

Spett.
COMUNE DI ISEO
Piazza Garibaldi n. 10
ISEO

Campegine, lì 22 settembre 2020

Alla c.a. del Responsabile dell'area tecnica
Arch. Nadia Bombardieri

A mezzo pec: protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Oggetto: AVVISO DI ADOZIONE E DEPOSITO ATTI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIALE EUROPA ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 della LR n. 12/2005 be s.m.i.

La società **CONAD CENTRO NORD Soc. Coop.** (C.F. 01751820356), di qui in poi anche "Conad", con sede in Campegine (RE), in via Kennedy n. 5, in persona del Direttore Generale e Amministratore Delegato, Dott. Ivano Ferrarini, visto l'avviso di adozione e deposito atti relativi al piano attuativo a destinazione commerciale in viale Europa in comune di Iseo, esaminati gli atti pubblicati ritiene di presentare le seguenti

OSSERVAZIONI

Premesso che:

- I provvedimenti in oggetto attengono sostanzialmente alla realizzazione e messa in esercizio di una "media struttura di vendita" alimentare di circa mq 1300 di superficie di vendita, a marchio LIDL, in Iseo, in fregio a viale Europa azionato in "Zona D2, terziario-commerciale consolidata e di completamento";
- Conad ha realizzato ed ha in esercizio a decorrere dal dicembre 2017 **sul medesimo asse viario e di rimpetto all'area oggetto del Piano Attuativo di cui si discute**, una media struttura di vendita alimentare di mq 1497 di superficie di vendita;

- Conad ha pertanto uno stabile collegamento con l'ambito interessato dal Piano Attuativo adottato che ne legittima la contestazione;
- È da precisare sin d'ora che la realizzazione dell'esercizio commerciale di Conad è seguita alla approvazione di Piano Attuativo, come previsto dal Documento di Piano del P.G.T. e stipula di relativa convenzione urbanistica;
- Il Piano Attuativo avente ad oggetto l'esercizio commerciale di Conad è stato **adottato ed approvato dal Consiglio Comunale** con Deliberazione rispettivamente n. 50 del 16 novembre 2015 e n. 58 del 21 dicembre 2015 secondo la procedura prevista dall'art. 14;
- Nel corso della procedura di approvazione del suddetto Piano sono stati acquisiti:
 - (i) Decreto di non assoggettabilità alla valutazione Ambientale Strategica e presa d'atto di esclusione dalla Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - (ii) Rapporto preliminare ambientale VAS
 - (iii) Studio preliminare VIC
 - (iv) Documentazione esplicativa VAS.

Oltre ad altri studi tra cui: lo studio di fattibilità geologica, l'analisi delle terre, l'analisi acqua di falda piezometriche, lo studio piano paesistico e ambientale di contesto, lo studio di inserimento ambientale e studio del verde e un approfondimento sullo studio del traffico e della gestione del traffico in entrata ed in uscita dall'ambito.

- Con avviso datato 24 agosto 2020 il Comune di Iseo ha comunicato l'adozione da parte della Giunta Comunale degli atti del Piano Attuativo a destinazione commerciale di cui si discute ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 della legge regionale 12/2005;

Letti ed esaminati gli atti del Piano Attuativo in oggetto emergono illegittimità evidenti che ne viciano l'efficacia per i motivi che di seguito andranno ad elencarsi:

1.- SUGLI ASPETTI PROCEDIMENTALI

1.1- Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 14, comma 1 della L.R. n. 12/2005 - Violazione e falsa applicazione degli art. 3, 6, 33 e 5 della NTA del PdR (Piano delle Regole)

Il Piano Attuativo è stato adottato in applicazione **dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005** (con procedimento di variante semplificata) sulla base della **pretesa conformità dell'intervento al PGT, in particolare all'art. 33 delle NTA del PdR.**

Tuttavia, tale procedimento è illegittimo nella misura in cui - il dato è documentale - l'intervento non è conforme all'art. 33 delle NTA citate e pertanto non è conforme al PGT, con la conseguente necessaria applicazione dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005.

