

Spett.le Comune di Thiene  
Piazza Ferrarin, 1  
36016 THIENE VI

Alla c.a.

Sig. Sindaco  
Sig. Assessore all'Urbanistica  
Sig. Dirigente Settore Sviluppo del Territorio

Vicenza, lì 19 Gennaio 2015

**Oggetto:** Adozione variante parziale al piano degli interventi “in adempimento della LR 28 dicembre 2012, n. 50, e del Regolamento Regionale approvato con d.g.r. n. 1047 del 18.06.2013. Individuazione del centro urbano, delle nuove aree e delle aree degradate da riqualificare” di cui alla DCC n. 186, del 30.10.2014. Osservazioni ditta Profitto e futuro s.r.l. con riferimento all'immobile in Thiene, via della Meccanica n. 21.

Il sottoscritto Moreno Zuccon, nato a Vicenza il 02/07/1968, in qualità di legale rappresentante dalla società Profitto e Futuro s.r.l. corrente in Vicenza, Via dei Montecchi, 23, locataria finanziaria dell'immobile catastalmente censito in Comune di Thiene, al fg. 9 mapp. n. 49, attualmente di proprietà di Hypo Tirol Leasing Italia s.p.a. con sede in Bolzano

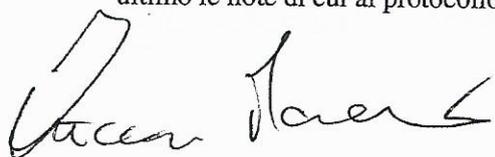
#### RILEVATO CHE

Con la variante in oggetto il Consiglio Comunale di Thiene, nel definire l'ambito del Centro Urbano di cui all'art. 3 comma 1 lett. m della LR 50/2012 ha escluso l'immobile in oggetto da tale perimetro, pur essendo lo stesso ricompreso nel Centro Abitato individuato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8) del Nuovo Codice della Strada;

che la l'art. 3 comma 1 lett. m) definisce il centro urbano “*la porzione di centro abitato caratterizzata dal TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, con esclusione delle zone produttive PERIFERICHE e delle zone prive di urbanizzazione e di edificazione*”;

che la Relazione della variante in oggetto, a pag 9 prevede di escludere dal perimetro del centro urbano “*tutte le zone industriali ed artigianali in quanto da ritenersi periferiche*”;

che la LR 50/2012, lungi dal considerare tutte le aree produttive come periferiche, ammette l'esclusione dal perimetro del centro urbano delle sole aree che siano individuate quali periferiche in forza di puntuale scelta urbanistica del Comune che, in quanto tale, necessita di motivazione, almeno in via generale, trattandosi di previsione incidente su legittime aspettative dei privati proprietari nel caso specifico in più occasioni manifestate a codesta Amministrazione comunale, con svariate comunicazioni, tra le quali, da ultimo le note di cui al protocollo mediante PEC del 12/06/2013;



che il PAT del Comune di Thiene inserisce l'immobile in oggetto nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 4 (Produttivo Commerciale) e tra le "AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA", ambiti questi ultimi "caratterizzati dalla presenza di strade, infrastrutture, aree edificate, (...) dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. In tali ambiti il PAT persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni a standard mediante strumenti adeguati alle diverse situazioni";

che il PAT detta inoltre, all'art. 54 delle NTA, i criteri per l'individuazione di ambiti per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita demandando al PI la individuazione di tali aree - ma esclusivamente nell'ATO 4 (...) - sulla base di alcuni criteri, tra i quali, in particolare, l'esistenza di condizioni di accessibilità dalla viabilità di rango territoriale o, in alternativa la previsione di opere a carico dell'intervento adeguate a realizzare tali condizioni, la realizzazione di parcheggi aggiuntivi rispetto allo standard minimo, la qualità progettuale ed architettonica dell'intervento;

che il **Piano degli Interventi**, classifica il fabbricato in esame in ZTO D2.1 508 (Tessuto Insediativo Omogeneo per attività produttive di completamento);

che l'area in questione risulta tutt'altro che periferica, essendo localizzata in nei pressi di un nodo infrastrutturale di primaria importanza, in fregio ad un'arteria stradale relevantissima, posta ad immediato ridosso del più consistente polo commerciale cittadino oltreché all'interno di una zona artigianale assolutamente consolidata;

che a dimostrazione di ciò altri fabbricati, all'interno della stessa ZTO omogenea (che pertanto è stata ritenuta a tali fini "non periferica") sono stati collocati all'interno del centro urbano, con evidente disparità di trattamento, circostanza questa che potrebbe assumere rilevanza anche ai fini della legittimità della variante stessa trattandosi di figura sintomatica del vizio di eccesso di potere;

che la società Profitto e Futuro ha in più occasioni manifestato la disponibilità propria e di altre ditte contermini a partecipare ad interventi di miglioramento viabilistico in merito ai quali la stessa società ha altresì provveduto a svolgere gli ulteriori approfondimenti già prodotti a codesta amministrazione dai quali ne risulta la fattibilità tecnica (cfr. Studio sulla viabilità di afferenza/servizio ai sensi della Legge Regionale n. 50 del 28.12.2012 - all. 3 della comunicazione del 12/06/2013);

Tutto ciò rilevato

#### **SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE**

Che l'area catastalmente censita in Comune di Thiene, al fg. 9 mapp. n. 49 sia inserita all'interno del perimetro del centro urbano ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. m) della LR 50/2012 affinché sia consentita la localizzazione di una media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

PROFITTO E FUTURO

Moreno Zuccon

