

**Beniamino Sandrini**

**Via del Fante, n° 21**

37066 CASELLE di Sommacampagna

T. 0458581200 Cell. 3485214565

Mail: beniaminosandrini@virgilio.it

**PROJECT TO PROTECT**

**COME SALVARE CASELLE**

**PROGETTARE PER PROTEGGERE**

**www.vivicaselle.eu**

Caselle d'Erbe, **04.09.2017**

*D.Lgs. 4-2008 - Art. 3 ter - Principio dell'azione ambientale.*

*La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale.*

**Oggetto:**

## **Osservazione n° 07 - Variante n° 1 al Piano degli Interventi.**

Se per questa Osservazione (e per le successive) le considerazioni generali, relative al **Contributo di Sostenibilità Ambientale - C.S.A.** valgono come queste sono state evidenziate nella Osservazione n° 4, ma in questo caso il C.S.A. va attentamente valutato, anche se a parere del sottoscritto, questa Manifestazione d'Interesse, così come presentata... **non è approvabile.**

In merito alla Manifestazione di Interesse presentata dalla ditta **SONESE srl** il sottoscritto non comprende quanto riportato nella scheda ed in particolare quanto stabilito con la seguente frase...

L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire ad una importante azienda industriale del territorio di realizzare un nuovo stabilimento per potenziare ed adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale

... perché la ditta **SONESE srl** **non produce alcun bene**, visto che - come risulta dallo Statuto - la sua attività - sinteticamente descritta con il Codice ATECO 682001 - sarebbe quella di: **“Compravendita, Locazione e Gestione di Beni Immobili propri”**... ma anche quella di: **“Attività Agricole e più in generale la conduzione di fondi agricoli, l'allevamento di animali... ecc ecc”**.

E se poi andiamo ad esaminare il **Bilancio 2016** della ditta **SONESE srl** da detta lettura emerge che il terreno oggetto della Manifestazione di Interesse presentata, non sembra risultare essere a Bilancio, in quanto l'unico terreno agricolo ancora non edificato della **SONESE srl** sarebbe così descritto:

Fra le immobilizzazioni materiali è compreso un terreno agricolo derivante da un'operazione di investimento realizzato in esercizi passati e confinante con gli immobili di proprietà sociale valutato al costo storico e proveniente dalla società scissa.

Dato che i terreni oggetto della Manifestazione d'Interesse presentata dalla **SONESE srl** non sono adiacenti agli immobili di proprietà sociale - visto che non sono un esperto di Bilanci - sarebbe necessario comprendere se a **Bilancio 2016** della **SONESE Srl**, risultino e/o non risultino i terreni oggetto della presente Manifestazione d'Interesse e che quindi siamo in presenza di un terreno acquistato solo con un preliminare ed in tal caso forse la Manifestazione d'Interesse doveva essere presentata dall'effettivo proprietario dei suddetti terreni che - tra l'altro - nel PRG vigente... sono **Terreni Agricoli**.

Ripeto... non essendo un esperto di Bilanci e non trovando riferimento ai terreni in oggetto, la questione di chi sia la proprietà dei terreni oggetto della presente Manifestazione di Interesse, andrebbe valutata ed esaminata al fine di comprendere meglio come agire in caso di eventuale non proprietà dei terreni qualora fossimo in presenza di un preliminare d'acquisto.

Alla **Regione Veneto**

**Commissioni VAS VINCA NUVV**

coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it

Al **Sindaco del**

**Comune di Sommacampagna**

sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

**e per conoscenza:**

All' **Assessore Urbanistica**

**Comune di Sommacampagna**

All' **Assessore Ecologia e Ambiente**

**Comune di Sommacampagna**

Ma visto che nella scheda viene citata **“una importante azienda industriale del territorio”** che avrebbe bisogno di: **“realizzare un nuovo stabilimento per potenziare e adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale”**, credo che - per completezza di informazioni - debbano essere riportate queste altre frasi tratte - anche queste - dal **Bilancio 2016** della **SONESE srl**.

In riferimento all'andamento di gestione, la società, ha proseguito l'attività nell'esercizio 2016, in un normale trend per la gestione del proprio patrimonio immobiliare e il risultato esposto a bilancio risulta dalla contrapposizione fra costi e ricavi della gestione caratteristica, senza particolari operazioni di natura immobiliare effettuate nell'esercizio.