L'art. 33 delle NTA citate, infatti, stabilisce le destinazioni ammesse nella zona D2: "*Destinazione principale: - Attrezzature terziarie e di servizio sub A), B), C) e D)*".

Tali destinazioni sono poi declinate all'art. 6 delle medesime NTA che alla lettera "**sub A. 3)**" prevede esclusivamente "*esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq e con superficie di vendita non superiore a mq 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita*".

Nessuna altra norma delle NTA prevede esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq.

L'intervento è pertanto in variante al PGT.

Neppure il richiamo all'art. 5 delle NTA può fondare la conformità dell'intervento al PGT.

Tale norma infatti prevede esclusivamente gli strumenti (PdC, SCIA, PdC convenzionato, ecc.) necessari all'intervento edilizio di trasformazione e completamento del tessuto consolidato e assoggetta a Piano Attuativo gli interventi che superino i 500 mq di SLP¹ (si badi, non di superficie di vendita). Tale norma riferisce solo lo strumento attuativo per l'**incremento della SLP** ma **non autorizza assolutamente il reperimento di una superficie di vendita** superiore a quella stabilita dall'art. 33 delle NTA di mq 250.

Pur ritenendo preliminare ed assorbente quanto precede è da precisare che anche a voler richiamare l'**art. 5 delle NTA** (come di fatto richiamato dall'Amministrazione comunale ai fini dell'approvazione del PA in questione) **ammette solo SLP** fino a 500 mq e considera implicitamente

¹ SLP = Superficie lorda di pavimento(mq).

E' la somma delle superfici dei singoli piani delimitati dal profilo esterno delle pareti, rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico e della volumetria.

(ma chiaramente) come non ammesse quelle superiori a tale metratura che necessiterebbero di una variante al PGT da attuarsi tramite Piano Attuativo.

Per quanto esposto il procedimento attivato dal Comune di Iseo è pertanto viziato sotto il suddetto profilo, che ha valore sostanziale quanto a mancata conformità dell'intervento con le norme del PGT.

1.2 Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 5 delle NTA del PdR

Il soggetto proponente è consapevole del vincolo procedurale imposto dall'art. 5 delle NTA del PdR, che infatti viene menzionato come tale nella relazione illustrativa del nuovo intervento.

L'art. 5 lett. e) delle NTA prevede espressamente che la procedura di approvazione di qualsiasi Piano Attuativo nel Comune di Iseo è soggetta alle Verifiche VAS e VIC: il tenore della norma non lascia spazio ad interpretazioni diverse o discrezionali da parte dell'A.C., posto che

- *"Tutti i piani attuativi, sia di completamento che di recupero o di riqualificazione dovranno essere assoggettati a verifica VAS e VIC".*

Agli atti non risulta avviato il relativo procedimento neanche ai fini della verifica dell'eventuale esclusione di tali necessarie valutazioni.

L'insediamento Conad sopra menzionato è stato infatti assoggettato alle verifiche previste dalla norma in rubrica e non si comprendono le ragioni - che la delibera di adozione, infatti, non esplicita - per le quali nel caso di specie debba farsi un'eccezione.

Anche sotto tale profilo il procedimento è illegittimo.

**

2.- IL PROGETTO

2.1 Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 13 del PdS e dell'art. 16 delle NTA del PdR

Il Piano Attuativo in questione prevede la monetizzazione degli *standard*.

Tale previsione è illegittima sotto due profili:

- (i) la monetizzazione, nei termini indicati nel Piano Attuativo, non è prevista nelle NTA;
- (ii) la monetizzazione, al di sotto degli standard minimi, comporta la volatilizzazione dello standard che impedisce di reperire la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che deve essere garantita per la specifica funzione insediata (media struttura di vendita commerciale di circa 1300 mq).

(i) Il reperimento degli standard nelle NTA:

L'art. 13 del PdS² (Piano dei Servizi) ammette la possibilità di monetizzazione degli standard qualora "*espressamente consentito*" dalle NTA del PdR.

