

X E. Conve

X Elenco Var. PI

M

X Brasiero

Brasiero

X VAR

PI

Da: "claudio.leso" <claudio.leso@geopec.it>
A: <protocollo.informatico@pec.comune.verona.it>
Data invio: giovedì 9 aprile 2015 10.03
Allega: LR 04 2015_domanda var PI_23 03 2015 - FRAC SRL.pdf.p7m; LR 04 2015_domanda var PI_23 03 2015 - PROCURA SPECIALE FRAC SRL.pdf.p7m
Oggetto: Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l.

COMUNE DI VERONA
 PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007
 - 9 APR. 2015
 N. 102302
 ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

All'attenzione di:
 Arch. Mauro Grison - Coordinamento Pianificazione Territoriale
 Dott. Giovanni Uderzo - Dirigente Responsabile SUAP

Buongiorno,

con la presente, su procura di Canteri Aldrovando, legale rappresentante della ditta FRAC s.r.l., si invia in allegato la richiesta di variante al vigente Piano degli Interventi per il trasferimento di una media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore a 1500 mq.

Cordialità,

Leso geom. Claudio

claudio.leso@geopec.it
 protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
 giovedì 9 aprile 2015 10.03
 LR 04 2015_domanda var PI_23 03 2015 - FRAC SRL.pdf.p7m; LR 04 2015_domanda var PI_23 03 2015 - PROCURA SPECIALE FRAC SRL.pdf.p7m
 Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l.
 Arch. Mauro Grison - Coordinamento Pianificazione Territoriale
 Dott. Giovanni Uderzo - Dirigente Responsabile SUAP

Buongiorno,
 con la presente si invia in allegato la richiesta di variante al vigente Piano degli Interventi per il trasferimento di una media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore a 1500 mq.

Cordialità,
 Leso geom. Claudio

FRAC s.r.l.

Spett.le
Amministrazione
COMUNE DI VERONA

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Alla c.a.: Arch. Mauro Grison

Sede Uffici
Via Pallone, 9

Dirigente Responsabile SUAP
Alla c.a.: Dott. Giovanni Uderzo

Sede Uffici
Lungadige Capuleti, 11

OGGETTO: Comune di Verona
località Quinto di Valpantena - Poiano
Area commerciale
Trasferimento di media struttura con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati
Individuazione (Rif.: art. 3 L.R. n. 4/2015)
Richiesta di variante allo strumento urbanistico comunale (P.I.)

Il sottoscritto Canteri Aldrovando [REDACTED]
(C. F.: [REDACTED]), in qualità di legale rappresentante della FRAC s.r.l. con [REDACTED], attualmente operante nel settore del commercio conducendo l'attività di vendita al dettaglio di prodotti di ogni genere sita [REDACTED], con superficie di vendita pari a mq 600.

PREMESSO

Che detta attività attualmente viene svolta in un contesto di condominialità con prevalente destinazione residenziale.

Che la convivenza della stessa con il forte carico residenziale che caratterizza il sito diventa sempre più insostenibile a causa degli esigui spazi a parcheggio di cui dispone l'intero immobile.

Che le esigenze organizzative della struttura di vendita, conformemente alle odierne modalità di gestione di aziende di tale genere, richiede l'impiego di mezzi di trasporto di grandi dimensioni quali autoarticolati che difficilmente vengono movimentati in un contesto

così ristretto e trafficato creando conseguentemente continue situazioni di pericolo per le famiglie che abitano nel complesso.

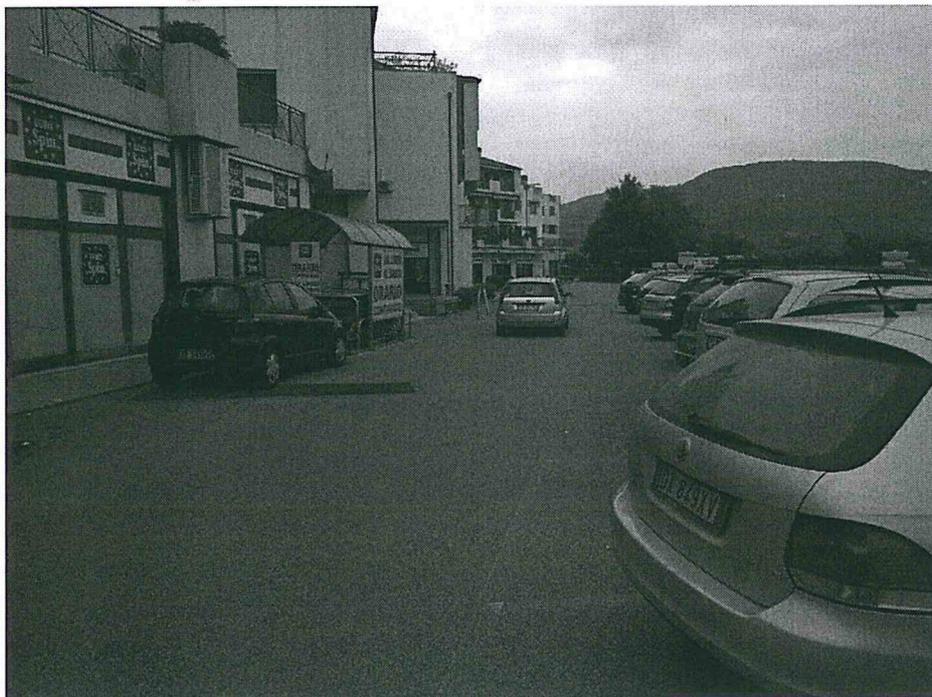
Che la struttura in oggetto è presente sul territorio da oltre un ventennio e che si è profondamente radicata nel tessuto sociale del territorio divenendo a tutti gli effetti un servizio riconosciuto dalla gente locale ed un punto di riferimento per buona parte della popolazione di Quinto, Marzana, Poiano, Sezano e Santa Maria in Stelle laddove non sono presenti altre strutture simili.

Che, come si evince dalla documentazione riportata di seguito, il nucleo residenziale in cui si inserisce la struttura è caratterizzato da una viabilità piuttosto tortuosa e ristretta con un predominante senso unico di marcia, tale da rendere insostenibile la gestione del volume di traffico determinato dalla presenza dell'attività stessa.



