



Comune di Padova

SUAP E ATTIVITA' ECONOMICHE



Numero e data di protocollo in file di segnature.pdf

Oggetto: Domanda di V.I.A. "Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia – Grande struttura di vendita" ai sensi dell'art. 23 del D.lgs 152/06 e s.m.i. e dell'art. 10 della L.R. 4/2016

Localizzazione: CORSO AUSTRALIA,

Pratica – n. GPE: 2020/02867

Prot. n.: 140167 del 02/04/2020

ID Pratica:

Provincia di Padova

Struttura: Area del Territorio – Servizi Ambiente

pec: protocollo@pec.provincia.padova.it

Con riferimento all'oggetto si comunica quanto segue:

Come noto l'intervento, da eseguirsi in 'project financing' e dunque in regime di concessione di costruzione e gestione, prevede la realizzazione, anche mediante ristrutturazione e restauro degli edifici esistenti, di alcune strutture dedicate all'intrattenimento e agli eventi culturali, di alcuni pubblici esercizi, di una grande struttura di vendita e di una ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica di accesso radicalmente rinnovata.

Va anzitutto evidenziato, sotto il profilo urbanistico, che l'area in questione è da tempo caratterizzata da una destinazione commerciale, riconosciuta già dal previgente P.R.G. che individuava l'area quale "zona polifunzionale di trasformazione – Zona P.T.s." (art. 22 N.T.A.) e ammetteva l'insediamento di una grande struttura di vendita del settore "no food", la cui attivazione era all'epoca subordinata alla disponibilità delle relative superfici in base alla allora vigente disciplina di settore (L.R. 15/2004).

Tale previsione è stata poi ribadita e "valorizzata" dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova, approvato dal Comune di Padova e dalla quasi totalità dei Comuni confinanti (con le sole eccezioni di quello di Abano Terme e Limena) e ratificato dalla Provincia di Padova con la Delibera di Giunta n. 50 del 22.2.2012, che, quale strumento di pianificazione intercomunale avente ad oggetto gli insediamenti di valenza sovracomunale, quali *in primis* le grandi strutture di vendita, prevede espressamente l'insediamento di una grande struttura di vendita "no food" nell'ambito territoriale dell'ex Foro Boario.

Identica previsione è poi stata trasposta dapprima nel P.A.T. del Comune di Padova (ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014), che ha individuato l'area come "ambito di riconversione e riqualificazione" nella città consolidata, recependo le indicazioni del P.R.G. e del predetto P.A.T.I. in ordine alla insediabilità di una grande struttura di vendita; quindi nel Piano degli Interventi comunale approvato con delib. C.C. n. 34 del 9/05/2016 quale prima variante di

adeguamento al PAT del previgente P.R.G. che per le parti compatibili, quale quella in esame, aveva nel frattempo assunto valenza di primo P.I. ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/2004.

L'11.11.2016, un gruppo di imprese (Leroy Merlin Italia S.r.l., Zed Entertainment World S.r.l. - poi sostituita da DIZ S.r.l. - Elettro Tc S.r.l., Suardi S.p.a. e Brenta Lavori S.r.l.), riunite sotto la denominazione *'Foro Boario LM & Zed'*, hanno sottoposto al Comune di Padova una proposta volta alla progettazione, realizzazione e gestione, in concessione, dell'intervento di rigenerazione urbana in questione, compatibile con le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici (P.A.T.I., P.A.T. e P.I.) vigenti.

La proposta è stata avanzata ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016, che, in tema finanza di progetto, consente, agli operatori economici di presentare autonomamente alle amministrazioni pubbliche *"proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice"*.

Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 2017/0160 dell'11.5.2017, il Comune di Padova, evidenziando i molteplici elementi di interesse pubblico riconnessi alla realizzazione dell'intervento, dichiarava la fattibilità e il pubblico interesse della proposta e approvava il progetto di fattibilità presentato dalla compagine promotrice, costituendo concreta attuazione delle previsioni della pianificazione urbanistica generale ai fini della realizzazione delle opere in regime di c.d. partenariato pubblico privato.

Con Deliberazione del Commissario Straordinario del 6.6.2017 l'intervento veniva quindi inserito negli strumenti di programmazione delle opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale e con Determinazione dirigenziale del 9.6.2017 si dava avvio alla procedura aperta per l'affidamento in *project financing* della concessione, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità presentato dalla compagine promotrice e, come detto, condiviso e approvato dall'Amministrazione comunale. La gara, esperita ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016, veniva dunque bandita il successivo 14.6.2017 e con determinazione dirigenziale n. 2017/90/0400 del 6.10.2017 veniva aggiudicata in via definitiva al promotore dell'intervento e cioè al raggruppamento temporaneo di imprese tra Leroy Merlin Italia S.r.l., Diz S.r.l., Brenta Lavori S.r.l., Elettro TC S.r.l. e Sardi S.p.a..

