



# COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

UFFICIO DEL SINDACO

Piazza A. Moro, 1 – 36022 Cassola (VI) – Cod. Fisc. 82000790244

☎ 0424-530201/530206

✉ segreteria.sindaco@comune.cassola.vi.it

Prot. n. 16535

Cassola, li 01/12/2017

Provincia di Vicenza  
Area servizi al cittadino e al territorio  
Settore Ambiente  
Servizio VIA

**OGGETTO: Procedura di VIA ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. riguardante la realizzazione di un edificio commerciale.**

**Proponente: ARTUSO GIUSEPPE srl, ARBE IMMOBILIARE srl, AXO srl.**

**NOTA DI OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI CASSOLA.**

Con riferimento alla procedura di VIA di cui all'avvio procedimento prot. 75145 del 03/11/2017 acquisito al prot. comunale 14817 del 06/11/2017

## PREMESSO

- che tale procedura è finalizzata a verificare se il progetto in questione abbia possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente;
- che ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., in questa fase il Comune di Cassola è chiamato ad esprimersi, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e la completezza del progetto depositato dal proponente, in quanto ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 il provvedimento di VIA costituisce Provvedimento autorizzatorio unico, comprendente tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nullà osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del medesimo progetto;
- che l'intervento in oggetto propone la costruzione di un fabbricato commerciale nella forma di "centro commerciale" con superficie di vendita prevista pari a 3.700 mq, costituito da 3 esercizi commerciali, all'interno di un'area urbanisticamente classificata idonea per grande strutture di vendita, all'interno del "parco commerciale SS47" avente attualmente un superficie di vendita autorizzata di mq 17.660.

Tutto ciò premesso, si trasmette l'allegata nota prot. 16520 del 04/12/2017 elaborata dagli Uffici, indicante la documentazione mancante rispetto a quanto pubblicato nel sito web della Provincia di Vicenza.

Distinti Saluti.



Il Sindaco

Prof. Aldo Maroso



# COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA- CED – S.U.A.P.  
ATTIVITA' PRODUTTIVE - COMMERCIO

Piazza a. Moro 1 – C.A.P. 36022 Cassola (VI)

Prot. n. 16520

Cassola, lì 01/12/2017

Al Sindaco del Comune di Cassola

**OGGETTO: Procedura di VIA ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. riguardante la realizzazione di un edificio commerciale.**  
**Proponente: ARTUSO GIUSEPPE srl, ARBE IMMOBILIARE srl, AXO srl.**  
**NOTA DI OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI CASSOLA.**

Con riferimento alla procedura di VIA di cui all'avvio procedimento prot. 75145 del 03/11/2017 acquisito al prot. comunale 14817 del 06/11/2017 si trasmette la presente nota:

## **PREMESSO**

- che tale procedura è finalizzata a verificare se il progetto in questione abbia possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente;
- che ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., in questa fase il Comune di Cassola è chiamato ad esprimersi, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e la completezza del progetto depositato dal proponente, in quanto ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006 il provvedimento di VIA costituisce Provvedimento autorizzatorio unico, comprendente tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del medesimo progetto;
- che l'intervento in oggetto propone la costruzione di un fabbricato commerciale nella forma di "centro commerciale" con superficie di vendita prevista pari a 3.700 mq, costituito da 3 esercizi commerciali, all'interno di un'area urbanisticamente classificata idonea per grande strutture di vendita, all'interno del "parco commerciale SS47" avente attualmente un superficie di vendita autorizzata di mq 17.660.

Tutto ciò premesso, il Comune di Cassola, vista la documentazione pubblicata nel sito web della Provincia di Vicenza esprime le seguenti

## **OSSERVAZIONI**

### **(A) Osservazione generale procedurale**

Vista la novella legislativa a seguito del D.lgs. n. 104 del 2017, che ha introdotto il succitato art. 27 bis del D.Lgs 152/2006, risulta necessario che da parte dell'Amministrazione procedente e la Regione Veneto venga

**preliminarmente chiarito quali siano le autorizzazioni che il Provvedimento di VIA, essendo Provvedimento autorizzatorio unico, va a sostituire, ed il relativo procedimento, che potenzialmente potrebbe risultare in conflitto con altri procedimenti amministrativi, ad es. l'autorizzazione commerciale, per quanto riguarda l'attribuzione dell'Ente competente al rilascio della stessa.**

## **(B) Osservazione sulla completezza documentale del progetto**

### **PARTE I- EDILIZIA**

1. L'art. 27-bis del D.Lgs 152/2006, al comma 1, precisa che il procedimento di cui trattasi è mirato al *"rilascio di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del medesimo progetto e indicati puntualmente in apposito elenco predisposto dal proponente stesso"*. Pertanto **il proponente deve indicare specificatamente le autorizzazioni che ritiene ottenere con il provvedimento VIA** (es. permesso di costruire per l'edificio, permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, licenze commerciali, etc).
2. Il progetto dovrà essere adeguatamente approfondito, indicando chiaramente il tipo e le caratteristiche delle attività che saranno insediate, progettando conseguentemente in modo completo tutti gli spazi, al fine di consentire una definizione chiara e completa per tutti gli Enti e le amministrazioni potenzialmente interessati ad esprimersi sul progetto come integrato, in relazione al procedimento di cui trattasi (es. Ulss 7, Etra s.p.a., Consorzio di Bonifica Brenta, etc).