Location attuale dell'attività

Ripresa fotografica n. 1



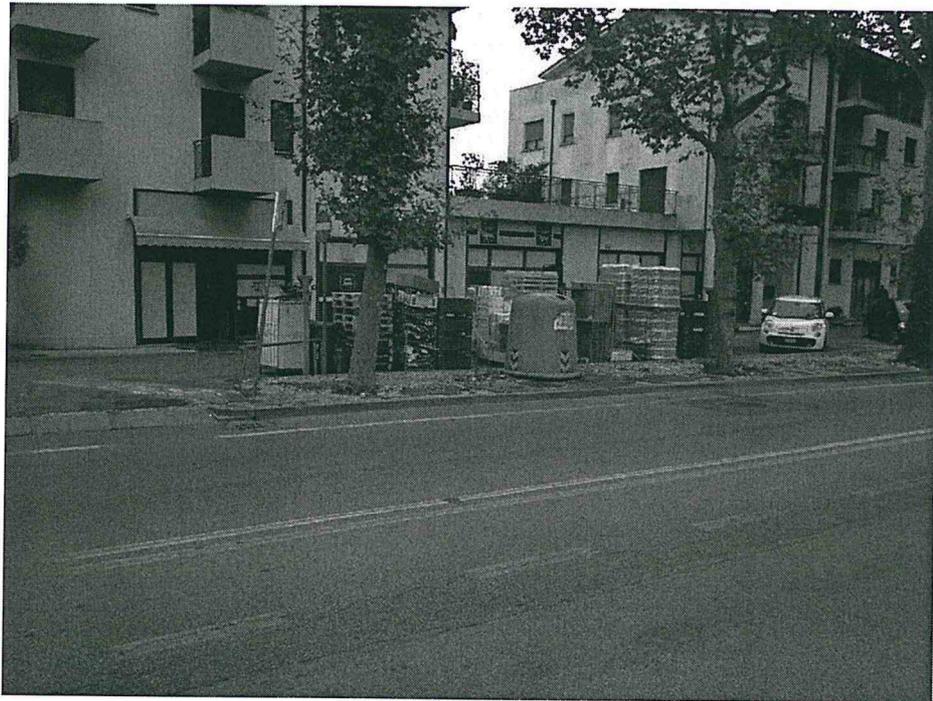
Ripresa fotografica n. 2



Ripresa fotografica n. 3



Ripresa fotografica n. 4



Ripresa fotografica n. 5



Ripresa fotografica n. 6



Che in tutta l'area che volge verso la Valpantena, comprendente Quinto, Poiano, Marzana, Santa Maria in Stelle, Sezano, ecc.. non sono individuati, dal vigente Piano degli Interventi, ambiti da adibire a medie strutture commerciali .

Che il richiedente, nell'ambito del contesto territoriale di appartenenza, ha individuato un compendio immobiliare sito in località Poiano, goduto in proprietà, accessibile direttamente dalla strada comunale di Via Valpantena, quindi idoneamente classificabile, dal punto di vista urbanistico, per le finalità di cui trattasi, trattandosi di un'area agricola.

Che tale area è censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Verona – sezione Verona Nord, al foglio di mappa n. 86, particelle n. 420, 432, 521, 522, 864 e 870; il mappale n. 870 risulta inoltre censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ai subalterni n. 1, 2 e 3.



Che la superficie complessiva dell'appezzamento in oggetto è pari a complessivi mq 21.988.

Che i limiti catastali sono definiti a sud e ad ovest da strade comunali, mentre a nord e ad est da fabbricati.

Che è in atto la procedura di esproprio da parte di Veneto Strade S.p.a. per la modifica alla viabilità della Strada Provinciale n. 6 "dei Lessini", il cui sedime occuperà

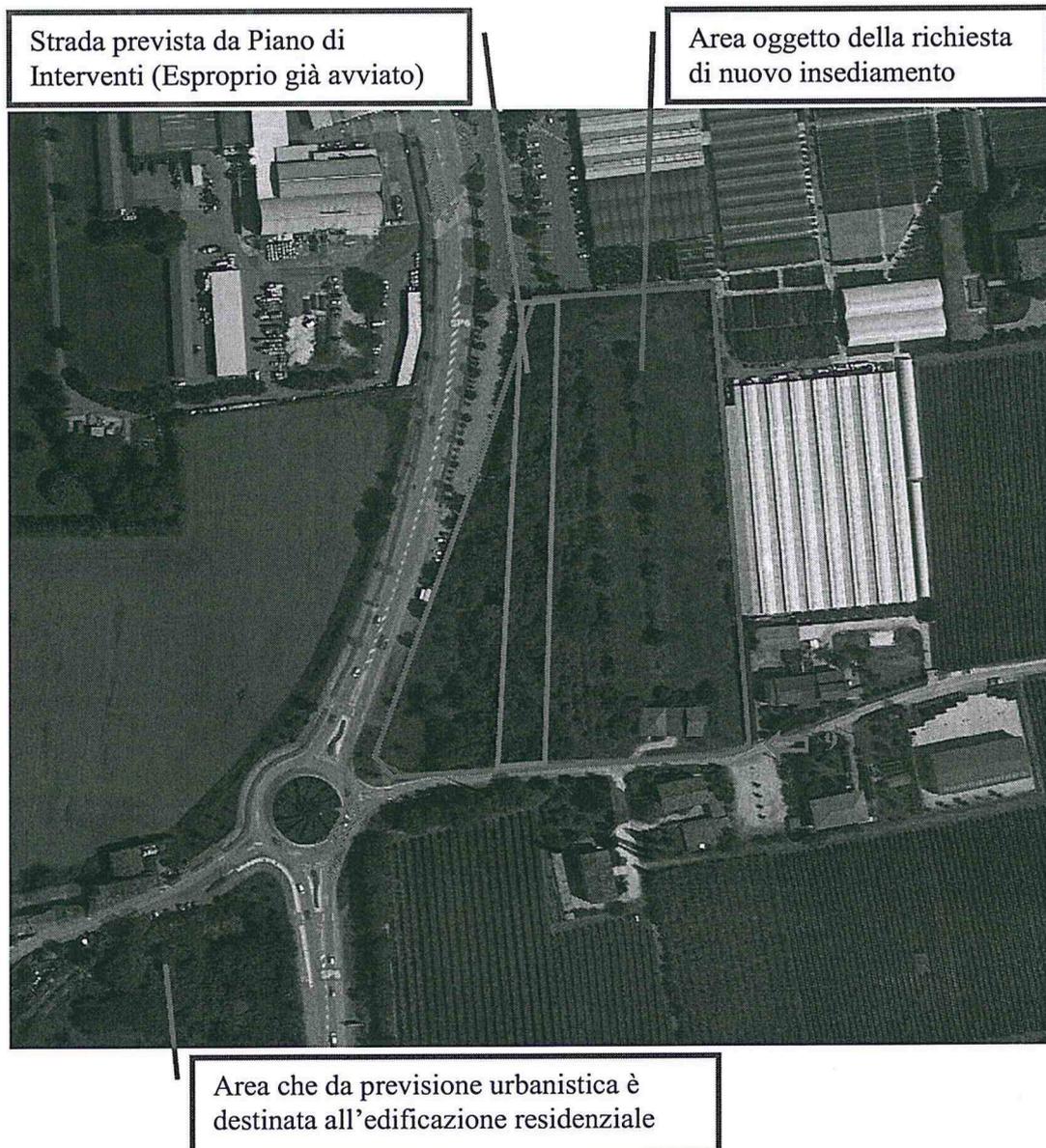
indicativamente il 30% dell'area in oggetto e che di conseguenza il lotto diverrà di fatto un relitto stradale inutilizzato.

Che, come segnalato in allegato su fotogrammetria aerea (allegato 1), il lotto in oggetto si trova a breve distanza dall'attuale location dell'attività aziendale, garantendo alla ditta scrivente di mantenere il proprio bacino di utenza.

