

Vicenza, 16 ottobre 2020

Spett.le PROVINCIA di VICENZA

Area Tecnica – Servizi Rifiuti-VIA e VAS

Contrà Gazzolle,

36100 VICENZA

c.a. Preg.mo dott. Andrea Baldisseri – dirigente
responsabile del Servizio

e p.c. Provincia di Vicenza – Area Tecnica –

Servizio Pianificazione Territoriale e LL.PP.

c.a. Preg.mo arch. Roberto José Bavaresco – dirigente

Oggetto: verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ed art. 8 L.R. n. 4/2016.

Proponente: Supermercati Tosano Cerea S.r.l.

Progetto: ampliamento di mq 1.500 della superficie di vendita di grande struttura di vendita autorizzata ed esistente

Localizzazione: comune di Cornedo Vicentino, via Pigafetta n. 42.

Integrazione e chiarimenti in riscontro alla nota pervenuta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Vicenza quale allegato 2 della richiesta di integrazioni.

I sottoscritti arch. Giovanni Vencato, iscritto al relativo albo professionale della Provincia di Vicenza, ed avv. Matteo Nani, del foro di Vicenza, in nome e per conto della società proponente Supermercati Tosano Cerea S.r.l., con la presente forniscono relazione in ordine ai procedimenti urbanistici ed edilizi che hanno dapprima permesso l'insediamento



e la realizzazione della grande struttura di vendita ad insegna “iperTosano” e successivamente hanno consentito l’ampliamento della medesima.

Merita preliminarmente ricordare che la procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale (cd. screening VIA) dell’intervento *de quo* è stata attivata e si è resa necessaria all’esclusivo fine di ottenere la successiva correlata autorizzazione commerciale di ampliamento per mq 1.500 della superficie di vendita e ciò a mente del disposto di cui all’art. 22, comma 1, lettera b) della legge regionale “*politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*” – L.R. n. 50/2012.

§.1 Dell’azienda esistente

L’ipermercato ad insegna “iperTosano” è attivo e aperto al pubblico - con attuale superficie di vendita pari mq 4.000 - a far data dal 24/06/2010 in forza di autorizzazione al commercio n. 456 del 01/06/2010, successivamente variata con provvedimento n. 463 del 26/03/2012. L’autorizzazione al commercio per grande struttura di vendita è stata rilasciata a seguito delle deliberazioni delle conferenze di servizi regionale rispettivamente celebrate in data 27/04/2010 (la prima) ed in data 23/11/2011 (la seconda) ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 dell’allora vigente L.R. n. 15/2004. A detta autorizzazione commerciale erano correlati i corrispondenti titoli edilizi, così come di seguito riepilogati: - permesso di costruire le opere di urbanizzazione n. 794 del 25/01/2008 per l’attuazione delle previsioni del piano urbanistico attuativo denominato “PUA D2/536”, come variato con permesso n. 1076 del 03/02/2010; permesso di costruire del fabbricato n. 795 del 28/01/2008 e successive varianti n. 1073 del 10/03/2011, n. 1106 del 10/03/2010; ed inoltre permesso di costruire n. 1153 rilasciato in data 10 Giugno 2010 (relativo al solo Piano di Lottizzazione P.U.A. C2_5/283, di cui infra).

I testé menzionati provvedimenti sono stati emessi/ottenuti a seguito del seguente *iter* urbanistico.

L’area su cui insiste la grande struttura di vendita di originari mq 14.382 di superficie territoriale (tavola 4.y del PUA D2/536), sita in Cornedo Vicentino e ricompresa tra le vie Pigafetta, Giarette e S.P. 246, è stata oggetto di duplice piano urbanistico attuativo perché interessante *in parte qua* due distinte zone urbanistiche: il primo denominato “PUA Melonara D2/536” (sul quale ricade l’esercizio commerciale originario) adottato con deliberazione del Giunta Comunale n. 290 del 28/11/2007 ed approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/01/2008, accompagnato da convenzione urbanistica sottoscritta in data 24.01.2008 n. 1419 rep. Comunale, prot. n.

