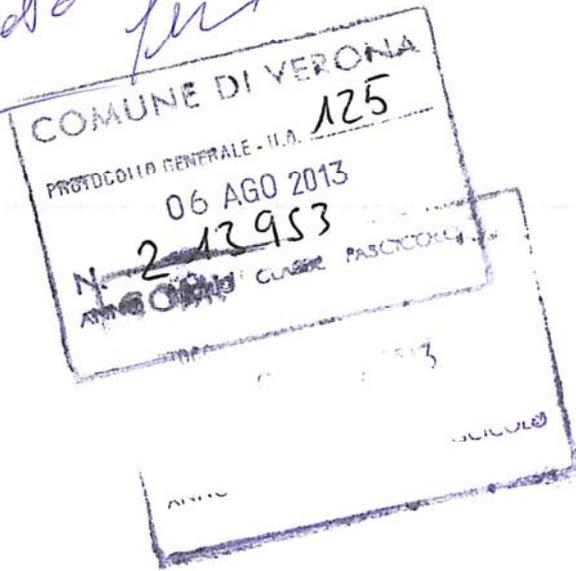


2.00  
s.l. 1. 14  
di Baulisegna  
Rossetto



Spett.le

All'Ill.mo Signor Sindaco

All'Ill.mo Vice Sindaco del  
Comune di VERONA

Spett.le

Area gestione del territorio  
del Comune di Verona

**Proposta di riqualificazione e ampliamento dell'area e dell'edificio commerciale esistente "SuperRossetto" siti in Verona, Corso Milano, Via Spaziani.**

**Legge Regionale Veneto del 28 dicembre 2012, n.50 e DGRV n.1047 del 18 Giugno 2013 (pubblicata il 25 giugno 2013) "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".**

Il sottoscritto Rossetto Giuseppe, nato a [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta **Immobiliare Cinquerre Spa** con sede in [redacted] c.f./P.iva/R.i. di Verona 02912140239

Premesso che:

- a) La Soc.Immobiliare Cinquerre Spa è proprietaria dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Verona, Via Spaziani, identificata al catasto urbano Foglio 241 Mappale n. 605, Cat.D/8, con superficie coperta di mq.3.090 che insiste sull'area di mq.16.065 identificata al catasto terreni Foglio 241 Mappali n.602 – 605 – 607 – 609 – 611 – 615 – 887 – 889 e Foglio 242 Mappali n.140 – 146 con destinazione urbanistica attuale P.I. Art.112 ambito per attività commerciale, realizzata in conformità al progetto approvato SK2545/86 e successive varianti ;
- b) la società Immobiliare Cinquerre Spa, ha la disponibilità dell'area, meglio contraddistinta al catasto Foglio 241 Mappali n.770 – 771 – 772 – 773 e Foglio 242 Mappali n.300 – 302 – 304 - 306, di mq. 14.096 adiacente all'unità immobiliare di cui al punto a) con destinazione urbanistica attuale P.I. – accordi Art.6 – scheda 221;

- c) la società Rossetto Trade spa (già Rossetto Group Spa) è conduttrice dal 1987 dell'immobile di cui al punto a) ed è titolare dell'attività nello stesso esercitata in forza dell'attuale autorizzazione n. 44141/07 P.G. rilasciata dal Comune di Verona in data 24/01/2013 "media struttura di vendita – centro commerciale" per la vendita al dettaglio di prodotti del settore alimentare e non alimentare per complessivi mq. 2.135 di cui mq.1.237 del settore alimentare, mq. 858 del settore non alimentare, mq.25 settore misto e mq.15 tabella speciale generi di monopolio.
- d) L'art.4, comma 3, della Legge Regionale n.50 del 28 dicembre 2012 prescrive agli enti territoriali l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Regolamento regionale entro 180 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.
- e) In data 25 giugno 2013 è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto il "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"; l'art.2 dello stesso prevede, ai sensi dell'art.21, comma 2 della Legge Regionale, con variante al Piano degli Interventi, la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq.1.500, delle grandi strutture di vendita e la riqualificazione urbanistica di aree o strutture dimesse e degradate anche attraverso la demolizione e ricostruzione in area diversa dall'originaria.
- A tal fine, l'art.2 comma 6 del regolamento prevede la valutazione di proposte per l'individuazione delle suddette aree.
- f) Le aree di cui ai punti a) e b) sono localizzate all'interno del centro urbano.

Tenuto conto che si rende necessario:

- procedere all'adeguamento e riqualificazione dell'intero immobile vetusto, attuando tutti gli interventi necessari in conformità alle vigenti normative, nonché migliorare gli standard, la fruibilità, la qualità paesaggistica, architettonica e le prestazioni energetiche dell'edificio;
- completare l'offerta merceologica dell'attività esistente (supermercato) secondo lo standard attuale, ammodernare l'offerta esistente con conseguente miglioramento, rivitalizzazione e riqualificazione del servizio all'utente, razionalizzando il lay-out del punto vendita per poter svolgere all'interno dello stesso

le attività di lavorazione, stoccaggio, nonché vendita al dettaglio di prodotti del settore alimentare e non alimentare.