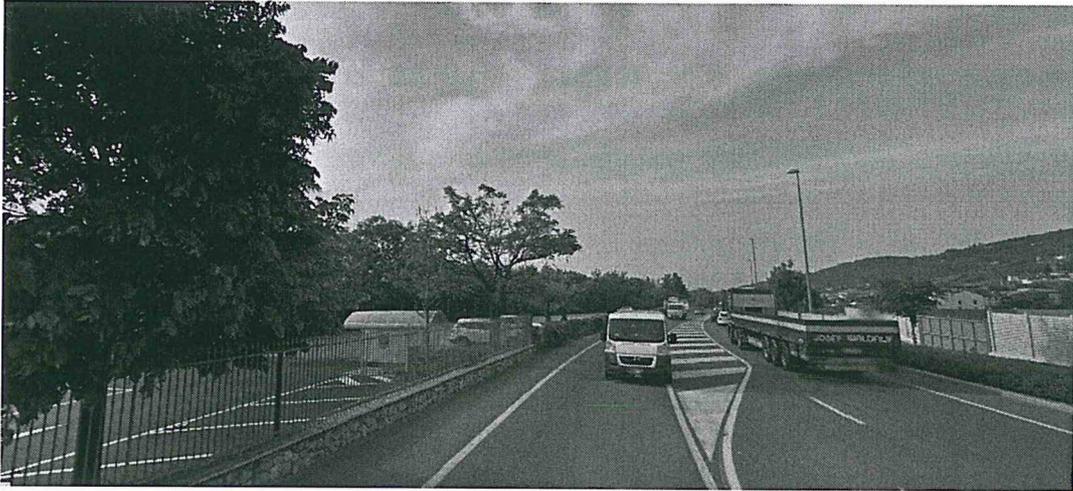
Che la posizione del detto lotto non intralcerà in alcun modo nuclei residenziali, con i relativi problemi che ora nuocciono l'attuale struttura di vendita.

Che la viabilità esistente garantisce l'accesso al lotto anche per mezzi pesanti quali autoarticolati per la consegna dei prodotti oggetto di vendita al dettaglio. In particolare l'adiacente intersezione a rotatoria consente la corretta gestione dei flussi di traffico in ingresso e in uscita.

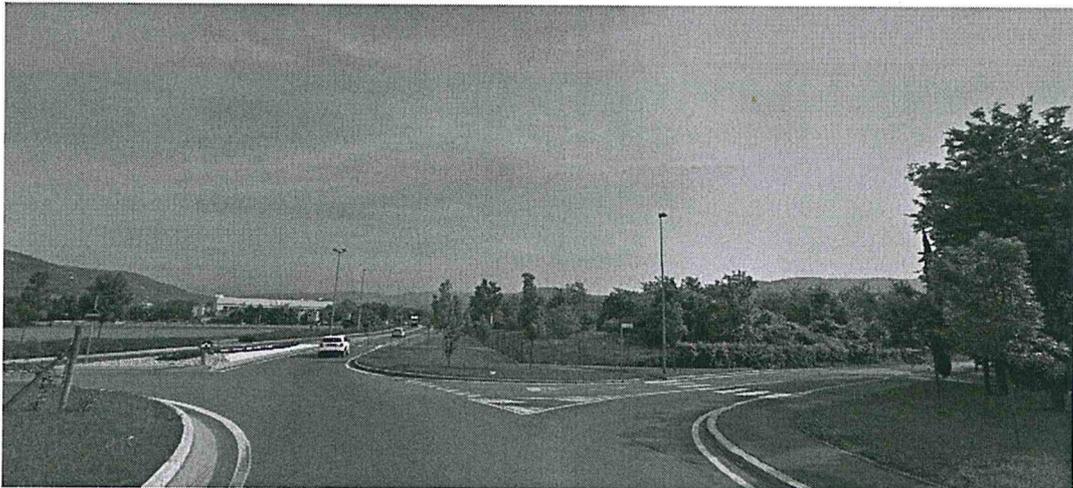
Che le dimensioni del lotto permettono al nuovo insediamento di garantire gli standard urbanistici a parcheggi, con una viabilità interna di semplice intuizione e di efficace gestione.



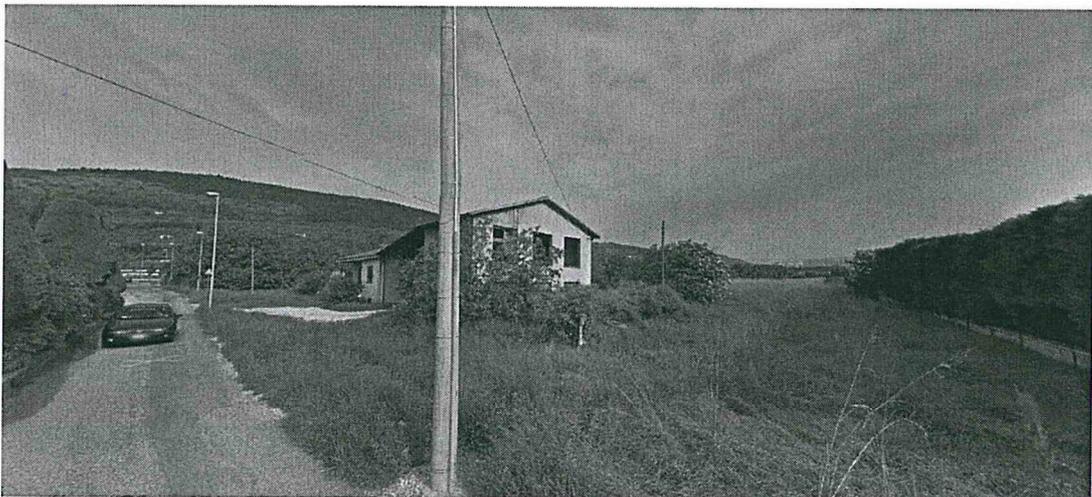
Ripresa fotografica n. 7



Ripresa fotografica n. 8



Ripresa fotografica n. 9



CONSIDERATO

- Che le politiche del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili (suoli e fabbricati) in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione, assicurando la più ampia fruibilità da parte dei cittadini.
- Che i principi fondamentali in materia di governo del territorio, in attuazione dell'art. 117, comma 3 della Costituzione, garantiscono lo sviluppo socio-economico, un razionale uso del suolo, le esigenze connesse al fabbisogno abitativo, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubblica amministrazione e privati nella definizione e attuazione degli strumenti di pianificazione, semplificazione degli strumenti medesimi e non aggravamento dei procedimenti, tenuto conto che ai proprietari degli immobili è riconosciuto, nei procedimenti di pianificazione, il diritto di iniziativa e di partecipazione, anche al fine di garantire il valore della proprietà conformemente ai contenuti della programmazione territoriale, senza dar luogo a sperequazioni tra le posizioni proprietarie.
- Che l'articolo 41 della Costituzione sancisce che l'iniziativa economica privata è libera. La legge determina opportuni programmi e controlli affinché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.
- Che in forza della modifica all'art. 31 del decreto-legge n. 201/2011 ad opera del c.d. decreto del "fare" (n. 69/2013), Regioni ed Enti locali sono stati chiamati ad adeguare i propri ordinamenti al principio di libertà di iniziativa economica senza vincoli anticoncorrenziali.
- Che l'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato (Antitrust) ha ritenuto opportuno affiancarsi all'opera del Giudice amministrativo dettando la linea a Regioni ed Enti locali, proprio al fine di evitare un pericoloso uso distorto delle nuove previsioni che possano indurre a indebite limitazioni alla libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio (v. parere AS1098/11.12.2013); in tal senso Regioni ed Enti locali – sancisce l'AGCM – potranno legittimamente introdurre restrizioni per quanto riguarda le aree di insediamento di attività produttive o commerciali, così come espressamente previsto dalla nuova formulazione della norma, solo ove esse risultino giustificate dal perseguimento di un interesse pubblico, specificatamente individuato, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario, e a condizione che ciò avvenga nel rigoroso rispetto dei principi di stretta necessità e proporzionalità della limitazione, oltre che del principio di non discriminazione.

