



**PROVINCIA DI VERONA**  
**COMITATO TECNICO PROVINCIALE**  
**Parere numero 4 del 2 marzo 2017**

**OGGETTO:** Riesame istruttoria per rettifica delle modifiche all'art. 35 NT\_PAT proposte con parere CTP n. 18 del 18/10/2016 in merito a quanto evidenziato e contestato nel ricorso al TAR proposto da Quadrifoglio s.r.l.

**PARERE:** Il Comitato, vista la relazione istruttoria del 28/02/2017, posta agli atti, dato atto che la stessa è stata esaminata in data odierna come da verbale in atti del servizio urbanistica, esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'approvazione delle rettifiche al precedente parere CTP n. 18 del 18/10/2016 come di seguito indicato.

**MOTIVAZIONE ISTRUTTORIA:**

Il ricorso al TAR presentato da Quadrifoglio srl nei confronti dei provvedimenti di approvazione del PAT di San Bonifacio, DPP 172 del 30/11/2016, CdS del 24/10/2016, VTP n. 18 del 18/10/2016, CTP 18 del 18/10/2016, relativamente alle modifiche apportate all'articolo 35 delle NT del PAT, verte sull'interpretazione dell'articolo 67 commi 1 e 2 delle Norme Tecniche del PTCP data nella Valutazione Tecnica Provinciale n. 18 del 2016 e nel parere del CTP n. 18 del 18/10/2016 (che è alla base del provvedimento di approvazione del PAT).

Il Comitato CTP ha considerato che in detto articolo 67, il comma 1 prevalga sul comma 2, nel senso che il piano provinciale PTCP, possa essere più restrittivo della norma regionale in materia di commercio LR 50/2012.

il Comma 1 dice:

1. I Comuni in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 potranno prevedere nuove superfici destinate alla grande distribuzione commerciale come ampliamento delle aree commerciali dove sono insediate grandi strutture di vendita autorizzate al momento dell'adozione del PTCP (avvenuta con DCP 52 del 27/06/2013), osservando i seguenti indirizzi:

(...omissis...)

Il Comma 2 dice:

2. In deroga alle previsioni del comma 1, i Comuni, applicando gli indirizzi di cui alle lettere a., b., c., d., e., f., g. del comma precedente, *fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio,\** potranno prevedere:

a. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito di piani di riqualificazione di porzioni rilevanti di territorio urbano degradate e/o dismesse ove ciò risponda all'interesse pubblico di dotare il territorio di tale tipologia di servizi e determini un adeguato

incremento degli standards urbanistici primari e secondari;

b. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita per accorpamento di superfici esistenti se e come previsto dalla normativa di settore al momento dell'adozione degli strumenti stessi.

(\* la parte di testo in corsivo nel comma 2 è l'emendamento apportato con DGRV 236 del 03/03/2015 sulla base del parere del Dipartimento Sviluppo Economico – Sezione Commercio n. 227149 del 26/05/2014).

Al fine valutare la sostenibilità di quanto sopra considerato, si è riesaminato il parere della Sezione Commercio, n. 227149 del 28/05/2014, formulato quale osservazioni finalizzata all'approvazione del PTPC da parte della Regione Veneto, nel quale si rileva inizialmente che gli articoli delle NTA del PTCP, dal 65 al 68, sono conformi con la LR 50/2012. Salvo poi segnalare una criticità dovuta alla “non chiara coerenza tra il contenuto delle citate norme tecniche (LR 50/2012) e le azioni del Piano medesimo (punto 3.10 della Relazione)” in merito alla limitazione “delle strutture di vendita articolate in forma di centro commerciale, consentendosi il solo ampliamento con obbligo di riqualificazione ed escludendosi espressamente i nuovi insediamenti.” Detto parere prosegue evidenziando come l'azione di piano controversa, descritta nella relazione, si ponga in contrasto con le NTA del PTCP stesso e risulti non coerente con i criteri formulati nel regolamento regionale n. 1 del 2013.

Conclude affermando che la limitazione maggiormente restrittiva dell'azione di piano descritta nella relazione del PTCP, “rispetto a quanto consentito dal legislatore regionale non appare sufficientemente motivata al fine di supportare la limitazione descritta.”

Prosegue con l'esame di una seconda norma che stante l'azione di piano descritta nella relazione appare anch'essa maggiormente restrittiva rispetto ai criteri dettati dal legislatore regionale, in tema di “aperture di grandi strutture di vendita nei centri storici esclusivamente in caso di riqualificazione di ambiti degradati”.

Conclude con un commento di non immediata evidenza, sulla base di un tacito presupposto, che sottende come non comprimibile il principio positivo e necessario disciplinato dall'articolo 21 comma 5 della LR 50/2012 in merito al *favor* accordato dal legislatore alla riqualificazione urbanistica all'interno dei centri storici mediante l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Da quanto argomentato se ne deduce che l'emendamento apportato al testo del comma 2 dell'articolo 67 delle NT del PTCP si è reso necessario per ribadire l'incomprimibilità del *favor*, che il legislatore regionale ha inteso attribuire agli “interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate, nell'ottica di assicurare il contenimento del consumo di suolo, senza tuttavia precludere la possibilità di nuovi insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita che rispondano ai predetti criteri stabiliti dal legislatore medesimo e dal regolamento regionale.”

