

SISTEMA S.P.A.

Contrà San Marco n. 43 - 36100 Vicenza
Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Codice Fiscale, P. IVA e Registro Imprese
di Vicenza 03972970234
REA n. 354528 Vicenza

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE		007	
13 MAG. 2013			
N.	133061		
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

Spett.le

COMUNE DI VERONA

Piazza Bra n. 1

37121 VERONA

Vicenza, 9 maggio 2013

ALLA CORTESE ATTENZIONE DELL' ILL.MO SIG. SINDACO

Oggetto: SISTEMA Spa: osservazioni alla deliberazione di adozione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Palazzina" adottato con la deliberazione della Giunta Comunale n. progr. 100 del 10 aprile 2013.

La società **Sistema Spa (già Sistema Srl)**, con sede in 36100 Vicenza, contrà San Marco n. 43, CF e P.IVA 03972970234, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore **dott. Gianantonio Dalle Carbonare**, CF DLLGNT45R03A459B, con riferimento alla deliberazione di Giunta Comunale in oggetto deduce le seguenti

OSSERVAZIONI:

premesse che

- a- Sistema Spa è società co-lottizzante e proprietaria di parte dei terreni interessati dal P.U.A denominato "Palazzina Schede norma 269-122", localizzato in comune di Verona all'incrocio tra la via San Giovanni Lupatoto e la Strada del Pestrino ;
- b- il Comune di Verona con delibera del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 approvava, in relazione all'area in oggetto, il Piano degli Interventi (PI), prevedendo in detta area, , tra l'altro, l'insediamento di attività commerciali;

SISTEMA S.P.A.

Contrà San Marco n. 43 - 36100 Vicenza
Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Codice Fiscale, P. IVA e Registro Imprese
di Vicenza 03972970234
REA n. 354528 Vicenza

- c- in data 31 luglio 2012, in relazione all'area menzionata alla premessa "a", veniva siglato accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 con la città di Verona;
- d- la scrivente società in data 16 novembre 2012, insieme alla società Caterina Srl, presentava istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Palazzina";
- e- il Comune di Verona a seguito di istruttoria favorevole adottava il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Palazzina" con deliberazione della Giunta comunale n. progr. 100 del 10 aprile 2013;
- f- il punto 7) della testé menzionata deliberazione della Giunta comunale così recita: *"di prescrivere che all'art. 23 della convenzione sia aggiunto un espresso richiamo, avente valore pattizio fra le parti e con obbligo di accettazione da parte dei successori e aventi causa a qualunque titolo, al comma 7 dell'art. 2 delle NTA del PUA e precisamente alla fine dell'art. 23 della convenzione va aggiunto: "Le parti convengono che le medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1500 localizzate dallo strumento urbanistico comunale sono condizionate dal regolamento di cui all'art. 4 della L.R. n.50/2012";*
- g- il comma 7 dell'art. 2 delle NTA del PUA prevede che *"le medie strutture con superficie vendita superiore a 1500 metri quadri localizzate dallo strumento urbanistico comunale sono condizionate dal regolamento regionale di cui all'articolo 4 della LR 50/2012"*

considerato che

- h- come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di adozione del PUA, l'area in oggetto gode già da tempo della compatibilità urbanistica per l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a 2500 mq;

SISTEMA S.P.A.

Contrà San Marco n. 43 - 36100 Vicenza
Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Codice Fiscale, P. IVA e Registro Imprese
di Vicenza 03972970234
REA n. 354528 Vicenza