In conseguenza dell'aggiudicazione e della realizzazione delle opere, il Comune con istanza del 15.12.2017 attivava dunque l'iter per ottenere dalla Soprintendenza l'autorizzazione alla concessione in uso degli immobili vincolati ai sensi del D.L. n. 42/2004 ricompresi nell'ambito di intervento (e, in particolare, della c.d. *'Cattedrale'*, edificio progettato e realizzato dall'Arch. Davanzo negli anni '60 dello scorso secolo e originariamente adibito a mercato del bestiame).

Sotto il versante urbanistico, il Consiglio Comunale nella medesima seduta dell'11.6.2018 provvedeva poi, da un lato, ad approvare una variante al Piano degli Interventi contemplante la nuova viabilità di accesso all'area prevista nel progetto di fattibilità (variante già adottata ancora nel maggio 2017) e, dall'altro, a delimitare l'ambito dello strumento urbanistico attuativo relativo all'intervento.

Il 23.11.2018, la Soprintendenza, riscontrando l'istanza del Comune, autorizzava quest'ultimo a concedere in uso a terzi il complesso edilizio dell'Ex Foro Boario, assoggettando il futuro progetto volto alla sua riqualificazione al rispetto di alcune indicazioni di carattere tecnico volte a preservare la leggibilità e le peculiarità architettoniche dei beni oggetto di tutela.



Comune di Padova

SUAP E ATTIVITA' ECONOMICHE



Il 13.12.2018, tra il Comune di Padova e il R.T.I. guidato da Leroy Merlin e aggiudicatario della procedura di gara veniva poi siglata la convenzione che conferisce al raggruppamento la concessione in project financing per la durata di 49 anni e 11 mesi dell'area dell'Ex Foro Boario, al fine della progettazione, realizzazione e gestione da parte del raggruppamento di imprese concessionario delle opere previste nel progetto.

In attuazione della convenzione e degli impegni con essa assunti, la società di progetto Nuovo Foro Boario – Padova S.p.a. (costituita successivamente alla stipula della convenzione dai soggetti facenti parte dell'A.T.I. originaria e subentrata a quest'ultima) presentava nel febbraio 2019 la domanda di adozione e approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo per l'esecuzione delle opere previste dal progetto di project financing già presentato, approvato e aggiudicato.

Con Deliberazione di Giunta n. 2019/0474 del 30.7.2019 adottava lo strumento attuativo e, dopo che con parere del 12.11.2019 la Regione si esprimeva nel senso che il P.U.A. non è assoggettato a VAS in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, con Deliberazione di Giunta n. 2019/0861 del 23.12.2019 lo approvava in via definitiva.

Per quanto sopra sintetizzato si ravvisa sussistere la conformità urbanistica dell'iniziativa commerciale.

Le previsioni della previgente strumentazione urbanistica comunale, poi recepite dal P.A.T.I. approvato nel 2012, sono state confermate dalla riforma del settore operata dalla L.R. 28/12/2012 n. 50 che, in conformità ai principi contenuti nella Direttiva 2006/123/CE, ha sancito la libertà dell'attività di vendita consentendone limitazioni solo per *“motivi imperativi di interesse generale”*, che non ne ricomprendono la pianificazione economica (art. 2, comma 2).

La nuova normativa ha quindi confermato le destinazioni commerciali in essere alla data della sua entrata in vigore, e dunque quella in esame, come confermato anche dalle disposizioni del Regolamento 1/2013 che ha specificatamente riconosciuto la compatibilità urbanistica delle aree a destinazione per grandi strutture alla data di entrata in vigore della legge regionale (art. 4).

La conformità urbanistica dell'iniziativa va affermata anche alla luce delle modifiche alla regolamentazione della insediabilità delle grandi strutture poste dalle più recenti disposizioni in materia.

L'art. 57 della L.R. Veneto n. 45 del 29.12.2017 (pubblicata nella medesima data nel B.U.R.), il cui comma 2 ha aggiornato l'art. 16 della L.R. 11/2004 (recante le *‘Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio’*), con l'introduzione del comma 2 bis, secondo cui *“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”*.

Il comma 3 dell'art. 57 *supra* richiamato prescrive poi che *“le disposizioni di cui al comma 2 bis dell'articolo 16 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come introdotto dal comma 2 (e dunque l'obbligo del P.A.T.I. con i comuni confinanti per le grandi strutture di vendita; n.d.r.), 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”.

Nel caso di specie, in ragione della natura delle opere di cui si prevede la realizzazione e del conseguente regime di approvazione ed esecuzione, deve ritenersi che la compatibilità dell'area all'insediamento di una grande struttura di vendita non sia stata incisa dalle nuove disposizioni legislative regionali e ciò proprio in ragione di quanto disposto dall'ultima parte del comma 3 dell'art. 57 della L.R. n. 45 citata.

