



Ali S.p.a.
Via Olanda 2 - 35127 Padova
Tel. 049 8692211 (r.a.)
Fax 049 8692200
info@alispaspa.com

Codice Fiscale e P. IVA 00348980285
Numero Iscrizione Reg. Imprese
di Padova 00348980285
R.E.A. 119674 Socio Unico
Capitale Sociale Euro 20.000.000 i.v.

Alla Provincia di Treviso
Ufficio V.I.A.- Edificio 9
Via Cal di Breda n. 116
31100 Treviso

Padova, 8 novembre 2017

Oggetto: Procedura di V.I.A. - ALI' S.p.A. – Progetto di ristrutturazione e ampliamento edilizio di complesso ad uso commerciale in via Noalese a Treviso (ex Marazzato) - controdeduzioni di ALI' S.p.A. alle osservazioni presentate da ConfCommercio Treviso

ALI' S.p.A., viste le osservazioni in oggetto, controdeduce nei termini seguenti.

1. Controdeduzioni sulle Premesse dalla Osservazione

Le Premesse dell'osservazione non sono esatte. Si afferma che:

- a. il progetto sia "finalizzato all'insediamento di una nuova Grande Struttura di Vendita, tipologia Centro Commerciale";
- b. la V.I.A. sia dovuta in quanto la nuova Grande Struttura di Vendita avrebbe una superficie di vendita superiore a 8.000 mq.

Non è così nella realtà.

Esiste già un complesso edilizio a destinazione commerciale per la grande distribuzione, conformemente alla disciplina urbanistica di zona (PRG e PAT).

Esiste già una Grande Struttura di Vendita con autorizzazione commerciale per una superficie di vendita totale pari a mq. 16.995.



Il progetto pertanto NON è finalizzato all'insediamento di una NUOVA Grande Struttura di Vendita, bensì al riordino degli edifici esistenti, nei modi e limiti ammessi PRG, con la conseguente diversa allocazione della superficie di vendita già autorizzata.

La procedura di VIA è stata dunque attivata NON per insediare una NUOVA Grande Struttura di Vendita, bensì per valutare l'impatto ambientale della modificazione della ESISTENTE Grande Struttura di Vendita in conseguenza del riordino edilizio.

Il controllo ambientale è stato chiesto e va riferito all'impatto DIFFERENZIALE tra lo *status quo* legittimamente esistente, di per sé non assoggettabile a controllo *ex post*, e la modifica prevista dal progetto.

Inoltre, va tenuto ben presente:

- a) che la superficie di vendita già autorizzata nella proposta progettuale viene ridotta;
- b) che la proposta progettuale prevede un importante incremento del numero di parcheggi;
- c) che la proposta progettuale prevede l'adeguamento delle attuali opere viarie pubbliche, della viabilità interna di smistamento, e delle opere di urbanizzazione.

Quanto ai contenuti del Piano di Rischio Aeroportuale, recepito con Variante nel PRG, va tenuto ben presente che:

- a) la Grande Struttura di Vendita è già esistente e quindi di per sé estranea alle nuove previsioni urbanistiche che ovviamente riguardano futuri insediamenti;
- b) il riordino edilizio è comunque iniziato sulla base di idoneo titolo edilizio richiesto PRIMA della adozione della Variante al PRG di adeguamento al PRA e dunque è fatto espressamente salvo;
- c) il riordino edilizio è già stato autorizzato dalla competente autorità e i lavori sono in corso; l'assetto EDILIZIO finale indicato nel progetto costituisce pertanto non è oggetto della V.I.A. bensì un PRESUPPOSTO di fatto e giuridico estraneo al controllo ambientale, il quale ha un oggetto specifico relativo alla nuova collocazione della superficie di vendita già autorizzata entro edifici già autorizzati;



- d) che il riordino edilizio in progetto prevede lo “spostamento” di volumetria esistente, da area che ora è classificata come zona di tutela di tipo C dal PRA ad area classificata come zona di tutela di tipo D, quindi con RIDUZIONE del rischio rispetto alla situazione attuale.