- i- la stipula dell'accordo di pianificazione *ex art.* 6 L.R. n. 11/2004 sottoscritto in data 31 luglio 2012 e l'approvazione del PI, da cui evince chiaramente la compatibilità urbanistica dell'area per l'insediamento di medie strutture di vendita sino a 2500 mq di superficie di vendita, sono anteriori alla entrata in vigore della nuova legge regionale Veneto in materia di commercio LR n. 50/2012;
- j- conseguentemente il rinvio previsto al punto 7) della deliberazione di adozione del PUA nonché al comma 7 dell'art. 2 delle NTA del PUA al regolamento di cui all'art 4 della LR Veneto n. 50/2012 risulta non corretto in quanto lo stesso regolamento opererà per le nuove e future "pianificazioni" commerciali o per l'ampliamento di aree già esistenti alla data di entrata in vigore della LR n. 50/2012 ma, non di certo, per le aree –come quella in oggetto- che già godono, anteriormente alla entrata in vigore della LR n. 50/2012, della compatibilità urbanistica per l'insediamento di attività commerciali/medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita;
- k- sotto altro aspetto, risulta comunque illegittimo il richiamo ad un regolamento non ancora esistente perché lascerebbe nella assoluta incertezza il lottizzante su un punto fondamentale e rilevante dell'accordo pubblico e privato sottoscritto in data 31 luglio 2012;
- l- peraltro, il comma 6 dell'art. 2 delle NTA del PUA prevede espressamente la possibilità di insediare medie strutture di vendita sino a 2500 mq di superficie di vendita nelle aree in oggetto;
- m- in ogni caso, il rilascio delle autorizzazioni commerciali dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto rispettivamente all'articolo 17 della LR n. 50/2012 per gli esercizi di vicinato e all'articolo 18 della medesima legge per le medie strutture di vendita sino a 2500 mq di superficie di vendita.

* * *

SISTEMA S.P.A.

Contrà San Marco n. 43 - 36100 Vicenza
Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Codice Fiscale, P. IVA e Registro Imprese
di Vicenza 03972970234
REA n. 354528 Vicenza

Tutto ciò premesso e considerato, visto che l'area in questione gode già da tempo della compatibilità urbanistica per l'insediamento di medie strutture di vendita sino a mq 2500 di superficie di vendita, la scrivente società **Sistema Spa**, come sopra rappresentata,

con riferimento

alla deliberazione della Giunta Comunale n. progr. 100 del 10 aprile 2013 di adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Palazzina",

chiede

1) in via principale,

1.a) l'eliminazione dal punto 7) della menzionata deliberazione dell'inciso *"Le parti convengono che le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1500 mq localizzate dallo stesso strumento urbanistico comunale sono condizionate dal regolamento regionale di cui all'art. 4 della L.R. n. 50/2012"* e che lo stesso venga sostituito con il seguente da inserire alla fine dell'art. 23 della convenzione:

"le parti si danno reciprocamente atto che l'area oggetto di convenzione gode già della compatibilità urbanistica per l'insediamento di medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita, fermo restando che per il rilascio delle singole autorizzazioni commerciali si dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto all'articolo 17 LR Veneto n. 50/2012 e ss. per gli esercizi di vicinato e all'art. 18 LR Veneto n. 50/2012 e ss. per le medie strutture di vendita sino a 2500 mq di superficie di vendita e, quindi, potranno essere rilasciate subordinatamente al rilascio dei corrispondenti permessi di costruire degli edifici ove potranno essere attivati gli stessi esercizi commerciali";

ed 1.b) la sostituzione del comma 7 art. 2 delle NTA del PUA denominato "Palazzina" con il seguente testo: ***"Il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto all'art. 18 della L.R. Veneto n. 50/2012 e ss."***

SISTEMA S.P.A.

Contrà San Marco n. 43 - 36100 Vicenza
Capitale Sociale Euro 120.000,00 i.v.

Codice Fiscale, P. IVA e Registro Imprese
di Vicenza 03972970234
REA n. 354528 Vicenza

ovvero, sempre in accoglimento delle suestese osservazioni,

2) in via subordinata e/o alternativa, l'integrale eliminazione e/o abrogazione del 7° comma dell'art. 2 delle NTA del PUA e l'eliminazione del punto 7) di cui alla delibera di adozione e, conseguentemente, di eliminare ogni riferimento nelle NTA del PUA e nella convenzione al regolamento regionale di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012.

Distinti saluti.

In fede.

- Sistema Spa -

- Dr. Gianantonio Dalle Carbonare -