Ancora nell'esercizio 2015 è stata formalizzata la riduzione dei canoni di locazione, divenuta operativa a partire dal quarto trimestre 2015, in esecuzione alla delibera di assemblea ordinaria del 30 settembre 2015.

Infatti, la società a fronte della richiesta pervenuta da parte del conduttore dell'immobile principale, M.B.M. S.p.a., motivata dal perdurare delle crisi economica e delle attuali condizioni di mercato che hanno reso insostenibile il costo dei canoni di locazione, ha accordato la riduzione dei canoni di locazione nella misura di circa il 25% sui canoni precedenti; la riduzione è stata accordata sulla scorta di una perizia elaborata da un tecnico del settore immobiliare che ha definito un valore congruo dei canoni di locazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di locazione, e dei canoni applicati per immobili simili, per dimensioni e condizioni di manutenzione ubicati nel medesimo Comune.

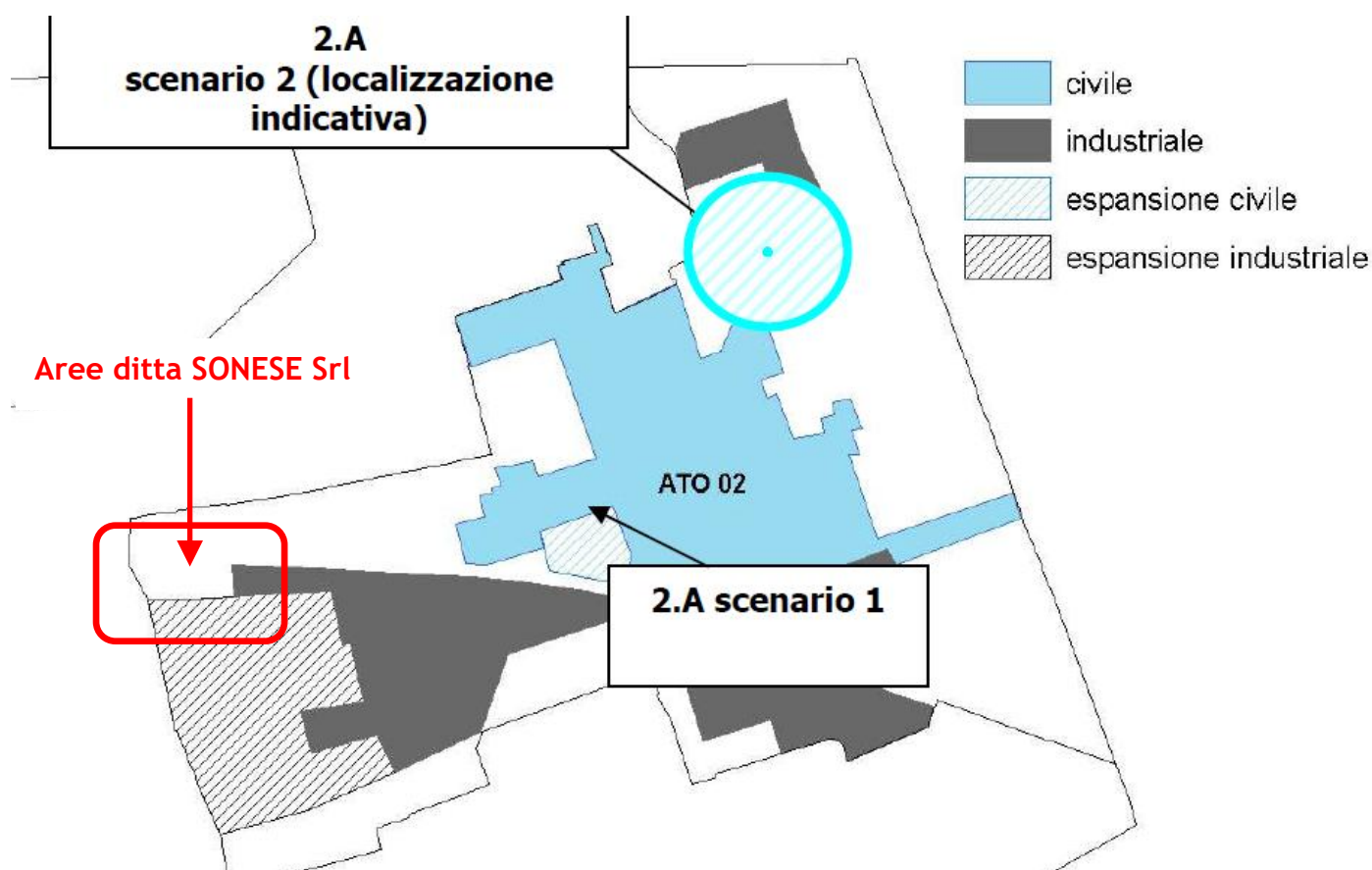
La proposta di riduzione è stata accolta alla luce della convenienza e necessità della società di assicurarsi la continuità nella conduzione dell'immobile principale, i cui canoni rappresentano un'incidenza rilevante sul valore complessivo della produzione.

