone o consegnerà una fideiussione cauzionale di eguale importo.

[xi] RINVIO ALLA LEGGE - La locazione - per quanto non espressamente disciplinato o derogato dal contratto - sarà regolata dal codice civile e dalla legge 392/78.

[xii] IVA - Ai sensi di quanto previsto dall'art. 10 n. 8 del D.p.r. 633/1972 la Concedente dichiara di optare per la normale applicazione dell'imposta sul valore aggiunto sulla presente

locazione trattandosi di fabbricato strumentale, non suscettibile di diversa utilizzazione salvo radicali trasformazioni.



[xiii] COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita ai sensi del presente Contratto, salvo le notifiche da farsi ad introduzione o nell'ambito di procedure giudiziali che dovranno essere effettuate ex lege, dovrà essere effettuata per iscritto ed in lingua italiana e sarà debitamente e validamente effettuata:

in caso di notifica spedita per lettera o telegramma, al suo ricevimento, e in caso di notifica spedita a mezzo telefax, al ricevimento da parte del mittente del rapporto di trasmissione, indirizzato, in ciascun caso, come segue:

se alla Concedente:

Valdosta SRL
Via Gagliardi, 2
Noale (VE)
Tel. 041.4433977
Fax 041.4433990

se alla Condittrice:

Coop Adriatica SCARL
Ufficio Patrimonio
Via Villanova 29/7
Villanova di Castenaso (BO)
Tel. 051.6041651
Fax 051.6053650

o al diverso indirizzo e/o numero di telefax che ciascuna parte potrà indicare all'altra mediante comunicazione scritta, come previsto ai sensi del presente Articolo.

7.3 La "promittente" deve restituire alla "promissaria" la caparra di cui all'art. 3 entro 15 giorni dalla decorrenza del contratto e contestualmente la "promissaria" deve fornire alla



"promittente" la cauzione o la fideiussione cauzionale di cui all'art. 7.2 (X).

Art. 8 - Effetti del preliminare

8.1 Gli effetti del contratto preliminare non cessano con la sottoscrizione del contratto definitivo come prevista dall'art. 7.1 e con la decorrenza di cui all'art. 7.2 e regolano i rapporti tra le parti sino al rilascio dell'agibilità.

Art. 9 - Allegati

9.1 Sono allegati al presente atto:

- 1- mappa terreno della "promittente"
- 2 - mappa terreno della "promissaria"
- 3- copia fideiussione
- 4 - elenco opere spettanti all'una o all'altra parte
- 5 - elenco opere necessarie (diverse od ulteriori rispetto alla progettazione originaria).

Villanova di Castenaso, 10 agosto 2012.

Giovanni Michielan
Amministratore Unico - Tel. 335.6343415
VALDOSTA s.r.l.
Via G. Tempesta, 40 - 30033 NOALE - VE
Tel. 041.4433977 - Fax 041.4433990
C.F. e P.I. 03477210276

Società Valdosta s.r.l.

[Handwritten signature]



Soc. Coop. a r.l.

Adriatica

Via Villanova, 29/7

40055 Villanova di Castenaso (BO)

041.4433977 - 041.4433990

COOP ADRIATICA S.C. A R.L.

[Handwritten signature]

12/11/2012 3. 13639
567,88

[Handwritten signature]

ALLEGATO 1

N=-50200



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Direttore SILVESTRI ENRICO

E=-40500

Particella 1928

Comune SPINEA
Foglio 5

Scala originale
Dimensione cornice 534 000

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTRODICI/62
Entrata
00007029 00007556 WUKE8001
00039548 04/07/2012 12:27:52
0001-00009 E3EF668ADD4608A1
IDENTIFICATIVO : 01100100451103



Handwritten signature

Per Vissura

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Entrata
00007029 00007556 WUKE8001
00039536 04/07/2012 13:05:20
0001-00010 87D7378812C08F4F
IDENTIFICATIVO : 01100100450227

