

OGGETTO: DINIEGO ISTANZA PG. 147853 DEL 28/12/2016 DI APPROVAZIONE DI UNA VARIANTE AL PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. PG 98196/16 DEL 19/09/2016 ED AL POC PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA COMMERCIALE A MARCHIO INTERSPAR IN FERRARA, VIA POMPOSA.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che in data 18/05/2016 con delibera di Consiglio n. 38 l'Amministrazione Provinciale ha approvato la Variante di adeguamento a legge del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) e il conseguente adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), esecutiva dal 15/06/2016;

che in data 19/09/2016 con delibera di CC PG 98196/16 è stato approvato in primo luogo il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC (come richiesto da ASPIAG in data 10 giugno 2015) inerente la "Riqualificazione struttura commerciale via Duran" – scheda n. 5ANS-04" ed in secondo luogo, il progetto di attuazione dello stesso Piano (istanza PG 49663 del 03/05/2016);

che il suddetto PUA, prevedendo l'insediamento, in un unico lotto, di una medio-grande struttura commerciale (sino a 2.500 mq. di SV), ai sensi dell'art. 3 delle NTA del POIC vigente si configura, ai fini dell'attribuzione del livello di rilevanza, come *Areale per insediamenti di rilevanza sovra comunale* attuabile tramite Piano Operativo Comunale (POC). Il Progetto approvato prevede la realizzazione di 364 posti auto pertinenziali a fronte di una dotazione richiesta dalla normativa di 313 e pertanto con un esubero di 51 posti auto;

che in data 04/10/2016 in Padova presso lo studio Notarile Valmasoni è stata stipulata, tra la Soc. ASPIAG SERVICE srl ed il Comune di Ferrara, la relativa convenzione attuativa -atto Notaio Martino Valmasoni-, registrata e trascritta ai sensi di legge ed in data 24/10/2016 è stato rilasciato alla stessa Soc. ASPIAG SERVICE srl il Permesso di Costruire PG 120343/16, per la realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione in attuazione al PUA, già valutate nell'ambito del procedimento di approvazione dello stesso strumento urbanistico;

che in data 27/10/2016 come da comunicazione PG 122142 sono iniziati i lavori inerente al PdC di cui al punto precedente;

che in data 03/11/2016 PG 122487 è stato inoltre presentato il PdC per l'ampliamento dell'edificio commerciale a marchio INTERSPAR, oggi in fase istruttoria;

che in data 22/12/2016 è stata presentata dalla Società ASPIAG SERVICE s.r.l. istanza PG. 147853 del 28/12/2016 per ottenere l'approvazione di una Variante al PUA di iniziativa Pubblica (approvato con delibera di CC PG 98196/16 del 19/09/2016) ed al POC per l'ampliamento della struttura commerciale a marchio INTERSPAR in Ferrara, Via Pomposa;

che la richiesta di variante proposta, prevede un incremento di superficie di vendita di 628 mq., che porterebbe gli attuali 2.500 mq. già autorizzati con l'attuale PUA ai 3.128 mq., determinando il passaggio dell'INTERSPAR da medio-grande a grande struttura di vendita;

che l'incremento della Superficie di Vendita richiesto, computato tenendo conto anche dei 51 (364 – 313) parcheggi pertinenziali in esubero, già in avanzato stato di realizzazione in attuazione del PUA approvato, non risulta corretto in quanto detto esubero acconsentirebbe, qualora ve ne ricorressero le caratteristiche normative, un insediamento massimo di 2.912 mq di Superficie di Vendita (derivante da 8 mq. per posto auto:  $364 \times 8 = 2.912$  mq.) piuttosto che 3.128 mq. come invece richiesto;

che il PSC vigente ricomprende l'area oggetto della variante all'interno dell'Ambito "5 AUC ambiti urbani consolidati, Quacchio Borgopunta; la relativa scheda d'ambito Tav. 43.05 "Struttura insediativa Quacchio, Borgo Punta" del PSC vigente non prevede per l'area di cui trattasi la

presenza di grandi strutture di vendita ma esclusivamente medio grandi (250 mq. -2.500 mq.) oltre all'esistente struttura commerciale "alimentari e misti > 10.000 mq.", denominata "Le Mura";

che il RUE vigente classifica l'area come "aree prevalentemente terziarie - TER", disciplinate dall'art. 105-2.1 delle NTA del RUE vigente che recita "6b. commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi fermo restando che le nuove strutture medio-grandi e l'ampliamento di quelle esistenti sono disciplinate attraverso il POC";

che detta variante, prevedendo la presenza di una grande struttura di vendita, ai sensi dell'art. 3 delle NTA del POIC "Livelli di rilevanza degli insediamenti commerciali" fa sì che l'intervento non si configuri più come "Areali per insediamenti di rilevanza sovra comunale" di cui al comma c) ma "Areali per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore" di cui al comma b) dello stesso articolo. In questa nuova fattispecie le aree per gli insediamenti di grandi strutture dovrebbero, diversamente da quanto previsto per l'intervento di cui trattasi, essere localizzate dal PSC in coerenza con le indicazioni di natura urbanistica e territoriale del PTCP-POIC;