In riferimento a quanto sopra evidenziato (tratto dal Bilancio 2016 della SONESE Srl) se ora noi andiamo a prendere visione del **Bilancio 2016** della **M.B.M. SpA** la cui attività prevalente risulta essere quella di: **“Fabbricazione di Strutture Metalliche e parti di Strutture”** - **Codice ATECO 251100** - possiamo evidenziare che - sempre da non esperto in bilanci - non riesco a comprendere dove l'MBM SpA avrebbe la necessità di **“realizzare un nuovo stabilimento per potenziare e adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale”**, come invece sarebbe stato scritto nella Scheda n° 4:

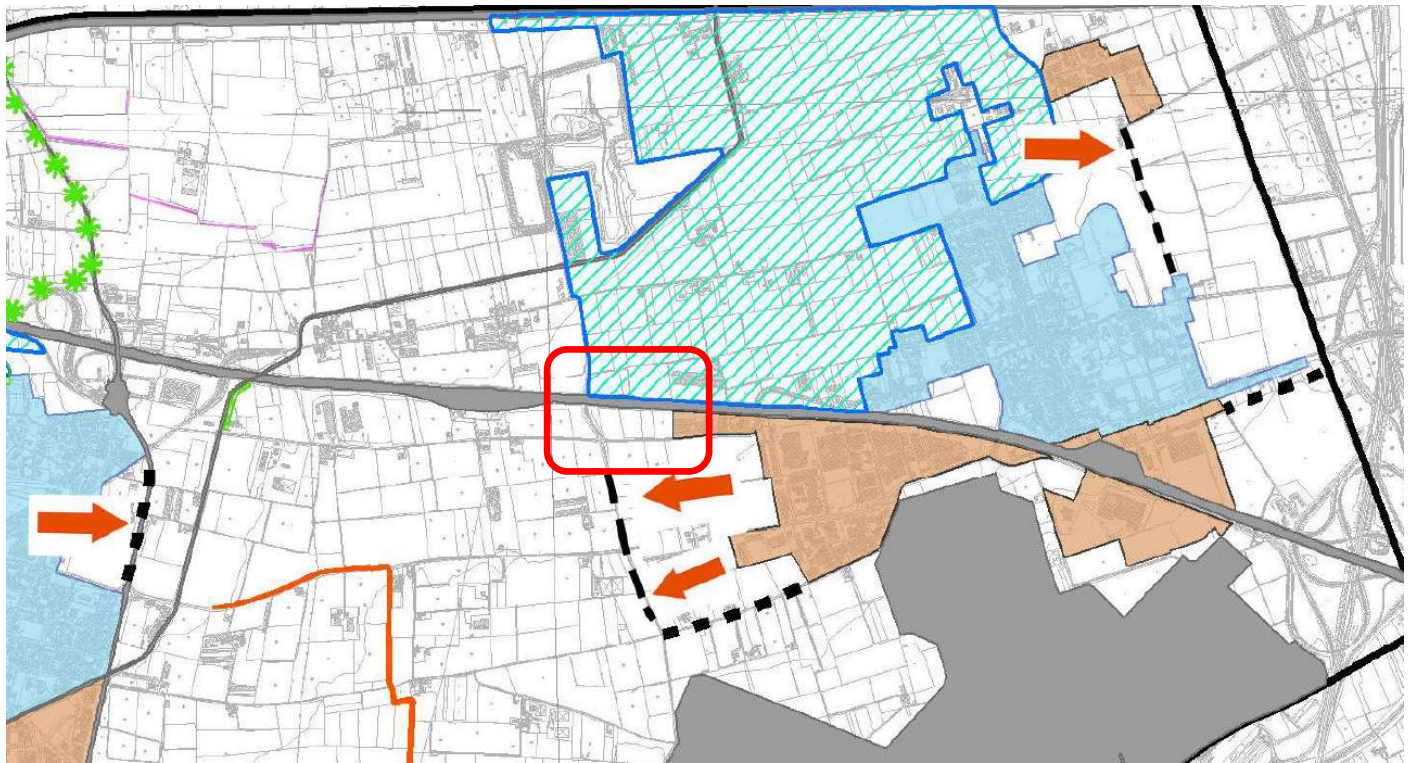
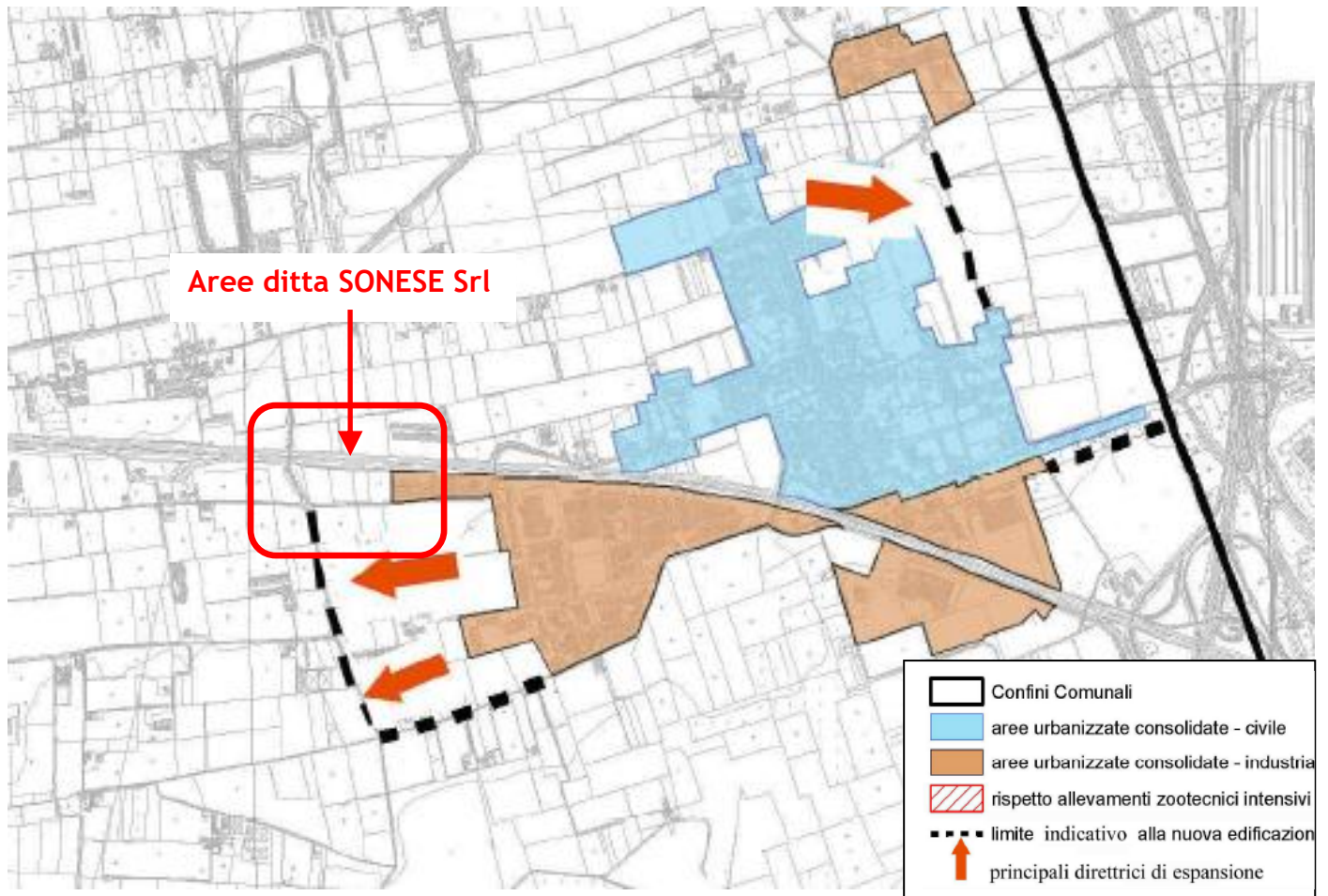
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire ad una importante azienda industriale del territorio di realizzare un nuovo stabilimento per potenziare ed adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale

In merito a queste questioni come sin qui riportate degli Esperti in Bilanci sapranno meglio rispondere ma tornando alla Scheda n° 4 allegata alla DCC 38/2017, altri dettagli “significativi” vanno evidenziati.

