****

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

****

PROPONENTE:

AQua Vera S.p.A.

Sommario

1. PREMESSE 3
2. LA PROPONENTE: AQUA VERA SPA 4
3. OBIETTIVI DEL PROGETTO 10
4. LE ATTIVITA' SVOLTE: LA DOMANDA DI VALUTAZIONE PRELIMINARE 12
5. L'ATTESTAZIONE "IMPRESA DI ECCELLENZA" 17
6. IL PROCEDIMENTO ATTIVATO 18
7. LA PROPRIETA' DELL'AREA 21
8. L'INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA 23
8.1 LA CLASSIFICAZIONE ATTUALE 23
8.2 LA TRASFORMAZIONE RICHIESTA DAL PROGETTO 23
8.3 IL PUBBLICO INTERESSE 32
8.4 LA PROPOSTA CONTRIBUTO STRAORDINARIO 33
9. IL PROGETTO 36
9.1 L'ANALISI DELLO STATO ATTUALE 36
9.1.1 LO STATO DEI LUOGHI 36
9.1.2 LE INFRASTRUTTURE ESISTENTI 37
9.2 LA PROPOSTA PROGETTUALE 39
9.2.1 IL PROGETTO URBANISTICO E L'ORGANIZZAZIONE DEGLI STANDARD 39
9.2.2 IL PROGETTO EDILIZIO 41
9.2.3 REQUISITI IGIENICO SANITARI 46
9.2.4 LINEE PRODUTTIVE 47
9.2.5 GLI IMPIANTI TECNOLOGICI 48
9.2.6 IL PROGETTO ANTINCENDIO 50
9.2.7 GESTIONE ACQUE E TRATTAMENTO REFLUI 51
9.2.8 IL PROGETTO AMBIENTALE 53
9.2.9 LA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA E IDROLOGICA 54
10. LE POSSIBILI CRITICITA' DELL'INTERVENTO E LE MITIGAZIONI 56
10.1 I PRELIEVI DALLA FALDA 56
10.2 IL TRAFFICO GENERATO 56
10.3 IL RUMORE 56
10.4 LE EMISSIONI IN ATMOSFERA 56
11. ASPETTI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ADOTTATI NELLA PROGETTAZIONE 57
12. I DATI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO 58
12.1 L'INVESTIMENTO STIMATO 58
12.2 L'OCCUPAZIONE PREVISTA 59
12.3 LA PRODUZIONE ATTESA 59
13. IL CRONOPROGRAMMA DELL'INVESTIMENTO 60

1. PREMESSE

La presente relazione, redatta dallo Studio Tecnico Associato Svegliado in quanto incaricato della redazione della documentazione progettuale necessaria dalla società AQua Vera SpA (di seguito identificata come "**Proponente**" o "**AQua Vera**"), ha la finalità di presentare presso il Comune di San Giorgio in Bosco (di seguito "**Comune**") il progetto per l'insediamento di un nuovo stabilimento per l'imbottigliamento di acqua minerale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della Legge Regione del Veneto N. 55/2012.

La Proponente è un primario imbottigliatore di acqua minerale in Italia con fatturato sviluppato nel 2024 pari a €71 milioni, 69 dipendenti, sede legale a Milano e sedi secondarie a Castrocielo (Frosinone), Santo Stefano Quisquina (Agrigento) e San Giorgio in Bosco (Padova). Nelle sedi di Castrocielo e Santo Stefano Qusiquina, la Proponente opera attraverso stabilimenti di imbottigliamento di proprietà gestiti direttamente, mentre nella sede di San Giorgio in Bosco opera nel compendio industriale dove è presente lo stabilimento di Sanpellegrino SpA (di seguito "**Sanpellegrino**") all'interno di un magazzino da cui gestisce le attività prevalenti, avvalendosi di Sanpellegrino per le attività di imbottigliamento attraverso un accordo di produzione conto terzi (c.d. *co-packing*).

Il progetto per l'insediamento del nuovo stabilimento qui presentato è volto ad ampliare ulteriormente la sede secondaria di San Giorgio in Bosco per permettere alla Proponente di gestire direttamente anche le attività di imbottigliamento come già fa negli altri due stabilimenti di proprietà.

L'area individuata per la costruzione della nuova fabbrica è stata scelta principalmente in funzione della minor distanza rispetto ai pozzi di prelievo relativi alla concessione mineraria Vera ed in secondo luogo per la possibilità di poter usufruire di un contesto industrializzato che è già dotato delle necessarie utilities per il funzionamento (possibilità di allacciamento alla rete Enel in media tensione, condivisione di *facilities* in collaborazione con lo stabilimento della Sanpellegrino SpA).

Per ottenere la disponibilità di tale area, la Proponente ha sottoscritto con la Sanpellegrino S.p.A. in data 20 dicembre 2024 rep. N. 9.113 Notaio Enzo Sami Giuliano di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – DP II – il 31 dicembre 2024 al N. 133603 Serie 1T, un contratto preliminare di vendita immobiliare per l'acquisto dei terreni sui quali sta presentando al Comune la pratica autorizzativa per la costruzione del proprio stabilimento.

Il progetto che verrà illustrato nelle pagine seguenti, negli elaborati grafici e nei documenti che assieme alla presente relazione costituiscono l'intero fascicolo progettuale si può sostanzialmente ricondurre a tre diversi livelli procedurali che si propone vengano riuniti in un'unica procedura mediante l'attivazione di una pratica amministrativa presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del comune di San Giorgio in Bosco.

I tre piani procedurali secondo la sequenza logica funzionale sono i seguenti:

1. Progettazione Urbanistica: l'area individuata per la costruzione del nuovo opificio dovrà essere oggetto di variante urbanistica per la trasformazione in industriale e per rendere l'intervento edilizio proposto conforme alla destinazione di zona, passando anche tramite

una procedura VAS e/o VINCA da attivarsi presso i competenti uffici della Regione Veneto. Tale procedura si concluderà con la sottoscrizione di un accordo tra il Comune di San Giorgio in Bosco (di seguito "**Comune**") e AQua Vera (di seguito "Proponente");

2. Progettazione Opere di Urbanizzazione: nel contesto del nuovo insediamento industriale si renderà necessario dotare l'area degli standard urbanistici di legge con l'individuazione e l'organizzazione della viabilità di accesso, degli spazi di parcheggio e le aree verdi da destinare all'uso pubblico. Tutto ciò richiede l'elaborazione di uno specifico progetto esecutivo che organizzi gli spazi, definisca i sottoservizi tecnologici necessari all'infrastrutturazione delle aree, determini la tipologia dei materiali da utilizzare e le modalità di attuazione degli interventi. La regolamentazione degli impegni ed obblighi che la Proponente si assumerà devono essere disciplinati mediante la sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica che ne garantisca la regolare attuazione. L'iter amministrativo si concluderà con il rilascio di un permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
3. Progettazione Edilizia: il progetto edilizio, impiantistico e di prevenzione incendi del nuovo fabbricato sarà oggetto di esame tecnico-amministrativo da parte dell'ufficio tecnico comunale e degli Enti predisposti a rilasciare i pareri di competenza, tra i quali in particolare il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Padova per il rilascio del parere di conformità. In caso di conclusione favorevole del procedimento sarà emesso il titolo autorizzativo che permetterà al Proponente di dare l'avvio dei lavori di costruzione del nuovo stabilimento;

Tutte e tre le progettazioni si intrecciano sostanzialmente e pertanto l'individuazione di un percorso amministrativo che le riunisca in un solo procedimento metterebbe coloro i quali dovranno valutare l'iniziativa nelle migliori condizioni di conoscenza e di comprensione del progetto.

2. LA PROPONENTE: AQUA VERA SPA

AQua Vera S.p.A. è la società costituita dalla famiglia Quagliuolo nel maggio 2020 per acquisire da Sanpellegrino il ramo d'azienda che imbottiglia e distribuisce acqua minerale a marchio Vera.

Oggi AQua Vera è tra i primi imbottigliatori di acqua minerale in Italia con:

- 452 milioni di bottiglie vendute nel 2024;
- un fatturato di €71 milioni realizzato nel 2024; e
- un organico di 69 persone al 31 dicembre 2024.

L'acqua minerale Vera è estratta da tre fonti distribuite sul territorio nazionale: fonte "In Bosco" a San Giorgio in Bosco (PD), fonte "Naturae" a Castrocielo (FR) e fonte "Santa Rosalia" a Santo Stefano Quisquinia (AG). Le attività di imbottigliamento vengono svolte direttamente da AQua Vera nei due stabilimenti di proprietà a Castrocielo e a Santo Stefano Quisquinia. A San Giorgio in Bosco invece, AQua Vera è presente con una sede secondaria e affitta un

magazzino da oltre 10.000 metri quadri, da cui gestice le attività logistiche e produttive, mentre si avvale di Sanpellegrino come fornitore delle attività di imbottigliamento attraverso un contratto di produzione conto terzi (c.d. *copacking*).

Le attività di AQua Vera hanno una storicità che risale al 1979 quando la famiglia Pasquale ha fondato Vera a San Giorgio in Bosco. Dopo la fondazione Vera è diventata un marchio leader in Italia grazie alla qualità della propria acqua minerale, all'innovazione dei formati delle sue bottiglie. Nel 1994 la proprietà di Vera è passata Sanpellegrino, società controllata al 100% dalla multinazionale Nestlè, che negli anni ha costruito due nuovi stabilimenti in Sicilia e nel Lazio per efficientare la distribuzione di Vera e dedicare una parte significativa della capacità produttiva dello stabilimento di San Giorgio in Bosco all'imbottigliamento delle bibite Sanpellegrino.

Dopo aver acquisito il ramo d'azienda da Nestlé-Sanpellegrino, sotto la guida della famiglia Quagliuolo negli ultimi quattro anni AQua Vera ha:

- rilanciato il marchio Vera, separandolo da Nestlé e dandogli nuovo lustro di fronte ai consumatori italiani, a fronte di investimenti in marketing e comunicazione;
- investito in risorse umane aumentando l'organico del 87%, con l'ingresso di figure di alto profilo manageriale, e ricreando da zero una rete commerciale dedicata e tutte le funzioni non trasferite da Sanpellegrino con il ramo d'azienda (amministrazione, risorse umane, qualità, sostenibilità, supply chain, marketing, acquisti);
- investito e deliberato ingenti investimenti nello sviluppo e miglioramento della capacità produttiva, nel marchio e nell'innovazione;
- aumentato la distribuzione nel territorio italiano con l'ingresso in nuovi clienti importanti, raggiungendo così una distribuzione ponderata pari all'85%.

AQua Vera ha raggiunto questi risultati ponendo allo stesso tempo un'elevata attenzione al proprio impatto ambientale e sociale, e dotandosi di un sistema di governance e di controllo indipendente. Nello specifico, per quanto riguarda l'Ambiente, AQua Vera ha:

- monitorato continuativamente i livelli delle falde acquifere e dei laghi circostanti;
- investito per lo sviluppo di nuovi impianti fotovoltaici sui tetti dei propri stabilimenti;
- ridotto il contenuto di plastica dei principali formati del 10%;
- ottenuto il rating Silver da Ecovadis;
- misurato in maniera indipendente il proprio *carbon footprint* con il supporto della società di consulenza Green Future Project.

Per quanto riguarda il Sociale, AQua Vera ha:

- implementato Codice Etico, Policy sui Diritti Umani, Codice di Condotta Fornitori, Manuale del Dipendente e Regolamento Whistleblowing;
- organizzato la sua prima "Giornata Mondiale dell'Acqua" nel 2024 nello stabilimento di Castrocielo, aprendo le porte dello stabilimento ai bambini della scuola elementare di Aquino; e

- realizzato un programma di reinserimento professionale per detenuti in collaborazione con la struttura "Seconda Chance".

Ed infine per quanto riguarda la Governance, AQua Vera ha:

- Inserito nel proprio Consiglio di Amministrazione 3 membri indipendenti (Pierluigi Tosato - attuale Amministratore Delegato di Segafredo, Claudio Riva - attuale Presidente di Optima, e Marco Franzoso - attuale Partner di Idea Management);
- Nominato un collegio sindacale di primario standing presieduto dal Commercialista Luigi Garavaglia;
- Certificato i propri bilanci negli ultimi 5 anni con la società di revisione internazionale Ria Grant Thornton.

La storia imprenditoriale della famiglia Quagliuolo ed i risultati raggiunti da AQua Vera in questi quattro anni, sono la garanzia alla base dell'iniziativa di sviluppo imprenditoriale che viene proposta al Comune di San Giorgio in Bosco.

Aver riportato la proprietà di Vera in capo ad una famiglia imprenditoriale italiana rappresenta una grande opportunità per i territori sui quali insistono gli stabilimenti che imbottigliano Vera di potersi confrontare ed interagire, anche attraverso le Amministrazioni comunali, con imprenditori chiaramente identificabili che garantiscono in prima persona gli impegni nei confronti delle istituzioni e della comunità.

Come evidenziato in precedenza, la Proponente ha sede legale a Milano e sedi secondarie a Castrocielo, Santo Stefano Quisquina e San Giorgio in Bosco. Di seguito, riportiamo le schede illustrative dei due stabilimenti di proprietà gestiti direttamente da AQua Vera:

Stabilimento Castrocielo (Frosinone)

Dati Principali

- Fonte: Naturae
- Superficie totale: 49.800 m², di cui coperta: 9.000 m²
- Volumi venduti 2024: 140m bottiglie
- Linee imbottigliamento: 2 (la seconda in fase di installazione)
- Dipendenti: 30 persone
- Certificazioni di Stabilimento: OHSAS 18001, ISO 9001, ISO 14001, FSCC 22000

Figura 1 – Veduta Stabilimento di Castrocielo

Figura 2 – Localizzazione geografica Stabilimento di Castrocielo

Stabilimento Santo Stefano di Quisquina (Agrigento)

Dati Principali

- Fonte: S. Rosalia
- Superficie totale: 23.000 m², di cui coperta: 4.790 m²
- Volumi venduti 2024: 120m bottiglie
- Linee imbottigliamento: 1
- Dipendenti: 30 persone
- Certificazioni di Stabilimento: OHSAS 18001, ISO 9001 e 14001, FSCC22000

Figura 3 – Veduta Stabilimento di Santo Stefano di Quisquina

Figura 4 – Localizzazione geografica Stabilimento di Santo Stefano di Quisquina

A San Giorgio in Bosco, AQua Vera è attiva all'interno del compendio industriale dove è presente lo stabilimento di Sanpellegrino, che imbottiglia per conto di AQua Vera l'acqua minerale dalla fonte "In Bosco" che rappresenta circa il 40% delle bottiglie vendute dalla società.

In questo compendio industriale AQua Vera afitta da Eugenio Marangon e Figlio Srl un magazzino da oltre 10.000 metri quadri e gestisce direttamente le attività prevalenti che includono l'approvvigionamento di tutte le materie prime, la vendita e la distribuzione delle bottiglie di acqua minerale fonte "In Bosco", mentre si appoggia a Sanpellegrino per le attività di imbottigliamento attraverso un contratto di produzione conto terzi (c.d. copacking), e ad Astercoop per le attività di logistica interna allo stabilimento.

Ogni anno AQua Vera distribuisce con la propria forza vendita su tutto il territorio nazionale circa 190 milioni di bottiglie imbottigliate dalla fonte "In Bosco" sulla cui etichetta è scritto a caratteri cubitali il nome di SAN GIORGIO IN BOSCO, portando così davanti ai consumatori il "marchio" del Comune.

3. OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'obbiettivo principale del Progetto per la Proponente è ampliare le attività svolte nella propria sede secondaria a San Giorgio in Bosco per essere in grado di imbottigliare direttamente l'acqua minerale Vera estratta dalla fonte "In Bosco" all'interno di un proprio stabilimento dedicato, così come avviene negli altri due stabilimenti di proprietà a Castrocielo e Santo Stefano Quisquina.

Lo sviluppo di un proprio stabilimento adiacente alla fonte "In Bosco" ha fatto parte sin da subito degli accordi di cessione del ramo d'azienda Vera con Sanpellegrino, che ha infatti sottoscritto constestualmente con la cessione delle attività un accordo di cessione del terreno adiacente al proprio stabilimento a San Giorgio in Bosco ed un accordo di cessione delle due linee di imbottigliamento che oggi imbottigliano Vera proprio all'interno dello stabilimento di Sanpellegrino.

Per garantire la continuità dell'imbottigliamento e della distribuzione di Vera "In Bosco", AQua Vera e Sanpellegrino hanno sottoscritto anche l'accordo di copacking già menzionato che ha permesso ad AQua Vera di avvalersi di Sanpellegrino per l'imbottigliamento di Vera "In Bosco" nell'attesa che fosse pronto il proprio stabilimento.

Nonostante gli ottimi rapporti con Sanpellegrino mantenuti in questi anni, per AQua Vera è essenziale gestire direttamente le attività di imbottigliamento all'interno di un proprio stabilimento per beneficiare dell'indipendenza e dell'efficienza necessarie ad essere competitivi sul mercato.

La scelta della localizzazione è stata di fatto fin dall'inizio condizionata e vincolata dalla necessità che il nuovo opificio fosse nelle prossimità delle linee di adduzione dell'acqua prelevata dai pozzi facenti parte della Concessione "Vera" e dello stabilimento Sanpellegrino, poiché per almeno la fase di attivazione e messa in esercizio del nuovo stabilimento AQua Vera si renderà necessario utilizzare alcune utilities della Sanpellegrino.

Di conseguenza l'unica area che rispondesse ai due vincoli sopradescritti è stata individuata essere nei fondi di proprietà della Sanpellegrino posti ad est del perimetro della zona industriale e delimitati dalla Roggia Chioro. La superficie interessata dallo sviluppo del nuovo fabbricato, tra superficie coperta, superfici esterne di proprietà e superfici da destinare a standard pubblici somma complessivamente mq. 43.140.

Lo sviluppo del nuovo stabilimento in questa area porterà alla creazione di uno dei più grandi poli di imbottigliamento di bibite e acqua minerale in Europa grazie alla presenza di AQua Vera e Sanpellegrino, contribuendo allo sviluppo di un'attività economica legata ad un bene di consumo primario che non dovrebbe risentire di possibili crisi economiche.

Una volta definita l'area di intervento e valutato il contesto urbanistico ed edificativo delle aree contermini, la volontà della Proponente è stata specificatamente finalizzata alla realizzazione di uno stabilimento che sappia inserirsi armonicamente e adeguatamente nel tessuto territoriale circostante e che non costituisca un elemento di disturbo e disagio per i fabbricati, in particolar modo le abitazioni residenziali, esistenti nelle prossimità dell'area individuata per la nuova edificazione.

A tal fine si è proceduto ad un attento studio della progettazione del lay-out funzionale dell'organizzazione delle fasi lavorative e dei processi produttivi in modo tale da poter anche distribuire planimetricamente i vari reparti dello stabilimento (preforme, imbottigliamento, confezionamento, stoccaggio, magazzini, aree di carico e scarico, utilities, ecc.) in funzione della presenza o meno, nelle aree limitrofe e confinanti con la proprietà della Proponente, di edifici residenziali. Il risultato di tali valutazioni, compiutamente riportato negli elaborati grafici del progetto.