TENUTO CONTO

- Che l'art. 3 della L.R. n. 50/2012 definisce "media struttura di vendita" l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati.
- Che in merito ai requisiti urbanistico-edilizi, l'art. 21 della L.R. n. 50/2012 indica come le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.
- Che il Comune di Verona è dotato di Piano degli Interventi e successivi aggiornamenti (adottato con D.C.C. n. 59 del 8.9.2011 – approvato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011 – in seguito alla sostituzione di alcuni elaborati, ripubblicato in data 27.02.2012, quindi efficace dal 13.03.2012).

- Che l'art. 18 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 4/16.03.2015 (B.U.R. n. 27/20.03.2015), regola specificatamente le "*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita*", finalizzate all'individuazione di aree commerciali, con particolare riferimento (comma 1) a quelle di cui all'art. 21, comma 1, della L.R. n. 50/2012, ossia "... *medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati ...*"; in tal senso la Giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare le varianti urbanistiche (comma 2), quindi il Consiglio comunale delibera sulle varianti decidendo anche sulle osservazioni pervenute (comma 3).
- Che l'art. 18 della L.R. n. 50/2012 stabilisce come l'apertura delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati è soggetta a S.C.I.A. da presentarsi al S.U.A.P..

Alla luce di tutto quanto sopra descritto, il sottoscritto Canteri Aldrovando

CHIEDE

a codesta rispettabile Amministrazione comunale di voler attivare la procedura di variante allo strumento operativo vigente (P.I.) – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 4/2015 – finalizzata all'individuazione e conformazione urbanistica dell'ambito territoriale di cui trattasi, meglio identificato negli elaborati grafici allegati, allo scopo di consentire l'apertura di una media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, adibita a commercio al dettaglio di prodotti di ogni genere, alimentare e non.

In tal senso si dichiara sin d'ora disponibile a stipulare idonea convenzione con il Comune, per tramite della quale definire le modalità ed i criteri di intervento e, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie, ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento proposto nel contesto territoriale di appartenenza (in analogia a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 55/2012).

Restando sin d'ora a disposizione per ulteriori chiarimenti / delucidazioni in merito alla presente richiesta, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Grezzana, 8 aprile 2015

Frac s.r.l.
Canteri Aldrovando

.....

In allegato:

- Allegato 1: Fotogrammetria di inquadramento con individuazione degli insediamenti in esame

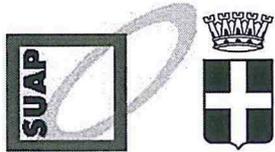
Allegato 1
FOTOGRAMMETRIA DI INQUADRAMENTO CON INDIVIDUAZIONE
DEGLI INSEDIAMENTI IN ESAME



Location attuale dell'attività

Area oggetto della richiesta
di nuovo insediamento

Area che da previsione urbanistica è destinata
all'edificazione residenziale



Comune di Verona

PROCURA SPECIALE alla firma e all'invio di pratiche digitali

IL/I SOTTOSCRITTO/I

Codice Fiscale

Cognome **CANTERI** Nome **ALDROVANDO**

nato a Prov. il

residente a Prov. CAP

in Via Civ. Tel.

E-mail/pec **frac**@**pec.it**

in qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE**

Codice Fiscale

Cognome Nome

nato a Prov. il

residente a Prov. CAP

in Via Civ. Tel.

E-mail/pec @

in qualità di

Codice Fiscale

Cognome Nome

nato a Prov. il

residente a Prov. CAP

in Via Civ. Tel.

E-mail/pec @

in qualità di

nella sua/loro veste di: **LEGALE RAPPRESENTANTE**

della: Società Ente Persona Giuridica studio professionale impresa esecutrice, di seguito indicata:

Partita IVA **0 0 9 7 2 0 5 0 2 3 1**

Codice Fiscale **0 0 9 7 2 0 5 0 2 3 1**

ragione sociale **FRAC S.R.L.**
 con Sede Legale a [redacted] Prov. [redacted] CAP [redacted]
 in Via [redacted] Civ. [redacted] / [redacted]
 Tel [redacted] cell [redacted]
 mail/ PEC **frac** @ **pec.it**

Con riferimento all'esercizio dell'attività di:

STRUTTURA DI VENDITA AL DETTAGLIO CON SUP. INFERIORE 1500 MQ

sita in Via/Piazza [redacted] n. **18**
 o Località [redacted]

CONFERISCE/CONFERISCONO PROCURA SPECIALE A

Codice Fiscale [redacted]
 Cognome **LESO** Nome **CLAUDIO**
 nato a [redacted] Prov. [redacted] il [redacted]
 residente a [redacted] Prov. **VR** CAP [redacted]
 in Via [redacted] Civ. [redacted] Tel [redacted]
 in qualità di **TECNICO INCARICATO**
 casella Pec **claudio.leso** @ **geopec.it**
 Tel. [redacted] Cell. [redacted]
 iscritto all' **COLLEGIO** del/degli **GEOMETRI**
 della Provincia di **VERONA** al n. **2761**

- alla sottoscrizione digitale e presentazione telematica della pratica di:
**DOMANDA DI VARIANTE ALLO STRUM. URBANISTICO COMUNALE (P.I.) PER
 TRASFERIMENTO STRUTTURA DI VENDITA AL DETTAGLIO INF. 1500 MQ**
- all'invio telematico di tutta la documentazione necessaria alla presentazione telematica, e di tutti gli allegati integrativi ed assolvimento degli adempimenti amministrativi previsti o richiesti;
- alla conservazione in originale, presso la sede del proprio studio/ufficio, di tutta la documentazione debitamente sottoscritta dagli aventi diritto, in nome e per conto di tutti i soggetti firmatari;

- a compiere qualsiasi atto di amministrazione e di disposizione relativamente all'attività sopra descritta;
- a rappresentarmi/ci nella presentazione, integrazione e conclusione della pratica con ogni facoltà connessa;

inoltre, ai fini di cui sopra:

- elegge/eleggono domicilio speciale per tutti gli atti e comunicazioni inerenti il procedimento, tra cui anche la consegna o notifica della ricevuta di presentazione e di tutti gli atti interlocutori e provvedimenti, presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del procuratore sopra indicato, che è il soggetto che provvederà alla trasmissione telematica ed a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

Dichiara/dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000:

- che le dichiarazioni contenute nella pratica sopra descritta sono così rese al procuratore speciale;
- di aver preso visione dei documenti informatici allegati alla pratica e di essere a conoscenza che nel caso in cui la pratica presentata **non sia completa** di tutti gli elementi obbligatori, è **irricevibile**.
- di essere informato/i, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003 e D.Lgs. 33/2013, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

In caso di revoca del presente incarico di procuratore, si impegna/impegnano a darne comunicazione scritta indirizzata al Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile.