L' art. 16 delle NTA del PdR³ - lungi dal consentire la monetizzazione - prevede espressamente la dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico, richiedendo il **reperimento di "almeno" il 50% del 150% della SLP.**

² Art. 13 (NTA del Piano dei Servizi) - Monetizzazione di aree a standard

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole e dalle schede dei vari ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica e nei piani attuativi previsti dalle NTA del P.d.R. l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

³ Art. 16 (NTA del PdR) – Insediamenti commerciali

*Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca: [...] 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente **nel pieno rispetto degli standard urbanistici** fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 120% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 6/2010, **tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.** [...] Ogni nuovo esercizio pertanto dovrà dotarsi di una apposita area a verde e **parcheggio (almeno il 50%) non inferiore:***

- al 120% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
- **al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;**
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Previsione rafforzata dallo stesso art. 33 delle NTA per la Zona D2 e, ancor prima, dai criteri dettati per la pianificazione attuativa⁴.

Per giunta, tale regola è confermata anche dalla relazione illustrativa acclusa alla Delibera adozione sub all. 2, nella quale si legge:

- “Devono essere reperite aree a standard (verde e parcheggi) pari al 150% della SLP, oltre ai parcheggi necessari all'attività”.

In ragione delle norme comunali richiamate, nel caso di specie sarebbero quindi da reperire **standard minimi** per almeno **1507,50 mq**:

$$\frac{\text{mq } 2010 \times 150\%}{2} = 1507,50 \text{ mq}$$

mentre **l'attuale Piano attuativo ne prevede solo mq 905,00**⁵.

Il Piano Attuativo non risponde alle richieste del PGT rispetto alla consistenza dei parcheggi.

Manifesta è la carenza di aree a parcheggio.

Tale carenza è evidente sia in termini assoluti (sulla base dei dati numerici sopra raffrontati), sia avuto riguardo ai criteri di calcolo evidenziati dal

⁴ **Art. 33 (NTA del PdR)** per la zona D2 - Terziario commerciale consolidata - prevede: [...] I Piani Attuativi dovranno prevedere le aree per standard urbanistici funzionali agli interventi programmati secondo quanto previsto nel P.d.S.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di possibile Trasformazione e di possibile Riqualficazione e trasformazione urbanistica si dovrà prevedere: [...] -la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi o di quella maggiore prevista dalle schede d'ambito di cui al capo 7 e l'eventuale monetizzazione, ove consentita.

⁵

S.L.P. in Progetto	mq 2010,00
Standard minimi Richiesti (SminR) - art.16 NTA PdR = S.L.P. x 150%	mq 3015,00
Superficie minima per Parcheggio - art.16 NTA PdR = SminR x 50%	mq 1507,50
Superficie a Parcheggio prevista dal Progetto	mq 905,00
Carenza di Parcheggio in Progetto = mq (1507,50 – 905,00)	mq 602,50

proponente, vero che alcune *aree a verde* e le *aree occupate dalle pensiline* dei carrelli sono state incredibilmente conteggiate quali parcheggi pertinenziali. Va da sè che le aree a verde e le pensiline **non sono parcheggi**.

L'A.C. tenta di giustificare la monetizzazione degli standard, consapevole della carenza di parcheggi pertinenziali, sostenendo che *“la zona nella quale ricade il terreno è già ampiamente dotata di aree a parcheggio”*.

Tuttavia, dall'esame del progetto e dallo studio dello stato di fatto emerge che, per rendere sostenibile l'intervento, l'A.C. abbia, di fatto, concesso all'operatore l'utilizzo del **parcheggio comunale** antistante il lotto, in fregio a viale Europa, come parcheggio funzionale/pertinenziale alla media struttura di vendita, che fungerebbe da vero e proprio parcheggio principale da cui è stato addirittura indicato l'ingresso del supermercato.

Il che costituisce sviamento della causa tipica e vizia ulteriormente la delibera di adozione in rubrica.

Infatti, lo “sfruttamento” del **parcheggio comunale** sottrarrebbe -di fatto- il medesimo parcheggio all'uso pubblico cui è già stato destinato.