Il mandato affidato da AQua Vera al team di progettazione prevede di porre particolare attenzione allo sviluppo della forma e dei volumi dell'edificio garantendo nel contempo efficacia e razionalità nell'organizzazione degli spazi e delle aree produttive coniugata con l'adozione delle più evolute metodologie in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Le soluzioni tecnologiche ed impiantistiche da adottare dovranno porre grande attenzione alle energie rinnovabili e al risparmio energetico con un focus sulla riduzione delle emissioni in atmosfera.

Per quanto riguarda gli aspetti viabilistici, il nuovo stabilimento, come più compiutamente descritto nel capitolo 9 della presente relazione, non andrà a provocare aumenti degli automezzi in ingresso ed in uscita dal polo industriale, poiché il nuovo stabilimento non andrà ad incrementare la produzione, visto che le due linee di imbottigliamento che verranno installate nel fabbricato da costruire saranno quelle attualmente in produzione presso lo stabilimento della Sanpellegrino e gli spazi previsti all'interno del nuovo stabilimento sono analoghi a quelli attualmente utilizzati.

La viabilità di accesso allo stabilimento della Proponente avverrà tramite la viabilità di proprietà della Sanpellegrino e che si innesta sulla Strada Provinciale N. 58dir "del Ghebo" – Via San Nicolò.

Sanpellegrino ha affidato alla Proponente la delega per rappresentarla nel presente procedimento amministrativo relativamente alla richiesta di trasformazione urbanistica in variante al vigente Piano degli Interventi di una porzione di terreno di mq. 3.310.

Tale superficie, che resterà di proprietà della Sanpellegrino, rappresenta un elemento fisico di cerniera tra l'area industriale esistente e la nuova superficie fondiaria destinata alla costruzione del nuovo stabilimento della Proponente venendo a costituire urbanisticamente un elemento di continuità della destinazione d'uso tra ambiti contermini.

Tutto ciò trova evidente rappresentazione negli elaborati grafici costituenti il progetto urbanistico e allegati all'istanza di autorizzazione.

Relativamente agli obblighi convenzionali che saranno assunti in capo ai soggetti privati proponenti le trasformazioni urbanistiche, la Proponente sottoscriverà anche quanto di competenza di Sanpellegrino in base alla procura attribuitale e che si allega alla presente pratica.

4. LE ATTIVITA' SVOLTE: LA DOMANDA DI VALUTAZIONE PRELIMINARE

Allo scopo di poter valutare preliminarmente l'interesse e il favore dell'Amministrazione Comunale nel considerare il progetto sia sotto il profilo della localizzazione territoriale che degli effetti rispetto alla pianificazione urbanistica del Comune di San Giorgio in Bosco, la Proponente ha presentato una "*Domanda di valutazione preliminare sul progetto di massima per la costruzione di un nuovo stabilimento produttivo in Variante alla strumentazione urbanistica vigente*" (di seguito "Domanda") inviandola mediante posta elettronica certificata in data 13 giugno 2022.

Detta istanza è stata assunta agli atti del Comune in data 14 giugno 2022 con protocollo nr. 9051.

La Domanda, nell'illustrare sommariamente l'intervento di costruzione di un nuovo stabilimento produttivo, poneva in evidenza la necessità di un procedimento amministrativo per la trasformazione urbanistica con variante della destinazione d'uso delle superfici interessate, che si chiedeva potessero essere classificate da agricole ad industriali, inoltre proponeva alcuni criteri per la determinazione del contributo straordinario da applicarsi, ai sensi delle vigenti norme di legge, a seguito della variante alla destinazione d'uso.

Alle pagine seguenti si riportano la proposta progettuale preliminare del nuovo insediamento e dell'organizzazione delle opere di urbanizzazione connesse (Figura 5) e proposta di variante come inquadrata nel Piano d'Assetto Territoriale Intercomunale (Figura 6 - Figura 7).

SI pone l'attenzione sul fatto che il progetto di massima individuava un'area di intervento che avrebbe comportato una trasformazione, seppur per una superficie minimale, di tutti gli strumenti urbanistici vigenti, richiedendo anche una modifica del Piano d'Assetto Territoriale Intercomunale, (di seguito "P.A.T.I.")con la conseguente necessità di dover ottenere l'approvazione non solo da parte dell'Amministrazione comunale di San Giorgio in Bosco, ma anche di tutti gli altri Comuni partecipanti al P.A.T.I. del Medio Brenta.

Figura 5 – Planimetria progetto di massima

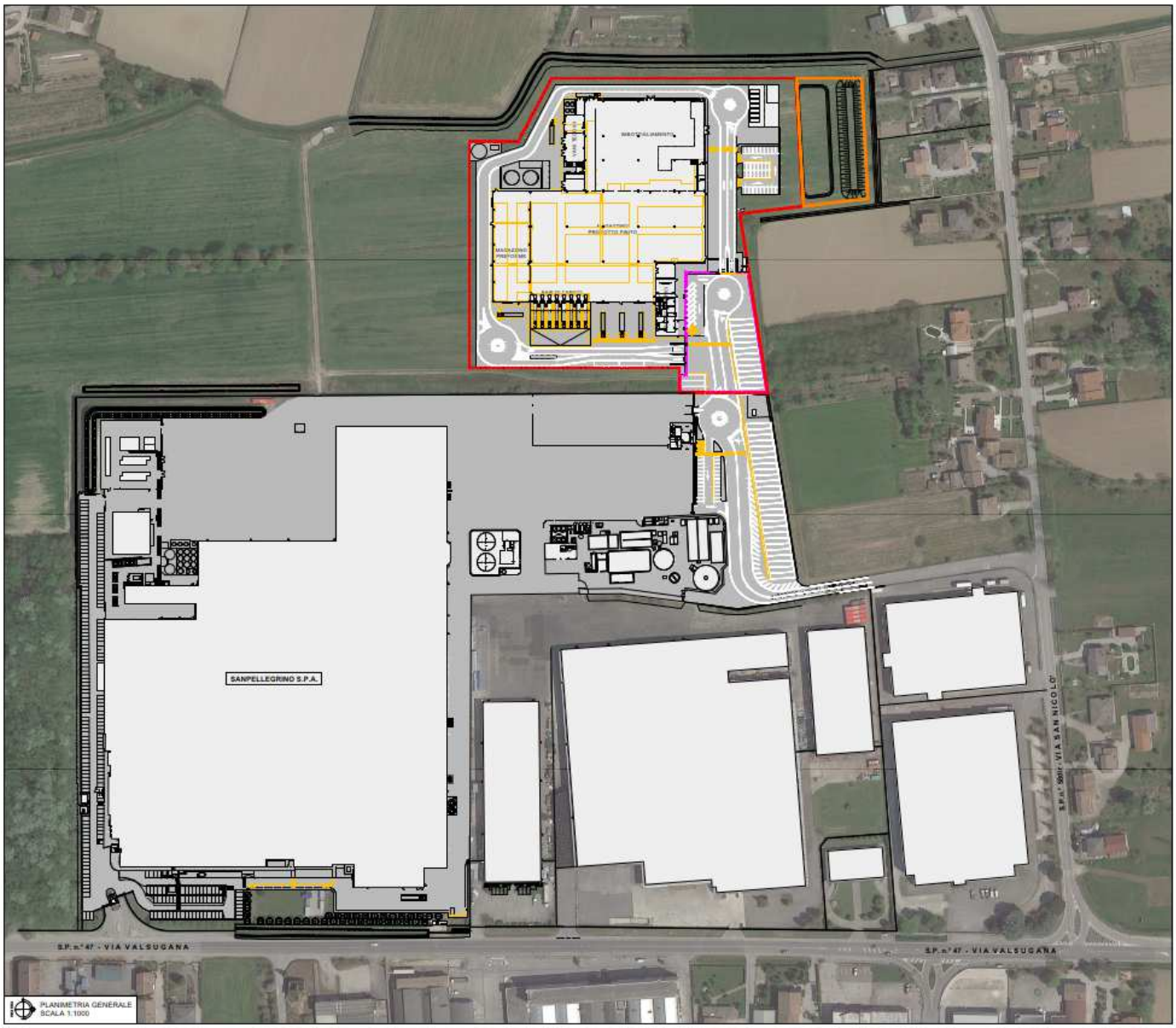


Figura 6- Estratto P.A.T.I. vigente

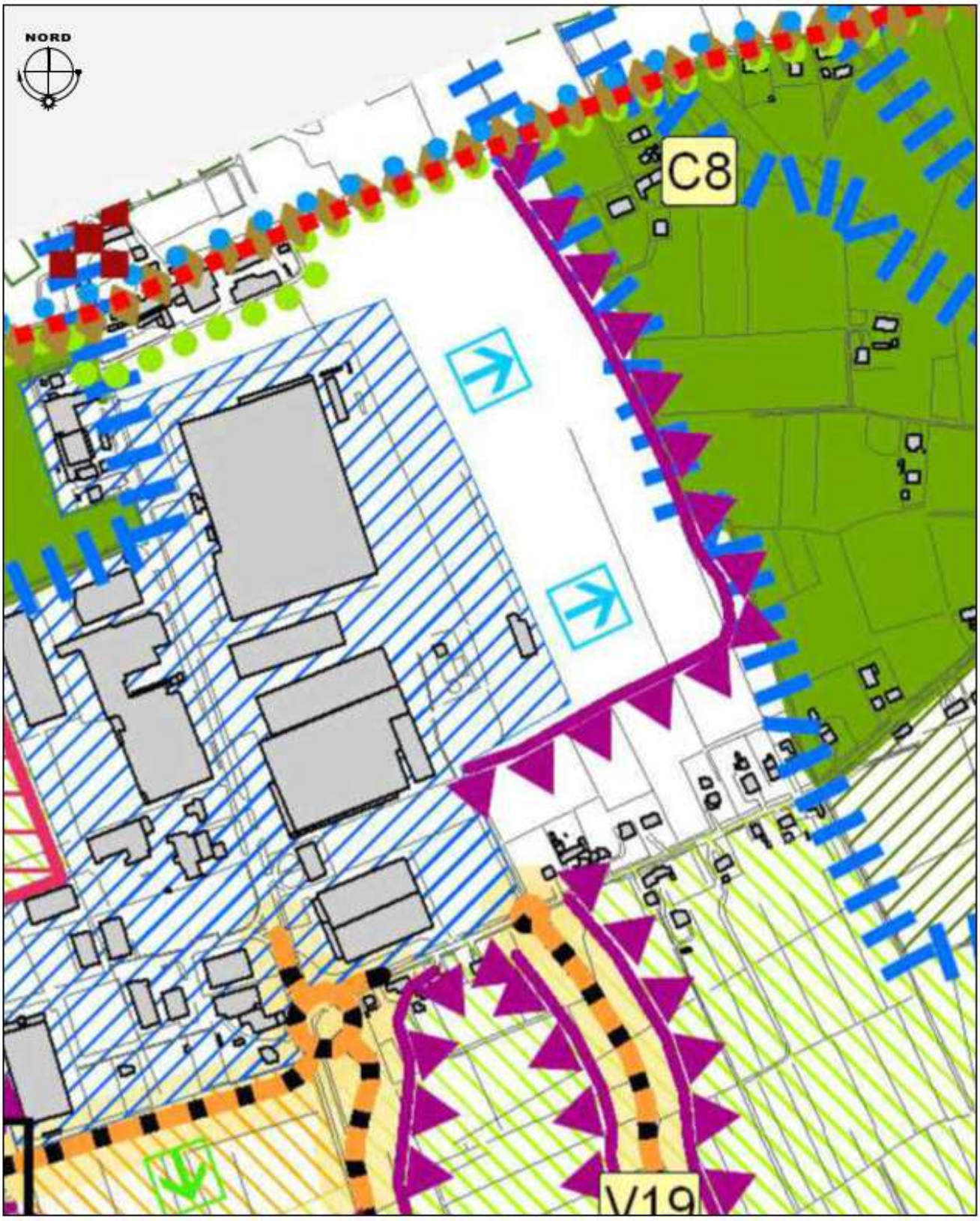
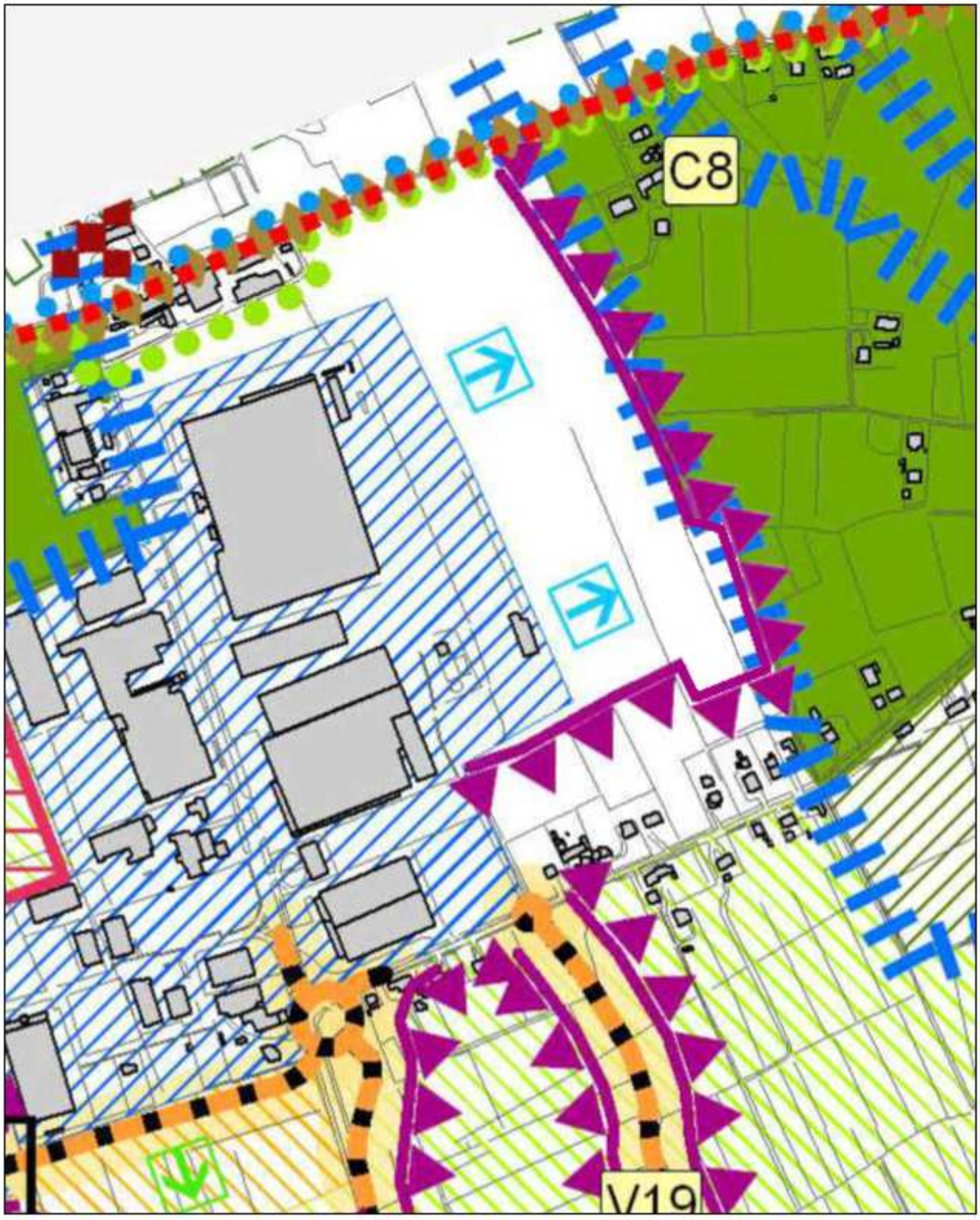


Figura 7- Estratto P.A.T.I. variante progetto preliminare



A seguito della presentazione della Domanda il Proponente ha avuto la possibilità di confrontarsi con l'Amministrazione Comunale sia per quanta riguarda gli aspetti tecnico-urbanistici che per poter rappresentare gli obiettivi e le finalità del progetto sotto il profilo imprenditoriale e di ricaduta territoriale, anche nel corso di un incontro organizzato dal Sindaco e al quale sono stati invitati tutti i consiglieri comunali.

Con propria comunicazione tramite posta elettronica certificata Prot. N.13281 del 02-09-2022 avente per oggetto: "*Domanda di valutazione preliminare su progetto di massima di costruzione di un nuovo stabilimento produttivo in variante alla strumentazione urbanistica vigente. COMUNICAZIONE PARERE*" il Comune ha espresso un parere negativo sul progetto di massima motivando la propria valutazione sulla base dei seguenti aspetti:

(i) L'intervento presentato si poneva in variante al Piano di Assetto Territoriale intercomunale – P.A.T.I. del Medio Brenta – promosso dalla Provincia di Padova ed esteso ai comuni di Villafranca Padovana, Gazzo, Grantorto, Carmignano di Brenta, San Giorgio in Bosco, Curtarolo e Piazzola sul Brenta – adottato dal Comune di San Giorgio in Bosco con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 27 gennaio 2009, successivamente approvato in conferenza dei servizi decisoria in data 26 novembre 2010 e ratificato successivamente con delibera n. 49 dalla Giunta Provinciale con delibera n. 49 del 22 febbraio 2012.

Sul punto il parere del Comune non era favorevole "*in quanto viene ritenuto corretto sotto il profilo urbanistico che il Vostro intervento non preveda alcun sviluppo oltre i limiti grafici delle Linee Preferenziali di sviluppo insediativo – Ambito produttivo di rilievo comunale e delle Barriere infrastrutturali di 1° grado*".

La risposta dell'Amministrazione Comunale continuava precisando che "*Il progetto appare invasivo anche con riferimento al corridoio principale Blueway esistente, che questa amministrazione sta tenendo in considerazione per lo sviluppo progettuale di un percorso anche ciclabile naturalistico*".

(ii) In merito alla proposta di quantificazione presunta del contributo straordinario e le modalità di corresponsione, aspetto di competenza comunale, il Comune specificava che "l*a quantificazione …. dovrà essere opportunamente sottoposta a giudizio di congruità da parte di ente terzo (Agenzia delle Entrate); il proposto versamento rateizzato non può essere accolto in quanto troppo dilazionato rispetto alle esigenze di bilancio e di programmazione dell'Ente*".

(iii) Concludeva la propria comunicazione esprimendo la propria scelta di indirizzo politico-territoriale rispetto al nuovo insediamento, ponendo all'attenzione del Proponente che "*… nella valutazione di un eventuale parere definitivo di imbottigliamento di acqua minerale legata alla concessione mineraria Vera questa amministrazione terrà in considerazione anche gli aspetti ambientali connessi alla tutela della falda, e che si esprimerà in termini contrari ove risultasse che l'intervento sia prodromico e/o funzionale ad uno sfruttamento (emungimento) superiore di quello attuale che,*

secondo i dati espressi dalla Sanpellegrino, risulta di molto inferiore alla capacità massima stabilita dalla concessione mineraria Vera".