2. Controdeduzioni sulle “Considerazioni sulla viabilità”

Le “Considerazioni sulla viabilità” esposte nella osservazione sono inesatte per vari profili.

- a) Incontrano anch'esse nell'equivoco già segnalato di riferirsi ad un “futuro centro commerciale”, ossia di dimenticare che esiste già una Grande Struttura di Vendita con autorizzazione commerciale già rilevata per 16.995 mq. di vendita. La circostanza che l'attività sia momentaneamente sospesa è irrilevante, potendo riprendere in ogni momento, nell'esercizio di diritti acquisiti. Ciò nonostante, seguendo il principio di cautela, lo studio del traffico ha preso in considerazione esclusivamente lo scenario di progetto, ovvero l'aumento di traffico indotto dalla riapertura della Grande Struttura di Vendita
- b) Ali si è fatta carico di affrontare un problema viabilistico che spetterebbe alla Autorità pubblica risolvere, dato che riguarda la viabilità generale e non invece opere di urbanizzazione funzionali a singoli insediamenti esistenti e già attivi. Nondimeno Ali ha formulato il progetto dopo un lungo iter di collaborazione con la Pubblica Amministrazione, dopo avere commissionato a sue spese d'intesa con l'Amministrazione comunale uno studio viabilistico esteso ad un lungo tratto della via Noalese e dopo avere preso atto delle sue risultanze. Come pure si è fatta carico di realizzare direttamente, e subito, a sua cura e spese parte significativa delle opere viarie pubbliche di adeguamento ritenute appropriate dagli specialisti e concordate con tecnici e autorità comunali.

E' da sottolineare:

- b1) che l'adeguamento della viabilità pubblica avverrebbe con l'utilizzazione di una lunga fascia di terreno privato, in cessione GRATUITA dalla proprietà al Comune di Treviso;



- b2) che l'adeguamento avverrebbe IMMEDIATAMENTE a richiesta del Comune;
- b3) che l'adeguamento include una modifica degli attuali accessi carrai all'area Ali, con allontanamento dalla rotonda attuale tra via Noalese e tangenziale;
- b4) che l'adeguamento include la realizzazione di una rotonda di smistamento del traffico sia verso l'area Ali sia, in futuro, di accesso all'area aeroportuale, secondo un progetto all'esame delle autorità competenti;
- b5) che la nuova rotonda agevola anche l'afflusso e il deflusso dall'attuale accesso dell'aeroporto, evitando soste in centro strada o attraversamento della carreggiata;
- b6) che la previsione congiunta di una corsia di decelerazione verso l'ingresso all'area Ali e di percorsi interni scorrevoli in allontanamento rapido dalla viabilità pubblica, con la realizzazione di grandi spazi a parcheggio, concorre a fluidificare il movimento delle auto.

Quanto alle preoccupazioni espresse nell'Osservazione circa i rischi derivanti dalla possibile utilizzazione del parcheggio nell'area Ali da parte della utenza aeroportuale, è evidente che risponde anche all'interesse di Ali evitarlo e saranno all'uopo adottate tutte le misure dissuasive opportune.

Nel merito degli studi svolti dagli specialisti del traffico, Ali non può che ribadire che essi sono stati svolti da esperti individuati d'intesa con l'Amministrazione comunale, di fiducia della stessa Amministrazione per avere già svolto analoghi incarichi professionali per conto del Comune, con metodologia scientifica e risultati ragionevoli. Ove la Commissione V.I.A. lo ritenga utile, comunque, sarà possibile una audizione diretta dei tecnici specialisti per fornire ulteriori ragguagli.

E' da ribadire, da ultimo, che la proposta di Ali è manifestamente migliorativa della situazione attuale, intesa come quella derivante dall'attività normale degli insediamenti legittimamente esistenti ed autorizzati ad operare.

O qualcuno pensa seriamente che la riattivazione dell'attività commerciale con gli accessi attuali, senza adeguamento dell'attuale viabilità pubblica, senza il potenziamento dei parcheggi interni e della viabilità interna, senza "spostamento" di parte della volumetria



attuale a grande distanza dagli accessi attuali autorizzati, sia preferibile alla realizzazione della proposta ?