1502; il secondo – riguardante zona a servizi (parcheggio) in fregio alla S.P. 246 – denominato “PUA C2_5/283” adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.04.2010, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 4.06.2010 e con convenzione urbanistica sottoscritta in data 8.06.2010 n. 1684 rep. comunale.

Le previsioni dei sopra richiamati PUA poggiavano sull'allora vigente P.R.G. del Comune di Cornedo approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 1949 dell'11.04.1989, così come successivamente modificato con Variante Generale approvata con i seguenti provvedimenti: deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 1693 del 30.04.2006, deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 6.09.2006, deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 519 del 6.05.2007 ed infine con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 2.05.2007, con la quale sono stati adeguati gli elaborati di P.R.G. in conformità alle modifiche introdotte dalla succitate deliberazioni di Giunta Regionale.

La ditta lottizzante ha integralmente eseguito le opere di urbanizzazione previste dal PdL ed ha costituito i vincoli ad uso pubblico come stabilito dalle predette convenzioni urbanistiche.

Successivamente il Comune di Cornedo Vicentino si è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 7.03.2012, approvato in conferenza di servizi - secondo il paradigma della cd. co-pianificazione con la Provincia di Vicenza – in data 21.06.2013 e con ratifica finale da parte dell'ente provinciale mediante delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 2.07.2013.

A seguito del PAT il Comune ha assunto il primo Piano degli Interventi (PI), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2.04.2014 e definitivamente approvato con duplice deliberazione del Consiglio Comunale rispettivamente n. 48 del 30.10.2014 e n. 8 del 23.02.2015, le quali sono state anticipate da un'ulteriore deliberazione del Consiglio Comunale, la n. 33 del 29.10.2013, contenente atto di indirizzo dei criteri perequativi per le aree oggetto di trasformazioni o modifiche urbanistiche.

§.2 Dell'ampliamento dell'edificio e dell'azienda

L'ampliamento dell'edificio ospitante la grande struttura di vendita ricade sui terreni confinanti e costituenti il naturale sviluppo dell'ambito urbanistico del sopra citato PUA Melonara.

L'area su cui oggi si sviluppa l'ampliamento della struttura, ivi comprese le aree pertinenziali e gli standards urbanistici, il tutto per complessivi mq 22.200 circa di

superficie territoriale, gode di capacità edificatoria pari a potenziali mq 4.400 di superficie coperta (in aggiunta a quella già esistente), con espressa destinazione d'uso commerciale per grande struttura di vendita e ciò in forza delle previsioni della variante n. 1 al PI adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19.04.2016 e definitivamente approvata con deliberazione n. 19 del 23.05.2017.

E' importante evidenziare che la testé menzionata variante al PI è conforme e recepisce specifici accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 ss.mm. approvati dal Consiglio Comunale e sottoscritti tra Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ed il Comune di Cornedo Vicentino e segnatamente:

- **accordo stipulato in data 23.12.2015 prot. comunale n. 21565** in conformità al relativo schema convenzionale previamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22.12.2015,
- **accordo modificativo (del sopra citato atto) stipulato in data 5.05.2017 prot. comunale n. 6983**, avente ad oggetto proroga di efficacia del precedente accordo e modifica del medesimo in conformità allo schema negoziale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 2.05.2017,
entrambi sussunti nella variante n. 1 al PI definitivamente approvata con la sopra menzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23.05.2017.

Dunque nel caso di specie la previsione dell'ampliamento della grande struttura di vendita non soggiace alla disciplina di cui all'art. 16 comma 2 bis L.R. n. 11/2004, disposto introdotto dal comma 2 dell'art. 57 della L.R. n. 45 del 29.12.2017, giacché trattasi di previsione urbanistica oggetto di specifico accordo pubblico-privato sottoscritto ed approvato antecedentemente all'entrata in vigore della suddetta nuova disciplina normativa. Infatti, come correttamente richiamato nella stessa nota dell'Ill.mo Dirigente provinciale del Servizio Pianificazione Territoriale, il comma 3 dell'art. 57 della sopra menzionata legge regionale ha chiarito e sancito testualmente che *"le disposizioni di cui al comma 2 bis dell'articolo 16 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come introdotto dal comma 2, si applicano anche alle aree con idonea destinazione urbanistica per l'insediamento delle grandi strutture di vendita, purché non oggetto di strumenti urbanistici attuativi o di accordi pubblico-privati o di accordi di programma approvati alla data di entrata in vigore della presente legge"*. Si evidenzia che la legge regionale n. 45/2017 è entrata in vigore il giorno della sua pubblicazione sul BUR avvenuta in data 29.12.2017.