Verona, li **08.04.2015**

Firma autografa

N.B. Ai sensi del D.P.R. 445/00 si allega **copia** fotostatica **scansionata** dei documenti d'identità di tutti i sottoscrittori con firma olografa della procura.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ DEL PROCURATORE
ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto procuratore, che sottoscrive con firma digitale il presente documento, consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 ed all'art. 19 comma 6 della L. 241/90,

DICHIARA

- ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. u), del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa al presente documento;
- che tutte le dichiarazioni contenute nella pratica sono così ricevute dai dichiaranti e che i documenti informatici allegati alla pratica sono conformi e corrispondono a quanto consegnatogli dai soggetti obbligati/legittimati per l'espletamento e gli adempimenti della pratica specificata nella procura;
- che gli originali cartacei o digitali della documentazione trasmessa sono e resteranno disponibili presso

il proprio studio/sede/ufficio sito in

Prov.

CAP

Via

Civ.

al fine di essere esibiti, su richiesta.

FIRMA DIGITALE DEL PROCURATORE

Da: "Per conto di: claudio.leso@geopec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: <protocollo.informatico@pec.comune.verona.it>
Data invio: giovedì 9 aprile 2015 10.03
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l.
--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 09/04/2015 alle ore 10:03:14 (+0200) il messaggio con Oggetto "Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l." è stato inviato dal mittente "claudio.leso@geopec.it" e indirizzato a:

protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

L'identificativo univoco di questo messaggio è:

opec275.20150409100314.13681.01.4.15@pec.aruba.it

Da: "Per conto di: claudio.leso@geopec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: <protocollo.informatico@pec.comune.verona.it>
Data invio: giovedì 9 aprile 2015 10.03
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l.
--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 09/04/2015 alle ore 10:03:14 (+0200) il messaggio con Oggetto "Richiesta variante P.I. - Frac s.r.l." è stato inviato dal mittente "claudio.leso@geopec.it" e indirizzato a:

protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

L'identificativo univoco di questo messaggio è:

opec275.20150409100314.13681.01.4.15@pec.aruba.it

FRAC s.r.l.

██████████
████████████████████
frac@pec.it

Spett.le
Amministrazione
COMUNE DI VERONA

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Alla c.a.: Arch. Mauro Grison

Sede Uffici
Via Pallone, 9

Dirigente Responsabile SUAP
Alla c.a.: Dott. Giovanni Uderzo

Sede Uffici
Lungadige Capuleti, 11

OGGETTO: Comune di Verona
località Quinto di Valpantena - Poiano
Area commerciale
Trasferimento di media struttura con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati
Individuazione (Rif.: art. 3 L.R. n. 4/2015)
Richiesta di variante allo strumento urbanistico comunale (P.I.)

Il sottoscritto Canteri Aldrovando ██████████
████████████████████, in qualità di legale rappresentante della FRAC s.r.l. con
████████████████████, attualmente operante nel
settore del commercio conducendo l'attività di vendita al dettaglio di prodotti di ogni genere
████████████████████, con
superficie di vendita pari a mq 600.

PREMESSO

Che detta attività attualmente viene svolta in un contesto di condominialità con prevalente destinazione residenziale.

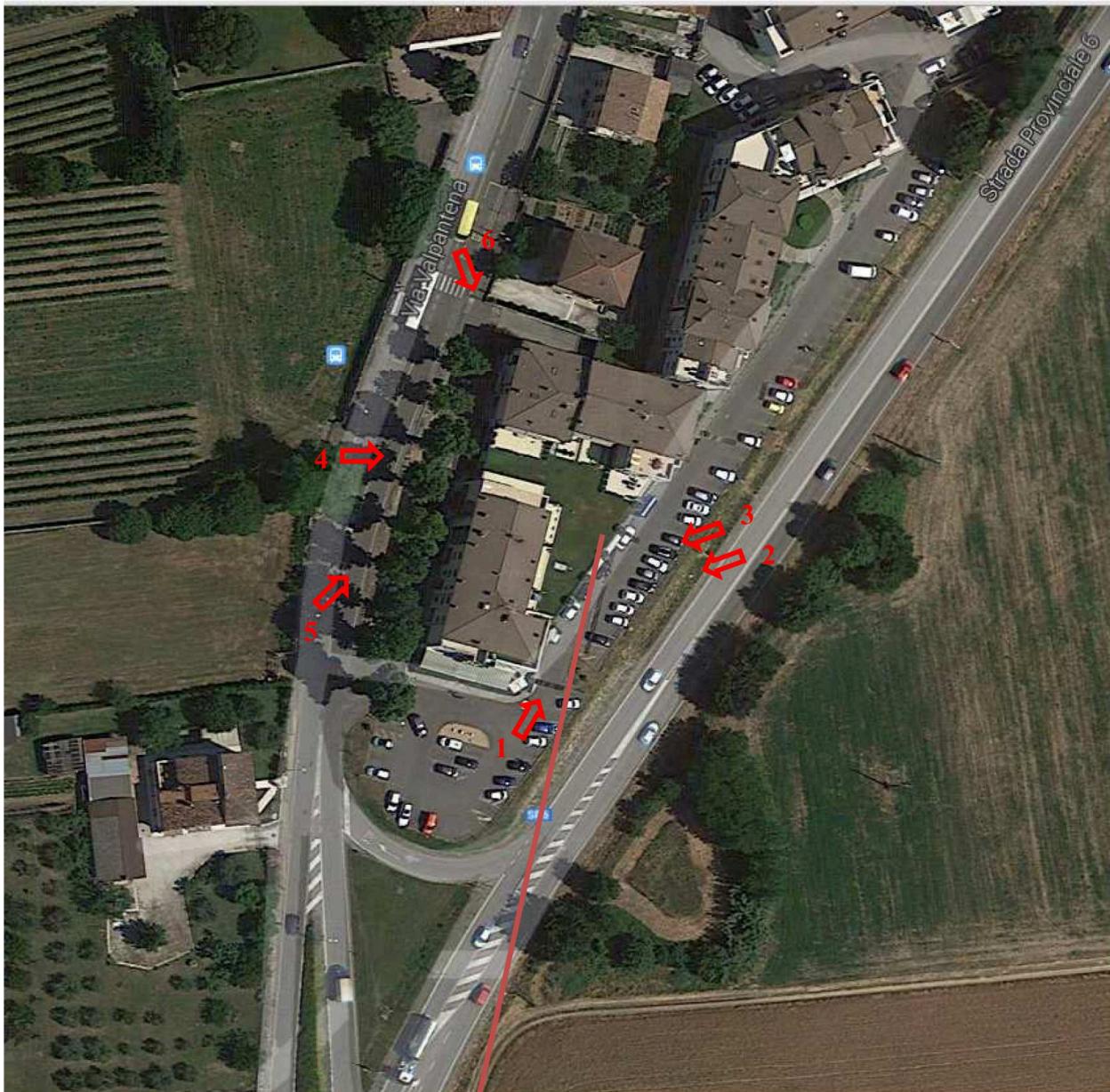
Che la convivenza della stessa con il forte carico residenziale che caratterizza il sito diventa sempre più insostenibile a causa degli esigui spazi a parcheggio di cui dispone l'intero immobile.

