

Avv. Prof. Bruno Barel  
Avv. Antonella Lillo  
Avv. Vincenzo Pellegrini  
Avv. Paolo Corletto  
Avv. Riccardo Manfrini  
Avv. Diego Signor  
Avv. Marco Zanon  
Avv. Emilio Caucci  
Avv. Stefania Stefan  
Avv. Pietro Calzavara LL.m.  
Avv. Vittorio Titotto  
Avv. Massimo Zappalà

Spett.le

**ALI' s.p.a.**

Via Olanda, 2

35100 PADOVA (TV)

*Alla c.a. del sig. Francesco Canella, dott.  
Matteo Canella e arch. Roberta Zanella*

*Via e-mail*

San Vendemiano, 7 maggio 2018

**Oggetto: parere legale in materia di urbanistica commerciale**

1. Mi viene chiesto di esprimere un parere legale circa la possibile rilevanza della legge della Regione Veneto n. 45 del 29 dicembre 2017, n. 45 nella procedura di VIA-Valutazione di Impatto Ambientale in corso presso la Provincia di Treviso relativa all'area ex Marazzato in Treviso.
2. Precisamente, si fa riferimento al disposto dell'articolo 57, recante "Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il

Avv. Guido Masutti  
Avv. Nicoletta Gazza  
Avv. Lisa Larese Gortigo  
Avv. Mara Busolin  
Avv. Mario Panzarino  
Avv. Marzia Marchetto  
Avv. Sara Gobatto Ph.d  
Avv. Marco Segat

Avv. Olga Rilampa  
Avv. Barbara Dalla Torre  
Avv. Giuseppe Dussin  
Avv. Marco Cambio  
Avv. Francesca Segato  
Avv. Leonardo Bolla  
Avv. Isabella Paladin  
Avv. Elisa Pollesel

Avv. Valentina Morgante Ph.d.  
Avv. Marco Boschiero  
Avv. Giulio Vidali  
Avv. Carla Ciufferi Ph.d.  
Avv. Laura Cristofoli  
Avv. Francesca Faustini  
Avv. Eugenio Pistacchi  
Avv. Federica Casarin

Avv. Francesco Foltran  
Avv. Andrea Masiero  
Avv. Federica Bardini  
Avv. Serena Morosin  
Avv. Anna Guadagnin Ph.d.  
Avv. Alice Ruzza LL.m. Ph.d.  
Avv. Andrea Trabucco



governo del territorio e in materia di paesaggio” per il coordinamento con il settore del commercio”, che dispone testualmente nei termini di seguito riportati:

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 12 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 è aggiunto il seguente:

*“2 bis. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli interventi commerciali che restano disciplinati dalla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, e dai relativi regolamento e provvedimenti attuativi, ove rechino una disciplina più restrittiva.”.*

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

*“2 bis. La pianificazione coordinata tra più comuni è sempre necessaria nel caso di aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera g) della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, al di fuori del centro storico, con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati nei comuni capoluogo di provincia e con superficie di vendita superiore a 4.000 metri quadrati negli altri comuni. In tali casi la pianificazione coordinata deve comprendere i comuni confinanti con il comune interessato dall'insediamento della grande struttura di vendita.”.*

3. 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-privato o di accordi di programma approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Per l'attuazione del presente articolo è prevista un'attività di monitoraggio degli impatti, con particolare riferimento alle ricadute sui tassi di occupazione, sugli esercizi di vicinato e sulla percezione del livello di sicurezza delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”.

3. Il quesito s'incentra sull'interpretazione dei commi 2 e 3, l'uno relativo alla pianificazione dell'insediamento di "aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita", l'altro all'ambito di applicazione della disposizione introdotta al comma precedente.
4. Il disposto del nuovo comma 2 bis l.r. 11/2004 affronta il tema della pianificazione delle aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita e la rimette ad un PATI-piano intercomunale di assetto del territorio quando siano superate determinate soglie massime di superfici di vendita ammesse, differenziate a seconda che il Comune sia o meno capoluogo di Provincia.

La disposizione riguarda pertanto la pianificazione urbanistica "commerciale", come sta ad indicare anche il fatto che essa è stata inserita nella legge urbanistica generale del Veneto.

Evidentemente quella disposizione si riferisce di per sé alle nuove scelte pianificatorie e quindi non riguarda le aree già destinate urbanisticamente alla localizzazione di grandi strutture di vendita.