Al ricevimento della comunicazione di risposta il Proponente ha proceduto ad esaminare puntualmente i vari elementi in essa riportati ed ha dato mandato ai tecnici di procedere alle riprogettazione dell'intervento ponendo la massima attenzione a dare adeguate risposte progettuali alle criticità evidenziate dal Comune.

A seguito di un complesso percorso di rielaborazione dell'idea progettuale e di ridefinizione degli accordi con Sanpellegrino, la Proponente ha individuato nel progetto di seguito illustrato la migliore soluzione da proporre all'approvazione del Comune, nell'auspicio di aver saputo adeguatamente coniugare le esigenze e le attenzioni al territorio circostante con le finalità e le aspettative di un'importante iniziativa imprenditoriale.

Nello specifico, il progetto illustrato in questa relazione risolve le motivazioni alla base del parere negativo come segue:

1. Il nuovo intervento non prevede alcuno sviluppo oltre i limiti grafici delle Linee Preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T.I., mantenendo la possibilità di sviluppare un percorso ciclabile naturalistico anche con riferimento al corridoio principale Blueway esistente;
2. La bozza di schema di convenzione qui allegata propone una tempistica di pagamento molto meno dilazionata del contributo straordinario, con l'intero ammontare degli oneri pagato entro 12 mesi dalla firma della convenzione;
3. All'interno della presentazione di questo progetto, AQua Vera si impegna formalmente a proporre la riduzione della portata delle concessioni minerarie Vera relative alla fonte "In Bosco" del 50%.

5. L'ATTESTAZIONE "IMPRESA DI ECCELLENZA"

Contemporaneamente alla rivalutazione progettuale la Proponente ha ritenuto opportuno procedere con la richiesta di riconoscimento dell'Attestazione di Impresa di Eccellenza Produttiva in base alle "Modalità e parametri quantitativi per l'individuazione dei requisiti di eccellenza delle attività produttive" elaborato dalla Provincia di Padova assieme alla Camera di Commercio, all'Università degli Studi di Padova ed alle categorie economiche ed approvato con deliberazione di Giunta Provinciale N° 121 del 19 agosto 2013.

L'ottenimento di tale attestazione permette infatti all'azienda in possesso di tale requisito di poter utilizzare i dettati dell'art. 35 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Padova come modificato con Variante parziale adottata con DCP n. 1 del 24 gennaio 2013 3 ed approvata nel maggio del 2013.

Una ricognizione preliminare effettuata con il supporto e il qualificato contributo di Confindustria Veneto Est ha evidenziato come AQua Vera possedesse tutti requisiti richiesti per il riconoscimento dell'Eccellenza che, peraltro, nell'impegno a mantenere se non a migliorare i propri standard, diventa un'opportunità di crescita e una garanzia per il territorio e

per la comunità locale in particolar modo in termini di occupazione e di investimenti da attuarsi nel rapporto con l'azienda.

In data 21 gennaio 2025 la Proponente ha presentato agli atti del Comune di San Giorgio in Bosco (PD) istanza ai sensi dell'art. 35 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente istanza di rilascio dell'attestazione dei requisiti di eccellenza.

L'organo deputato a valutare la sussistenza o meno in capo al richiedente, rappresentato dalla Commissione Paritetica composta dalle associazioni di categoria territorialmente più rappresentative, oltre che da un rappresentante del Settore Urbanistica-Pianificazione Territoriale della Provincia di Padova, è stato regolarmente convocato e, nella riunione del 12 febbraio 2025, ha espresso parere unanime favorevole al rilascio alla richiedente AQua Vera dell'attestazione dei requisiti di eccellenza.

Il provvedimento conclusivo con il rilascio dell'attestazione "Impresa di Eccellenza" è stato emesso dal Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive in data 18 febbraio 2025 ed è riportato in allegato alla presente sub. B.

6. IL PROCEDIMENTO ATTIVATO

La domanda di approvazione del progetto di nuovo stabilimento, con le relative opere di urbanizzazione e una convenzione urbanistica accessoria, è presentata ai sensi e per gli effetti della legge regionale del Veneto n 55 del 2012.

Tale provvedimento legislativo, com'è noto, ha dato attuazione, con una integrazione di disciplina, a quanto già previsto a livello statale dal DPR 160 del 2010.

La finalità acceleratoria di questa legislazione speciale, statale e regionale, è dichiarata fin dalla rubrica ed è volta ad accelerare e promuovere gli investimenti produttivi mediante la istituzione di un procedimento unico capace di sintetizzare in sé una molteplicità di procedimenti amministrativi autonomi e distinti fra loro, che altrimenti dovrebbero essere attivati in sequenza, uno dopo l'altro, fino a raggiungere l'obiettivo, con un iter complessivo normalmente di lunghissima durata.

Il DPR 160/2010 all'articolo 2 precisa che il SUAP è "unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttiva e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività".

La legge regionale n. 55 del 2012 – in linea con l'articolo 8 del DPR 160/2010 sui "Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici" – individua nel dettaglio tre diverse situazioni.

La prima (art. 2) è quella in cui sono indicate taluni ampliamenti di ridotta entità che "non configurano variante allo strumento urbanistico" e sono perciò soggetti al procedimento SUAP e approvati mediante conferenza di servizi definitiva.

La seconda (art. 3) individua quegli interventi che non sono consentiti dal vigente PRG ma che per la loro minore rilevanza sono considerati "in deroga" ossia tali da non configurare una vera

e propria variante allo strumento urbanistico ma soltanto, appunto, una “deroga” ritenuta compatibile con l’assetto attuale del territorio.

In questo caso, il procedimento, dopo la conclusione positiva della fase istruttoria da parte del responsabile o della conferenza di servizi, ove necessaria, è integrato dalla previsione che sia necessario un parere favorevole del Consiglio comunale, dopodiché prosegue fino alla conclusione e al rilascio di titolo edilizio “convenzionato”.

La terza (art. 4) comprende tutti gli interventi non rientranti nella casistica disciplinata dagli articoli precedenti e comporta un ulteriore aggravamento dell’unitario procedimento di SUAP: precisamente, l’approvazione del progetto da parte della conferenza di servizi, a istruttoria conclusa, è seguita da una fase partecipativa, consistente nel deposito del verbale della conferenza di servizi con gli atti approvati presso la segreteria comunale, nell’attesa per venti giorni di eventuali osservazioni e infine nella sottoposizione della pratica al consiglio comunale per l’approvazione da parte sua della variante urbanistica. Se la variante urbanistica incida non soltanto su un PI o PAT ma su un PATI, è decisiva la volontà del comune nel cui territorio è localizzato l’intervento, ma in conferenza di servizi va acquisito comunque il parere, anche se non vincolante, degli altri Comuni aderenti al PATI che viene ad essere variato.

Questa disciplina va però integrata – anche se essa non vi fa espresso richiamo – con la distinta disciplina riguardante i controlli ambientali, specificamente con quella relativa a VIA, VAS e VINCA.

Infatti, come ogni variante urbanistica, anche quella decisa all’interno dello speciale procedimento unico di SUAP per le attività produttive deve essere sottoposta perlomeno a verifica di assoggettabilità a VAS, sempre, e eventualmente – ove ne sussistano i particolari presupposti - anche a VINCA e a VIA.

Pertanto, dopo la positiva conclusione della istruttoria da parte della conferenza di servizi con verbale equipollente ad adozione di variante urbanistica soggetto a pubblicazione, il dossier viene trasmesso alla direzione regionale competente per VAS e VINCA. Il dossier deve pertanto includere non soltanto la documentazione di rito per il controllo urbanistico ed edilizio, ma anche quella finalizzata al controllo di impatti ambientale.

All’esito del subprocedimento regionale, il dossier viene restituito al Comune che lo sottopone al vaglio finale da parte del Consiglio comunale, il quale potrà tenere conto oltre che delle eventuali prescrizioni di tutela ambientale fissate dalla Regione anche di osservazioni pervenute nel corso della fase partecipativa, qualora le ritenga compatibili con la disciplina legislativa e le condivida.

Questo, in estrema sintesi, il procedimento unico stabilito dalla vigente legislazione, statale e regionale, per semplificare e accelerare i procedimenti amministrativi di approvazione di interventi produttivi (in senso ampio).

Tale procedimento è molto utilizzato attualmente nella Regione Veneto, in quanto consente al consiglio comunale di apportare varianti urbanistiche in relazione a situazioni concrete e di sicura realizzazione, tenuto conto anche degli obblighi assunti dalla parte privata proponente mediante convenzione urbanistica accessoria, anch’essa prevista e disciplinata sia dalla legge

statale che da quella regionale, senza dover subordinare l'approvazione dei progetti alla preventiva e separata attivazione di un preliminare procedimento di variante urbanistica, che generalmente è oneroso e di lunda durata.

Un ulteriore vantaggio tangibile per i Comuni è rappresentato dal fatto che ai sensi dell'art. 16-bis del Testo Unico Edilizia la deroga o variante urbanistica finalizzata ad un determinato intervento comporta la corresponsione da parte del proponente, oltre che del normale contributo di costruzione, di un ulteriore contribuito straordinario, , volto a riconoscere al Comune una parte non inferiore al 50% del valore generato dalla deroga o variante accordata al richiedente. La determinazione e l'obbligo di pagamento di questo contributo sono stabiliti nella medesima convenzione urbanistica accessoria al progetto, che viene sottoposta all'approvazione del consiglio comunale contestualmente alla approvazione da parte sua della variante urbanistica.

Merita osservare che la Regione Veneto, per incentivare il rafforzamento del sistema produttivo in tempi rapidi, ha escluso le varianti urbanistiche approvate con questo tipo di procedimento dai limiti stabiliti dalla legge regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. Pertanto le aree di cui si preveda l'utilizzazione produttiva mediante procedimento SUAP, quand'anche non incluse fra quelle già urbanizzate o comunque già considerate compromesse e perciò riutilizzabili dai Comuni senza dover attingere alla "riserva" di aree trasformabili riconosciuta secondo la legge regionale n. 4/2017, non "consumano suolo" ai fini del rispetto dei limiti massimi di legge.

Aggiungo una precisazione relativa ai contenuti dell'istruttoria da svolgere sul progetto presentato al SUAP. L'articolo 8 del DPR 160/2010 prevede che col procedimento SUAP si possano chiedere varianti urbanistiche "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti". Occorre dunque che in sede istruttoria sia operata questa previa valutazione, circa la mancanza di alternative praticabili. Si sottolinea ad ogni modo che, data la presenza dei pozzi e delle condotte per l'estrazione della acqua minerale, e le *utilities* già presenti nell'area identificata per questo ampliamento, non riteniamo sia possibile ipotizzare l'insediamento del nuovo stabilimento in un'area differente.

La giurisprudenza amministrativa, nel richiedere la completezza dell'istruttoria anche per questo profilo, ha infatti precisato che questa verifica deve essere condotta considerando i motivi obiettivi che giustifichino la scelta di una determinata area, generalmente agricola. Il caso più evidente è quello di un ampliamento produttivo, che evidentemente non può che essere localizzato in prossimità dello stabilimento da ampliare; il progetto di AQua Vera ricade appunto in questa fattispecie in quanto, come dettagliato in precedenza: 1) l'area identificata per lo sviluppo è adiancente al sito industriale che oggi imbottiglia Vera ed ai pozzi e alle condotte da cui viene estratta la relativa acqua minerale, ed è quindi funzionale all'utilizzazione di acqua di falda mediante l'infrastruttura già esistente ed autorizzata; e 2) negli ultimi quattro anni la Proponente ha gestito le attività prevalenti incentrate proprio su questo sito, e si propone, con questo sviluppo, di ampliare queste attività per includere la gestione diretta dell'imbottigliamento, in linea con le modalità con cui opera negli altri stabilimenti di proprietà.

Riteniamo perciò facilmente verificabili le motivazioni obbiettive per ottemperare a questa parte dell'istruttoria ed escludere che lo stabilimento di progetto possa essere localizzato altrove, ammesso per ipotesi che esistano altre aree produttive idonee disponibili nel territorio comunale.

Aggiungiamo che questa contiguità di aziende produttive del medesimo settore, risponde oltretutto all'interesse pubblico comunale, per un duplice profilo: a) perché si determinano varie sinergie, sia produttive che urbanistiche; b) perché l'area utilizzabile, seppure ancora agricola secondo il PI, è in realtà trasformabile in produttiva secondo il PATI vigente, di talchè non vi è variante rispetto al PAT bensì soltanto variante rispetto al PI, in conformazione al PATI. In effetti, si va a completare l'utilizzazione di un'area già sostanzialmente urbanizzata, servita dalle infrastrutture principali, fino alla linea di protezione ambientale fissata dal PATI, linea che oltretutto viene non solo rispettata ma anche presidiata da specifiche misure di protezione previste fra le opere di urbanizzazione accessorie al progetto.

7. LA PROPRIETA' DELL'AREA

La Proponente ha la piena disponibilità dell'area in seguito alla sottoscrizione con Sanpellegrino di un Contratto Preliminare di acquisto (di seguito "**Contratto**") per l'acquisto dei terreni censiti al Catasto Terreni in comune di San Giorgio in Bosco di seguito identificati:

Foglio	Mappale	Particella derivata	Superficie catastale mq
7	295 parte	AAB	20.965
7	47 parte	AAD	8.954
7	62 parte	AAF	1.423
7	48 parte	AAN	1.147
7	296 parte	AAH	1.576
7	296 parte	AAO	5.394
7	48 parte	AAG	371
TOTALE SUPERFICIE AQUA VERA			**39.830**

Alla pratica si allega il Contratto preliminare di vendita sottoscritto tra la Proponente e la Sanpellegrino S.p.A. in data 20 dicembre 2024 Rep. N. 9.113 Notaio Enzo Sami Giuliano di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – DP II – il 31 dicembre 2024 al N. 133603 Serie 1T.

Sanpellegrino è proprietaria delle particelle, come di seguito identificate, che rientrano nella richiesta di variante urbanistica prodromica all'attuazione del Progetto.

Foglio	Mappale	Particella derivata	Superficie catastale mq
7	295 parte	AAS	3.280
7	296 parte	AAP	30

7	295 parte	AAM	1.505
7	47 parte	AAC	580
7	62 parte	AAE	3.139
7	48 parte	AAI	2.812
7	297 parte	AAQ	718
TOTALE SUPERFICIE SANPELLEGRINO			**12.064**
TOTALE SUPERFICIE AQUA VERA E SANPELLEGRINO			**51.894**

La planimetria catastale riporta lo schema di frazionamento che genererà le nuove particelle a seguito della presentazione della specifica pratica presso l'Agenzia delle Entrate di Padova.

Figura 8 – Inquadramento catastale delle proprietà

8. L'INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

8.1 LA CLASSIFICAZIONE ATTUALE

I terreni interessati dall'intervento di costruzione del nuovo stabilimento e delle annesse aree di pertinenza e delle superfici da destinare a standard attualmente sono classificati come segue:

- che vigenti strumenti regolatori comunali individuati nel Piano di Assetto Territoriale (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI) classificano le aree in esame come di seguito:

Particella 47
- per mq. 71: Area ricompresa in ambito nuova edificazione
- per mq. 9.231: Area in ambito agricolo – non edificabile (*)

Particella 48
- per mq. 15: Area ricompresa in ambito nuova edificazione
- per mq. 12.028: Area in ambito agricolo – non edificabile (*)

Particella 62
- per mq. 4.562: Area in ambito agricolo – non edificabile (*)

Particella 295
- per mq. 10.403: Area ricompresa in ambito nuova edificazione
- per mq. 1.644: Area in ambito agricolo – non edificabile (*)

Particella 296
- per mq. 6.884: Area ricompresa in ambito nuova edificazione

(*) Si precisa che tra il P.A.T. e il P.A.T.I. si rileva una differenza nell'individuazione della perimetrazione dei "Limiti fisici alla nuova edificazione" e nella determinazione delle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo – Ambito produttivo di rilevo comunale da ampliare sino al 5%"

Complessivamente risulta essere classificata:

- Ai sensi del vigente P.A.T.:
  - in "Area ricompresa in ambito nuova edificazione" una superficie di mq. 17.373;
  - in "Area in ambito agricolo – non utilizzabile ai fini dell'edificazione" una superficie di mq. 27.877;

- Ai sensi del vigente P.A.T.I.:
  - in "Area ricompresa in ambito nuova edificazione" una superficie di mq. 37.250;
  - in "Area in ambito agricolo – non utilizzabile ai fini dell'edificazione" una superficie di mq. 8.000;

8.2 LA TRASFORMAZIONE RICHIESTA DAL PROGETTO

Per rendere ammissibile l'intervento di progetto si rende necessario procedere alla variazione della classificazione urbanistica e, conseguentemente, alla destinazione d'uso.

Si ritiene che il progetto di cui alla presente istanza sia meritevole di valutazione positiva da parte dell'Amministrazione comunale con conseguente variante al P.A.T. e al P.I. in quanto la superficie individuata completerebbe l'edificazione di un'area che già oggi, in considerazione

degli esistenti insediamenti industriali della Sanpellegrino, ha una vocazione ad essere utilizzata per garantire eventuali ampliamenti e nuove costruzioni di siti produttivi a servizio della Sanpellegrino o di aziende collegate alla catena del valore generato dalla presenza stessa dello stabilimento.

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto ricompresa nel vigente Piano d'Assetto Territoriale all'interno di una linea preferenziale di sviluppo insediativo.

L'iniziativa proposta non avrebbe ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma, al contrario, costituirebbe essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, in quanto andrebbe a determinare un aumento degli standard primari e secondari che il Proponente dovrebbe reperire in caso di trasformazione urbanistica.

Il progetto proposto non comporterebbe alcuna modifica della pianificazione a livello di P.A.T.I. in quanto rientra nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo – Ambito produttivo di rilievo comunale. Il progetto conserva altresì la barriera infrastrutturale di 1° grado e il corridoio principale blueway così come riportati nella cartografia del P.A.T.I.

Relativamente al P.A.T., si chiede la variante della destinazione d'uso in produttivo con ampliamento della linea preferenziale di sviluppo insediativo – ambito produttivo classificando l'area quale produttiva e con il conseguente spostamento del limite fisico della nuova edificazione.

Per quanto riguarda il Piano degli Interventi si richiede il cambio di destinazione da agricolo a produttivo.

Alle pagine seguenti si riportano la proposta progettuale del nuovo insediamento e dell'organizzazione delle opere di urbanizzazione connesse come illustrata dalle planimetrie dell'area interessata dall'intervento di nuova edificazione (Figura 9), secondo la vigente disciplina urbanistica e in base alla proposta di variante come inquadrata nel Piano d'Assetto Territoriale Intercomunale (Figura 10 - Figura 11), nel Piano d'Assetto Territoriale (Figura 12- Figura 13) e nel Piano degli Interventi (Figura 14- Figura 15).