Che le esigenze organizzative della struttura di vendita, conformemente alle odierne modalità di gestione di aziende di tale genere, richiede l'impiego di mezzi di trasporto di grandi dimensioni quali autoarticolati che difficilmente vengono movimentati in un contesto

così ristretto e trafficato creando conseguentemente continue situazioni di pericolo per le famiglie che abitano nel complesso.

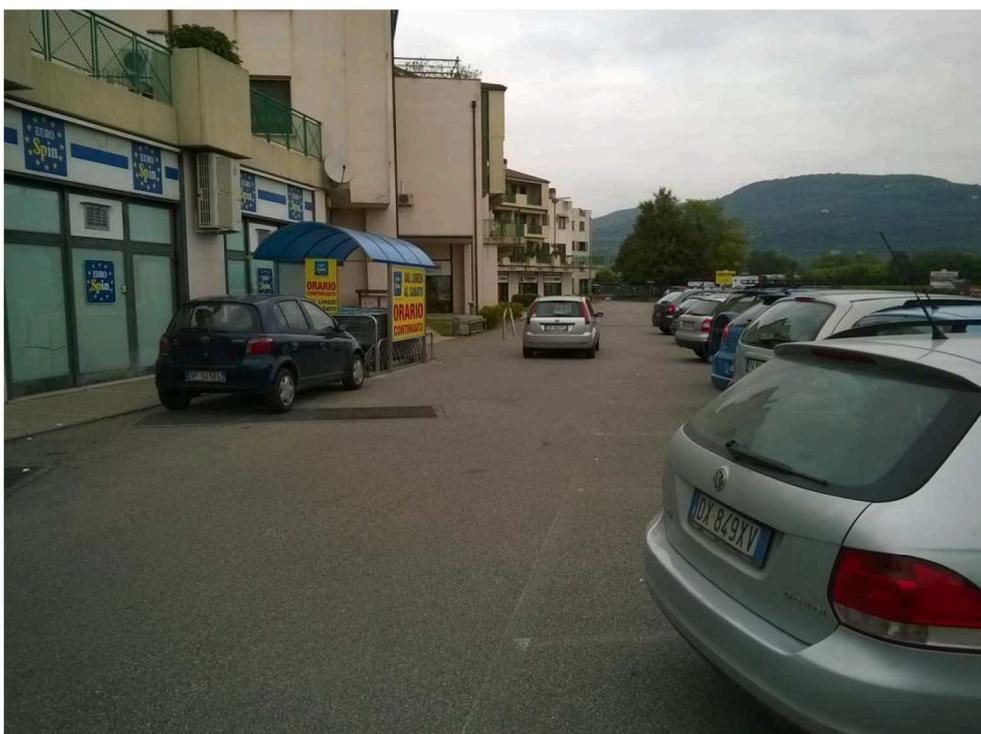
Che la struttura in oggetto è presente sul territorio da oltre un ventennio e che si è profondamente radicata nel tessuto sociale del territorio divenendo a tutti gli effetti un servizio riconosciuto dalla gente locale ed un punto di riferimento per buona parte della popolazione di Quinto, Marzana, Poiano, Sezano e Santa Maria in Stelle laddove non sono presenti altre strutture simili.

Che, come si evince dalla documentazione riportata di seguito, il nucleo residenziale in cui si inserisce la struttura è caratterizzato da una viabilità piuttosto tortuosa e ristretta con un predominante senso unico di marcia, tale da rendere insostenibile la gestione del volume di traffico determinato dalla presenza dell'attività stessa.



Location attuale dell'attività

Ripresa fotografica n. 1



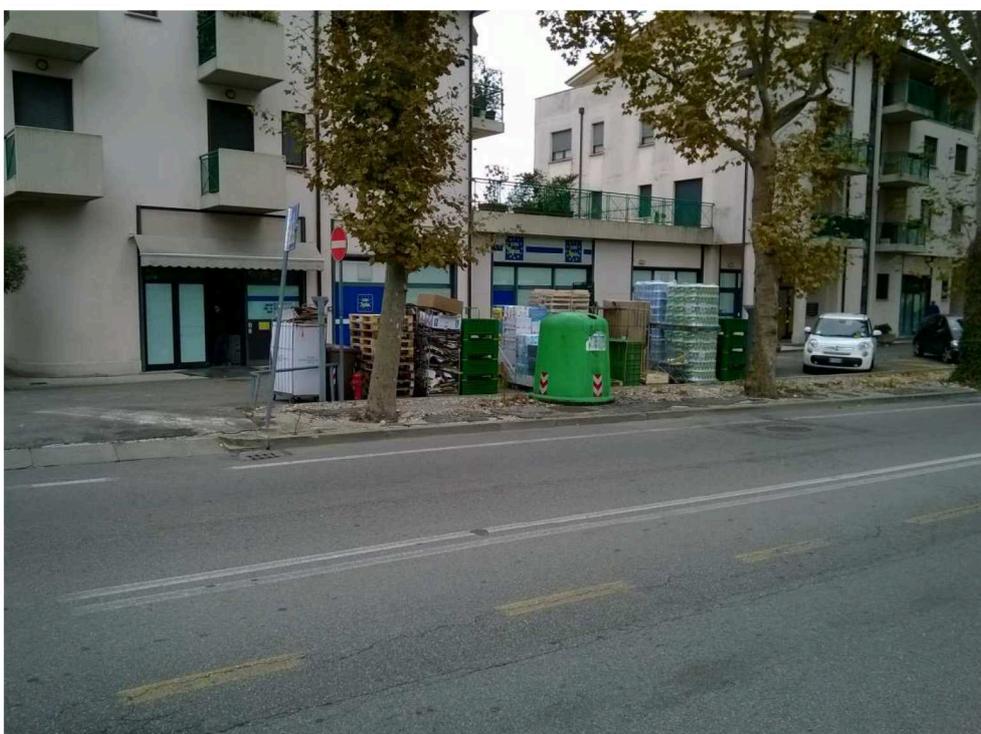
Ripresa fotografica n. 2



Ripresa fotografica n. 3



Ripresa fotografica n. 4



Ripresa fotografica n. 5



Ripresa fotografica n. 6



Che in tutta l'area che volge verso la Valpantena, comprendente Quinto, Poiano, Marzana, Santa Maria in Stelle, Sezano, ecc.. non sono individuati, dal vigente Piano degli Interventi, ambiti da adibire a medie strutture commerciali .

Che il richiedente, nell'ambito del contesto territoriale di appartenenza, ha individuato un compendio immobiliare sito in località Poiano, goduto in proprietà, accessibile direttamente dalla strada comunale di Via Valpantena, quindi idoneamente classificabile, dal punto di vista urbanistico, per le finalità di cui trattasi, trattandosi di un'area agricola.

Che tale area è censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Verona – sezione Verona Nord, al foglio di mappa n. 86, particelle n. 420, 432, 521, 522, 864 e 870; il mappale n. 870 risulta inoltre censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ai subalterni n. 1, 2 e 3.



Che la superficie complessiva dell'appezzamento in oggetto è pari a complessivi mq 21.988.

Che i limiti catastali sono definiti a sud e ad ovest da strade comunali, mentre a nord e ad est da fabbricati.

