

Al Signor SINDACO del
Comune di Castelfranco Veneto

Oggetto: **Ampliamento fabbricati per ricavo magazzino di logistica in Via Borgo
Padova**

RELAZIONE TECNICA

Il complesso immobiliare oggetto d'intervento (ampliamento) si trova a sud del centro di Castelfranco Veneto, lungo Via Borgo Padova (s.R. 245), sui Mappali 1160-802-157 del Foglio 31° (foglio D/8 catasto fabbricati), su un "lotto" di complessivi mq.18.973. Il progetto, interessa parzialmente anche dei terreni agricoli confinanti, catastalmente identificati dai mappali 142-1127-1129, Foglio 31°, di complessivi mq.20.532.

I mappali 1160 e 802 (mq.17.265) sono di proprietà della ditta F.G.M. Immobiliare s.r.l. (immobiliare della famiglia Ferro) e derivano dalla fusione di più particelle con provenienze diverse ma oggetto di recenti lavori di ristrutturazione e ampliamento terminati con la presentazione delle Attestazioni di Agibilità del 13/11/2014 (negozi) e del 26/01/2015 (capannone), identificate con Vostro "Riferimento Archivio" n.2009/068. Il mappale 157 (mq.1078) è di proprietà dei Sigg. FERRO Giovanni e Michela per ½ ciascuno a seguito dell'Atto di Donazione n.21.396 del 16/01/2006 del Notaio G. Sicari (allegato), e del successivo Atto di "Rinuncia Abdicativa" n.13.916 del 23/09/2016 del Notaio G. Sicari (allegato). Il mappale 142 (mq.9.890) è di proprietà della ditta F.G.M. Immobiliare s.r.l. a seguito dell'Atto di Compravendita n.26.121 del 16/10/2006 del notaio R. Dominijanni (allegato) e del successivo Atto di Trasformazione di Società n.28.455 del 26/05/2008 del notaio G. Sicari. I mappali 1127-1129 (mq.10.682) sono di proprietà della ditta F.G.M. Immobiliare s.r.l. a seguito dell'Atto di Compravendita n.26.121 del 16/10/2006 del notaio G. Sicari (allegato).

Il Piano degli Interventi vigente inserisce gli immobili sopra descritti, in parte (mq.8.694) in Zona Commerciale Z.T.O. D2.1 e in "gran" parte in Zona Agricola Z.T.O. E2.3.

Gli immobili edificati sui mappali 1160-802, ospitano due unità commerciali, un Magazzino Commerciale a servizio dell'attività di Distribuzione Bevande (M.le 1160 sub.2) e un Negozio (M.le 1160 Sub.3), per la vendita al pubblico di bibite e bevande (Ferro Wine), entrambi oggetto di recenti lavori di Ristrutturazione e Ampliamento, legittimati dalle seguenti pratiche edilizie:

a) P.C. n.10 del 16/01/2012 (Suap Magazzino) con inizio lavori del 26/07/2012, successiva S.C.I.A n.28688 del 12/09/2013 (impianto fotovoltaico) e D.I.A. n.238 del 27/03/2014 (vco 1), reso infine agibile a seguito della presentazione di Attestazione di Agibilità del 26/01/2015;

b) P.C. n.68 del 31/03/2010 (Nuovo Negozio) con inizio lavori del 28/03/2011, P.C. n.237 del 04/10/2012 (vco1) e P.C. n.177 del 20/08/2014 (vco2), reso infine agibile a seguito della presentazione di Attestazione di Agibilità del 13/11/2014;

Il fabbricato edificato sul mappale 157, ha uso ricettivo (Ristorante-Albergo) ed è stato oggetto negli anni 90' dei lavori di Ristrutturazione e Ampliamento autorizzati con il rilascio della Concessione Edilizia n.33850/Spec. 0480, del 3/06/1993, ultimati con il rilascio del Certificato di Agibilità n.25101/Spec.A95-531 del 07/09/1995.

All'interno del perimetro del lotto di pertinenza dell'attività produttiva oggetto di ampliamento, esistono due fabbricati a destinazione residenziale, identificati dai sub.4 e 5 del Mappale 1160, che fanno parte del "complesso immobiliare" ma attualmente non abitati e utilizzati.

Gli immobili oggetto d'intervento sono utilizzati e gestiti dalla ditta **FERRO DISTRIBUZIONE s.r.l.**, che opera nel settore del commercio all'ingrosso e al minuto di bibite, liquori e bevande in genere, inoltre si occupa dell'attività di noleggio attrezzatura (tavoli e panchine, gazebo, banchi spine ecc.) per bar-ristoranti, feste e sagre, nonché svolge attività di servizio logistico attinente alla distribuzione delle merci (vedi Visura Camerale allegata). In particolare, la ditta Ferro Distribuzione svolge le proprie attività di commercio (minuto e all'ingrosso) e di logistica all'interno degli edifici esistenti, con enormi difficoltà nella gestione degli spazi da utilizzare per le diverse attività svolte e soprattutto per la carenza di superfici di stoccaggio merci dato che negli ultimi 5 anni ha avuto un trend di crescita di oltre il 20% all'anno.