Figura 9 – Planimetria progetto

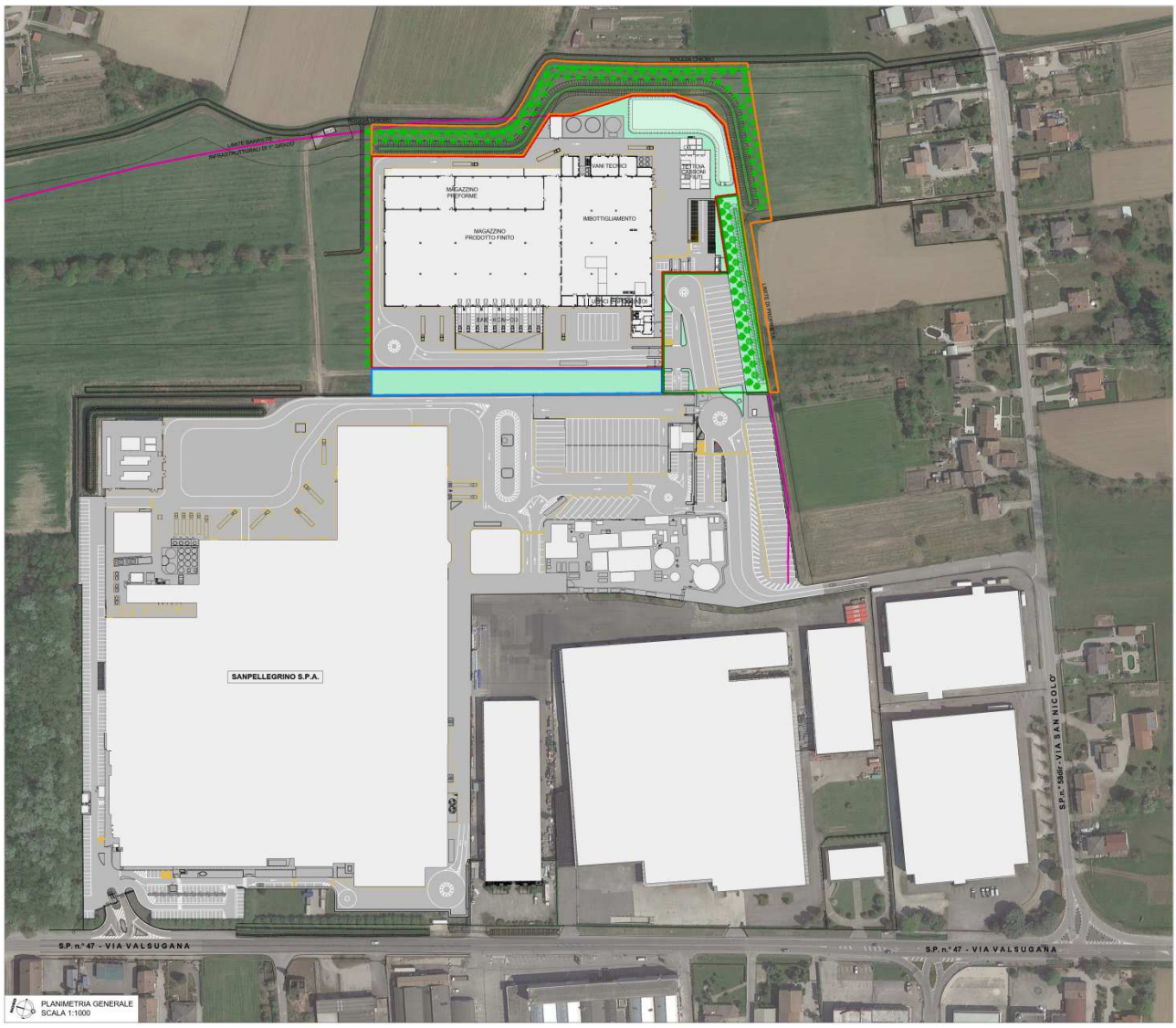


Figura 10 - Estratto P.A.T.I. vigente

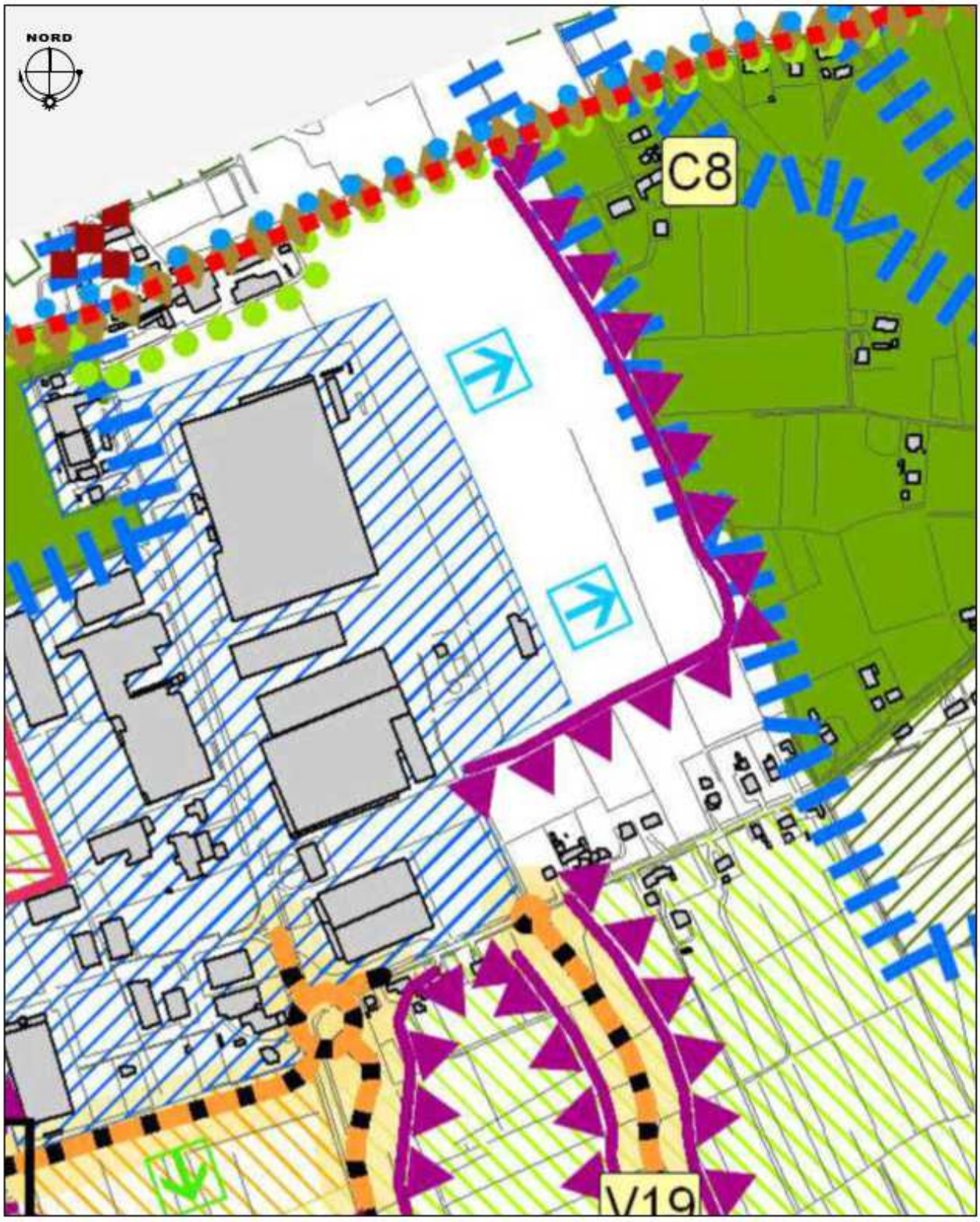


Figura 11 - Estratto P.A.T.I. con tratteggio area consolidata

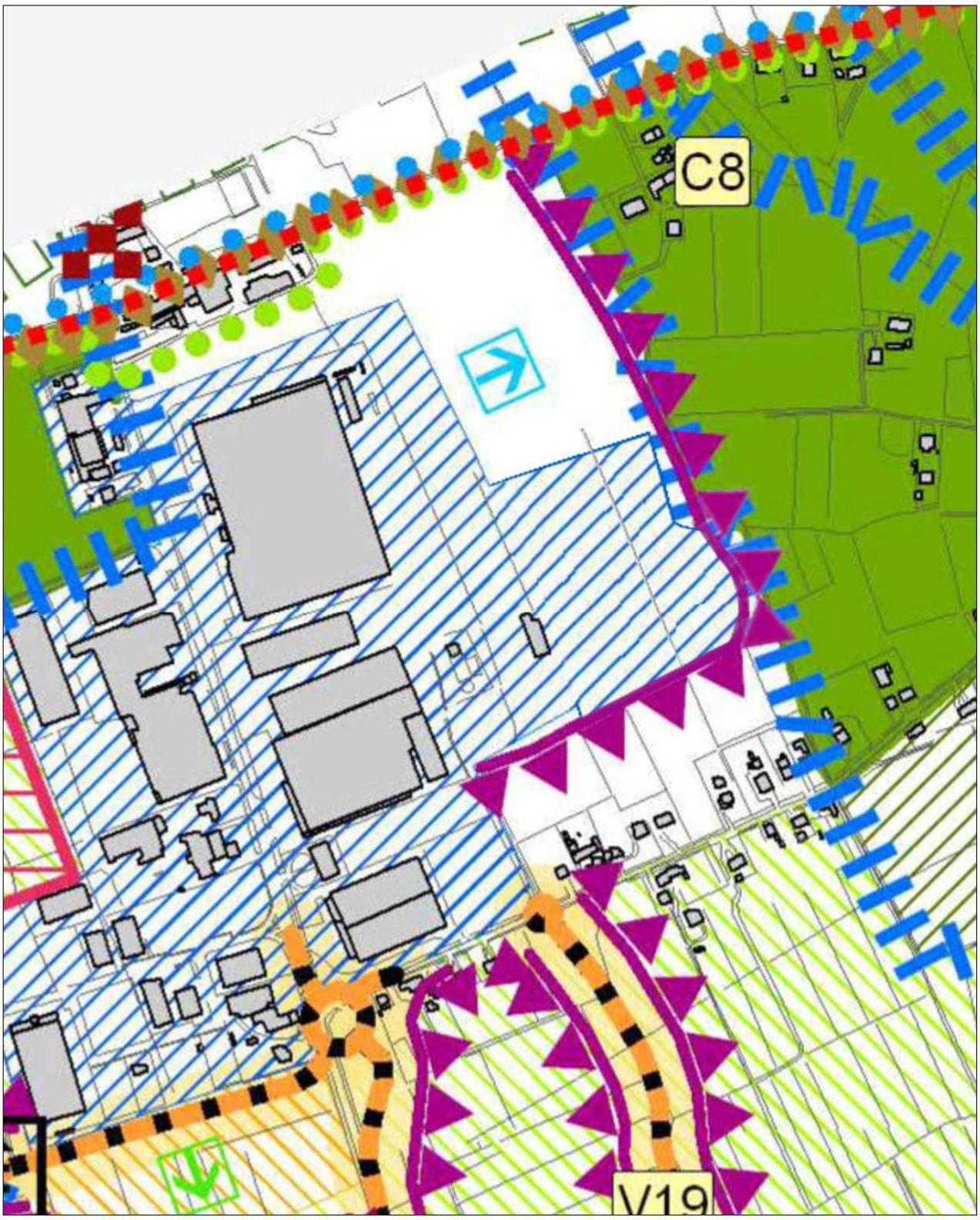
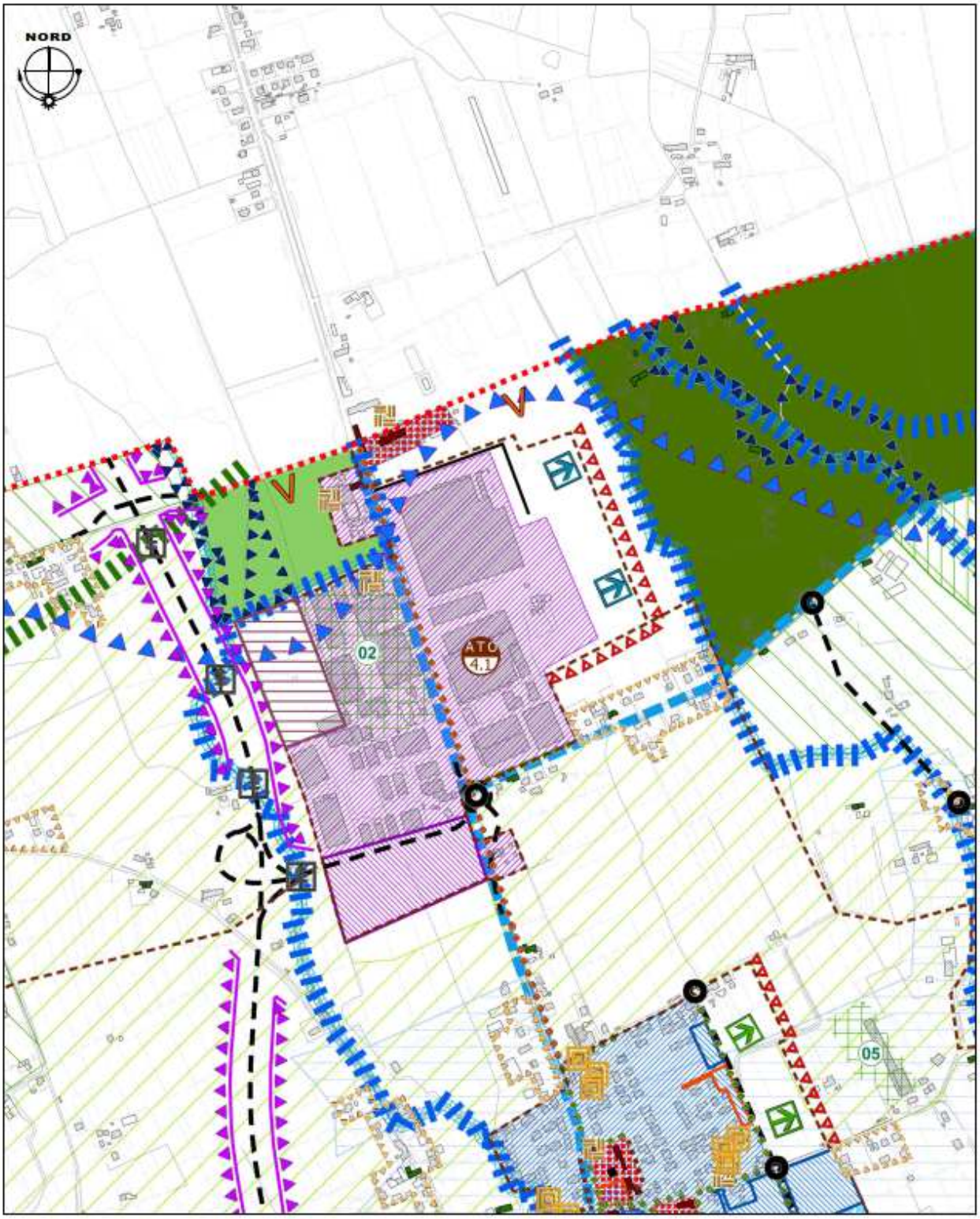
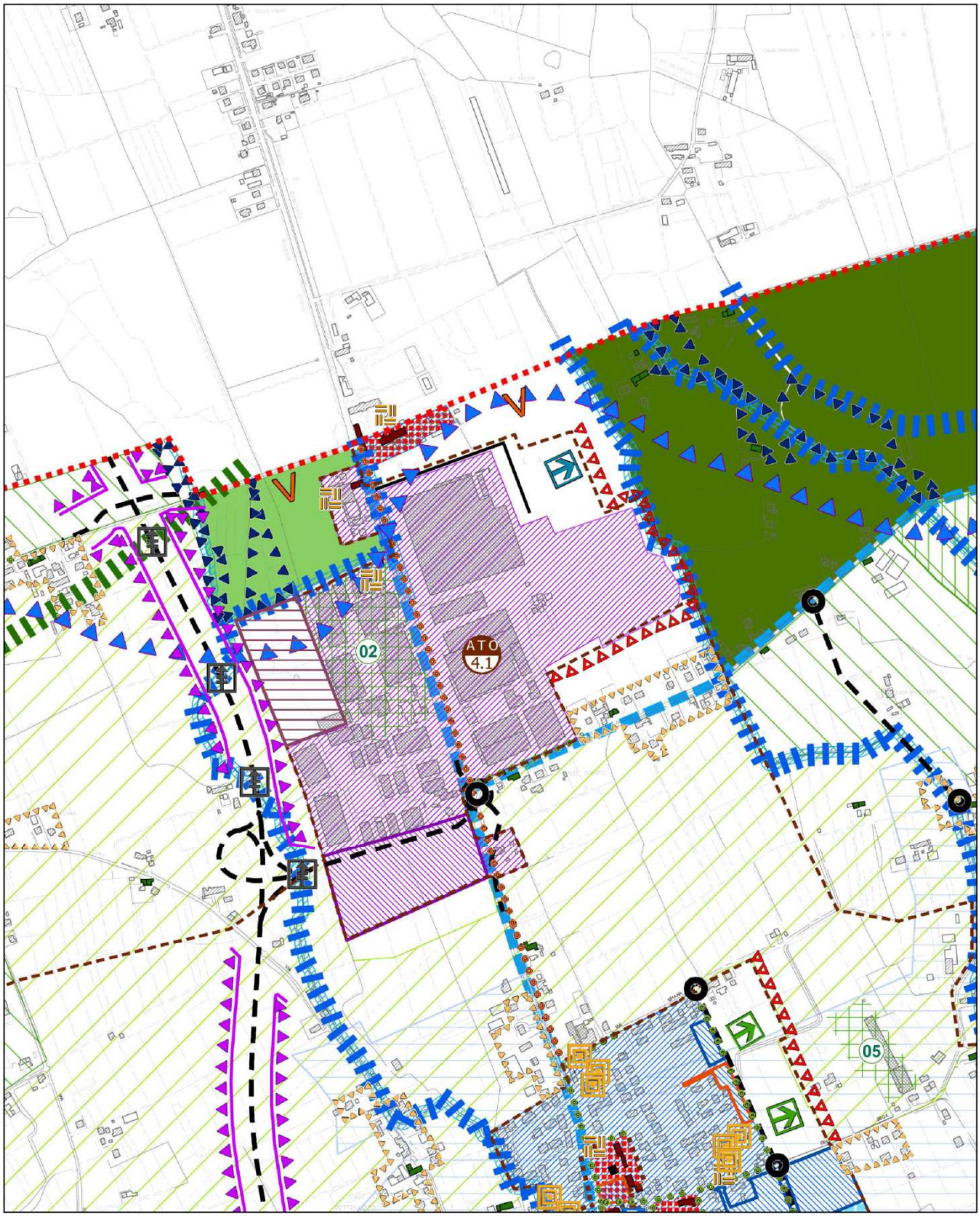