E' indubbiamente auspicabile che l'intera via Noalese sia oggetto di misure di adeguamento. Ma, in attesa di eventi che dipendono da risorse pubbliche e da privata disponibilità o da espropriazioni, non è forse saggio cominciare da ciò che si può fare subito e bene, senza costi pubblici, nei prossimi mesi?

3. Controdeduzioni sulle "Considerazioni su aspetti economici e sociali derivanti dalla nuova struttura commerciale"

Anche questa parte della Osservazione incorre nell'equivoco già segnalato di dare per scontato quello che tale non è, che anzi non è proprio vero.

Un "nuovo centro commerciale" non esiste. La proposta riguarda, si ripete, una Grande Struttura di Vendita legittimamente esistente ed operante, che viene inserita in strutture edilizie parzialmente differenti da quelle esistenti, con allontanamento dalla viabilità pubblica, realizzazione di nuovi parcheggi e corsie di smistamento interno, con potenziamento delle opere di urbanizzazione, con realizzazione a carico di privati di opere di notevole miglioramento della viabilità pubblica, incluse una rotonda, corsie di decelerazione, spostamento di accessi esistenti ecc., usando suolo privato.

In secondo luogo, l'articolazione della Grande Struttura di Vendita, già oggi distribuita su più fabbricati, sarà quella di un Parco commerciale piuttosto che di un Centro commerciale vero e proprio, in quanto è circoscritta a pochi negozi di grandi dimensioni, con accesso diretto dallo spazio esterno, senza nessuna galleria commerciale con esercizi di vicinato.

Si tratta quindi di poche strutture commerciali grandi o medie, che assolvono ad una funzione commerciale diversa da quella tradizionale propria degli esercizi di vicinato e che hanno necessità di disporre di spazi adeguati, interni ed esterni, non reperibili normalmente nel tessuto urbano consolidato.

D'altra parte, la Pubblica Amministrazione è tenuta ad agire nella legalità, e quindi a tenere presente che la legislazione vigente, europea nazionale e regionale, considera la libera



Ali S.p.a.
Via Olanda 2 - 35127 Padova
Tel. 049 8692211 (r.a.)
Fax 049 8692200
info@alispacom

Codice Fiscale e P. IVA 00348980285
Numero Iscrizione Reg. Imprese
di Padova 00348980285
R.E.A. 119674 Socio Unico
Capitale Sociale Euro 20.000.000 i.v.

concorrenza e il beneficio ai consumatori che ne deriva come un valore primario da salvaguardare, tanto che è espressamente vietata dalla legge ogni pianificazione economica, diretta o indiretta quindi anche mascherata da apparenti scelte urbanistiche, con la quale l'Autorità si ingerisca nelle normali regole di mercato a ostacolare l'accesso al mercato di nuovi operatori economici e privilegiare gli operatori già attivi. Pertanto tutte le considerazioni svolte a tale proposito dall'Osservazione sono, oltre che non condivisibili nel merito per le ragioni esposte per prime, inconferenti in quanto tendono a sollecitare la Pubblica Amministrazione a compiere valutazioni di opportunità economica a favore di una parte degli operatori economici vietate dalla legge.

In realtà, la riattivazione della Grande Struttura di Vendita già esistente, in locali più adeguati e con adeguamento delle opere viarie, dei parcheggi, delle opere di urbanizzazione rispetto alla situazione attuale, legalmente esistente, determina la creazione di numerosissimi posti di lavoro nuovi e stabili, a complemento dei servizi commerciali di prossimità attivi nel centro storico e nel tessuto urbano residenziale, i quali assolvono ad una diversa funzione economica e beneficiano già di tutte le iniziative di rivitalizzazione del centro città.

Per quanto esposto, si chiede che sia positivamente concluso il procedimento in corso di V.I.A. non ravvisandosi nelle osservazioni controdedotte nessun elemento idoneo a incidere sulla proposta all'esame dell'Autorità pubblica.

Distinti saluti.


Ali S.p.A.
35127 Padova - Via Olanda, 2
C.F. e P. IVA 00348980285