Il nuovo ampliamento da destinare alle sole attività di logista, libererà degli spazi sulla porzione di fabbricato esistente da destinare all'attività di commercio all'ingrosso, eviterà lo stoccaggio di merci sui piazzali esterni e consentirà di soddisfare un'esigenza delle ditte produttrici con cui la ditta richiedente collabora di stoccare delle merci per ridurre i costi di movimentazione. Inoltre, le stime aziendali prevedono un ulteriore aumento dei volumi di movimentazione sui clienti

consolidati, l'attivazione di nuovi clienti Horeca e l'apertura di nuovi servizi logistici (es. canali di vendita su portali e-commerce).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento dei Magazzini/Depositi gestiti dalla ditta "Ferro Distribuzione" per ricavare nuovi spazi da destinare all'attività di "Logistica" pertinente all'attività principale e già svolta dalla ditta richiedente sui locali esistenti (sub.2 m.le 1160).

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricato esistenti (mq.473,75) oltre alla realizzazione di una nuova superficie in ampliamento di complessivi mq.4.740,10.

Le superfici in ampliamento saranno eseguite in parte (mq.1417,53), all'interno del perimetro della Z.T.O. D2.1. ai sensi dell'Art.42 delle NTA vigenti e in parte (mq.3.322,57) ai sensi dell'Art.4 della L.R. 55/2012 (Suap) in *Variante allo strumento urbanistico generale*. Il nuovo magazzino di logistica si svilupperà pertanto su una superficie lorda complessiva di Mq.5.213,85, dei quali mq.4.842,80 al piano terra e mq.371,05 al piano primo.

L'ampliamento sarà previsto ad est degli edifici esistenti e si svilupperà in gran parte sul mappale 1129, rispetterà le distanze minime (ml.10,00) dal Canale Musoncello che scorre a nord degli edifici esistenti e di progetto, rispetterà inoltre le distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti.

L'edificio di progetto, sarà eseguito in continuità e in armonia con le strutture di "tipo produttivo" esistenti, pertanto avrà strutture e rivestimenti in calcestruzzo prefabbricato, copertura tipo shed, tamponamenti perimetrali eseguiti con pannelli di calcestruzzo prefabbricato coibentato e serramenti in alluminio preverniciato color "bianco". Le murature prefabbricate in calcestruzzo, saranno quindi tinteggiate con una colorazione marrone chiaro (nocciola), cercando di imitare la colorazione delle terre presenti in zona. La quota "di pavimento" del nuovo ampliamento sarà a quota campagna, diversamente da quella utilizzata sul negozio e dei magazzini esistenti, posti invece alla stessa quota di Via Borgo Padova (+1.20 ml. dalla quota campagna), questo per evitare grossi rialzi di fondazione e consentire maggiori altezze interne nell'edificio, nel rispetto dell'altezza complessiva dell'edificio, uguale a quella dei fabbricati esistenti.

Il fabbricato sarà utilizzato per lo stoccaggio temporaneo delle merci pertanto, saranno previste due specifiche zone separate per lo Scarico ed il Carico, di fronte alle quali saranno eseguite delle rampe seminterrate per consentire il carico/scarico a livello dei pianali degli automezzi.

Sulla parte più ad est del nuovo ampliamento sarà prevista una superficie al piano primo dove sarà ricavata una zona per i dipendenti che opereranno “nell’Area” di Logistica (servizi, spogliatoi e mensa) oltre a due uffici per le specifiche esigenze dell’attività.

Tutti i locali rispettano i parametri aeroilluminanti minimi previsti dagli Artt. 3 e 4 della Circolare 13/97 (igiene pubblica), le finestrate saranno contenute nelle dimensioni e rivolte principalmente verso nord in quanto i prodotti (vini, birre, acqua e bevande) che verranno introdotti nei locali necessitano luce indiretta e/o scarsa luminosità in quanto la stessa ne altera le caratteristiche organolettiche.