Va anche ricordato che la variante n. 1 al PI del Comune di Cornedo Vicentino è stata previamente sottoposta a procedura di screening VAS, che si è conclusa con parere favorevole e con esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS in conformità al provvedimento emesso dalla competente Commissione Regionale n. 255 del 20.12.2016.

Si fa inoltre presente che l'intera area su cui oggi insiste l'iperTosano ricade all'interno del centro urbano del Comune di Cornedo Vicentino, così come individuato ed attestato dalla Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 22.12.2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50/2012 e dell'art. 2, comma 6 dell'allegato A alla D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013.

In ottemperanza degli accordi pubblico-privati sopra richiamati Supermercati Tosano ha già provveduto a versare nelle casse comunali – a titolo di cosiddetta perequazione urbanistica, *alias* contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 ss.mm. – l'importo di € 421.636,00 (euro quattrocentoventunmilaseicentotrentasei/00). Conseguentemente, sempre in conformità alle convenzioni in essere e alle disposizioni della menzionata variante n. 1 del PI, la ditta proponente ha realizzato l'ampliamento dell'edificio ospitante la grande struttura di vendita e l'adeguamento dei relativi standard e ciò in forza di permesso di costruire n. 2001 prot. 07576 ed atto unico SUAP n. 270 prot. 07576 rilasciati dal Comune di Cornedo in data 2.05.2018, previo ottenimento dei pareri e delle autorizzazioni degli enti terzi (ULSS n. 8, Regione Veneto-Genio Civile, VV.FF., Consorzio di Bonifica, Amministrazione Provinciale) per quanto di rispettiva competenza, titoli aventi ad oggetto il previsto ampliamento costituito da: costruzione di magazzino al piano terra, costruzione di parcheggio interrato, installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura e costruzione di parcheggio fuori terra. Successivamente la ditta proponente ha presentato SCIA di variante in corso d'opera SUAP n. 24780 del 30.01.2020 e SCIA di agibilità parziale SUAP n. 160542 del 15.07.2020.

Allo stato attuale, dunque, il progetto è pressoché ultimato, fermo restando che la superficie di vendita è rimasta invariata, vale a dire pari a mq 4.000, in attesa dell'espletamento della procedura di screening VIA e del successivo auspicato ottenimento dell'autorizzazione commerciale di ampliamento prevista in mq 1.500 di vendita.

Da ultimo va segnalato che in data 28.04.2020 il Comune di Cornedo Vicentino e Supermercati Tosano hanno sottoscritto un'ulteriore convenzione prot. n. 6741, con la quale sono stati modificati ed integrati i precedenti accordi pubblico-privati sopra citati:

con detto nuovo accordo la ditta privata ha assunto l'obbligo di progettare e realizzare tratto di pista ciclabile e allargamento di parte di via Campagna per un complessivo costo e valore di € 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00) in sostituzione del versamento residuale - originariamente previsto nei precedenti accordi - della somma di € 200.000,00 (euro duecentomila/00). Corre l'obbligo di evidenziare come il progetto di sistemazione ed allargamento di via Campagna non solo sia conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale ma anche recepisca alcune indicazioni fornite dalla direzione dei lavori pubblici della Provincia di Vicenza espresse in sede di procedimento di screening VAS della più volte citata variante n. 1 del PI.

* * *

Confidando di aver fornito i chiarimenti richiesti, si rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione.

Distinti saluti

- arch. Giovanni Vencato -


- avv. Matteo Nani -