Figura 12 - Estratto P.A.T. vigente



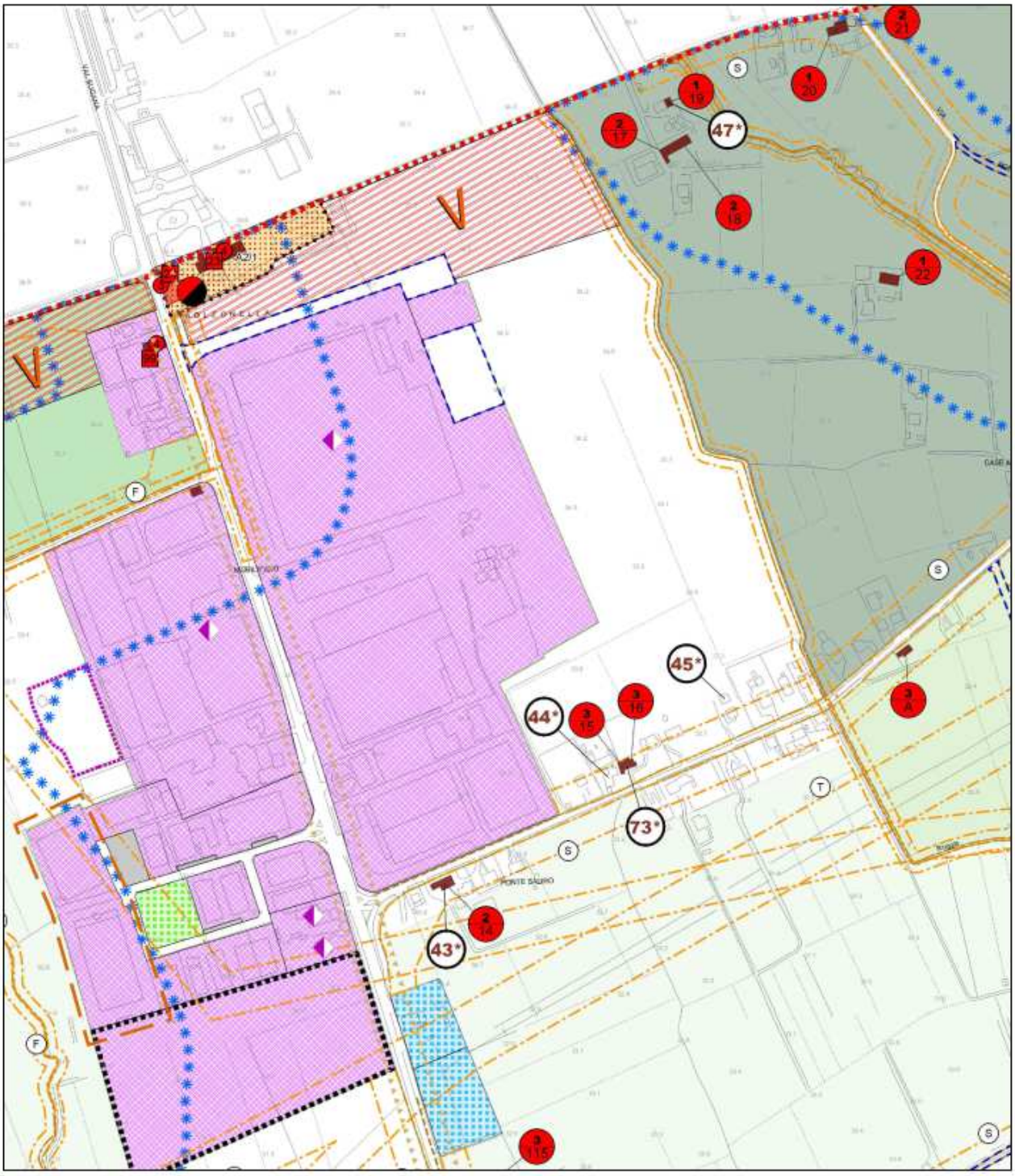
ESTRATTO P.A.T. VIGENTE - scala 1:10000

Figura 13 - Estratto P.A.T. variante



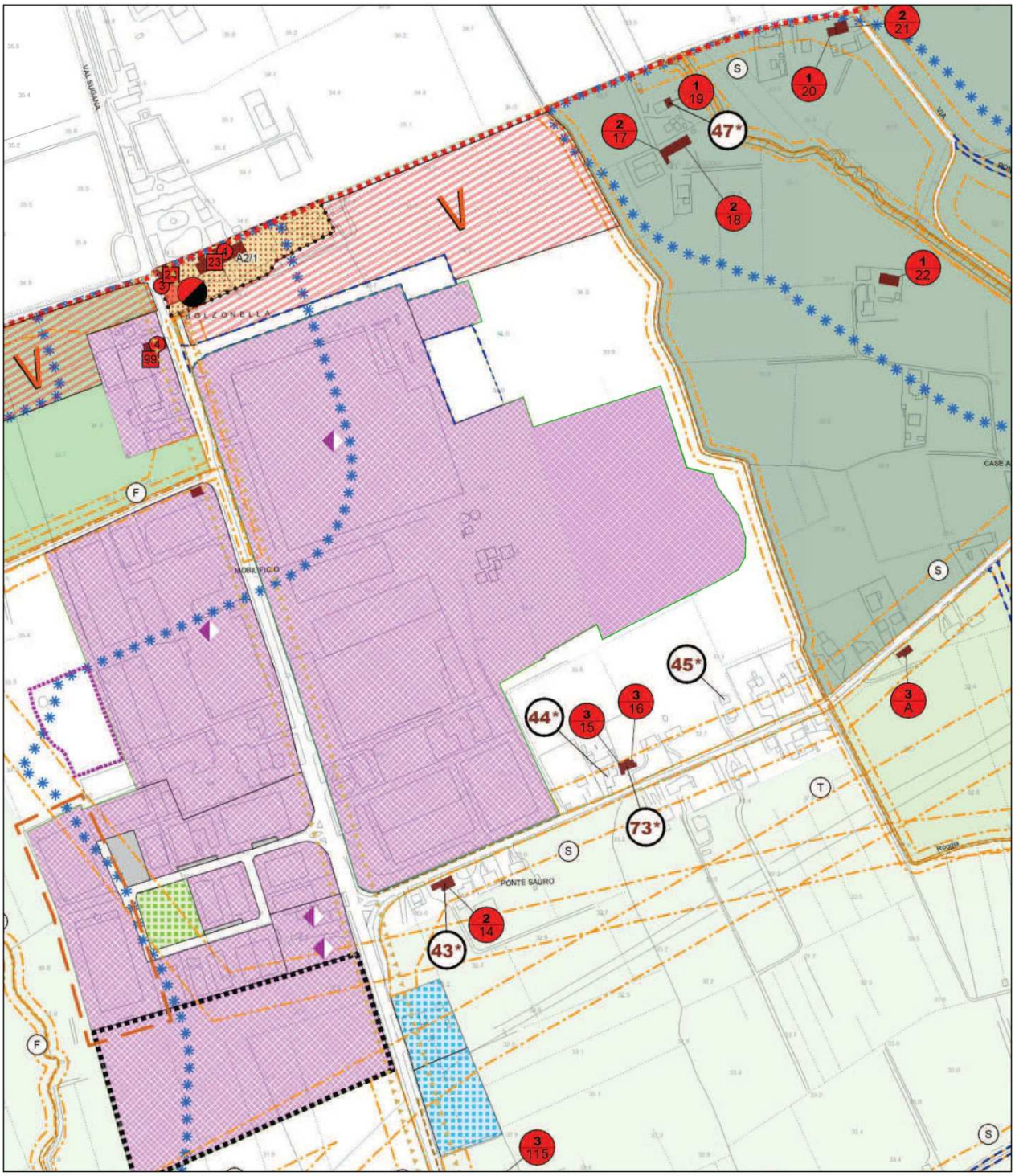
ESTRATTO P.A.T. PROPOSTA DI MODIFICA - scala 1:10000

Figura 14 - Estratto P.I. vigente



ESTRATTO P.I. VIGENTE - scala 1:5000

Figura 15 - Estratto P.I. variante



ESTRATTO P.I. PROPOSTA DI MODIFICA - scala 1:5000

8.3 IL PUBBLICO INTERESSE

I profili di pubblico interesse dell'intervento in oggetto includono, oltre a quelli che hanno indotto il legislatore, statale e regionale, ad adottare una disciplina specifica per semplificare e accelerare gli investimenti produttivi in genere, anche altri aspetti specifici che si possono riassumere nei termini seguenti:

a) Investimento di risorse private pari ad circa 18 milioni di euro, a breve termine che per il profilo stesso dell'investimento avrà sicure e cospicue ricadute sul tessuto economico locale creando opportunità per le aziende e i fornitori del territorio;

b) Creazione di circa 35 nuovi posti di lavoro diretti, oltre all'indotto, rivolti al mercato del lavoro locale, prossimo al sito;

c) Adesione da parte della Proponente alle sollecitazioni pervenute dall'Amministrazione Comunale e dalle istanze della comunità locale attraverso un impegno formale a ridurre su base volontaria il prelievo di acqua rispetto al valore massimo consentito dalla Concessione. L'impegno alla riduzione del prelievo sarà pari al 50% della capacità massima e deriva dalle scelte strategiche, sia in termini tecnico-industriali che commerciali, che il Proponente intende attuare nel rispetto della sostenibilità ambientale e della tutela del patrimonio idrico del territorio dell'Alta Padovana.

d) Mantenimento dei pozzi esistenti e delle condotte di adduzione dell'acqua captata dai pozzi fino al nuovo stabilimento senza dover realizzare nuove linee con interferenze sulla viabilità pubblica e su fondi di proprietà di terzi. La localizzazione del nuovo sito di imbottigliamento è determinata dall'opportunità di utilizzare il sistema di adduzione attualmente a servizio dello stabilimento Sanpellegrino senza dover andare a modificare i tracciati e dover interessare aree di altre ditte e/o del demanio pubblico, eliminando così ogni possibile disagio a terzi;

e) Utilizzazione di un'area già classificata dal PATI come idonea alla trasformazione da agricola a produttiva;

f) Consolidamento di un nucleo produttivo esistente specializzato nella filiera dell'imbottigliamento del beverage, con la creazione di uno dei poli principali in Europa in un settore di consumo primario che si ritiene più resiliente rispetto a possibili crisi economiche;

g) Adozione di misure innovative di presidio delle contigue aree protette, anche mediante nuove barriere naturali;

h) Individuazione di una specifica superficie da destinare alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile come da pianificazione del Comune di San Giorgio in Bosco, non vincolandola ad altre destinazioni d'uso;

i) Riconoscimento al Comune di un contributo straordinario perequativo suscettibile di essere immediatamente destinato al soddisfacimento di altri obiettivi prioritari;

j) Compatibilità ambientale dell'intervento su verifica preventiva da parte della competente direzione regionale nel procedimento di VAS prodromico all'approvazione da parte del consiglio comunale;

k) Possibilità di monitoraggio dell'andamento della falda acquifera profonda, sia in termini di escursioni altimetriche che di caratteristiche chimico-fisiche, grazie alla disponibilità della Proponente di farsi carico dei costi per l'incarico, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse l'interesse pubblico, ad un consulente tecnico liberamente scelto dallo stesso Comune.

8.4 LA PROPOSTA CONTRIBUTO STRAORDINARIO

In considerazione della tipologia dell'intervento e della procedura amministrativa che indicativamente sarà attuata, il Proponente è consapevole che in conseguenza del cambio di destinazione d'uso dei terreni sui quali è previsto costruire il nuovo stabilimento produttivo è dovuto al Comune di San Giorgio in Bosco il contributo straordinario ai sensi art. 16, co. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/01 e succ..

L'accordo tra Pubblico e Privato è una forma convenzionale che stabilisce, in via generale, l'equa ripartizione (50%) tra i due soggetti del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica di un'area di proprietà del Privato che ha richiesto all'Amministrazione Pubblica una variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un intervento edilizio altrimenti non realizzabile per la non conforme destinazione d'uso del suolo.

Nel caso in specie il calcolo del contributo straordinario da riconoscere al Comune sarà determinato considerando complessivamente sia la superficie di cui la Proponente chiede la trasformazione sia la superficie della fascia interposta tra l'attuale limite della zona industriale e il nuovo ambito AQua Vera per la quale la Sanpellegrino, mantenendone la proprietà, ha delegato a rappresentarla nella definizione dell'Accordo Pubblico – Privato.

Per la determinazione del plus-valore economico si propone di applicare i valori di seguito quantificati e che sono riconducibili alle diverse destinazioni d'uso, ante e post trasformazione.

La specifica localizzazione dei fondi agricoli oggetto di richiesta di trasformazione, pari a metri quadri 43.140 (39.830 + 3.310), in aderenza al complesso industriale Sanpellegrino e la naturale vocazione delle aree contermini ad essere considerate quali ambiti di sviluppo ed ampliamento degli opifici esistenti anche a livello di valore di mercato aumentano significativamente il valore delle quotazioni. A titolo prudenziale e tutelativo dell'Amministrazione si propone quale valore ante trasformazione l'importo di Euro/mq. 25,00, in linea con quanto proposto nella precedente domanda.

Tale valore peraltro è confermato da operazioni di compravendita che hanno interessato di recente situazioni analoghe e potrà essere confermato con specifica perizia di stima immobiliare sottoscritta da professionisti qualificati.

A tale valore base ante trasformazione si chiede di sommare l'importo che il Proponente dovrà pagare per l'urbanizzazione dell'area al fine di renderlo coerente con la destinazione d'uso

finale ivi comprese le opere di urbanizzazione da realizzare ed asservire ad uso pubblico nella misura di circa mq. 5.765.

L'importo deriva da uno specifico computo metrico estimativo che quantifica in Euro/mq. 13,45 l'onere per l'urbanizzazione dell'area.

Richiedendo la trasformazione in aree a destinazione industriale (D), il valore che si attribuisce al terreno post trasformazione è di €/mq. 123,31, come determinato dall'Agenzia delle Entrate con relazione estimativa in data 28.11.2017 interessante un'area contigua a quelle oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Per determinare l'ammontare del contributo straordinario, il cui importo sarà a misura e non a corpo, si applicherà la seguente formula:

$$P = ST * [VD – (VA + VI)]/2$$

dove:

P = importo contributo straordinario per la trasformazione dell'area da riclassificare da zona E a zona D pari al 50% della differenza tra il valore al metro quadro VD e il valore al metro quadro VA+VI
ST = superficie oggetto di Trasformazione Urbanistica (mq. 43.140)
VD = valore al metro quadro dell'area post variante come determinato dall'Agenzia delle Entrate con relazione estimativa in data 28.11.2017 (pari ad € 123,31)
VA = prezzo al metro quadrato ante variante (pari ad € 25,00)
VI = prezzo al metro quadro dell'importo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi per infrastrutturare l'area trasformata ai fini dell'edificazione (pari ad € 13,45).

Pertanto, procedendo ad una pura applicazione matematica del principio perequativo risulterebbe: Mq. 43.140 x €/mq. [123,31 – (25,00+13.45)]/2 = € 1.830.430,00.

L'importo sarà in ogni caso definito nel corso del procedimento mediante verifica di congruità.

Il Proponente si impegna sin d'ora:

(i) ad attuare le previsioni della proposta secondo le previsioni contenute negli elaborati progettuali di massima che saranno allegati al presente accordo e più precisamente secondo il progetto, con le modalità e i termini in esso contenuti e secondo le relative norme vigenti in materia, che sarà oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire che verrà presentata tramite SUAP in variante al Piano degli Interventi e al Piano di Assetto Territoriale;
(ii) a sottoscrivere con il Comune la Convenzione che regolerà l'attuazione dell'intervento e gli aspetti patrimoniali con il Comune;
(iii) a riconoscere e corrispondere al Comune il beneficio pubblico consistente in Euro 1.830.430 secondo la seguente pianificazione:

- prima rata pari al 50% del totale alla stipula della convenzione urbanistica;

- seconda rata pari al 25% del totale entro 6 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica;
- il saldo pari al restante 25% del totale entro 12 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica.

(iv) Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, prestare all'Amministrazione Comunale a garanzia degli obblighi qui assunti, una cauzione, pari al 100% delle rate residue da versare e al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione, mediante fidejussione assicurativa di primaria compagnia assicurativa autorizzata al ramo cauzioni;

(v) ad assumere, altresì, a proprio carico e nel limite di € 20.000,00, l'onere delle spese tecniche (comprensive di contributo previdenziale e IVA secondo legge) che il Comune dovrà sostenere per la redazione della variante urbanistica al Piano degli Interventi e al Piano di Assetto Territoriale, e a versare detto importo entro trenta giorni dalla richiesta scritta del Comune con le modalità dallo stesso fissate;

(vi) a realizzare e a vincolare ad uso pubblico le opere di urbanizzazione connesse all'intervento.

9. IL PROGETTO

9.1 L'ANALISI DELLO STATO ATTUALE

9.1.1 LO STATO DEI LUOGHI

L'area individuata dalla Proponente è ricompresa nell'attuale proprietà della Sanpellegrino su dei fondi agricoli allo stato attuale incolti. Negli anni precedenti la campagna era concessa per le lavorazioni agricole alla società agricola "La Bolzonella" che destinava i raccolti alla propria stalla, attualmente in fase di dismissione. L'area è stata acquistata dalla Sanpellegrino dalla ditta Cittadella Vigodarzere Giusti del Giardino Imperiali con atto in data 03 dicembre 2009 rep. N. 23323 Notaio Paolo Carraretto di Cittadella.

Nella programmazione dell'utilizzo dell'area la Sanpellegrino si era riservata di poterla destinare, previa trasformazione della destinazione d'uso da agricola in industriale, all'ampliamento del proprio stabilimento e delle aree per manovra, deposito, stoccaggio e viabilità interna.

A tal fine nel corso degli anni, in occasione di avvisi pubblici per la presentazione di istanze di modifiche da apportare alla pianificazione urbanistica vigente, la Sanpellegrino aveva presentato alcune proprie osservazioni con la richiesta di trasformazione dell'area, che in parte erano state recepite dalle Amministrazioni comunali in carica con l'inquadramento urbanistico come oggi regolamentato dal P.A.T.I., dal P.A.T. e dal P.I.

Inoltre si è proceduto ad attivare, mediante la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive, puntuali progetti edilizi che prevedevano anche parziali trasformazioni urbanistiche, anche se per superfici di ridotta entità; questi procedimenti si sono regolarmente conclusi con specifici accordi Pubblico – Privato.