- Preservare ed incrementare l'attuale livello occupazionale in ragione della situazione congiunturale.
- Consolidare la polarità commerciale esistente.
- Migliorare la viabilità e ammodernare le urbanizzazioni primarie e secondarie

**Tutto ciò premesso, si propone a Codesta Spett.le Amministrazione, di valutare l'individuazione e la perimetrazione dell'area meglio evidenziata nella planimetria allegata al fine di poter attuare i seguenti interventi:**

1) Riquilibrare l'attuale area e l'esistente fabbricato commerciale vetusto, attuando la demolizione dello stesso e realizzando un nuovo fabbricato (grande struttura di vendita), come da schema allegato, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta mq. 9.000 (di cui superficie di vendita mq. 7.000 alim. e non alim.)
- SUL mq.14.000 di cui mq. 9.000 commerciali e mq.5.000 al primo livello per altri usi (ristorazione, tempo libero, ecc)
- Altezza massima edificio mt.12 (max. 2 piani)

2) Adeguare alle attuali esigenze l'attività svolta, razionalizzando e rinnovando il patrimonio edilizio esistente e consolidando la polarità commerciale esistente.

3) Migliorare la qualità paesaggistica, ambientale e architettonica, arretrando l'intero edificio e realizzando una nuova struttura.

4) Migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio.

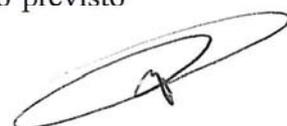
5) Incrementare l'attuale livello occupazionale del 50%.

6) Adeguare gli standard, realizzando parcheggi piloties seminterrati e incrementando la disponibilità di parcheggi ad uso pubblico.

7) Riquilibrare le aree verdi e l'arredo urbano a servizio della collettività .

8) Realizzare il parziale accorpamento e razionalizzazione di Via Spaziani per consentire accessi agevoli e un miglioramento del flusso viabile .

Nella speranza che l'intervento proposto possa essere favorevolmente accolto da Codesta Spett.le Amministrazione, che diversamente vedrebbe nel contesto urbano la struttura obsoleta, carente di servizi, con conseguente perdita di quote di mercato e ripercussione in termini occupazionali, si rimane a disposizione per quanto necessario e per quanto previsto



dalla normativa per l' "onere di sostenibilità territoriale e sociale" di cui all'art.10 del Regolamento.

Ove, nell'espletamento delle procedure di cui al comma 6 dell'art.2 del Regolamento, fosse necessario riproporre e/o richiedere e/o integrare la presente proposta di riqualificazione, la scrivente manifesta la più ampia disponibilità.

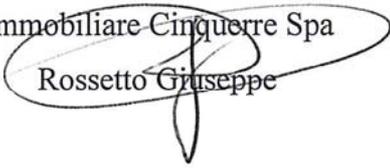
In attesa di cortese riscontro, si porgono con l'occasione distinti saluti.

Allegati:

- a) Tav.1 - stato attuale
- b) Tav.2 - proposta perimetrazione, insediamento nuovo edificio, acquisto/cessione aree.