Che è in atto la procedura di esproprio da parte di Veneto Strade S.p.a. per la modifica alla viabilità della Strada Provinciale n. 6 "dei Lessini", il cui sedime occuperà

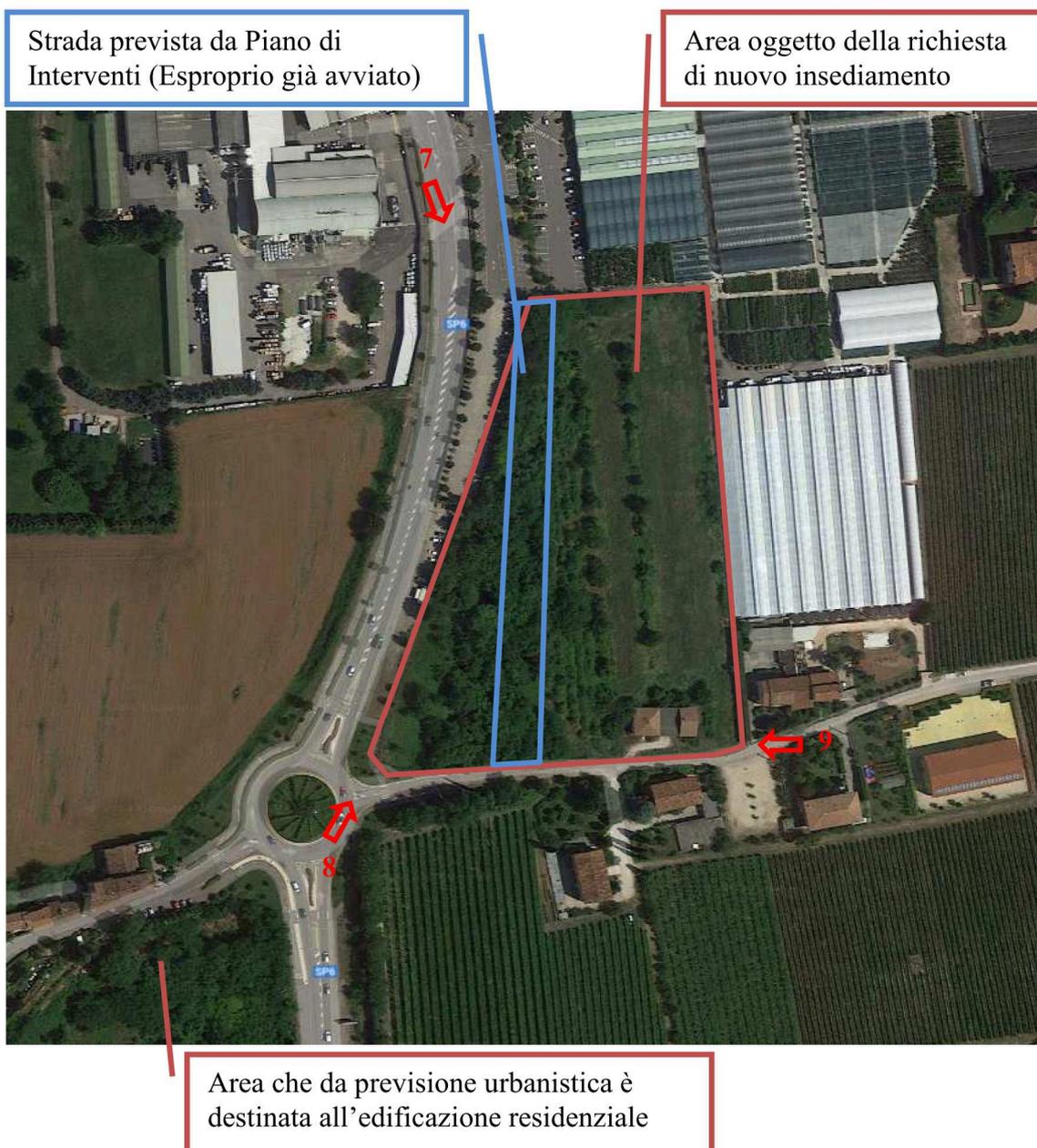
indicativamente il 30% dell'area in oggetto e che di conseguenza il lotto diverrà di fatto un relitto stradale inutilizzato.

Che, come segnalato in allegato su fotogrammetria aerea (allegato 1), il lotto in oggetto si trova a breve distanza dall'attuale location dell'attività aziendale, garantendo alla ditta scrivente di mantenere il proprio bacino di utenza.

Che la posizione del detto lotto non intralcerà in alcun modo nuclei residenziali, con i relativi problemi che ora nuocciono l'attuale struttura di vendita.

Che la viabilità esistente garantisce l'accesso al lotto anche per mezzi pesanti quali autoarticolati per la consegna dei prodotti oggetto di vendita al dettaglio. In particolare l'adiacente intersezione a rotatoria consente la corretta gestione dei flussi di traffico in ingresso e in uscita.

Che le dimensioni del lotto permettono al nuovo insediamento di garantire gli standard urbanistici a parcheggi, con una viabilità interna di semplice intuizione e di efficace gestione.



Ripresa fotografica n. 7



Ripresa fotografica n. 8



Ripresa fotografica n. 9



CONSIDERATO

- Che le politiche del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili (suoli e fabbricati) in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione, assicurando la più ampia fruibilità da parte dei cittadini.
- Che i principi fondamentali in materia di governo del territorio, in attuazione dell'art. 117, comma 3 della Costituzione, garantiscono lo sviluppo socio-economico, un razionale uso del suolo, le esigenze connesse al fabbisogno abitativo, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubblica amministrazione e privati nella definizione e attuazione degli strumenti di pianificazione, semplificazione degli strumenti medesimi e non aggravamento dei procedimenti, tenuto conto che ai proprietari degli immobili è riconosciuto, nei procedimenti di pianificazione, il diritto di iniziativa e di partecipazione, anche al fine di garantire il valore della proprietà conformemente ai contenuti della programmazione territoriale, senza dar luogo a sperequazioni tra le posizioni proprietarie.
- Che l'articolo 41 della Costituzione sancisce che l'iniziativa economica privata è libera. La legge determina opportuni programmi e controlli affinché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.
- Che in forza della modifica all'art. 31 del decreto-legge n. 201/2011 ad opera del c.d. decreto del "fare" (n. 69/2013), Regioni ed Enti locali sono stati chiamati ad adeguare i propri ordinamenti al principio di libertà di iniziativa economica senza vincoli anticoncorrenziali.
- Che l'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato (Antitrust) ha ritenuto opportuno affiancarsi all'opera del Giudice amministrativo dettando la linea a Regioni ed Enti locali, proprio al fine di evitare un pericoloso uso distorto delle nuove previsioni che possano indurre a indebite limitazioni alla libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio (v. parere AS1098/11.12.2013); in tal senso Regioni ed Enti locali – sancisce l'AGCM – potranno legittimamente introdurre restrizioni per quanto riguarda le aree di insediamento di attività produttive o commerciali, così come espressamente previsto dalla nuova formulazione della norma, solo ove esse risultino giustificate dal perseguimento di un interesse pubblico, specificatamente individuato, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario, e a condizione che ciò avvenga nel rigoroso rispetto dei principi di stretta necessità e proporzionalità della limitazione, oltre che del principio di non discriminazione.