che la proposta presentata contrasta con le previsioni della pianificazione sovraordinata in quanto il progetto presentato risulta in contrasto con il PTCP-POIC vigente che non consente l'insediamento, nell'area oggetto d'intervento, di grandi strutture commerciali; e in contrasto con il PSC vigente che non consente l'insediamento, nell'area oggetto d'intervento, di grandi strutture commerciali, né la modifica di strutture commerciali esistenti in modo da trasformarle in grandi strutture commerciali;

che in data 18 gennaio 2017 PG 7183, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i. è stata inviata comunicazione via pec di preavviso di diniego alla Soc. ASPIAG SERVICE srl, richiedente l'istanza PG. 147853 del 28/12/2016, precisando che entro il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della stessa comunicazione, si sarebbe potuto presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti relativi alle contestazioni, al fine di rimuovere i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza; nel contempo si comunicava che la Superficie di Vendita complessiva massima insediabile rispetto al numero di parcheggi pertinenziali già realizzati, acconsentirebbe, qualora ve ne ricorressero le caratteristiche, un insediamento massimo di 2.912 mq. di superficie di vendita piuttosto che 3.128 mq. come richiesto. Si precisava inoltre che ad oggi l'insediamento di ulteriore Superficie di Vendita all'interno dell'esistente perimetro del PUA potrebbe essere perseguibile esclusivamente tramite la realizzazione di un secondo lotto fondiario, autonomo rispetto all'esistente su cui insiste l'INTERSPAR, fermo che la SV massima per ogni lotto non potrà comunque superare i 2.500 mq, (limite della medio grande struttura di vendita); per tale modifica si rendeva necessaria una variante allo strumento attuativo approvato in data 19/09/2016 con delibera di CC PG 98196/16 e nel rispetto della normativa di settore vigente.

che con nota del 30/01/2017 acquisita al PG 19242/2017, la Soc. ASPIAG SERVICE srl, tramite l'avvocato Guido Zago, presentava osservazioni in ordine a tale preavviso di diniego, di seguito richiamate in sintesi:

1. *"Il prediniego si appunta essenzialmente sulla pretesa non insediabilità nel compendio Aspiag di una struttura di vendita di 3.100 mq, in luogo dei 2500 esistenti e ciò per la sola assenza di una specifica "bollinatura" da parte dello strumento urbanistico generale che individui l'area medesima come idonea a ospitare una grande struttura di vendita.(...) In altre parole ciò che ad avviso del Comune impedirebbe il modesto ampliamento richiesto (da 2500 a 3100 mq, pari circa il 20% della superficie di vendita già esistente), è la mancanza di una formale classificazione dell'area come idonea alla localizzazione di una grande struttura di vendita quale diverrebbe l'esercizio commerciale già esistente per effetto dell'ampliamento richiesto.*

2. *Si tratta di posizioni assolutamente formalistica ed erronea, alla luce sia a) della consistenza e delle concrete caratteristiche del compendio in questione e della modestia dell'ampliamento richiesto, sia b) della disciplina nazionale e regionale di riferimento, che riconosce la generale libertà di insediamento delle attività commerciali in tutto il territorio comunale (...)*

3. *In applicazioni di tali incontrovertibili indicazioni normative e giurisprudenziali l'ampliamento richiesto deve essere assentito in considerazione:*

a) *delle concrete caratteristiche dell'area in questione che ha tutti i requisiti e le dotazioni di standard infrastrutturali per conseguire l'ampliamento richiesto;*

b) *dell'intervenuto superamento delle astratte ed apodittiche preclusioni "commerciali" non territoriali all'ampliamento, riconducibili al PSC e alla strumentazione urbanistica;*

*c) dell'insussistenza di motivi imperativi di interesse generale che possono precludere un così modesto ampliamento e che possano dunque escludere la compatibilità territoriale."*

che con nota del 13/02/2017 acquisita al PG 18115/2017, la Soc. ASPIAG SERVICE srl, presentava un'integrazione alle osservazioni, trasmesse in data 30/01/2017 PG 19242 in ordine a tale preavviso di diniego e volte ad integrare le precedenti osservazioni di natura principalmente normativa con considerazioni di tipo sociale e commerciale di seguito richiamate in sintesi:

*"L'ampliamento dell'area vendita rispetto agli attuali 2.500 mq, è in funzione di un adeguamento dell'area vendita, atto a rispondere alle attuali esigenze di mercato derivanti da una diversa composizione sociale (...). Il contesto economico generale e gli stessi comportamenti di consumo stanno infatti creando una situazione di mercato del tutto diversa da quella espressa nel passato, dalla domanda massificata della famiglia tradizionale che, rispetto a quella attuale, era interessata fondamentalmente alla "spesa principale" per l'approvvigionamento della famiglia. (...) si rende necessario rivedere l'articolazione dell'area vendita, comportando la necessaria utilizzazione di maggiori spazi atti a valorizzare le tipologie dei prodotti, in linea con le nuove esigenze espresse. Sottolineiamo altresì come l'intervento di ristrutturazione del punto vendita, e il relativo ampliamento dell'area vendita, oltre a rispondere alle nuove esigenze di mercato, è funzionale allo sviluppo e alla sistemazione della viabilità con aumento di posti auto sia pubblici che privati, introducendo anche una rotatoria all'incrocio tra via Pomposa e via Pontegradella, prima governato da semafori. Da ultimo, segnaliamo che ruolo importante dell'intervento è dato dalla possibilità di creare nuovi posti di lavoro, che si stimano essere di 10 unità solo per il punto vendita Interspar che sommati alle altre attività previste nel progetto potrebbe raggiungere un totale di 15 persone, in aggiunta al personale già esistente".*

Ritenuto di contro dedurre rigettando le osservazioni in precedenza citate, come segue, ribadendo le motivazioni citate in premessa e qui richiamate:

che in primo luogo la proposta presentata contrasta con le previsioni della pianificazione sovraordinata in quanto il progetto presentato risulta in contrasto con il PTCP-POIC vigente che non consente l'insediamento, nell'area oggetto d'intervento, di grandi strutture commerciali; e in contrasto con il PSC vigente che non consente l'insediamento, nell'area oggetto d'intervento, di grandi strutture commerciali, né la modifica di strutture commerciali esistenti in modo da trasformarle in grandi strutture commerciali;

che in secondo luogo le indicazioni di natura sociale commerciale, seppur condivisibili, non sono condizione sufficiente per derogare dai disposti normativi della pianificazione sovraordinata, dato che è proprio la pianificazione che è deputata a contemperare i contrapposti interessi pubblici e privati che hanno incidenza sul territorio.

Ritenuto quindi che non sussistano le condizioni per l'approvazione dello strumento urbanistico in oggetto, in variante al POC finalizzato all'ampliamento della struttura commerciale a marchio INTERSPAR in Ferrara, Via Pomposa;

Ritenuto pertanto di adottare uno specifico ed esplicito atto di diniego;

Dato atto inoltre che la Giunta Comunale, nell'ottica di promuovere lo sviluppo della città e la valorizzazione dei luoghi morfologicamente consolidati anche attraverso la riqualificazione delle attività commerciali esistenti, con proprio indirizzo del 7 marzo 2017 PG 25013 ad oggetto *Individuazione di nuovi criteri e procedure per l'ampliamento di strutture commerciali esistenti: medio/grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita, con le finalità di quanto previsto dal più recente quadro normativo in materia di "liberalizzazione" delle attività commerciali*, ha valutato favorevolmente la possibilità di individuare una soluzione finalizzata a consentire fisiologici ampliamenti una Tantum (max 20%) per tutte le attività esistenti e "funzionanti", dando mandato agli assessori competenti di formalizzare attraverso gli uffici una proposta organica e di individuare quali possano essere gli strumenti pianificatori e le procedure normative adeguate per pervenire sollecitamente a detto risultato;

#### **VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;

- il PSC, il POC e il RUE vigente;
- il POIC vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

SENTITE la Giunta e la III Commissione Consiliare;

#### DELIBERA

per i motivi esposti in premessa e che si richiamano integralmente, il diniego dell'istanza PG. 147853 del 28/12/2016 presentata da ASPAG SERVICE srl, di approvazione di una Variante al PUA di iniziativa Pubblica (approvato con delibera di CC PG 98196/16 del 19/09/2016) ed al POC per l'ampliamento della struttura commerciale a marchio INTERSPAR in Ferrara, Via Pomposa;

di dare atto che il presente provvedimento di diniego, ad avvenuta esecutività dello stesso, verrà trasmesso alla Soc. Aspiag Service srl;

di dare atto che ai sensi dell'art. 3 ultimo comma della legge n. 241/90 e s.m.i., i destinatari del presente provvedimento possono ricorrere, nei modi stabiliti dalla legge, al TAR Emilia Romagna e al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla notifica dello stesso;

di dare atto, che la Giunta Comunale, nell'ottica di promuovere lo sviluppo della città e la valorizzazione dei luoghi morfologicamente consolidati anche attraverso la riqualificazione delle attività commerciali esistenti, con proprio indirizzo del 7 marzo 2017 PG 25013 ad oggetto: *Individuazione di nuovi criteri e procedure per l'ampliamento di strutture commerciali esistenti: medio/grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita, con le finalità di quanto previsto dal più recente quadro normativo in materia di "liberalizzazione" delle attività commerciali*, ha valutato favorevolmente la possibilità di individuare una soluzione finalizzata a consentire fisiologici ampliamenti una Tantum (max 20%) per tutte le attività esistenti e "funzionanti", dando mandato agli assessori competenti di formalizzare attraverso gli uffici una proposta organica e di individuare quali possano essere gli strumenti pianificatori e le procedure normative adeguate per pervenire sollecitamente a detto risultato;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora - Servizio Pianificazione e Progettazione.

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.