Ritornando nello specifico del progetto oggetto della presente relazione, le aree contermini a quella che si è individuata per la costruzione del nuovo stabilimento possono essere così descritte dal punto di vista della destinazione d'uso:

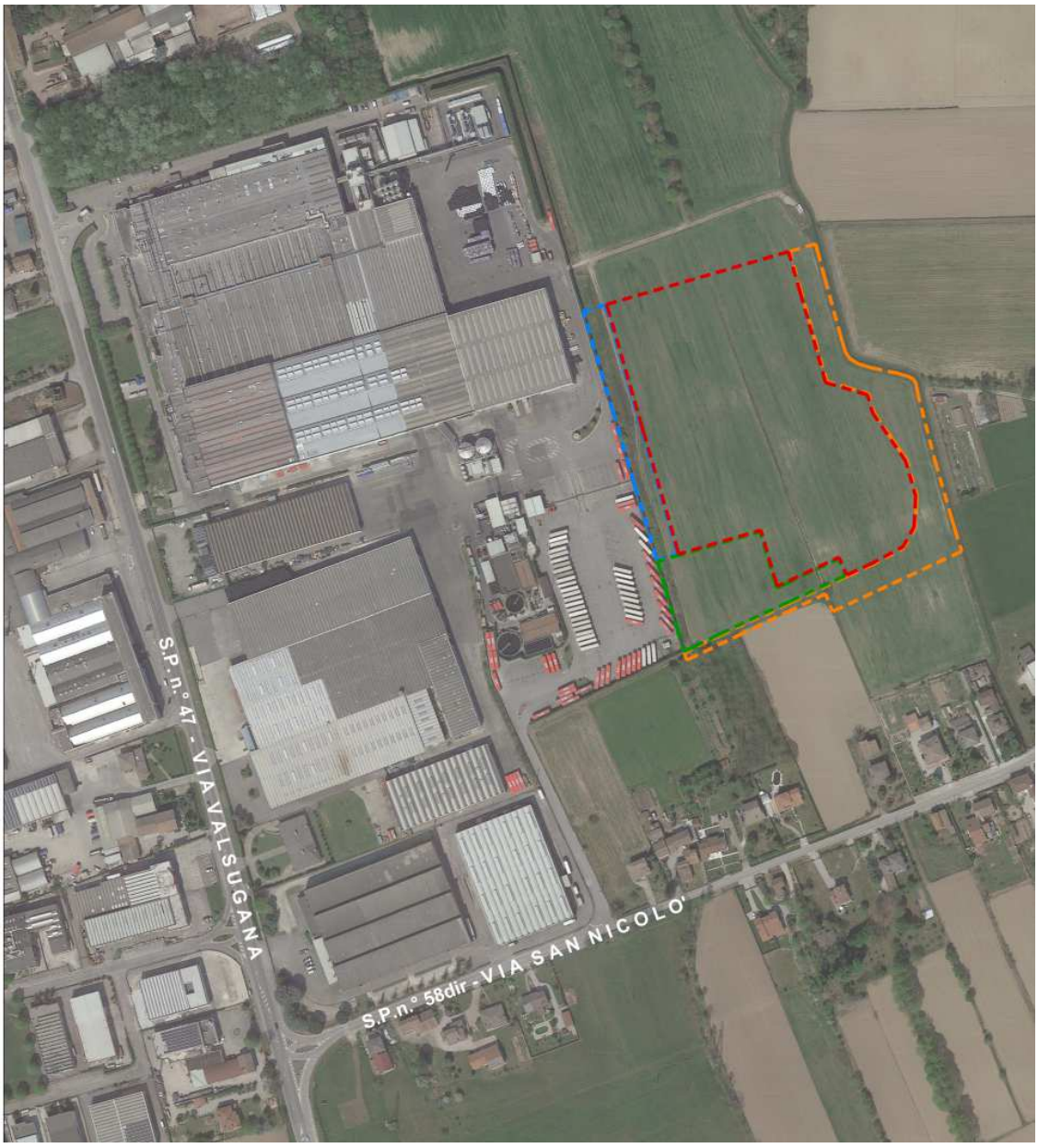
- Lato ovest: confina pressochè per l'intero fronte con la fascia di proprietà della Sanpellegrino per la quale si chiede, con la presente pratica, la trasformazione urbanistica, fascia che verrebbe a rappresentare l'ideale espansione dell'attuale zona dedicata al parcheggio interno ed esterno degli automezzi a servizio dello stabilimento e al completamento della viabilità interna della fabbrica;
- Lato nord: prospetta sulla porzione di area agricola che rimane in proprietà della Sanpellegrino;
- Lato est: costeggia una fascia di larghezza pari a metri 20 che corre pressochè parallela alla Roggia Chioro e che sarà destinata ad una zona di mitigazione ambientale con l'inserimento del sedime della futura pista ciclabile che è prevista nella pianificazione dei percorsi naturalistici del Comune;
- Lato sud: confina con una porzione residua di area agricola di proprietà della Sanpellegrino che si interpone rispetto alla zona residenziale edificata a lato della

Strada Provinciale n. 58dir.

La vista aerofotogrammetrica seguente raffigura con precisione quanto sopra descritto.

Il perimetro tratteggiato in rosso rappresenta il nuovo ambito di edificazione della Proponente, mentre il tratteggio in blu identifica l'area di proprietà della Sanpellegrino per la quale si chiede contestualmente la trasformazione urbanistica.

Figura 16 – Vista ortofoto con inserito il perimetro



9.1.2 LE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

L'area sulla quale è previsto venga localizzato il nuovo insediamento industriale, essendo contermine al polo industriale che ricomprende il complesso Sanpellegrino, l'immobile ex Sacem, il compendio immobiliare della ditta Marangon e quello della società Facco e che ha un'estensione di circa 210.000 metri quadri, è già oggi dotato di tutti i sottoservizi tecnologici e delle connessioni ai sistemi energetici.

Nel polo sono presenti le forniture elettriche derivate da cabine di media tensione, le condotte per l'alimentazione del gas metano con cabine di compressione, i collegamenti telefonici e in fibra ottica.

Per quanto riguarda le reti fognarie, la Sanpellegrino è dotata in un proprio depuratore con processo biologico per il trattamento dei derivati dei processi industriali e delle acque reflue, mentre le altre aziende sono analogamente dotate di propri sistemi depurativi autonomi.

La gestione delle acque meteoriche è demandata alle singole aziende con scarichi in corpi idrici superficiali.

Dal punto di vista viabilistico tutte le aziende ricomprese nel polo industriale accedono direttamente alla viabilità rappresentata dalla Strada Regionale N. 47 "Valsugana" mediante idonei accessi carrai.

Tuttavia il maggior carico veicolare che interessa l'area, rappresentato dagli automezzi che trasportano le materie prime a servizio delle industrie e che servono per la distribuzione e la commercializzazione delle produzioni, afferisce alla viabilità interna che è rappresentata dalla laterale alla S.P. N. 58 dir.

Gli spazi pubblici per il parcheggio e la sosta sono adeguatamente individuati e strutturati nell'area antistante l'accesso allo stabilimento Sanpellegrino posto al termine della viabilità privata.

9.2 LA PROPOSTA PROGETTUALE

9.2.1 IL PROGETTO URBANISTICO E L'ORGANIZZAZIONE DEGLI STANDARD

In continuità alle infrastrutture pubbliche esistenti per l'accesso al polo industriale il progetto propone una viabilità per mezzi pesanti con possibilità di inversione di manovra al termine della strada mediante rotatoria di adeguatamente dimensionata.

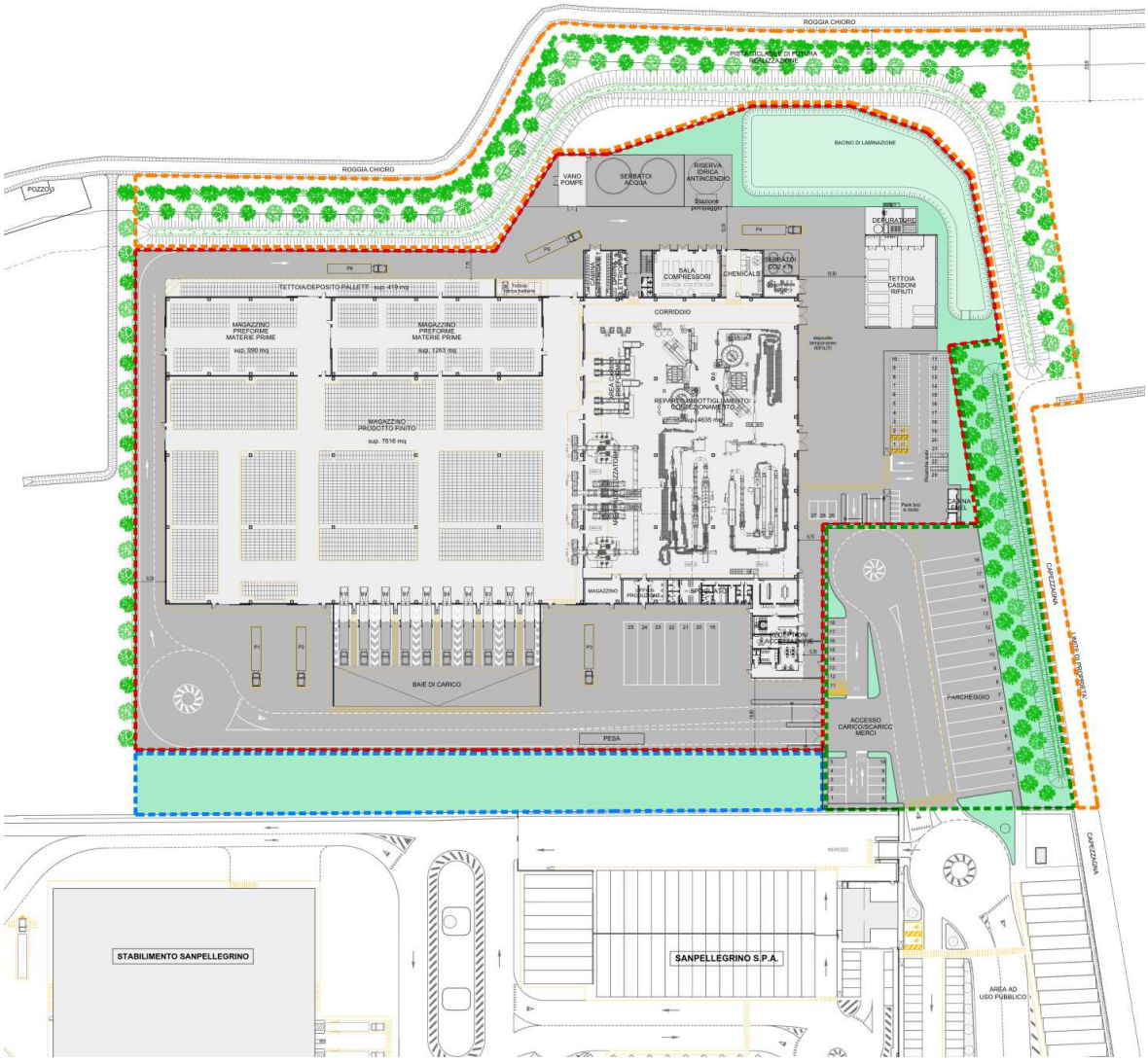
Lungo il confine sud si prevede la continuità degli stalli per autoarticolati già previsti nel parcheggio esistente con adeguata area di manovra.

Lungo il lato nord in area protetta da aiuole spartitraffico di fronte agli accessi del nuovo stabilimento, verranno ricavati posti auto per i visitatori di cui due per diversamente abili.

L'area a sud destinata ad infrastrutture di primo livello verrà destinata a verde con opere mitigative quali, piantumazioni alberate e rilevati in terra di mascheramento.

Si riporta di seguito l'organizzazione degli spazi.

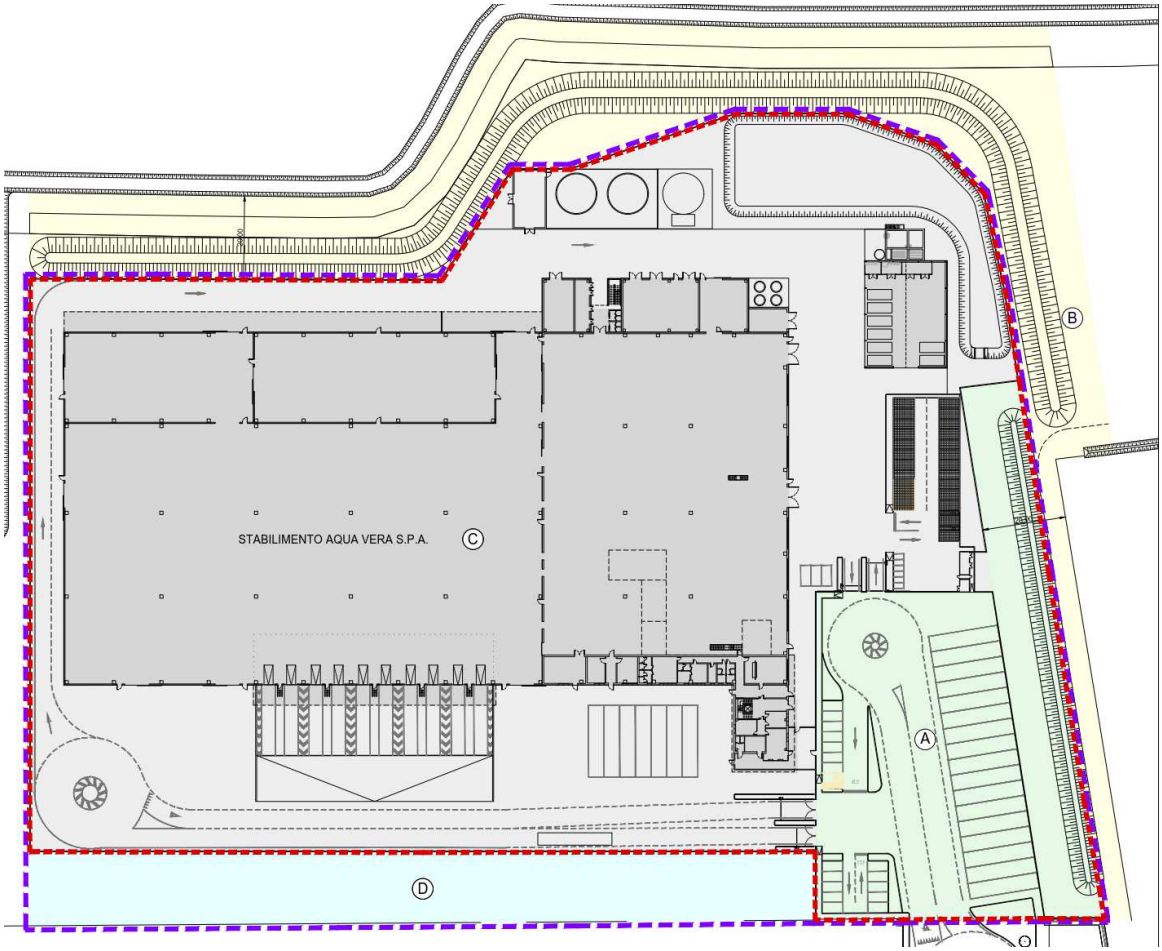
Figura 17 – organizzazione nuovo stabilimento ed opere di urbanizzazione



La verifica degli standard vieni condotta ai sensi dell'articolo 17.3 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Interventi del Comune di San Giorgio in Bosco.

Si riporta di seguito planimetria di progetto con individuate alla lettera A (retino verde) le aree di urbanizzazione.

Figura 18 – Planimetria individuazione standard urbanistici



SUPERFICIE SUAP
(area oggetto di espansione Z.T.O. D1/7): mq. 43'140

SUPERFICIE IN DISPONIBILITA'
AQUA VERA S.P.A.: mq. 39'830

AREA A
SUPERFICIE PER STANDARD URBANISTICI mq. 5'765

AREA C - SUPERFICIE STABILIMENTO
AQUA VERA S.P.A. mq. 34'065

SUPERFICIE DI PROPRIETA' "SANPELLEGRINO S.P.A."
AREA D - in trasformazione da Zona Agricola a "Z.T.O. D1" mq. 3'310

SUPERFICIE DI PROPRIETA' "SANPELLEGRINO S.P.A."
AREA B - SUPERFICIE BARRIERE INFRASTRUTTURALI
DI 1° GRADO (rif. P.A.T. art. 74) mq. 8'754

L'art. 17.3 delle N.T.O. del PI riporta quanto segue:

17.3.- Insediamenti industriali e artigianali

a) Sup e Sus = aree per opere di urbanizzazione primaria;

- strade: come da progetto

- parcheggi pubblici e verde: 10% della Superficie Territoriale.

La superficie a parcheggio non potrà mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva S.u.p. e S.u.s.

Nella successiva tabella si riporta il calcolo relativo al nuovo insediamento.

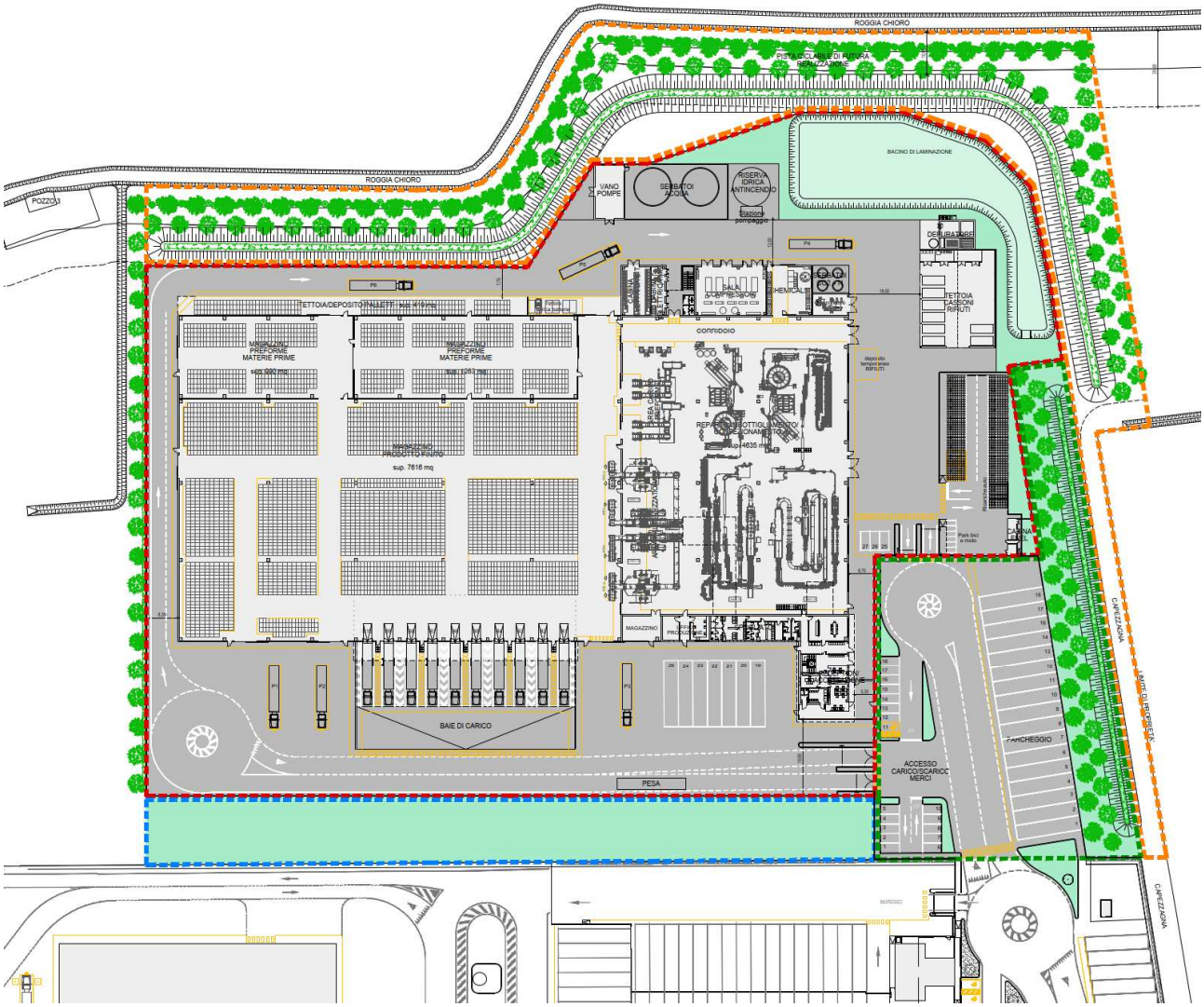
DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI			
Superficie territoriale (espansione Z.T.O. D1/7) =			mq. 43'140
Dotazione minima standard ai sensi art. 17.3 N.T.O. =			
- Aree a parcheggio e verde = 10% Sup.Territoriale =			mq. 4'314
- di cui area destinata a parcheggio almeno il 50% del totale =			mq. 2'157
Standard ricavati con SUAP in variante art. 4 LR 55/2012 =			
- Area a parcheggio e manovra =		mq. 2'291 >	mq. 2'157
- Area verde =		mq. 2'035	
	TOTALE standard	mq. 4'326 >	mq. 4'314
- Area viabilità e marciapiedi =		mq. 1'439	
	TOTALE "Area A"	mq. 5'765	

9.2.2 IL PROGETTO EDILIZIO

Il nuovo insediamento produttivo per l'imbottigliamento di acqua minerale e l'immagazzinamento prima della distribuzione sul mercato, avrà superficie coperta pari a 17'538 mq e sarà costituito dai seguenti reparti:

- Magazzino materie prime e preforme
- Reparto imbottigliamento e confezionamento
- Magazzino prodotto finito
- Area carica prodotto finito
- Locali tecnici
- Serbatoio acqua minerale
- Serbatoio antincendio
- Tettoia esterna per isola ecologica e depuratore
- Uffici e servizi
- Piazzali esterni carico scarico merci
- Parcheggi dipendenti ed aree verdi

Figura 19 – Planimetria stabilimento



Le aree produttive ed i magazzini verranno 0organizzati all'interno di un fabbricato in calcestruzzo armato prefabbricato costituito da pilastri, travi, copertura shed e pareti perimetrali di tamponamento.