Il nuovo progetto garantisce il rispetto degli Standards urbanistici richiesti dall’Art.42.4 delle N.T.A. vigenti, che prevedono la dotazione di superfici ad uso pubblico pari al 5% della Superficie fondiaria per parcheggi e verde, oltre alla dotazione di una ulteriore superficie a parcheggio privato di mq.25 ogni mq.100 di superficie utile. Premesso che l’ampliamento verrà edificato in parte su un’area (Lotto) posta in Zona D2.1. nella quale esistono superfici commerciali esistenti già dotate di tutti gli Standards, nella definizione della Superficie Fondiaria (Sf) necessaria al calcolo degli Standards Pubblici si è valutato l’incidenza che hanno le superfici commerciali rispetto a quelle di logistica sul totale delle Superfici Utili che saranno edificate sul “Lotto” (vedi Tabella su Tav.3). Verificato che la S.utile commerciale è il 67% del totale, mentre quella di logistica “sarà” il 33%, la Superficie Fondiaria da utilizzare per il calcolo degli Standards relativi alla porzione di fabbricato (ampliamento) prevista in Z.T.O. D2.1, si è ricavata considerando il 33% della superficie fondiaria ricadente in Zona D2.1 (33% di mq.8694). Per la definizione delle superfici a Parcheggio Pubblico relative alla porzione di Fabbricato prevista in Zona E2.3 (agricola), si è considerata la superficie utilizzata per l’edificazione del fabbricato, sommando alla superficie coperta (Sc), la superficie della viabilità interna, dei parcheggi e delle aree di servizio, ricavando un Lotto di mq.9770, circa sette volte superficie alla superficie coperta dall’ampliamento e/o un rapporto di copertura di 0.15 mq/mq.

Premesso che l’area sulla quale verrà realizzato il nuovo ampliamento risulta accessibile da Via Borgo Padova anche da una strada privata sterrata (completamente di proprietà), posta a sud dell’edificio, il progetto prevede di realizzare le superfici a Standards sulla parte più a nord del mappale 142, facilmente accessibile, in quanto posta a ridosso di Via Borgo Padova e nei pressi del nuovo manufatto.

Il posizionamento del nuovo parcheggio rende necessaria la modifica dell'intersezione tra la Strada Privata e Via Borgo Padova (Strada Regionale SR 245 Castellana), in quanto attualmente l'incrocio risulta pericoloso secondo le indicazioni dei Tecnici di Veneto Strade.

Oltre alla modifica dell'intersezione sopra descritta il progetto prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile sui terreni di proprietà (mappale 142), quale prolungamento della pista ciclabile esistente sul mappale 1160. Il manufatto rappresentato nelle tavole 4a e 5b, avrà le stesse caratteristiche della pista ciclabile esistente, sarà dotato di idonea segnaletica orizzontale e verticale e di un impianto di illuminazione a Led.

Sia l'area della nuova intersezione e che quella occupata dalla Pista ciclabile saranno cedute gratuitamente al Comune con le modalità e i termini indicati nella Convenzione allegata a progetto.

Il progetto prevede inoltre la costruzione di un nuovo tratto di recinzione in conformità a quella esistente sul lato est del mappale 1160, realizzata in accordo con le ditte confinanti lungo i confini sud ed est del m.le 1129, con altezza complessiva di ml.2.50, composta da zoccolo in cls H=100 e sovrastante grigliato metallico del tipo pesante H=150. La costruzione della nuova recinzione e l'altezza prevista in progetto si è resa necessaria nella speranza di limitare i numerosi furti subiti, anche sui piazzali esterni.

Il nuovo ampliamento verrà edificato in prossimità di una cabina elettrica esistente sul mappale 157, pertanto sono state predisposte idonee "Richieste di spostamento impianti" trasmesse all'ente gestore (e-distribuzione) in data 24/10/2017 e 09/01/2018, che prevedono la rimozione del manufatto e nuove canalizzazioni interrato dei cavidotti. Si allegano in copia delle Autorizzazioni/Preventivi identificati con Codice di Rintracciabilità n.163524703 e n.165489035.

Castelfranco Veneto lì 23/07/2018

TABELLA RIASSUNTIVA

delle superfici all'interno dell'ambito di intervento SUAP

	ESISTENTE		AMPLIAMENTO		TOT. PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA	Mq.2073.71 (Z.T.O. D2.1)	Mq.4441.91	Mq.1417.53 (Z.T.O. D2.1)	Mq.4369.05	Mq.8660.61
	Mq.2217.85 (Z.T.O. E2.3)		Mq.2951.52 (Z.T.O. E2.3)		
SUPERFICIE UTILE	Mq.3049.98 (Z.T.O. D2.1)	Mq.5248.15	Mq.467.51 (Z.T.O. D2.1)	Mq.4740.10	Mq.9988.25
	Mq.2198.17 (Z.T.O. E2.3)		Mq.5520.74 (Z.T.O. E2.3)		
SUPERFICIE PIAZZALI	Mq.13264			Mq.6335	Mq.19599.00
SUPERFICIE VERDE	Mq.3143			Mq.5329	Mq.8472



E-DIS-09/01/2018-0017121

IT001E350947108
Venezia, 09/01/2018

Posta elettronica certificata
Spett.le
FERRO DISTRIBUZIONE SRL
VIA BORGO PADOVA, 101A
31033 CASTELFRANCO VENETO

Pec ferrodistribuzione@legalmail.it

Oggetto: Richiesta spostamento impianti MT pervenuta il 14/11/2017.
Ubicazione del punto di prelievo: FERRO DISTRIBUZIONE SRL - VIA BORGO PADOVA, SN - 31033 CASTELFRANCO VENETO
Numero Presa: 2640056200012
Codice POD: IT001E350947108
Codice di rintracciabilità: 165489035.