Volendo dare una conclusione semplificata alle complicate valutazioni e motivazioni proposte dalla Struttura Regionale – Sezione Commercio, recepite nel provvedimento di approvazione del PTCP con l'aggiunta al comma 2, dell'articolo 67 delle Nt PTCP, della frase: “*fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio,*” se ne deduce che la Regione abbia inteso dirimere la “non chiara coerenza tra il contenuto delle citate norme tecniche (intese come la LR 50/2012), le azioni del Piano medesimo (intese quelle riportate nella Relazione PTCP)” e le norme tecniche del PTCP (intese come gli articoli da 65 a 68), nel senso che oltre alla deroga propria indicata dalle NT

del PTCP, se ne aggiunge un'altra, derivante dal *"fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio"*.

La Regione nell'approvare il PTCP ha quindi ritenuto incompressibili i principi del favor accordato dal legislatore alla riqualificazione urbanistica con la LR 50/2012 e con il Regolamento 1/2013, entrambi vigenti al momento di approvazione del PTCP, ma non ancora noti nel momento di elaborazione e stesura del PTCP stesso.

Dopo aver chiarito i presupposti normativi della modifica alle NT del PTCP fatta dalla Regione, appare evidente che il criterio applicato con la VTP 18 del 2016, di considerare ammissibili criteri più restrittivi nel PTCP rispetto alla normativa settoriale del Commercio, alla stregua dei criteri più restrittivi ammessi nella gerarchia dei piani dalla normativa urbanistica, si scontra con quanto valutato e motivato dalla Regione in sede di approvazione del PTCP stesso.

Ricorrono pertanto i presupposti per una azione di autotutela anche a fronte delle contestazioni espresse nel ricorso al TAR proposto da Quadrifoglio srl, procedendo con la riformulazione del parere della Provincia revocando la modifica imposta all'articolo 35 delle NT del PAT, ripristinandolo nella sua originaria formulazione.

Il procedimento di autotutela, comporterà la cancellazione del terzo comma di pagina 30 e l'eliminazione del punto 5.30 di pagina 36 del parere n. 18 del CTP del 18/10/2016,

Si riportano per estratto le necessarie modifiche da apportare al parere del CTP n. 18 del CTP del 18/10/2016:

1) Estratto di pagina 30 del Parere, il terzo comma viene cancellato:

Testo approvato da CTP in data 18/10/2016:

- **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

*Si rileva che in tavola 4 "Carta delle trasformabilità" del PAT non sono riportate le due grandi strutture di vendita esistenti individuate nel PTCP.*

*Si rileva inoltre la necessità di modificare l'articolo 35 "Grandi strutture di vendita" delle NTA del PAT per definire ubicazione e modalità di trasferimento in ampliamento di una struttura commerciale già concessa.*

*Si osserva infine che sempre all'articolo 35 "Grandi strutture di vendita" delle NTA del PAT si fa riferimento ad un'area per grande struttura di vendita prevista nel PAT di Monteforte d'Alpone che si estende per una parte anche nel comune di San Bonifacio. Si specifica che tale previsione non è ammissibile, in quanto al momento dell'adozione del PTCP tale struttura di vendita non era già insediata e autorizzata nel territorio di Monteforte d'Alpone.*

Testo modificato da CTP in data odierna:

- **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

4

Si rileva che in tavola 4 "Carta delle trasformabilità" del PAT non sono riportate le due grandi strutture di vendita esistenti individuate nel PTCP.

Si rileva inoltre la necessità di modificare l'articolo 35 "Grandi strutture di vendita" delle NTA del PAT per definire ubicazione e modalità di trasferimento in ampliamento di una struttura commerciale già concessa.

(terzo comma cancellato)

2) Estratto di pagina 36: il punto 5,30 che disponeva lo stralcio verrà eliminato dal dispositivo e ripristinato il terzo punto dell'articolo 35 NT PAT nella sua originaria formulazione

Testo approvato da CTP in data 18/10/2016:

5.30 All'articolo 35 "Grandi Strutture di Vendita" in corrispondenza delle "Prescrizioni e Vincoli" stralciare il terzo punto: ~~"In corrispondenza del confine settentrionale del territorio comunale esiste un'area economico-produttiva marginale di limitate dimensioni, che si sviluppa in modo ben più consistente nel Comune di Monteforte d'Alpone. Per tale area, in analogia alle previsioni del PAT del Comune di Monteforte d'Alpone, che individua un'area per la localizzazione di grandi strutture di vendita o ad esse assimilabili, nel processo di riqualificazione e riconversione del sistema economico produttivo esistente, il PAT ammette tale destinazione nel rispetto del quadro normativo vigente in materia e demanda al PI le relative azioni da effettuare in coordinamento con il comune confinante. Tale ambito di riconversione dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi del DLgs 152/2006."~~

Testo modificato da CTP in data odierna:

5.30 All'articolo 35 "Grandi Strutture di Vendita" in corrispondenza delle "Prescrizioni e Vincoli" stralciare il terzo punto:

(viene cancellato la frase che stralciava il terzo punto dell'articolo 35 delle Norme Tecniche del PAT, conseguentemente verrà ripristinato il testo nella versione adottata)

*"In corrispondenza del confine settentrionale del territorio comunale esiste un'area economico-produttiva marginale di limitate dimensioni, che si sviluppa in modo ben più consistente nel Comune di Monteforte d'Alpone. Per tale area, in analogia alle previsioni del PAT del Comune di Monteforte d'Alpone, che individua un'area per la localizzazione di grandi strutture di vendita o ad esse assimilabili, nel processo di riqualificazione e riconversione del sistema economico-produttivo esistente, il PAT ammette tale destinazione nel rispetto del quadro normativo vigente in materia e demanda al PI le relative azioni da effettuare in coordinamento con il comune confinante. Tale ambito di riconversione dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi del DLgs 152/2006."*

Il Presidente del Comitato

ing. Carlo Foli