I locali accessori verranno costruiti in carpenteria metallica.

Sì andrà di seguito a descrivere i vari locali che compongono lo stabilimento in base alla sequenza del processo produttivo.

MAGAZZINO MATERIE PRIME

È il magazzino dove vengono depositate le materie prime provenienti dai fornitori esterni quali preforme in PET, tappi, falde, termoretraibili ecc. Le materie prime vengono prelevate tramite carrelli elevatori per essere trasportate al reparto di imbottigliamento e confezionamento.

È il magazzino con il maggior carico incendi e per questo compartimentato rispetto agli altri locali con pareti REI 120; è inoltre dotato di un impianto di spegnimento automatico mediante sprinkler alimentati da riserva idrica esterna.

Il magazzino è suddiviso in due locali con superficie in pianta pari a, rispettivamente, 990 mq e 1’263 mq. È da considerarsi non presidiato ai fini della verifica dei parametri aeroilluminanti.

All’esterno il magazzino, lungo il lato est, è presente una tettoia dove vengono accatastati i pallet in legno utilizzati nel successivo confezionamento.

REPARTO IMBOTTIGLIAMETNO CONFEZIONAMENTO

Il reparto ha superficie pari a 4’635 mq, ed è l’area dove verranno installate le due linee di imbottigliamento linea uno L1 (ex linea 18 Sanpellegrino) e linea due L2 (ex linea 19 Sanpellegrino).

Le due linee produttive ricevono preforme che arrivano al reparto tramite addetti alla logistica per entrare nel processo di soffiaggio, per la formazione delle bottiglie, riempimento e successivo imballaggio nei vari formati di produzione.

Nel locale è presente personale che può operare in due o tre turni giornalieri. Inoltre è posto a sud dello stabilimento per beneficiare dell’illuminazione diretta derivante da aperture sulle pareti e dalla copertura; verrà riscaldato mediante il recupero termico dei forni utilizzati nel processo produttivo.

Il prodotto finito viene prelevato in uscita dalle linee produttive per essere depositato a magazzino. dagli stessi addetti che conferiscono le materie prime.

Il locale è affiancato da vani tecnici dove sono presenti impianti di produzione delle utility di linea (aria compressa, acqua refrigerata, energia elettrica, ecc.).

MAGAZZINO PRODOTTO FINITO

Il prodotto finito, pallet di bottiglie in PET di vario formato viene stoccato a terra impilato su due/tre livelli all’interno del magazzino apposito.

Questo ha una superficie in pianta pari a 7’616 mq ed è organizzato in aree stoccaggio, aree di viabilità carrelli e viabilità pedonale. Lungo il lato ovest del magazzino sono presenti le baie di carico ed i portoni di uscita per caricamento dei mezzi nel piazzale. L’area baie di carico è dotata di illuminazione a parete in quanto presidiata dagli addetti al carico/scarico merci. Il rimanente magazzino è considerato non presidiato.

VANI TECNICI

I vani tecnologici sono individuati all’interno di una porzione indipendente di fabbricato industriale che ospita:

- Cabina MT/BT e cabina di distribuzione elettrica
- Locale compressori per servizi di linea a soffiaggio preforme

- Impianto frigorifero
- Stoccaggio azoto liquido e CO2, con annessi impianti tecnologici per evaporazione e distribuzione
- Locale deposito prodotti chimici utilizzati nella sanificazione delle linee di imbottigliamento

SERBATOI ACQUA MINERALE

Sono presenti due serbatoi per l'accumulo dell'acqua minerale derivata dalla rete interrata che arriva dei pozzi; i due serbatoi fumano da accumulo per compensare richieste delle linee di imbottigliamento, e sono realizzati in acciaio inox ad uso alimentare.

ISOLA ECOLOGICA E DEPURATORE

Separata dello stabilimento è posizionata una tettoia struttura metallica che funge da copertura all'isola ecologica dove avviene la raccolta differenziata dei rifiuti di fabbrica; in continuità è presente il depuratore delle acque di scarico industriale.

UFFICI E SERVIZI

In prossimità dell'ingresso personale e carico/scarico merci è ricavata una palazzina uffici disposta su due piani fuori terra costituita da:

1. Piano Terra
a. Ufficio logistica e locale ristoro per trasportatori
b. Spogliatoi
c. Ufficio produzione
d. Refettorio
e. Laboratorio
f. Magazzino ricambi
2. Piano Primo
a. Uffici amministrativi
b. Uffici direzione

La copertura è accessibile dal vano scale dei locali tecnici. In copertura verrà installato un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 1'243,20 KW che coprirà parte dei consumi elettrici di fabbrica.

Lo stabilimento di completa con i piazzali esterni di carico/scarico merci e per la circuitazione dei mezzi che accedono ai vari reparti; l'area logistica è mantenuta ad ovest dello stabilimento in contiguità alla ditta Sanpellegrino al fine di interporre il nuovo fabbricato e le opere mitigative alla prospiciente zona agricola.

Lo stabilimento verrà realizzato con struttura in calcestruzzo armato precompresso come uso comune in stabilimenti della stessa tipologia che permette di mantenere elevato grado igiene

all’interno dei locali nonché garantire la resistenza al fuoco per le aree a maggior carico incendio.

L’esterno dell’edificio verrà caratterizzato da elementi tipici degli stabilimenti alimentari quali silos, serbatoi, vani tecnologici, baia di carico che interrompono la monotonia dei fronti. Spicca in particolar modo il corpo uffici che differenzia per la tipologia costruttiva e per il grado di finitura al fine di dare un’identità allo stabilimento.

Figura 20 – Vista prospettiva sud-ovest

Figura 21 – Vista prospettica nord-ovest

Figura 22 – Fotoinserimento sud

9.2.3 REQUISITI IGIENICO SANITARI

La progettazione del nuovo insediamento produttivo e svolta in ottemperanza al decreto legislativo 81/08 e s.m.i. ed ai criteri di valutazione dei nuovi stabilimenti come previsto dalla DGRV numero 90 del 22/07/1997.
Le strutture edilizie produttive sono realizzate con prefabbricati in C.A.V. con copertura shed, per aumentare il grado di illuminamento interno, dotati di idonea trasmittanza termica nelle aree presidiate, nonché di uscita di sicurezza come peraltro valutate nella pratica di prevenzione incendi.

SERVIZI

Lo stabilimento è dotato di n. 4 wc nel reparto imbottigliamento e, nella zona uffici n. 4 wc al piano terra e n. 2 al piano primo. I wc sono distinti per sesso e sempre dotati di antibagno. Di questi n. 3 wc sono equipaggiati per persone diversamente abili.
Lo stabilimento è dotato inoltre di spogliatoi distinti per sesso con 2 wc e 2 docce per lo spogliatoio maschile, mentre 2 wc e 1 doccia per quello femminile.
Inoltre ci sono 2 wc per i trasportatori con ingresso indipendente dall'esterno e dotati di antibagno.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI

Lo stabilimento si divide in locali ad uso produttivo barra magazzini presidiati e depositi non presidiati.
I locali produttivi e presidiati sono:

- Reparto imbottigliamento e confezionamento
- Area baie di carico

I locali non presidiati sono:

- Magazzino preforme e materie prime;
- Magazzino prodotto finito;
- Magazzini

E’ presente inoltre una palazzina adibita ad uffici e servizi.

Nelle tavole 5a e 6a viene riportato il dettaglio della verifica parametri aeroilluminanti di tutti i locali.

9.2.4 LINEE PRODUTTIVE

Le linee produttive che saranno acquisite dalla Proponente e trasferite nel nuovo stabilimento sono due linee Sidel del 2005 con velocità nominale di 44.000 bottiglie/ora, cosi dette linea 18 e linea 19 (“**Linee Produttive**”). Come anticipato all’inizio della relazione, la Proponente ha un contratto di opzione di acquisto con Sanpellegrino per l’acquisto delle Linee Produttive dopo che il nuovo stabilimento sarà realizzato.

Entrambe le Linee Produttive operano in modalità così detta combi, ovvero attraverso un unico blocco dove avviene il soffiaggio, il riempimento e la tappatura delle bottiglie. Le Linee Produttive sono alimentate tramite cassoni di preforme, che riversano le preforme in un ulteriore cassone che funge da buffer: quando il blocco combi le richiede vengono alimentate. I blocchi combi stati progettati per lavorare a 44.000 bottiglie/ore e sono composti da:

- Carosello di spolveratura preforme;
- Forno per il riscaldamento preforme;
- Carosello soffiaggio per trasformazione da preforme a bottiglie con 28 stazioni;
- Carosello riempimento con 160 rubinetti con riempimento volumetrico;
- Torretta di tappatura Arol a 20 teste.

In uscita dal blocco combi sono presenti due ispettori FT-System per il controllo qualità delle bottiglie (tappatura e livello).

Seguono banchi di nastri con funzione di polmone, a monte di due etichettatrici Krones con capacità produttiva di 54.000 bottiglie/ora, composte da due gruppi di etichettatura che prevedono il taglio e l’apposizione di colla sull’etichetta prima dell’etichettatura su bottiglia.

Seguono ispettori per il controllo della presenza dell’etichetta e codificatori prima di un’ulteriore bancata di nastri che convoglia le bottiglie ai forni di temoretrazione, progettati per lavorare a 58.000 bottiglie/ora, come le manigliatrici poste all’uscita dei forni. Sulla Linea 18 è presente un’ulteriore fardellatrice per il prodotto rifardellato.

Una lunga serie di nastri, progettati per garantire 1’ e 20” di buffer, convogliano il prodotto sugli attuali pallettizzatori che prevedono la formazione dello strato in quota e la successiva posa dello stesso su un bancale posto a piano terra. I pallettizatori lavorano con pedane 80x120 cm alla velocità di progetto di 58.000 bottiglie/ora. I fasciatori, posti a valle dei pallettizzatori, sono progettati per lavorare a 60.000 bottiglie/ora.

La Linea 19 usa l’anidride carbonica per imbottigliare i formati gasati, mentre la Linea 18 utilizza l’aria sterile. Come scelta produttiva si è scelta la seguente suddivisione dei formati per linea:

- Sulla Linea 18:

- 0,5L Naturale, Frizzante e Lievemente Frizzante;
- 1,5L Naturale;

- Sulla Linea 19:
  - 0,5L Naturale, Frizzante e Lievemente Frizzante;
  - 1,5L Naturale, Frizzante e Lievemente Frizzante;
  - 2L Naturale;

Gli scarti generati si suddividono in scarti di produzione che vengono generati in corrispondenza degli ispettori:

- di livello e controllo tappatura in uscita al combi;
- di controllo etichetta in uscita alle etichettatrici;

Gli scarti comprendono anche i materiali di processo esauriti, come le anime delle bobine, o dallo scarto del packaging per la fornitura delle materie prime, come:

- film di avvolgitura pedane di etichette o film;
- pedane su cui sono stati forniti i bancali;
- quadribin contenenti tappi;
- reggiatura bancali;

che con la configurazione attuale della linea vengono convogliati nell'apposita area posta al di fuori della zona di confezionamento.

9.2.5 GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTI IDRO TERMO SANITARI

Lo stabilimento verrà dotato di impianti di climatizzazione nella zona uffici/servizi e nel reparto di imbottigliamento.

Gli uffici saranno serviti da un impianto a pompa di calore ad espansione diretta per la climatizzazione invernale ed estiva, ed un impianto a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il locale ced al 1° piano e' previsto un condizionatore autonomo dedicato.

Il reparto imbottigliamento e' escluso dal rispetto dei requisiti minimi (secondo l'art. 3 del dlgs 192/05 modificato dalla legge 90/13) in quanto e' riscaldato utilizzando il recupero dei reflui energetici (calore residuo rappresentato dallo scarto energetico del processo produttivo) delle macchine imbottigliatrici e di confezionamento, tramite n.3 unita' di trattamento aria con recupero di calore.

IMPIANTI ELETTRICI

Le opere principali riguardano i seguenti impianti:

- Alimentazione in media tensione
- Distribuzione in bassa tensione
- Alimentazione dei servizi di sicurezza
- Reti di potenza
- Impianti di protezione (terra, collegamenti equipotenziali)
- Impianto di illuminazione interna

- Cablaggio strutturato per rete dati e telefono
- Impianto rivelazione fumi
- Impianto antintrusione
- Impianto telecamere TVCC
- Impianto di illuminazione dei piazzali e delle opere di urbanizzazione
- Impianto fotovoltaico in copertura

La progettazione illuminotecnica è stata realizzata in ottemperanza alle norme UNI 11248 ed UNI EN 13201, alle raccomandazioni CIE (Commission Internationale de l'Eclairage), alla L.R. n°17 del 11 agosto 2009 e relativi aggiornamenti

Gli elaborati progettuali, ai sensi D.M. 37/08, sono allegati al progetto all'interno delle sottocartelle 2.3 e 2.4

9.2.6 IL PROGETTO ANTINCENDIO

L'attività principale soggetta al controllo di prevenzione incendi secondo il D.P.R 1 agosto 2011 n. 151 risulta essere l'attività n. 70: "Locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1.000 m^2 con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg.".

Si tratta di un'attività non normata e dunque regolamentata dalla sola regola tecnica orizzontale.

Sono inoltre presenti attività secondarie soggette al controllo di prevenzione incendi come di seguito riassunte.

TIPOLOGIA ATTIVITÀ	N. AI SENSI DEL D.P.R. 151/2011	DESCRIZIONE
Principale	**44.2.C**	Depositi ove si detengono materie plastiche, con quantitativi in massa oltre 50.000 kg.
Secondaria	**70.2.C**	Locali adibiti a depositi con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg, di superficie lorda superiore a 3.000 m^2
Secondaria	**34.2.C**	Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, biblioteche, depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta, con quantitativi in massa da 5.000 a 50.000 kg
Secondaria	**36.1.B**	Depositi di legnami da costruzione e da lavorazione, di legna da ardere, di paglia, di fieno, di canne, di fascine, di carbone vegetale e minerale, di carbonella, di sughero e di altri prodotti affini con quantitativi in massa da 50.000 kg a 500.000 kg.
Secondaria	**10.1.B**	Stabilimenti ed impianti ove si producono e/o impiegano, liquidi infiammabili e/o combustibili con punto di infiammabilità fino a 125 °C, con quantitativi globali in ciclo e/o in deposito da 1 m3 a 50 m3.

Nel complesso lo stabilimento è una struttura isolata e sarà suddiviso funzionalmente allo scopo dell'analisi in 4 tipologie di ambiti distinti, come riportato in dettaglio negli elaborati grafici allegati:

- C1 - Reparto di imbottigliamento (C1.1) e Magazzino prodotto finito (C1.2) (in un unico compartimento)
- C2 - Magazzino Materie Prime C2.1 e C2.2 (suddiviso in due compartimenti distinti)
- C3 – Uffici e spogliatoi
- C4 – Vani tecnici

Il progetto di prevenzione incendi è realizzato secondo le disposizioni del D.M. 24/11/2021, ovvero con soluzioni conformi per tutti i punti del Codice ad eccezione delle misure antincendio di resistenza (S2) e compartimentazione (S3), affrontata con soluzione alternativa (vedi Allegato Bvvf - Appendice FSE).

Le materie prime maggiormente significative sono le preforme ossia manufatti ottenuti dallo stampaggio di chips in PET che verranno successivamente trasformati in bottiglie ad uso alimentare tramite apposito processo di soffiatura. Tra le materie prime sono presenti inoltre materiali per imballaggio di varia natura, quali legno, plastica (imballaggi e tappi) e carta/cartone di natura non pericolosa.

L'intero stabilimento sarà sorvegliato da impianto di rilevazione incendi, dotato di estintori, rete idranti interna ed esterna ed impianto di spegnimento automatico nel magazzino materie prime e preforme.

9.2.7 GESTIONE ACQUE E TRATTAMENTO REFLUI

Particolare attenzione è stata posta nella progettazione al sistema di gestione delle acque meteoriche che interessano il sito.

Lo stabilimento è progettato con reti separate per differenziare le acque meteoriche, gli scarichi derivanti dal processo industriale e gli reflui assimilabili ai domestici.

ACQUE METEORICHE E TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

Le acque meteoriche vengono raccolte da una rete interrata cotituita da condotte in calcestruzzo vibrocompresso raccordati da pozzetti di ispezione, caditoie in ghisa su pozzetti sifonati 40x40x60 cm collegate tra loro e alle condotte principali mediante tubazioni in PVC.
Il dimensionamento della rete idraulica e dei volumi di invaso ha seguito il principio dell'invarianza idraulica ed è stato condotto facendo riferimento alle "Modalità operative e indicazioni tecniche" riportate in allegato A alla DGR 2948/09".

La rete di captazione delle acque meteoriche è suddivisa in:

- Rete di captazione delle acque ricadenti nelle coperture (rete con acqua pulita);
- Rete di captazione dei parcheggi, piazzali ed aree di manovra dello stabilimento e delle opere di urbanizzazione (rete dove è previsto il trattamento di prima pioggia.

