

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

Musical Box Srl
[REDACTED]
[REDACTED]

Leg. rapp. Giobatta Zerpelloni

Spett. le Amministrazione
COMUNE DI VERONA

Area Gestione Territorio
Unità Pianificazione Territoriale
urbanistica@pec.comune.verona.it

Oggetto: Comune di Verona, Località ZAI – via dell’Artigianato
Area Commerciale
Richiesta di ampliamento dell’area commerciale esistente, con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati
Richiesta di variante allo strumento urbanistico comunale (P.I.)

Con la presente, su procura della ditta Musical Box Srl, legale rappresentante Sig. re Giobatta Zerpelloni, si invia allegato la richiesta di:

“Variante al vigente Piano degli Interventi per l’ampliamento di una media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq.”

Il sottoscritto Arch. Maurizio Serafin per conto del Sig. re Giobatta Zerpelloni nato il [REDACTED] - c.f. ZRP GTT 59H031 826Q, in qualità di legale rappresentante della ditta Musical Box Srl, attualmente operante nel settore commercio conducendo l’attività di vendita al dettaglio di prodotti musicali sita in località via dell’Artigianato, 9/a, con superficie di vendita pari a mq. 247,90.

Studio : [REDACTED]

E-mail s [REDACTED]

PREMESSO

- Che la detta attività attualmente viene svolta in un contesto industriale con prevalente destinazione artigianale/industriale;

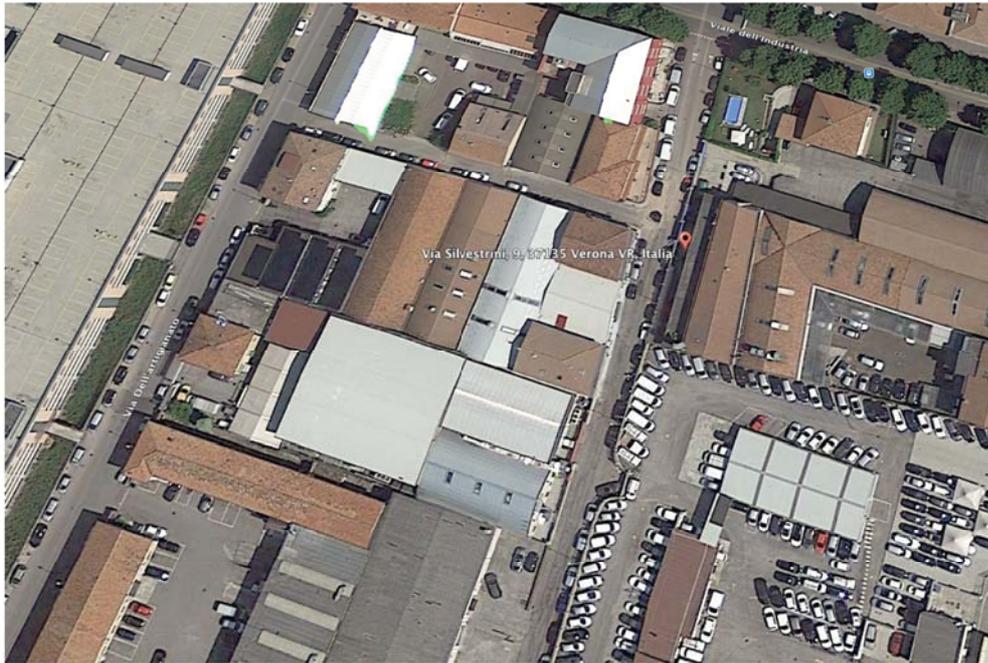


- Che le esigenze organizzative della struttura di vendita, conformemente alle odierne modalità di gestione, richiede un ampliamento del punto vendita;
- Che la struttura in oggetto è presente sul territorio da oltre un ventennio e che si è profondamente radicata nel tessuto sociale del territorio divenendo a tutti gli effetti un servizio riconosciuto dalla cittadinanza, diventando un punto di riferimento per buona parte della popolazione di Verona, laddove non sono presenti altre strutture simili.