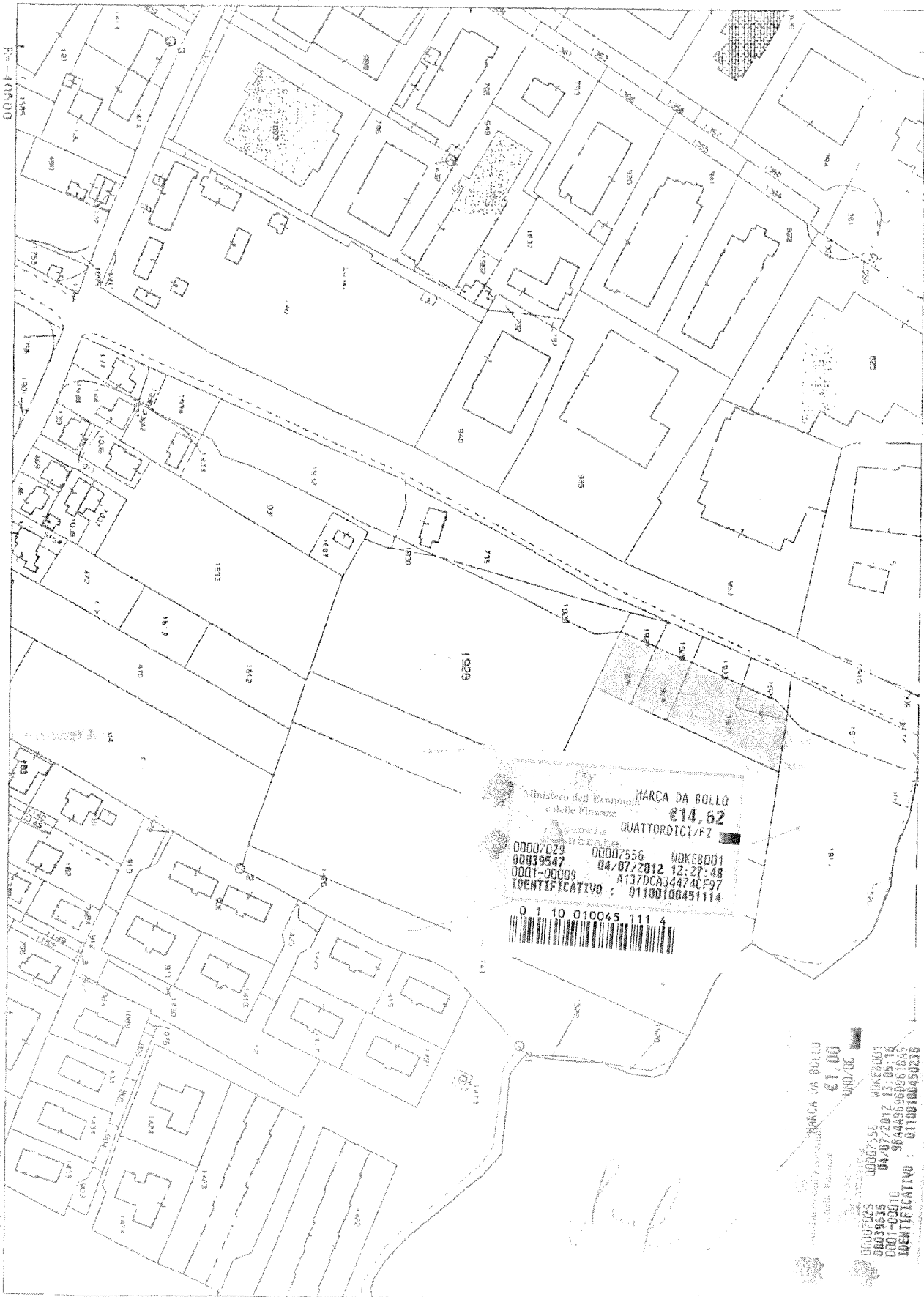


go-2012 9 55
T65838/2012

Handwritten signature

N° - 50200

Ufficio Provinciale di VENEZIA - Direttore SIVESTRI ENRICO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
 QUATTORDICI/62
 00007029 00007556 WOKES001
 00039547 04/07/2012 12:27:48
 0001-00009 A1370CA34474CF97
 IDENTIFICATIVO : 01100100451114
 0 1 10 010045 111 4

MARCA DA BOLLO
€1,00
 00007029 00007556 WOKES001
 00039547 04/07/2012 13:05:15
 0001-00010 9644869605618A5
 IDENTIFICATIVO : 01100100450238
 0 1 10 010045 111 4



Comune SPINCA
 foglio 5

Scala originale 1:1000
 Dimensione cornice 634.000 x 378.000 metri

1 Ago-2012
 Prot. n° 765838/2012

Es-40500

Particella 1928

**SEDE LEGALE:**

Via Villanova, 29/7
40055 Villanova di Castenaso (BO)
Tel. 051 6041111 - Fax 051 6053650
R.E.A. n. 191161
Registro delle Imprese di Bologna
C.F. e P.I. 00779480375
Iscrizione Albo Cooperative Sezione a
Mutualità Prevalente n. A108794