TENUTO CONTO

- Che l'art. 3 della L.R. n. 50/2012 definisce "media struttura di vendita" l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati.
- Che in merito ai requisiti urbanistico-edilizi, l'art. 21 della L.R. n. 50/2012 indica come le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.
- Che il Comune di Verona è dotato di Piano degli Interventi e successivi aggiornamenti (adottato con D.C.C. n. 59 del 8.9.2011 – approvato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011 – in seguito alla sostituzione di alcuni elaborati, ripubblicato in data 27.02.2012, quindi efficace dal 13.03.2012).

- Che l'art. 18 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 4/16.03.2015 (B.U.R. n. 27/20.03.2015), regola specificatamente le "*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita*", finalizzate all'individuazione di aree commerciali, con particolare riferimento (comma 1) a quelle di cui all'art. 21, comma 1, della L.R. n. 50/2012, ossia "... medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati ..."; in tal senso la Giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare le varianti urbanistiche (comma 2), quindi il Consiglio comunale delibera sulle varianti decidendo anche sulle osservazioni pervenute (comma 3).
- Che l'art. 18 della L.R. n. 50/2012 stabilisce come l'apertura delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati è soggetta a S.C.I.A. da presentarsi al S.U.A.P..

Alla luce di tutto quanto sopra descritto, il sottoscritto Canteri Aldrovando

CHIEDE

a codesta spettabile Amministrazione comunale di voler attivare la procedura di variante allo strumento operativo vigente (P.I.) – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 4/2015 – finalizzata all'individuazione e conformazione urbanistica dell'ambito territoriale di cui trattasi, meglio identificato negli elaborati grafici allegati, allo scopo di consentire l'apertura di una media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, adibita a commercio al dettaglio di prodotti di ogni genere, alimentare e non.

In tal senso si dichiara sin d'ora disponibile a stipulare idonea convenzione con il Comune, per tramite della quale definire le modalità ed i criteri di intervento e, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie, ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento proposto nel contesto territoriale di appartenenza (in analogia a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 55/2012).

Restando sin d'ora a disposizione per ulteriori chiarimenti / delucidazioni in merito alla presente richiesta, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Grezzana, 8 aprile 2015

Frac s.r.l.
Canteri Aldrovando

.....

In allegato:

- Allegato 1: Fotogrammetria di inquadramento con individuazione degli insediamenti in esame

Allegato 1
FOTOGRAMMETRIA DI INQUADRAMENTO CON INDIVIDUAZIONE
DEGLI INSEDIAMENTI IN ESAME



Location attuale dell'attività

Area oggetto della richiesta di nuovo insediamento

Area che da previsione urbanistica è destinata all'edificazione residenziale



PROCURA SPECIALE alla firma e all'invio di pratiche digitali

IL/I SOTTOSCRITTO/I

Form for the first signatory: Codice Fiscale, Cognome CANTERI, Nome ALDROVANDO, nato a, residente a, in Via, E-mail/pec frac@pec.it, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE

Form for the second signatory: Codice Fiscale, Cognome, Nome, nato a, residente a, in Via, E-mail/pec, in qualità di

Form for the third signatory: Codice Fiscale, Cognome, Nome, nato a, residente a, in Via, E-mail/pec, in qualità di nella sua/loro veste di: [X] LEGALE RAPPRESENTANTE

della: [X] Società [] Ente [] Persona Giuridica [] studio professionale [] impresa esecutrice, di seguito indicata:

Partita IVA and Codice Fiscale fields for the entity

ragione sociale **FRAC S.R.L.**
con Sede Legale a [redacted] Prov. [redacted] CAP [redacted]
in Via [redacted] Civ. [redacted] / [redacted]
Tel [redacted] cell [redacted]
mail/ PEC **frac** @ **pec.it**

Con riferimento all'esercizio dell'attività di:

STRUTTURA DI VENDITA AL DETTAGLIO CON SUP. INFERIORE 1500 MQ

sita in Via/Piazza **VALPANTENA** n. **18**
o Località **QUINTO DI VALPANTENA**

CONFERISCE/CONFERISCONO PROCURA SPECIALE A

Codice Fiscale [redacted]
Cognome **LESO** Nome **CLAUDIO**
nato a [redacted] Prov. [redacted] il [redacted]
residente a [redacted] Prov. [redacted] CAP [redacted]
in Via [redacted] Civ. [redacted] Tel [redacted]
in qualità di **TECNICO INCARICATO**
casella Pec **claudio.leso** @ **geopec.it**
Tel. [redacted] Cell. [redacted]
iscritto all' **COLLEGIO** del/degli **GEOMETRI**
della Provincia di **VERONA** al n. **2761**

- alla sottoscrizione digitale e presentazione telematica della pratica di:
**DOMANDA DI VARIANTE ALLO STRUM. URBANISTICO COMUNALE (P.I.) PER
TRASFERIMENTO STRUTTURA DI VENDITA AL DETTAGLIO INF. 1500 MQ**
- all'invio telematico di tutta la documentazione necessaria alla presentazione telematica, e di tutti gli allegati integrativi ed assolvimento degli adempimenti amministrativi previsti o richiesti;
- alla conservazione in originale, presso la sede del proprio studio/ufficio, di tutta la documentazione debitamente sottoscritta dagli aventi diritto, in nome e per conto di tutti i soggetti firmatari;

- a compiere qualsiasi atto di amministrazione e di disposizione relativamente all'attività sopra descritta;
- a rappresentarmi/ci nella presentazione, integrazione e conclusione della pratica con ogni facoltà connessa;

inoltre, ai fini di cui sopra:

- elegge/eleggono **domicilio speciale** per tutti gli atti e comunicazioni inerenti il procedimento, tra cui anche la consegna o notifica della ricevuta di presentazione e di tutti gli atti interlocutori e provvedimenti, **presso l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del procuratore sopra indicato, che è il soggetto che provvederà alla trasmissione telematica** ed a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

Dichiara/dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000:

- che le dichiarazioni contenute nella pratica sopra descritta sono così rese al procuratore speciale;
- di aver preso visione dei documenti informatici allegati alla pratica e di essere a conoscenza che nel caso in cui la pratica presentata **non sia completa** di tutti gli elementi obbligatori, **è irricevibile**.
- di essere informato/i, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003 e D.Lgs. 33/2013, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

In caso di revoca del presente incarico di procuratore, si impegna/impegnano a darne comunicazione scritta indirizzata al Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile.

Verona, li **08.04.2015**

Firma autografa

N.B. Ai sensi del D.P.R. 445/00 si allega **copia fotostatica scansionata dei documenti d'identità** di tutti i sottoscrittori con firma olografa della procura.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ DEL PROCURATORE
ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto procuratore, che sottoscrive con firma digitale il presente documento, consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 ed all'art. 19 comma 6 della L. 241/90,

DICHIARA

- ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. u), del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa al presente documento;
- che tutte le dichiarazioni contenute nella pratica sono così ricevute dai dichiaranti e che i documenti informatici allegati alla pratica sono conformi e corrispondono a quanto consegnatogli dai soggetti obbligati/legittimati per l'espletamento e gli adempimenti della pratica specificata nella procura;
- che gli originali cartacei o digitali della documentazione trasmessa sono e resteranno disponibili presso

il proprio studio/sede/ufficio sito in

Prov. CAP Via

Civ. al fine di essere esibiti, su richiesta.

FIRMA DIGITALE DEL PROCURATORE