Per quanto finora possibile valutare, risulta quanto segue:

- a) Deve essere rappresentato il layout distributivo e di utilizzo di tutte le aree interne all'edificio, chiarendo il sistema di magazzinaggio (attualmente non sono previsti magazzini) e le modalità di carico-scarico delle merci, i percorsi interni e gli spazi di vendita, la localizzazione di tutti i locali di servizio (spogliatoi, w.c. per gli utenti e per il personale, etc);
- b) Si rileva che la somma delle superfici lorde di pavimento indicate nella tav. 2 non coincide con il dato totale indicato in tav. 3 e graficamente rappresentato (4.289 mq);
- c) Si rileva che le superfici di vendita indicate in tav. 2 sono incoerenti con quanto indicato nell'elaborato "Tabella superfici e volumi" (superficie di vendita maggiore della superficie utile);
- d) Nella tav. 3 deve essere integrata la verifica del rispetto dell' "area libera" minima (art. 14 N.T.O. del P.I.; art. 5 del Regolamento della L.R. 50/2012 – Regolamento Regionale n.1/2013);
- e) Si evidenzia che gli standard a parcheggio pubblico risultano insufficienti nel caso di realizzazione di superfici di vendita del settore alimentare consentite, nel limite massimo di 250 mq ammesso dallo schema di convenzione del P.U.A. approvato con D.G.C. 145 del 05.09.2017. In tale ipotesi dovranno essere reperiti gli standard mancanti;
- f) Sul lato ovest dell'edificio, dove sono previste alcune uscite di sicurezza in corrispondenza di posti auto privati e/o aree di carico-scarico, dovrà essere individuato idoneo spazio libero dimensionato per garantire le vie di fuga;

- g) Deve essere aggiornato l'estratto del P.I. riportato in tav. 1 (viene indicato il 9° P.I.-primo stralcio, anziché il vigente 9° P.I.-secondo stralcio);
- h) Devono essere integrati gli elaborati, eventualmente non ricompresi tra quelli già pubblicati sul sito web della Provincia di Vicenza, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in maniera da dare al progetto in oggetto valenza di progetto esecutivo alle opere stesse. Per quanto non sufficientemente già approfondito: documentazione dettagliata di tutte le opere; documentazione riguardante il sistema di irrigazione delle aree verdi; eventuali pareri definitivi degli enti gestori dei sottoservizi e/o prescrizioni tecniche eventualmente necessarie; interventi ed accorgimenti progettuali necessari per adempiere alle prescrizioni contenute nel parere VAS/VINCA.
3. Relazione tecnica di asseverazione, come prevista nella modulistica standardizzata e unificata necessaria per le istanze di Permesso di Costruire, compresa la relativa documentazione eventualmente da allegarsi ed ivi citata.
  4. Documentazione fotografica dei luoghi, con planimetria dei punti di ripresa.
  5. Barriere architettoniche (D.G.R.V. 1428/11, L. 13/89, D.M. 236/89 e leggi collegate). Dichiarazione di conformità D.G.R.V. 1428/11 all. 1, con allegati relazione ed elaborato grafico (quest'ultimo già trasmesso ma da aggiornare in relazione a quanto indicato al punto 1), come da modello presente sul sito del Comune.
  6. Asseverazione art. 4 del R.E.C., come da modello presente sul sito del Comune.
  7. Dichiarazione di conformità art. 79-bis L.R. 61/85, D.G.R.V. 2774/09 e D.G.R.V. 97/2012 (linee vita), con allegati relazione ed elaborato grafico, come da modello presente sul sito del Comune.
  8. Dichiarazione resa ai fini del rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 28/11 all. 3 (fonti rinnovabili), come da modello presente sul sito del Comune; Modello informativo impianto, All. C alla D.G.R.V. 827/12.
  9. Documentazione D.M. 37/08 art. 5 (impianti / protezione scariche atmosferiche).
  10. Documentazione relativa alla valutazione del progetto di prevenzione incendi (allegato I D.P.R. 151/11), o dichiarazione liberatoria.
  11. Relazione geotecnica (D.M. 11.03.88 e 14.01.2008).
  12. Attestazione di conformità del progetto alle norme sismiche vigenti (punto "f" D.G.R.V. 2122/05), come da modello presente sul sito del Comune.
  13. Documentazione di valutazione dei requisiti acustici dell'edificio.
  14. Modello Istat compilato on-line, tramite collegamento a: <https://indata.istat.it/pdc/?pes=PDC>; successivamente il modello va stampato e trasmesso al Comune che provvederà a completare la procedura di propria competenza.
  15. Computo Metrico Estimativo dell'edificio, completo di tutte le opere e finiture, al fine della determinazione del Contributo di Costruzione.