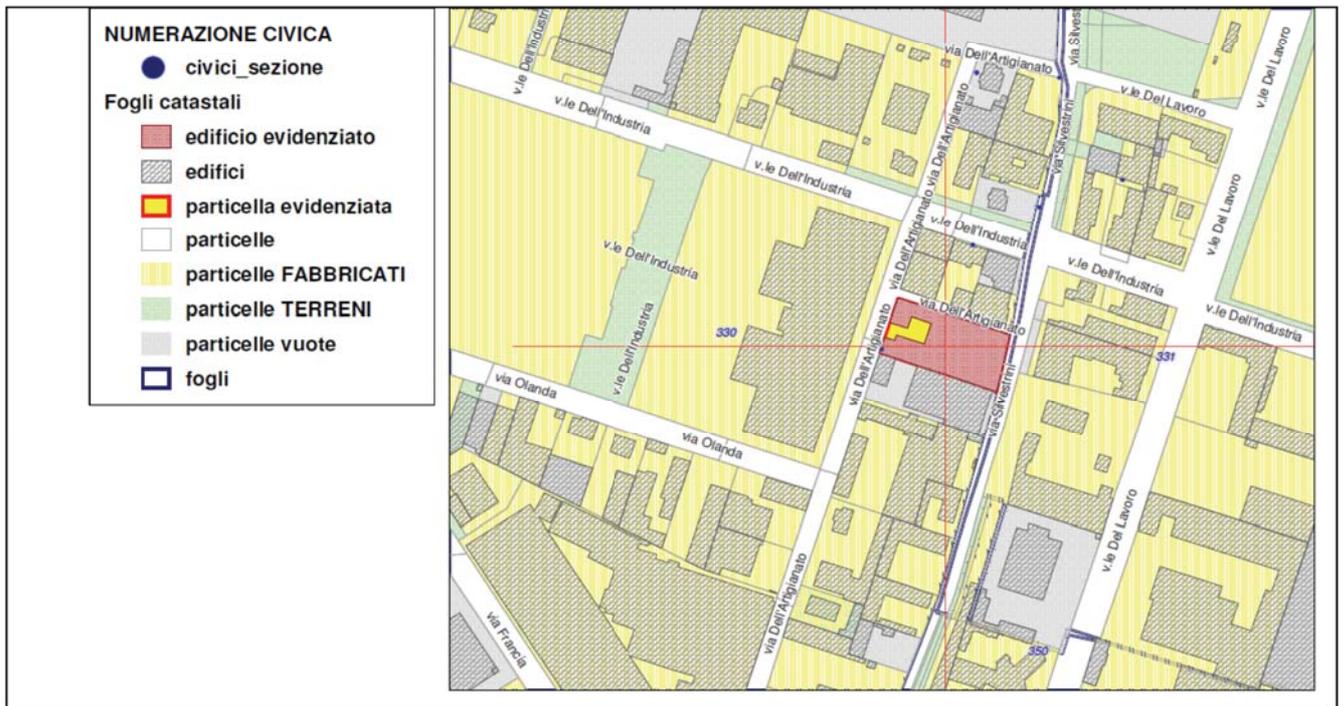
“... Il negozio Musical Box offre una gamma di strumenti musicali ed accessori di ogni genere, per soddisfare le esigenze di ogni musicista.

Inoltre il negozio dispone di sale demo attrezzate e di studio di registrazione, il Guitar Ranch, che offre un'esposizione di preziose chitarre "Vintage" ed un laboratorio liutistico specializzato, in grado di offrire interventi di alta qualità e particolarità tecnica ...”;

- Che come si evince dalla documentazione riportata di seguito, il nucleo artigianale/industriale in cui si inserisce la struttura è caratterizzato dal fatto di essere accessibile da strada pubblica facilmente raggiungibile dai servizi di rete e dai servizi di trasporto pubblico, poiché si colloca limitrofo all'arteria principale V. le delle Industria. Che la viabilità esistente garantisce l'accesso al lotto oltre alla clientela da via dell'Artigianato sia pedonale che carrabile anche per mezzi pesanti, per la consegna dei prodotti oggetto di vendita al dettaglio da via Silvestrini;



- Che tale area è censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Verona – Sezione, al foglio 330, mappale 207, subalterno;



- Che la superficie complessiva dell'immobile in oggetto è pari a complessivi mq. 2187,73 destinati a superficie produttiva e mq. 247,90 superficie destinata alla vendita, mq. 187.58 uffici;



- Che le dimensioni del lotto permettono al nuovo insediamento di garantire gli standard urbanistici a parcheggi (mq. 516,00 superficie a parcheggio esistente), con una viabilità interna di semplice intuizione e di efficace gestione

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 in forza della modifica all'art. 31 del decreto-legge n. 201/2011 ad opera del c.d. decreto del "fare" (n. 69/2013), Regione 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 Regione ed Enti locali, proprio al fine di evitare un pericoloso uso distorto delle nuove previsioni che possono 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 nova 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 200 e 1.500 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 08.09.2011 – 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), regolamentata specificatamente le *"Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita"*, finalizzazione all'individuazione di aree commerciali, con particolare riferimento (comm 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 prevenute (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 Giobatta Zerpelloni

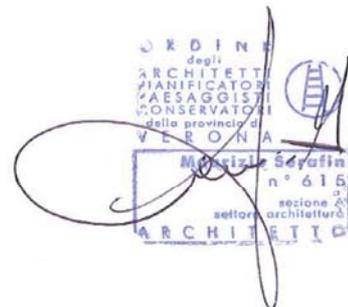
CHIEDE

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. 11/2004 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 3 della della L.R. n. 4/16.03.2015 (B.U.R. n. 27/20.03.2015), al fine di poter ampliare la superficie commerciale attuale con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati.

In sede di attuazione, gli scriventi si impegnano alla introduzione idonei e condivisi accorgimenti di mitigazione ambientale, nonché all'utilizzo di contenuti tecnologici in materia di risparmio energetico ed uso di fonti rinnovabili.

Si rimanda, comunque, agli elaborati grafici allegati per una migliore visualizzazione dell'intervento e dei dati stereometrici.

IL TECNICO



Studio [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Studio :

E-mail

MAURIZIO SERAFIN ARCHITETTO



Studio :

E-mail