Il primo aspetto da segnalare è che nel Rapporto Ambientale della VAS del PAT queste aree non erano state considerate come aree edificabili, ne preesistenti e tanto meno future dopo l'approvazione del PAT e quindi non hanno concorso a quantificare il **DEFICIT AMBIENTALE** calcolato nella VAS del PAT.



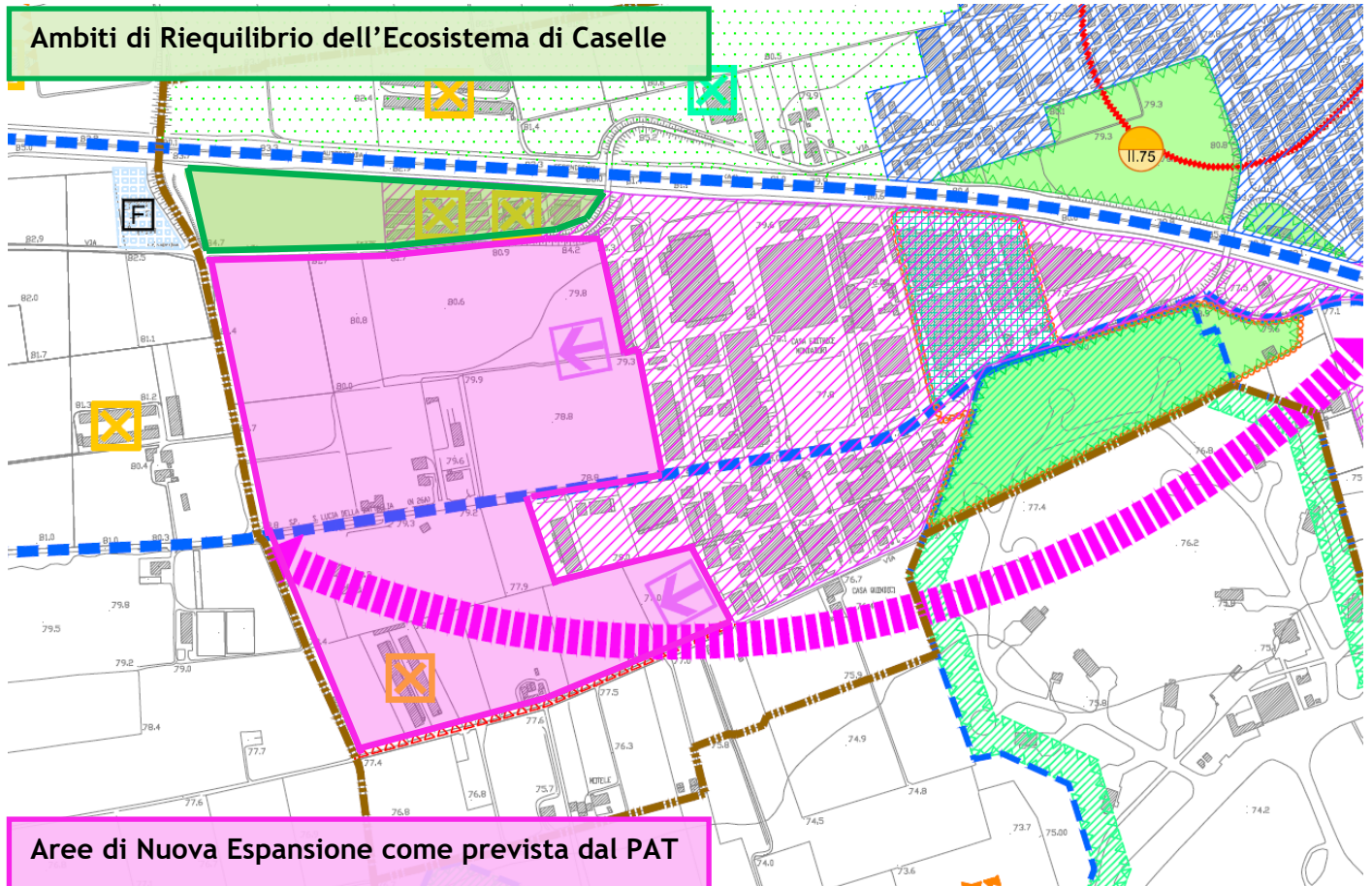
Ed è pertanto evidente che gli **impatti ambientali** di detto eventuale nuovo insediamento della SONESE srl non erano stati valutati nel **Rapporto Ambientale della VAS del PAT...** vedi anche questo estratto:



Costruire nuovi edifici prospicienti l'Autostrada A4 - tra l'altro - va ad incrementare l'inquinamento acustico che generato dall'Autostrada ora si disperderebbe ai lati Autostrada, ma che in presenza di un nuovo edificio posto parallelo all'Autostrada andrebbe ad aumentare l'inquinamento da rumore visto che vi è e sarà una "sommatoria" tra Rumore Diretto e Rumore Riflesso.

Visto che la Variante Anticipatrice al Vigente PRG - a parere del sottoscritto - dovrebbe limitarsi ad approvare eventuali Manifestazioni di Interesse relative al Piano degli Interventi vigente e non alle - tra l'altro non presenti - modifiche proposte con il PAT questa Manifestazione d'Interesse non va approvata.

In merito a questo dettaglio, forse sarà stato un “refuso” e/o una “dimenticanza dei Tecnici”, ma nella tavola denominata: “**Localizzazione del tutto**” (come allegata alla DCC 38/2017), stranamente questa **Manifestazione di Interesse** non è stata riportata ed evidenziata sulla Tavola del PRG vigente e va poi evidenziato che nel PAT quell’area non era stata inserita e che pertanto una eventuale destinazione delle aree dalla Manifestazione di Interesse proposta dalla SONESE srl può essere relativa solamente ad essere **Ambiti di Riequilibrio dell’Ecosistema di Caselle** come previsto dall’art. 8.x della NTA del PAT.



A parere del sottoscritto come riportato nella Tavola n° 4 del PAT l’area eventualmente oggetto di trasformazione urbanistica sarebbe quella individuata con il perimetro ed il cartiglio di colore viola.

In merito poi che le Opere di Urbanizzazione Primaria siano realizzate con il **Contributo di Solidarietà Ambientale**, questo sarebbe un preminente pericolo per altri interventi e quindi anche queste prescrizioni particolari come contenute nella Scheda n° 4 allegata alla DCC 38/2017, vanno respinte.

Come contributo di sostenibilità ambientale (CSA) il PUA dovrà prevedere l’adeguamento della viabilità di accesso all’area indicata nell’elaborato grafico, con:

- realizzazione di una rotonda nell’intersezione tra via Molinara Vecchia e via Tezze;
- allargamento di via Tezze portandola a ml 7 oltre ad un marciapiedi di ml 1,5;
- allargamento di via Molinara Vecchia tra via Tezze e la Strada provinciale 26, portandola ad una larghezza di ml 7.

Le aree individuate in cartografia come ampliamenti stradali (rotonda – via Tezze – via Molinara) sono destinate a sedime stradale di progetto. Alle stesse sono applicabili le disposizioni del D.P.R. 327/01 (T.U. espropri). Le relative fasce si rispetto si applicano dal limite della sezione stradale che verrà definita negli elaborati esecutivi delle opere in applicazione dell’Accordo del 16.06.2017.

Si dà atto che le opere di cui sopra risultano “funzionalmente collegate” all’intervento urbanistico ai sensi del D.Lgs 50/2016, in quanto necessarie a garantire il transito dei mezzi pesanti da e per l’ambito di intervento.

**OSSERVAZIONE n° 7** SI CHIEDE che la Manifestazione d’Interesse della SONESE srl, sia respinta in toto in quanto non inserita nel PRG vigente, non conforme al PAT e in grave violazione della VAS del PAT.

Certo che quanto OSSERVATO sia accolto, si porgono distinti saluti.

Un cittadino “nativo” di Caselle:

*Beniamino Sandrini*

[beniamino.sandrini@legalmail.it](mailto:beniamino.sandrini@legalmail.it)