UFFICI DI RAVENNA

Via Villa Glori, 4
48121 Ravenna
Tel. 0544 517311 - Fax 0544 465619

UFFICI DI MIRANO

Via Stazione, 119B/10-11
30035 Scaltenigo di Mirano (VE)
Tel. 041 5130911 - Fax 041 5103724

Spettabile**VALDOSTA SRL****Via Gagliardi n. 2****NOALE (VE)**

Raccomandata a/r, anticipata mezzo fax

Villanova di Castenaso (BO) 11 aprile 2013

OGGETTO: proroga del termine di avveramento della condizione sospensiva ai sensi dell'art. 2.3 del Contratto preliminare di locazione sottoscritto il 10 agosto 2012.

La scrivente "COOP ADRIATICA S.C. A R.L.", con sede legale in Villanova di Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7 (cod. fisc. e part. IVA. 00779480375), in persona del Signor **Giovanni Monti** nato a Ravenna il 14 febbraio 1956, quale di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione,

Premesso che:

- a) in data 10 agosto 2012 ha sottoscritto con codesta Spettabile Società un contratto preliminare di locazione commerciale, registrato a Bologna, 2° Ufficio delle Entrate, il 12 novembre 2012, n.13639 (di seguito semplicemente il "Contratto");
- b) l'art. 2.3 del "Contratto" prevede "Nel caso in cui l'intera condizione di cui al comma che precede non si avveri per intero entro il 31-12-2012 questo atto si intenderà risolto, ma a ciascuna delle parti è concessa per una volta la facoltà di prorogare unilateralmente il termine di 6 mesi (30-6-2013) con comunicazione scritta all'altra parte entro il 31-01-2013";

c) la Scrivente Cooperativa ha già provveduto a prorogare il termine di avveramento della condizione sino al 30 giugno 2013, ma intende ulteriormente posticipare tale termine unicamente in dipendenza della tempistica relativa all'iter amministrativo del c.d. "sportello unico" presso il Comune di Spinea, per il trasferimento dell'esercizio commerciale; detto iter amministrativo risulta analiticamente descritto nel "Contratto";

tutto ciò premesso

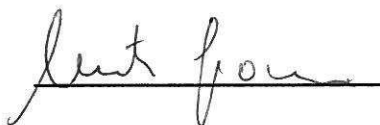
propone di modificare l'art. 2.3 del "Contratto" assegnando quale termine ultimo per l'avveramento della condizione sospensiva la data del 31 dicembre 2013, intendendosi pertanto accordata una proroga non già di sei mesi, bensì di mesi dodici.

Fermo ed invariato ogni altro termine del Contratto.

Qualora concordiate con la proroga in oggetto Vi chiediamo di restituirci copia della presente debitamente firmata (e timbrata), in calce ed ogni pagina, da parte del Vs. legale rappresentante pro-tempore munito degli occorrenti poteri di rappresentanza.

Distinti saluti

COOP ADRIATICA SCARL



Firma per accettazione

VALDOSTA SRL

VALDOSTA S.R.L.
AMMINISTRATORE
Michela Giovanni

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO
DI ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI
(ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998

- -

L'anno duemiladodici (2012)..... addì..... del mese di.....

avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____

Segretario comunale del Comune di Spinea, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si è costituito il signor _____ nato a _____ il _____, residente a _____ () in Via _____ n° _____ il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di procuratore speciale del legale rappresentante di **COOP ADRIATICA s.c. a r.l.**, con sede a Villanova di Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7, c.f. e p. Iva 00779480375, in forza di procura speciale in data _____ autenticata _____, che in copia è unita a questo atto come allegato "A", il quale nella detta qualità di procuratore speciale,

PREMESSO CHE

a) Coop Adriatica gestisce a Spinea due punti vendita, il primo con area vendita di 580 mq. situato in via San Remo, il secondo, principale, in via Costituzione (alias S.P. n. 36), dotato di area di vendita di circa 1430 mq;

b) Valdosta s.r.l. è proprietaria di gran parte dell'area libera frontistante il secondo e principale punto vendita, estesa su 30.892 mq. e identificata al NCTU, Foglio 5, mappali n. 1606, 6, 742, 743, 1528, 1529 (ex mappali 6, 741, 742, 743, 1606), mentre la residua porzione dell'area medesima, identificata ai mappali n. 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 (ex mappali 740, 1603, 1604 e 1605) del Foglio 5, appartiene proprio a Coop Adriatica, che la utilizza a parcheggio a servizio del supermercato situato dal lato opposto di Via Costituzione;