16. Infine si evidenzia che, dopo aver ottenuto il provvedimento di VIA, l'attuazione dell'intervento deve essere subordinata a:

- A. Stipula della convenzione urbanistica, compresi tutti gli adempimenti in essa indicati (es. polizze fidejussorie a garanzia delle opere di urbanizzazione, versamento oneri di urbanizzazione, etc);
- B. Pagamento del contributo di costruzione dovuto, da corrispondere nelle modalità previste ai sensi della normativa vigente;
- C. Comunicazione di inizio dei lavori corredata da tutta la documentazione prevista dal R.E.C..

**Pertanto, si chiede alla Provincia di Vicenza di prescrivere nel provvedimento l'ottemperanza di quanto indicato ai punti A) e B) entro 60 giorni dal rilascio del provvedimento stesso e al punto C) entro 1 anno dal rilascio, pena la decadenza del provvedimento.**

## **PARTE II- COMMERCIO**

Qualora venga chiarito che il provvedimento di VIA costituisca anche autorizzazione commerciale, ed il proponente lo richieda, salvo più precisi, risulta necessario:

1. Presentazione istanza autorizzazione commerciale per l'ampliamento della superficie di vendita di un Parco Commerciale (Sez. I, Tabella A, d.lgs. n.222/2016; articolo 19 della L.R. 28/12/2012, n. 50), fornendo i seguenti dati:
  - a) anagrafica dell'impresa;
  - b) oggetto della pratica (descrittivo);
  - c) dichiarazione di consapevolezza ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000;
  - d) indirizzo dell'attività;
  - e) dati catastali;
  - f) modalità di vendita (al dettaglio o congiunta dettaglio/ingrosso);
  - g) estremi del titolo abilitativo posseduto (autorizzazione/Scia...)
  - h) forma speciale di vendita (se outlet/temporary store);
  - i) carattere dell'esercizio (permanente/temporaneo/stagionale);
  - j) settori merceologici e superfici di vendita prima della variazione;
  - k) settori merceologici e superfici di vendita dopo la variazione;
  - l) elenco di tutti gli esercizi che andranno a comporre la struttura (per ogni singolo esercizio vengono indicati il titolare, il settore, la superficie di vendita e se l'apertura è annuale/stagionale);
  - m) dichiarazioni sul possesso dei requisiti di onorabilità;
  - n) altre dichiarazioni relativamente ai locali di esercizio dichiarazione di rispetto dei regolamenti specifici (edilizi, igiene, prevenzione incendi, destinazione d'uso, etc.);
  - o) prevenzione incendi;
  - p) impatto acustico;
  - q) dichiarazione relativa alla presentazione dell'intervento a Provincia e Regione;
  - r) informativa sulla privacy (art. 13 del d.lgs. n. 196/2003);
  - s) dichiarazione relativa a diritti di segreteria/imposta di bollo;

2. Planimetria dei locali nella forma di elaborato grafico unico nel quale l'attività è inquadrata con CTR in scala 1:5000, estratto del PRG vigente, estratto catastale in scala adeguata, planimetria dei locali in scala 1:100 relativa allo stato di fatto ed allo stato di progetto (eventuale), il dettaglio dell'area dei parcheggi di riferimento, i percorsi, la segnaletica verticale ed orizzontale e che si evinca chiaramente quali sono i parcheggi di pertinenza dell'attività (specificare quali sono le eventuali aree pubbliche, quali quelle private, quali quelle private ad uso pubblico ed evidenziarle anche nella planimetria dell'area nonché la tabella dei dati stereometrici con asseverazione. Indicare, inoltre, l'accessibilità, la viabilità esistente e di progetto, la funzionalità degli innesti sulla viabilità principale
3. Relazione tecnico illustrativa riguardante le modalità di attuazione dell'iniziativa commerciale con particolare riferimento alla conformità territoriale, urbanistica e ambientale. In caso di nuova attività o di trasferimento, specificare se, negli stessi locali, è/era già presente attività commerciale (possibilmente indicare il nome della ditta)
4. La documentazione relativa all'impatto sulla viabilità dovrà essere redatta ai sensi dell'art.11 dell'ALLEGATO A alla Dgr. n.1047 del 18.06.2013
5. Scheda di autovalutazione relativa ai requisiti di compatibilità e sostenibilità della Grande struttura di vendita.
6. Documentazione necessaria ai fini della verifica di compatibilità' (Art.4, comma 4, dell'Allegato A alla Dgr n.1047/2013)
7. Documentazione necessaria ai fini della verifica di sostenibilita' (art.4, comma 5, dell'Allegato A alla Dgr n.1047/2013)
8. Ulteriore documentazione richiesta dal Regolamento Regionale (Allegato A alla DGR n.1047/2013) per il caso in questione.
9. Copia attestazioni versamenti

Ai sensi dell'art. 27-bis comma 3 del D.Lgs 152/2006, si assegna al Proponente il termine di **30 giorni** per la trasmissione delle integrazioni necessarie, e si invita la Provincia di Vicenza a mantenere informata lo Scrivente sul prosieguo del procedimento, dando altresì comunicazione ad avvenuta pubblicazione della documentazione integrativa.

Distinti Saluti.

Il Responsabile di Settore  
Ing. Renzo Nichèle