Al riguardo, deve in primo luogo considerarsi che ai sensi del predetto comma 3, la copianificazione con i Comuni contermini è necessaria anche per le aree che già sono idonee ad ospitare l'insediamento di una grande struttura di vendita, ma ciò esclusivamente per quelle aree per le quali, all'entrata in vigore della L.R. 45/2017, non era ancora stato approvato il relativo strumento urbanistico attuativo, ovvero l'accordo pubblico-privato ovvero ancora l'accordo di programma.

Si ricordi, sul punto, che, l'insediamento della grande struttura di vendita avverrà nel più ampio contesto della rigenerazione di un vasto compendio immobiliare di proprietà del Comune di Padova e, dunque, nell'ambito della realizzazione di un intervento di natura eminentemente pubblicistica e della conseguente esecuzione di una serie di opere pubbliche, le quali, infatti, sono oggetto di una concessione di costruzione e gestione in *project financing* ai sensi dell'art. 183 del Codice dei Contratti pubblici approvato con il D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente mantenimento della titolarità del compendio in capo all'Amministrazione comunale concedente e obbligo di retrocessione da parte del soggetto concessionario al termine della concessione.

Tale proposta è stata formalmente ritenuta congrua e idonea dall'Amministrazione Comunale, che ancora con deliberazione dell'11.5.2017, evidenziando i molteplici vantaggi di carattere pubblicistico conseguenti alla realizzazione dell'intervento, l'ha espressamente dichiarata di pubblico interesse.

Conseguentemente, il Comune, il 6.6.2017, ha dapprima inserito l'intervento nei propri strumenti di programmazione e, l'8.6.2017, ha quindi provveduto all'approvazione del progetto di fattibilità oggetto della proposta già dichiarata di pubblico interesse.

E si consideri altresì che i due ulteriori istituti previsti dalla citata disposizione della L.R. 45/2017, accanto allo strumento urbanistico attuativo, cioè l'accordo di pianificazione e l'accordo di programma, fanno rispettivamente riferimento alla “pianificazione” e alla “programmazione” di interventi commerciali, non già alla approvazione dei relativi progetti.

Ne consegue la conformità dell'intervento alla sopra richiamata disposizione di legge.

Va ricordato che la localizzazione nell'area di una grande struttura di vendita prevista dal Comune di Padova è stata condivisa dalla quasi totalità delle amministrazioni comunali contermini e da un gran numero di comuni di c.d. “seconda corona”, nonché dalla Provincia di Padova, essendo stata contemplata dal P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova approvato ancora nel 2012.

In conclusione, in ragione di quanto sin qui esposto, la destinazione urbanistica impressa all'area dell'Ex Foro Boario in Corso Australia, con specifico riferimento alla sua compatibilità con l'insediamento di una grande struttura di vendita nella forma di parco commerciale, visto il suo stato di attuazione, nonché le modalità che ne hanno presieduto la genesi e la successiva specificazione esecutiva, non è venuta meno a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 45/2017 ed è tuttora



Comune di Padova

SUAP E ATTIVITA' ECONOMICHE



pienamente vigente, non essendo necessaria al riguardo alcuna ulteriore pianificazione di carattere generale concertata con i Comuni contermini.

Tuttavia l'Amministrazione ha convocato per il giorno 18/06/2020 tutti i Comuni facenti parte della Comunità Metropolitana di Padova e la Provincia di Padova, nella persona del Presidente, affinché venisse dato espressamente atto, da parte della stessa e degli enti aderenti, confermando nella medesima convocazione, della perdurante validità ed efficacia della localizzazione delle grandi strutture di vendita già previste dal PATI nel proprio territorio. I comuni che non hanno partecipato hanno comunque inviato l'adesione favorevole agli argomenti trattati nella stessa riunione del 18/06/2020.

E' stato confermato altresì, da parte del Settore Lavori pubblici, che gli atti con i quali è stata approvata la realizzazione in project financing dell'opera in oggetto a favore del concessionario sono intervenuti tra il maggio e l'ottobre 2017 (data di aggiudicazione) e quindi anteriormente al 31/12/2017, data di entrata in vigore della L.R. 45/2017.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento con P.O.
Arch. Mauro Geron
(firmato digitalmente)

Allegati

Copia convocazione CO.ME.PA. Prot. 204929, del 28/05/2020
Copia Verbale CO.ME.PA. Del 18/06/2018 - Prot. 246052, del 24/06/2020
Copia delle presenze allegato al verbale CO.ME.PA. Del 18/06/2020 - Prot. 246052 del 24/06/2020
Copia del Parere Comune di Limena Prot. 255365 del 30/06/2020
Copia del Parere Città di Villafranca Prot. 257128 del 01/07/2020
Copia Parere Comune di Montegrotto Prot. 260553 del 02/07/2020
Copia Parere Settore Urbanistica e Servizi Catastali Prot. 203214 del 27/05/2020
Copia Parere Settore Verde, Parchi e Agricoltura Urbana Prot. 219002 del 08/06/2020
Copia Parere Settore Ambiente Prot. 267459 del 07/07/2020
Copia Parere Settore Lavori Pubblici Prot. 279769 del 13/07/2020