c) tale superficie si trova in zona strategica bene urbanizzata e ormai inglobata dall'espansione cittadina, essendo compresa tra un'importante infrastruttura attualmente oggetto di potenziamento da parte di Veneto Strade (Via Costituzione) e un'area edificata, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici isolati e piccoli condomini;

d) Valdosta s.r.l. ha la piena disponibilità delle aree direttamente interessate dalla procedura di variante puntuale al P.R.G.C. e intende inoltre acquisire la disponibilità di aree agricole esterne all'ambito della variante, attualmente appartenenti a terzi, destinate dal PAT adottato a forestazione e perciò capaci di generare credito edilizio da definirsi in apposita e stipulanda convenzione;

e) in ragione delle caratteristiche generali dell'ambito indicate sub b), in data ____ al prot. n. ____ Coop Adriatica s.c.a.r.l. e Valdosta s.r.l. hanno presentato al comune di Spinea una richiesta congiunta di attivazione di procedura di variante ex art. 48, comma 7-bis 2 LR n. 11/2004, e art. 5 DPR n. 447/2008 volta al trasferirvi, ampliata, l'attività commerciale esistente sull'altro lato della strada, con contestuale variazione della destinazione urbanistica – da agricola a commerciale – della porzione di area in questione necessaria a consentirvi il trasferimento con accorpamento ed ampliamento di entrambi i punti vendita attualmente gestiti da Coop Adriatica a Spinea, ormai obsoleti e inadeguati alle attuali esigenze anche dal punto di vista urbanistico;

f) il nuovo edificio commerciale in progetto potrà ricavare parte della propria superficie dal credito edilizio generato dalla prevista cessione al Comune di ulteriori 11.318 mq. di aree di

forestazione, da reperire all'esterno dell'ambito della variante in aggiunta ai 14.932 mq di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla Valdosta s.r.l.;

g) Valdosta s.r.l. e Coop Adriatica s.c.a.r.l. hanno sottoscritto in data _____ il contratto preliminare di locazione commerciale registrato il _____ in data _____ con il quale Valdosta s.r.l. si è impegnata a concedere in locazione e Coop Adriatica si è impegnata a prendere in locazione il nuovo edificio commerciale in progetto, contratto già agli atti della procedura di sportello unico e che si allega a questo atto sotto la lettera "B"

h) alla richiesta congiunta di cui sopra è seguita l'attivazione della procedura nelle forme di legge, con convocazione di una prima conferenza di servizi istruttoria e preliminare in data _____ e di una conferenza di servizi decisoria in data _____;

i) in sede di conferenza decisoria i rappresentanti degli Enti coinvolti nel procedimento unico hanno espresso parere favorevole all'intervento richiesto nonché alla relativa proposta di variante urbanistica;

l) l'approvazione del progetto e dei relativi allegati da parte della Conferenza di servizi decisoria ha costituito proposta-adozione di conseguente variante urbanistica puntuale al PRGC di Spinea, come tale successivamente sottoposta al vaglio e all'approvazione definitiva del Consiglio comunale;

m) a seguito della pubblicazione dell'esito della Conferenza di servizi decisoria non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni / oppure: sono state presentate le osservazioni cui il Comune ha controdedotto e la variante parziale al PRGC ha ottenuto definitiva approvazione con deliberazione consiliare n. del, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

n) le aree soggette alla procedura di variante hanno una superficie totale territoriale reale di mq _____ e sono classificate come segue: _____; le aree medesime sono inoltre gravate da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto ricadono nella fascia di rispetto generata dalla presenza del Rio Cimetto;

o) con delibera consiliare n. 37 assunta in data 20 aprile 2009, il Comune ha adottato il nuovo PAT: in tale strumento urbanistico strategico ha attribuito all'area l'idoneità all'espansione ad uso commerciale, mediante previsione di una "linea preferenziale di sviluppo produttivo" che la coinvolge insieme ad aree limitrofe, di talché la variante approvata con procedura di sportello unico è anche conforme alle scelte strategiche assunte col PAT;

p) Valdosta s.r.l. potrà in convenzione impegnarsi, oltre a all'ordinaria cessione o realizzazione delle aree ed opere a standard primario e secondario, a cedere all'Amministrazione aree di forestazione per una superficie totale di mq. 25.000 di cui 11.318 all'esterno dell'ambito di proprietà;