Le rappresentazioni fotografiche allegate al piano confermano del resto che il parcheggio comunale (già saturo di autovetture) assolve già oggi ad una funzione specifica, alla quale verrebbe sottratto.

(ii) Sulla illegittima monetizzazione degli standard:

Sul principio della “monetizzazione degli standard” si è più volte pronunciato il **Consiglio di Stato**, che ha evidenziato i **pericoli legati alla “smaterializzazione degli standard”**, sottolineando come la monetizzazione degli standard urbanistici possa **frustrare la garanzia del raggiungimento degli standard minimi**.

Standard minimi che, nel caso di specie, sono indicati all'art. 16 delle NTA del PdR che richiede il **reperimento di "almeno" il 50% del 150% della SLP**

Ciò che la giurisprudenza fa rilevare è la *“ marcata attenzione alla funzione stessa degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità edificatoria (e così riferiti ai limiti inderogabili di densità edilizia, di rapporti spaziali tra le costruzioni e di disponibilità di aree destinate alla fruizione collettiva) e come tali destinati a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata”*, in una situazione di stretta interdipendenza, tale da determinare *“la coerenza di questa stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello standard”* (Cons. di Stato IV n. 644/2013).

Ed ancora, *“La monetizzazione degli standard urbanistici non può essere considerata una vicenda di carattere unicamente patrimoniale, confinata solo*

nell'ambito dei rapporti tra l'ente pubblico e il privato che realizzerà l'opera, in quanto si legittimerebbe paradossalmente la separazione di commoda (sotto forma di entrata patrimoniale per il Comune) dagli incommoda (il peggioramento della qualità di vita degli appellanti) contrapponendo la tutela giuridica agli interessi concretamente lesi degli abitanti dell'area (Cons. di Stato IV n. 644/2013).

In altre parole, l'intervento proposto comporterebbe una (illegittima) deroga tanto all'obbligo di reperimento delle aree a standard siccome normato dal Comune stesso, quanto alla destinazione pubblica che caratterizza l'attuale parcheggio.

Il tutto in aggiunta alla inspiegata deroga - sotto il profilo procedimentale - ai vincoli posti dall'art. 5 e dall'art. 33 delle NTA del PdR sopra illustrati, quando i precedenti interventi in sito (certamente quello realizzato da Conad nel 2017) sono stati assoggettati, correttamente, al loro rispetto.

2.2. Studio del traffico e viabilità

Connesso alla problematica dell'assenza dei parcheggi è il problema legato alla viabilità.

Non risultano agli atti studi del traffico o della viabilità in modo da verificare l'impatto che la nuova media struttura di vendita andrà a creare sulla viabilità esistente.

Dalle tavole 3 e 4 pare in ogni caso evidente che la situazione di progetto sia peggiorativa rispetto allo stato di fatto, in quanto genererebbe alcune situazioni di pericolo (percepibili anche da occhio inesperto) per i fruitori del parcheggio pubblico di proprietà comunale.

Le seguenti criticità non possono passare inosservate:

- a) posizionamento di tre nuovi stalli di sosta in corrispondenza dell'imbocco della rotatoria. Tale posizionamento espone le auto in uscita da questi alla collisione con i mezzi che dalla rotatoria si apprestano ad entrare nel parcheggio;
- b) difficoltà logistica e di manovra per gli autoarticolati in ingresso e in uscita dal parcheggio utilizzando la rotatoria;
- c) soprattutto, poi, per entrare nella baia di carico un autoarticolato dovrebbe percorrere in retromarcia tutto il parcheggio o, in alternativa, invadere il posto auto n. 36.

L'intervento inciderebbe perciò sia sulla fruibilità parcheggi (allo stato soddisfattivi dell'esistente) sia sulla viabilità, poiché il sistema viario collegato alla rotatoria presuppone che il lotto in questione sia libero.

§§§

Per quanto sopra esposto **si insiste** affinché l'Amministrazione comunale:

ACCOLGA le presenti osservazioni e per l'effetto **disponga l'annullamento** del procedimento di approvazione del P.A. in oggetto per le ragioni di illegittimità sopra illustrate.

Con osservanza.