Con riferimento alla richiesta in oggetto comuniciamo che il preventivo di spesa è pari a 66956.69 € (IVA inclusa) come da documentazione di dettaglio allegata.

Considerato che, in applicazione della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica il gas ed il sistema idrico n. 654/2015/R/eel, è stato già pagato l'anticipo di 122.00 € (IVA inclusa) sul contributo prima specificato, **l'importo residuo da corrisponderci è pari a 66834.69 €** (imponibile 54782.53 € + IVA 12052.16 €)

Qualora risultiate assoggettati alla disciplina dello split payment di cui al D.L. 50/2017, Vi informiamo già adesso che la fattura emessa nei Vs. confronti riporterà il riferimento all' art.17 ter DPR 633/72 e operativamente comporterà la scissione dei pagamenti: l'imponibile dovrà essere versato ad e-distribuzione e l'IVA direttamente all'Erario.

Il pagamento potrà essere effettuato tramite c/c postale 000085146892 intestato a e-distribuzione S.p.a. o con bonifico bancario, indicando nella causale il codice di rintracciabilità riportato in oggetto; al riguardo alleghiamo le relative coordinate bancarie e postali.

Tale pagamento costituisce accettazione integrale delle condizioni esposte in questo documento.

Copia della ricevuta dovrà pervenirci a mezzo posta ordinaria indirizzata a:
e-distribuzione S.p.a.

Casella Postale 5555 - 85100 Potenza

o a mezzo fax al numero verde 800046674.

Resta inteso che procederemo con l'emissione della relativa fattura e l'avvio della prestazione richiesta soltanto dopo aver ricevuto l'accettazione del presente preventivo.

In mancanza di comunicazioni informiamo che, trascorso il periodo di validità del preventivo, considereremo annullata la richiesta.

Distinti saluti.

Silvio Paolacci
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia srl e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

Elenco dei documenti inviati in allegato:
documentazione di dettaglio preventivo
coordinate bancarie



E-DIS-19/12/2017-0749179

Posta Elettronica Certificata
Spett.le

FERRO DISTRIBUZIONE SRL
VIA BORGO PADOVA, 101/A
31033 CASTELFRANCO VENETO

ferrodistribuzione@legalmail.it

IT001E350978941

Oggetto: Richiesta spostamento impianti di rete in media tensione pervenuta il 24/10/2017.
Ubicazione del punto di prelievo: FERRO DISTRIBUZIONE SRL - VIA BORGO PADOVA, SN
31033 CASTELFRANCO VENETO.
Numero Presa: 2640056200011
Codice POD: IT001E350978941
Codice di rintracciabilità: 163524703.

Con riferimento alla richiesta in oggetto comunichiamo che il preventivo di spesa è pari a 22979.10 € (IVA inclusa) come da documentazione di dettaglio allegata.

Considerato che, in applicazione della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica il gas ed il sistema idrico n. 654/2015/R/eel, è stato già pagato l'anticipo di 122.00 € sul contributo prima specificato, **l'importo residuo da corrisponderci è pari a 22857.10 €** (imponibile 18735.33 € + IVA al 22% 4121.77€).

Qualora risultiate assoggettati alla disciplina dello split payment di cui al D.L. 50/2017, Vi informiamo già adesso che la fattura emessa nei Vs. confronti riporterà il riferimento all' art.17 ter DPR 633/72 e operativamente comporterà la scissione dei pagamenti: l'imponibile dovrà essere versato ad e-distribuzione e l'IVA direttamente all'Erario.

Il pagamento potrà essere effettuato tramite c/c postale 000085146892 intestato a e-distribuzione S.p.A. o con bonifico bancario, indicando nella causale il codice di rintracciabilità riportato in oggetto; al riguardo alleghiamo le relative coordinate bancarie e postali.

Tale pagamento costituisce accettazione integrale delle condizioni esposte in questo documento. Copia della ricevuta dovrà pervenirci a mezzo posta ordinaria indirizzata a:

e-distribuzione S.p.A.
Casella Postale 5555
85100 Potenza

o a mezzo fax al numero verde 800046674.