q) l'attuazione del progetto di trasferimento e ampliamento in variante urbanistica dell'insediamento commerciale deve essere disciplinato mediante apposita convenzione finalizzata a regolare i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità contenute nel progetto presentato in variante al PRGC vigente e in armonia col PAT adottato;

r) lo schema di convenzione, messo a punto con l'accordo delle parti interessate, approvato dalla Conferenza di servizi con effetto di adozione della variante cui accede e dal Consiglio comunale in sede di approvazione della medesima, è stato infine sottoposto anche alla approvazione del Responsabile competente ai sensi del d. lgs. n. 267/2000;

s) tra i presupposti della convenzione si è ritenuto di inserire il riferimento esplicito all'obbligo che Coop Adriatica s.c.a.r.l. ha assunto nei confronti di Valdosta s.r.l. in virtù del contratto preliminare di cui al punto g) (allegato "B"), nonché all'atto unilaterale d'obbligo con il quale Coop Adriatica s.c.a.r.l. si impegna anche verso il Comune di Spinea a darvi adempimento.

tutto ciò premesso, il comparente, nella qualità sopra indicata ed in ragione delle premesse esposte,

dichiara

esclusivamente ed irrevocabilmente in favore e nell'interesse del COMUNE di SPINEA, con effetto vincolante a cartico del dichiarante

- 1) di impegnarsi a dare adempimento al contratto preliminare di cui alla premessa g), allegato "B" e – per l'effetto – a trasferire le proprie attività, già presenti nel territorio di Spinea indicate in premessa, lettera a) nel nuovo edificio, entro ____ dalla relativa certificazione anche per silenzio-assenso dell'agibilità, l'attività commerciale corrispondente alle autorizzazioni commerciali n. 438/97, n. 488/05 e n. 835/97 a sé intestate, e corrispondentemente a dismettere l'attività in essere nei due siti attuali, il tutto in conformità anche al contratto di locazione concluso con Valdosta s.r.l., e a esercitare detta attività nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alle condizioni di salubrità, sicurezza, trattamento del personale e dei consumatori, senza arrecare disturbo a terzi o confinanti;
- 2) di impegnarsi a sostenere, in relazione a questo atto, tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti

Letto, confermato e sottoscritto.

Spinea, li

LEGENDA

- FILORE TIPO A
- FILORE TIPO B
- FILORE TIPO C
- FILORE TIPO D
- PISTA CICLABILE

SUPERFICIE IN CESSIONE AL COMUNE DI SPINEA



Superficie Forestazione = 14.932,00 mq

NOTA:

- VEDERE PROGETTO FORESTAZIONE ELABORATI
- Estratto catastale, CTR, PRG, Ortofo
- Planimetria di progetto di modifica morfologica del terreno agricolo oggetto di intervento
- Planimetria di progetto area a Forestazione
- Sezioni Pista Ciclabile

COMMITTENTI

VALDOSTA S.r.l.

Via Tempesta 40, 30033 Noale (VE)

COOP ADRIATICA - SCARL

Via Villanova 207, 40055
Villanova di Costanzano (BO)

PROGETTO SICUREZZA



favero&milan ingegneria

30035 Milano
Tel. +39 041.5785711
Fax +39 041.4355933
Venezia - Italia
www.favero&milan.com fm@favero&milan.com

TITOLO

ALLEGATO "B" ALLA CONVENZIONE
ASSEA FORESTAZIONE
- COOP ADRIATICA -

file 978_allegato B



URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE - VINCOLO AD USO PUBBLICO
(articolo 25 comma 2 lettera a) L.R. 61/85)