Le acque dei tetti vengono convogliate, previa laminazione, al fosso ricettore.

Per le acque dei piazzali è previsto il trattamento della prima pioggia mediante installazione di un nuovo impianto dimensionato sulla superficie dei piazzali dello stabilimento pari a 13.668 mq. e delle opere di urbanizzazione pari a 3.379 mq..

L'impianto di trattamento acque di prima pioggia sarà costituito da vasche monoblocco in cemento armato a perfetta tenuta idraulica, nelle quali si svolgono le seguenti fasi di trattamento:

- accumulo delle acque di prima pioggia (90 mc.);
- sollevamento;
- disoleazione gravimetrica;
- filtrazione a coalescenza;
- scarico delle acque depurate.

Il rilascio di detti volumi nei corpi recettori sarà attivato nell'ambito delle 48 ore successive all'ultimo evento piovoso

Considerando di trattare i primi 5 mm. di pioggia sulla superficie di circa 17.409 mq., il volume minimo di acqua da trattare è pari a :

(17.408)x0,005=87,03 mc (volume minimo acque di prima pioggia)

Il canale ricettore della rete a valle dei sistemi di trattamento e laminazione è la Roggia Chioro.

IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Il nuovo stabilimento sarà dotato di una rete separata per la raccolta degli scarichi industriali derivanti dal processo produttivo.

La rete convoglierà ad un impianto di trattamento per la depurazione delle acque di scarico in modo da renderne le caratteristiche idonee allo scarico in corpo idrico superficiale, secondo i limiti di TAB.3 - ALL.5 D.lgs. n.152/2006 e successive, individuato nella roggia Chioro.

L'impianto di depurazione comprende un trattamento a fanghi attivi composto da denitrificazione e comparto di ossidazione/chiarificazione mediante processo di microfiltrazione MBR (Membrane Bio-Reactor); i vari stadi di trattamento saranno realizzati in vasche in calcestruzzo armato eseguite in opera.

Si rimanda alla specifica relazione tecnico-descrittiva (Allegato Ad) la descrizione dettagliata.

SCARICHI ACQUE REFLUE ASSIMILATE DOMESTICHE

Considerato che non è presente nella lottizzazione una rete di fognatura nera pubblica, le acque reflue provenienti dai wc, dai lavabi e dalle docce verranno raccolte tramite una rete dedicata ed inviate ad un sistema di depurazione costituito da vasca Imhoff e disperse per sub-irrigazione.

Nello specifico saranno individuati due distinti sistemi di trattamento:

- il primo verrà utilizzato a servizio della palazzina uffici e servizi dimensionato per trattare 20 abitanti equivalenti;
- il secondo per i bagni zona utilities dimensionato per 5 abitanti equivalenti.

Il sistema di trattamento sarà realizzato in ottemperanza all'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque Regione Veneto ed alla Delibera del 04/02/1977.

Lo sviluppo della condotta per la dispersione nel terreno per subirrigazione dei liquami provenienti dalla chiarificazione, è stato determinato dalla relazione geologica ed idrogeologica a firma del dott. Maurizio Chendi in 7 metri lineari per abitante equivalente.

9.2.8 IL PROGETTO AMBIENTALE

Le opere a verde previste per l'impianto in oggetto hanno lo scopo principale di mascherare e migliorare l'aspetto paesaggistico e naturalistico dell'intera area e di creare una barriera tra la zona industriale esistente e le aree agricole limitrofe

Le scelte progettuali adottate si sono basate principalmente sui seguenti parametri:

- adeguate tecniche di impianto e preparazione dei terreni;
- accurata scelta delle specie in ragione delle caratteristiche stazionali dell'area in esame;
- utilizzo di giovane materiale vivaistico per le piantumazioni arbustive;
- Utilizzo di alberature a pronto effetto per piantumazioni principali

La mitigazione verrà pertanto realizzata mediante filari alberati autoctoni, siepi arbustive e rilevati in terra inerbiti.

Le specie autoctone saranno Acero Campestre (Acer Campestris), Carpino Bianco (Carpinus Betullus), Rovella (Quercus Pubescens), Farnia (Quescus Robur), Olmo (Zelkova Carpinifoglia) e Bagolaro (Celtis Australis).

Figura 23 – Sezione tipo mitigazione

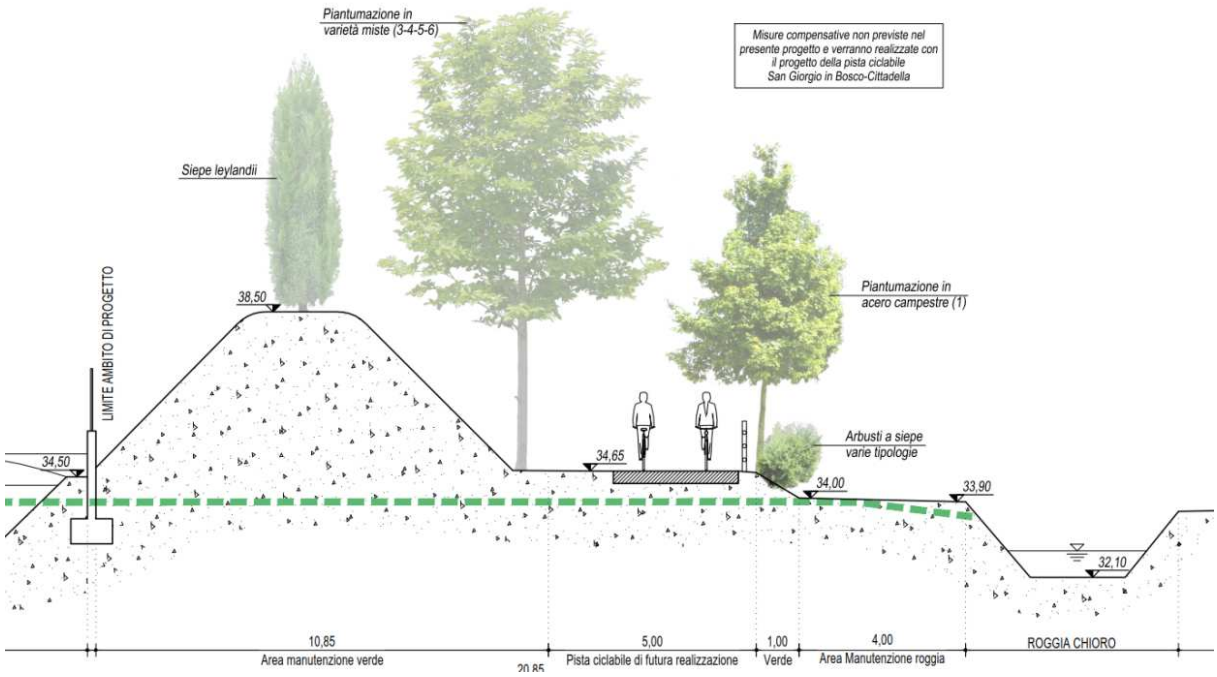


Figura 24 – Fotoinserimento sud est con mitigazione ambientale

Figura 25 – dettaglio mitigazione ambientale

9.2.9 LA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA E IDROLOGICA

Dalle risultanze della campagna di indagini geognostiche condotte dallo studio Ingeo Sintesi (Allegato 1g, 2g e 3g) si riportano le conclusioni relative alla caratterizzazione geotecnica del sito:

- La situazione stratigrafica media dell'area è caratterizzata, da p.c. fino alla profondità compresa fra 2.40 m e 5.00 m da limi, limi sabbiosi e sabbie limose con intercalazioni argillose torbose, cui seguono sabbie, sabbie, sabbie con ghiaia fino alla profondità compresa fra 5.00 m e 9.80 m poggianti su ghiaie medio grosse sabbiose con intercalazioni di sabbie con ghiaia ed argille fino a 15.00 m. Alle ghiaie seguono sabbie grosse prevalenti con intercalazioni argillose e torbose fino alla massima profondità indagata (20.00 m da p.c.).
- La falda è stata misurata nel foro di sondaggio, alla data di esecuzione (27/07/2022), alla profondità di circa 3.50 m da p.c e nei fori delle prove penetrometriche alla

profondità media di 1.40 m da p.c... Essendo il sito a cavallo del limite inferiore della linea delle risorgive, non si esclude che la falda possa ulteriormente approssimarsi al p.c. in concomitanza di eventi meteorici importanti e prolungati nel tempo;

- classificazione sismica: in base alla normativa sismica di riferimento, i terreni sono stati classificati come appartenenti alla categoria di suolo di fondazione di tipo C

L'area risulta pertanto idonea all'insediamento del nuovo fabbricato

10. LE POSSIBILI CRITICITA' DELL'INTERVENTO E LE MITIGAZIONI

10.1 I PRELIEVI DALLA FALDA

- I volumi prelevati dalla falda per imbottigliare Vera sono scesi del 45% rispetto al 2017.
- AQua Vera non prevede di aumentare significativamente questi volumi quando sarà in funzione il nuovo stabilimento perché ha già raggiunto una adeguata distribuzione sul mercato e sviluppato la capacità produttiva negli stabilimenti di Castrocielo e Santo Stefano Quisquina. Le linee produttive e gli spazi in magazzino del nuovo stabilimento sono infatti dimensionate per imbottigliare volumi in linea con quelli attuali.
- AQua Vera ha inoltre preso l'impegno di dimezzare volontariamente la portata della concessione mineraria come segnale per dimostrare alla comunità locale la propria attenzione all'utilizzo della risorsa idrica.

10.2 IL TRAFFICO GENERATO

- Dal momento che non sono previsti volumi addizionali, anche il traffico generato non sarà aumentato per effetto del nuovo stabilimento.
- La relazione viabilità (Allegato 1v e 2v) dimostra con simulazione e rilievi in sito che l'infrastruttura viaria attuale è adeguata ai flussi veicolari.
- Inoltre la logistica complessiva prevista nel nuovo sito comporterà una migliore gestione degli automezzi ed un minore impatto di rumorosità per la comunità locale.

10.3 IL RUMORE

- Il nuovo stabilimento è stato concepito per mantenere le attività di carico e scarico lontano dalle abitazioni.
- Non solo quindi il traffico non aumenterà ma la rumorosità diminuirà.
- Si rimanda ad allegati 1pa e 2pa, rispettivamente valutazione previsionale impatto acustico e valutazione impatto acustico del cantiere.

10.4 LE EMISSIONI IN ATMOSFERA

- Le attività di imbottigliamento del nuovo stabilimento andranno a sostituire quelle attualmente portate avanti da Sanpellegrino e saranno effettuate con le stesse linee non comportando quindi un carico aggiuntivo.
- Inoltre il nuovo stabilimento è stato concepito per minimizzare l'impatto delle emissioni in atmosfera grazie a: efficienza energetica dei nuovi compressori/depuratori/altro, nuovo impianto fotovoltaico.

11. ASPETTI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ADOTTATI NELLA PROGETTAZIONE

Nella pianificazione del nuovo stabilimento sono stati adottati accorgimenti e scelte progettuali per ridurre l'impatto ambientale, in particolar modo;

- Interposizione tra nuovo stabilimento ed aree agricole limitrofe di ampia barriera verde costituita da piante e siepi autoctone con rilevati in terra di mascheramento;
- Mitigazione impatto acustico dell'area carico/scarico merci del polo industriale esistente grazie all'effetto schermante del nuovo stabilimento ed uffici e dalla barriera di mitigazione paesaggistica;
- Recupero termico del processo produttivo per il riscaldamento invernale del reparto imbottigliamento/confezionamento mediante recupero termia dei forni delle fardellatrici e soffiatrici e scambio termico a flusso incrociato con aria proveniente dall'esterno;
- Installazione in copertura di impianto fotovoltaico della potenzialità nominale pari a 1'243,2 KW utilizzati per coprire parte di consumi di fabbrica;
- Mitigazione rischio ambiente pratica di prevenzione incendi:
    - A livello di protezione del danno ambientale rispetto alla categoria di emissione il progetto prevede in dotazione un impianto idrico antincendio manuale dimensionato con livello di pericolosità 3, un impianto sprinkler ESFR a protezione del magazzino materie prime e preforme ed un impianto di rilevazione ed allarme con livello di prestazione IV.
    - A livello di protezione del danno ambientale rispetto alla categoria scarichi idrici (in acque superficiali) è opportuno precisare che il nuovo stabilimento è dotato di una rete di scarichi differenziata che raccoglie separatamente gli scarichi industriali dalle acque meteoriche. I primi confluiscono in un depuratore mentre le seconde sono convogliate verso il fosso recettore (roggia Chioro) tramite un manufatto dotato di bocca tarata dotata di valvola a clapet che funge anche da eventuale saracinesca. Le acque di spegnimento possano essere facilmente ritenute, prima del recapito sul recettore (Roggia Chioro), mediante azione sulla valvola a clapet.
- Separazione acque meteoriche ricadenti sulle coperture da quelle dei piazzali con trattamento prima pioggia di queste ultime. Applicazione inoltre del principio di invarianza idraulica mediante realizzazione di volumi di invaso interni al perimetro di fabbrica;
- Utilizzo impianto di illuminazione esterna a basso consumo energetico, con riduzione del flusso luminoso nelle ore notturne e rispettoso della L.R. 17/09;
- Realizzazione copertura a shed che permette un adeguato illuminamento dei locali nelle ore diurne senza l'utilizzo di illuminazione artificiale.

12. I DATI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO

12.1 L'INVESTIMENTO STIMATO

L'investimento complessivo che la Proponente ha stimato in base a valutazioni parametriche per alcuni capitoli di costo e sulla scorta di computi metrici estimativi redatti per altri comporta un importo complessivo pari a circa Euro 18.000.000,00 secondo la segmentazione delle varie voci riportate nella tabella sottostante:

Categoria	Euro migliaia
Fabbricato (Opere edili - struttura prefabbricata - finiture)	8 000
Sistemazione aree esterne Viabilità interna e opere di urbanizzazione	1 500
Superfici a standard pubblici Opere di urbanizzione	580
Impianti produzione (Linee imbottigliamento, serbatoi, depuratore, condutture, ecc.)	3 000
Impianti tecnologici (Meccanici, elettrici, fotovoltaico, ecc.)	2 500
Spese d'impresa (Tecniche, amministrative, ecc)	1 000
Contributo straordinario Operi perequativi AQua Vera e Sanpellegrino	1 840
Totale Investimento nuovo Stabilimento AQua Vera	**18 420**

In sede di predisposizione della documentazione per l'appalto dei lavori le stime sopra riportate potranno trovare conferma o essere oggetto di modifiche che si stimano tuttavia possano essere ricomprese in un range dell'ordine del ± 10%.

Analogamente, l'importo del contributo straordinario sarà precisamente determinato con la sottoscrizione dell'Accordo Pubblico – Privato.

12.2 L'OCCUPAZIONE PREVISTA

La Proponente prevede di impiegare un organico pari a 35 persone così suddivise:

Funzione	Nr. Dipendenti
Operatori di produzione linee imbottigliamento – 2/3 turni	18
Magazzinieri	6
Ufficio Qualità e laboratorio	3
Logistica e Amministrazione	3
Responsabile Sorgenti	1
Responsabile Produzione	1
Responsabile Qualità	1
Responsabile Manutenzioni	1
Responsabile Stabilimento	1
Totale Personale	**35**

La Proponente ha già manifestato anche nel corso di incontri con il Comune il proprio interesse e la propria volontà di dare priorità all'assunzione di personale residente in primis nel comune di San Giorgio in Bosco e nel territorio circostante il nuovo stabilimento. Per questo tipo di attività il Responsabile dello stabilimento, che è già stato assunto da AQua Vera, sta procedendo e sta portando avanti questo progetto secondo le disposizioni della Proprietà.

12.3 LA PRODUZIONE ATTESA

La capacità produttiva del nuovo stabilimento sarà in linea con gli attuali volumi prodotti da Sanpellegrino in quanto le linee e gli spazi necessari per l'imbottigliamento e lo stoccaggio sono dimensionati sui volumi attuali.

La Proponente ha infatti proseguito la politica di diversificazione delle fonti sul territorio nazionale cominciata da Sanpellegrino con l'apertura dello stabilimento di Santo Stefano di Quisquina e di quello di Castrocielo, che nel 2024 hanno rappresentato circa il 60% dei volumi prodotti di acqua Vera.

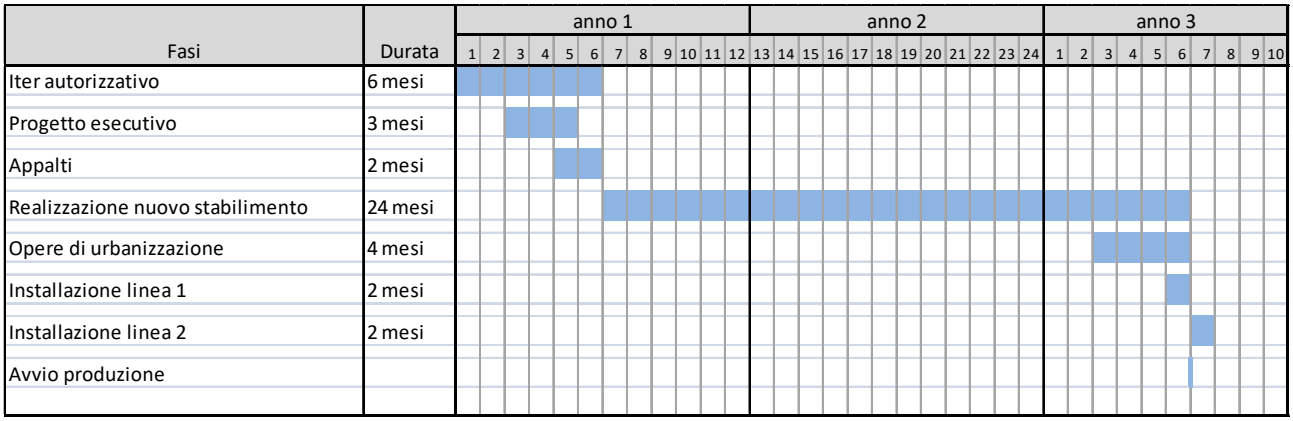
La politica di crescita perseguita dalla Proponente è stata e sarà più impostata sull'aumento del valore aggiunto e sul rilancio del marchio, che sull'aumento dei volumi: principalmente

puntando sui formati più piccoli come lo 0,25L, il 0,5L e il 1L che sono ad oggi meno penetrati nel mercato e generano una maggiore profittabilità.

Di seguito vengono riportati i volumi previsti per il periodo 2024-2029 in rapporto a quelli prodotti nel 2017:

Anno	Bottiglie vendute	Delta % bottiglie vs 2017	Litri venduti	Delta % litri vs 2017
2017	438.645		378.371	
2024	188,053	- 57%	207,057	- 45%
2025	195,800	- 55%	210,870	- 44%
2026	198,854	- 55%	213,361	- 44%
2027	201,972	- 54%	215,947	- 43%
2028	205,152	- 53%	218,540	- 42%

13. IL CRONOPROGRAMMA DELL'INVESTIMENTO



Cittadella, Febbraio 2025

Il tecnico

Ing. Stefano Svegliado