Lugagnano di Sona, lì 06 Agosto 2013

Immobiliare Cinquerre Spa  
Rossetto Giuseppe





# STATO ATTUALE

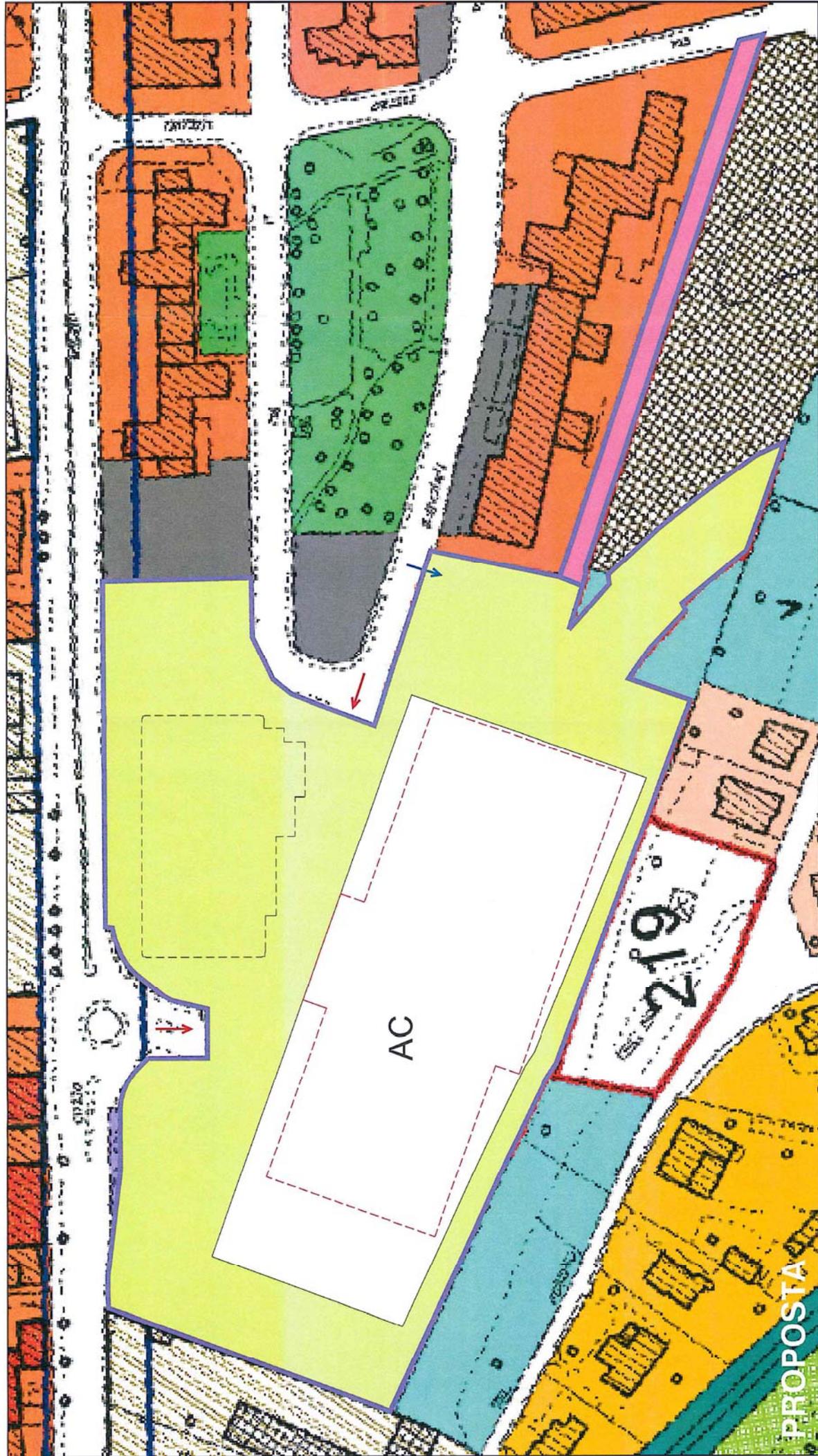

**COMUNE DI VERONA**  
 Provincia di Verona

**Proposta di Riqualificazione ed Ampliamento dell'area e Edificio commerciale esistente "Super-Rossetto" sito in Verona, Corso Milano, via Spaziani di proprietà della "Immobiliare Cinquerre" SpA**

Legge Regionale Veneto del 28 dicembre 2012, n. 50 e DGRV N. 1047 del 18 giugno 2013

## LEGENDA - AREE IN AMBITO URBANO - (rif. LR n° 50/2012 - art. 3 - comma 1 - lett. m)

- area di proprietà della Proponente mq 16.065 ( sup. catastale) - destinazione urbanistica attuale PI - Art. 112 Ambito per attività commerciale
- area nella disponibilità della Proponente mq 14.120 ( sup. catastale) - destinazione urbanistica attuale PI - accordi Art. 6 PI - scheda 221
- area stradale ( porzione via Spaziani) da acquisire mq 1.322 sup. catastale)
- area privata di uso pubblico ( standards area verde)
- area privata di uso pubblico ( standards parcheggio)
- edificio esistente da demolire - superficie coperta mq 3.090 - superficie di vendita mq 2.135



**PROPOSTA**

COMUNE DI VERONA  
Provincia di Verona

Proposta di Riqualificazione ed Ampliamento dell'area e Edificio commerciale esistente "SuperRossetto" sito in Verona, Corso Milano, via Spaziani di proprietà della "Immobiliare Cinquerre" SpA

Legge Regionale Veneto del 28 dicembre 2012, n. 50 e DGRV N. 1047 del 18 giugno 2013

LEGENDA - AREE IN AMBITO URBANO - (rif. LR n° 50/2012 - art. 3 - comma 1 - lett. m)  
 compresa area cessione gratuita al Comune di Verona di mq. 860  
 compresa area da acquisire (porzione Via Spaziani) di mq. 1.322 (vedi elab. 01)

- AC [ ] area di concentrazione volumetrica (sup. mq 12.500) in cui collocare una SUPERFICIE COPERTA di mq. 9000 - SUL di mq. 14.000
- [ ] n. max piani: 2 h max edificio: metri 12
- [ ] area libera per parcheggi, verde e circolazione interna
- [ ] cessione gratuita al Comune di Verona mq 860
- [ ] accessi all'area (uteni) [ ] accessi all'area (merci)
- [ ] sagoma edificio demolito [ ] sagoma indicativa per nuovo fabbricato (non vincolante)

02