La questione interpretativa posta pare dunque generata essenzialmente dal disposto del comma 3, che estende la portata applicativa della precedente disposizione anche "alle aree con idonea destinazione urbanistica per l'insediamento delle grandi strutture di vendita", con l'eccezione di quelle "non oggetto di strumenti urbanistici attuativi o di accordi pubblico-privato o di accordi di programma approvati alla data di entrata in vigore della presente legge".

Con questa disposizione – invero singolare, per la sua portata sostanzialmente retroattiva e di immediata incidenza sulla pianificazione urbanistica già vigente – il legislatore regionale lascia intendere di avere voluto rimettere in discussione anche le scelte urbanistiche già effettuate dai Comuni e quindi di richiedere una rinnovata valutazione di idoneità per le aree attualmente destinate dai piani regolatori alla localizzazione di grandi strutture di vendita.

Tuttavia, sono espressamente sottratte all'applicazione della novella quelle aree, considerate idonee dalla vigente pianificazione urbanistica alla localizzazione di grandi

strutture di vendita, per le quali l'attuazione delle previsioni urbanistiche sia già in corso, in uno dei vari modi contemplati: piani attuativi, accordi pubblico-privato, accordi di programma già approvati al 30 dicembre 2017.

5. Ciò premesso, mi pare evidente e indubbio che questa novellata disciplina legislativa si riferisce alla pianificazione urbanistica "commerciale" e quindi alla idoneità di nuove "aree" da destinare all'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, mentre essa fa salve le iniziative di sviluppo già in corso purché giunte allo stadio indicato (PUA, accordi ecc.).

E' per contro di tutta evidenza che la disposizione non riguarda gli insediamenti commerciali già esistenti ed operanti, ormai realizzati ed attivi. In quel caso, si è ben oltre lo stadio dell'attuazione procedimentale prevista (PUA, accordi) perché ormai sono stati emanati gli ulteriori provvedimenti amministrativi attuativi sia di natura edilizia e commerciale e l'attività commerciale è in corso, seppure temporaneamente sospesa.

E' bene sottolineare come il complesso dell'ex Marazzato non sia un' "area" "destinata" all'insediamento (futuro) di una grande struttura di vendita, bensì un compendio immobiliare già costruito da decenni e già autorizzato da decenni allo svolgimento di attività commerciale per oltre 15.000 mq di superficie di vendita.

Il dubbio interpretativo ha forse la sua genesi nella circostanza che sia stata chiesta alla Provincia di Treviso una VIA per una grande struttura di vendita, ciò che normalmente si fa per localizzare e realizzare un nuova grande struttura.

Nel caso specifico dell'area ex Marazzato, però, la VIA non viene chiesta a quel fine, in quanto la grande struttura di vendita è già insediata, autorizzata e operante da decenni, bensì al diverso fine di modificarne la ripartizione interna entro gli edifici già autorizzati e in corso di costruzione.

E' evidente a chiunque che la novella regionale, se non è applicabile alla localizzazione di "nuove" grandi strutture non ancora realizzate, ove sia già stato approvato uno strumento attuativo o un accordo pubblico-privato, a maggior ragione è irrilevante con riferimento alle strutture già esistenti, ossia costruite autorizzate e operanti. Chi opinasse

altrimenti, e pensasse che la legge regionale abbia potuto incidere – non solo sulla localizzazione di nuove strutture ma anche – sulle grandi strutture commerciali esistenti (fisicamente e commercialmente), dovrebbe allora giungere alla conclusione che la novella abbia resi illegali tutte le grandi strutture esistenti !

6. In conclusione, il compendio immobiliare ex Marazzato è già esistente dal punto di vista edilizio e già autorizzato dal punto di vista commerciale, come all'occorrenza si potrà documentare alla Commissione VIA con produzione dei corrispondenti titoli edilizi e commerciali già rilasciati e utilizzati.

La VIA è richiesta ad uno scopo diverso da quello usuale: non per localizzare in quel luogo una nuova grande struttura di vendita, bensì per adeguare le opere infrastrutturali alla situazione già esistente, e riorganizzare la ripartizione interna delle superfici di vendita già autorizzate in modo più razionale e conforme all'interesse di tutte le parti. E' da sottolineare che i lavori infrastrutturali sono stati concordati col Comune di Treviso, rispondono all'interesse generale e sono tutti a carico della parte privata.

Resto a disposizione e saluto cordialmente.

avv. Bruno Barelli 