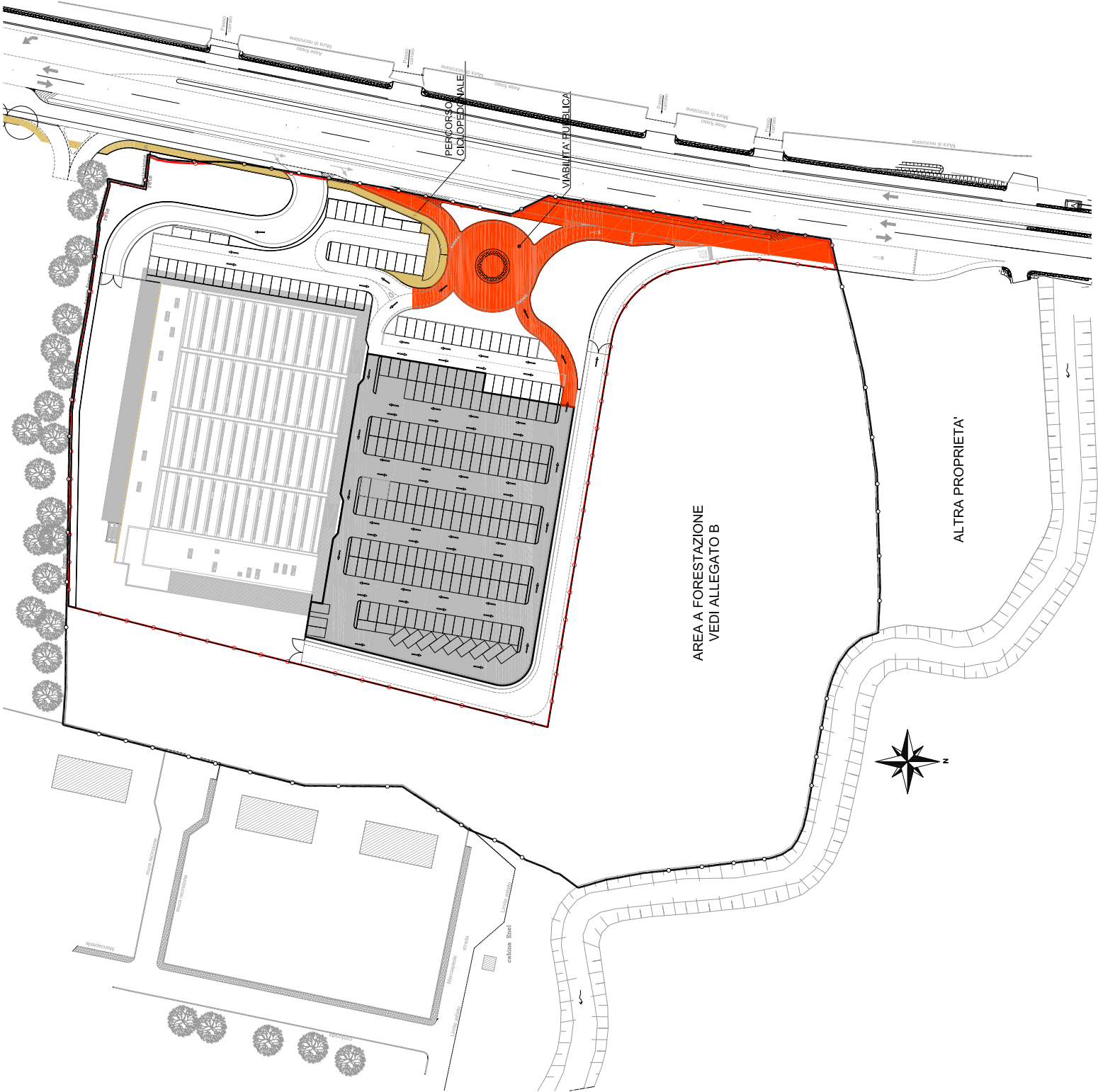
- 1,00 mq /mq sup. bnda di pavimento = 4.300,00 mq
- 1,00 x 4.300,00 mq = 4.308,50 mq (verificato)
- sup. di progetto

VIABILITA' ACCESSO PUBBLICA - VINCOLO AD USO PUBBLICO

- Viabilità pubblica = 1.298,50 mq
Percorso ciclopedonale = 188,50 mq
Superficie Lotto Z.T.O.D. - Commerciale = 17.651,00 mq
Superficie Proprietà = 32.583,00 mq
Superficie Forestazione = 14.932,00 mq

NOTA:

VEDERE ELABORATO Ud006a_VAR PER VERIFICA
DIMENSIONAMENTO STANDARD URBANISTICI



COMMITTENTI

VALDOSTA S.r.l.

Via Tempesta 40, 30033 Nole (VE)

COOP ADRIATICA - SCARL

Via Villanova 207, 40055
Villanova di Costanzo (BO)

PROGETTO SICUREZZA

FQM
faverocchimian ingegneria

30035 Milano
Fax +39 041 4355933
www.faverocchimian.com fm@faverocchimian.com

TITOLO

ALLEGATO 'A' ALLA CONVENZIONE
COMMERCIALE
- COOP ADRIATICA -

TITOLO

ALLEGATO 'A' ALLA CONVENZIONE
COMMERCIALE
- COOP ADRIATICA -