



COMUNE DI LAVIS

Provincia Autonoma di Trento

Ufficio Segreteria e Delibere

Tel 0461/248174

email: micocci.cristina@comunelavis.it

Ai Consiglieri
Lega Trentino per Salvini Premier

Al Presidente del Consiglio
Chistè Giancarlo

Lavis, 18.01.2021

Prot. n.

Oggetto: Interrogazione Gruppo Lega Trentino per Salvini Premier "Area Masere - Riqualficazione nel rispetto della L.P. 30 Luglio 2010 n. 17 e ss.mm?" - RISPOSTA.

In merito all'interrogazione in oggetto, prot. n. 101 di data 04/01/2021, successivamente integrata con nota prot. n. 211 di data 07/01/2021, si comunica quanto segue.

Prima di rispondere puntualmente ai quesiti contenuti nell'interrogazione in oggetto, si ritiene importante fare alcune premesse relativamente allo stato di fatto e alla vicenda dell'area Masere.

Con riferimento allo stato di fatto, preme sottolineare che non esiste al momento nessun nuovo progetto depositato presso il Comune di Lavis e che di quanto recentemente riportato sui quotidiani locali si è discusso finora con i proprietari dell'area, peraltro in modo preliminare, in due soli incontri, in data 09/09/2020 e in data 29/12/2020.

La disciplina urbanistica dell'attività commerciale è regolata, come noto, dalla Legge provinciale n° 17 del 30 luglio 2010 e dal successivo Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso adottato con Decreto del Presidente della provincia 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg. In particolare i criteri di programmazione urbanistica del settore sono definiti nell'allegato 1 approvato con delibera n° 1339 di data 1 luglio 2013 come modificato dalla deliberazione della Giunta Provinciale n° 678 di data 9 maggio 2014.

A livello urbanistico, l'area Masere è analizzata nel Piano Urbanistico Provinciale nell'Inquadramento Strutturale, dove viene evidenziato in sintesi l'insieme degli elementi strutturali, intesi come quelle componenti o relazioni di lunga durata che si ritiene

debbano continuare a connotare il territorio, orientando le scelte trasformative. L'area in oggetto è definita nel Sistema Insediativo e Infrastrutturale come "Zona per insediamenti".

Nel PRG del Comune di Lavis l'area Masere è definita come area commerciale integrata PA2, regolata dall'art. 42 bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Infine, ma più importante, l'area Masere è stata individuata nel Piano Stralcio del Commercio della Comunità Rotaliana - Konigsberg, approvato in via definitiva con provvedimento di deliberazione commissariale n. 2 di data 9 luglio 2015, come area atta ad ospitare Grandi Strutture di Vendita (GSV). In seguito all'approvazione del Piano Stralcio del Commercio del Piano Territoriale di Comunità, la localizzazione delle grandi strutture di vendita determina l'effetto conformativo delle relative previsioni, anche in deroga alle previsioni vigenti ed adottate dei PRG dei Comuni interessati. Il Piano Stralcio del Commercio prevede all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione delle "Condizioni particolari per l'insediamento delle GSV individuate dal Piano Stralcio Commercio in località Masere" e prevede inoltre che in assenza di un piano attuativo convenzionato, redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui alle norme stesse e sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità, la zonizzazione del PTC in località Masere non è implementabile. Per maggiori approfondimenti sull'inquadramento urbanistico dell'area Masere si rimanda al seguente link ([CLICCA QUI](#)).

La vicenda legata a quest'area è, come noto, lunga e complessa. Con delibera n. 1499 del 13 giugno 2003 la Giunta provinciale ha individuato il Comune di Lavis quale "centro di attrazione sovracomunale" dell'ambito territoriale A ed ha assegnato allo stesso 3355 mq di superficie da destinare all'apertura di grandi strutture di vendita al dettaglio con l'impegno di insediarle in zone commerciali specializzate o aree commerciali integrate. Con delibere di adozione del Consiglio comunale nr. 55 d.d. 09/11/2006 e n. 55 d.d. 14/09/2007 ed approvazione definitiva della Giunta provinciale n. 193 d.d. 01/02/2008 il PRG di Lavis è stato modificato in adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica commerciale (art. 4c. 2 L.P. 4/2000). Il materiale relativo alla variante è disponibile al link, [CLICCA QUI](#). Con la variante al P.R.G. sono state individuate tre aree per l'insediamento di grandi superfici di vendita e/o strutture equiparate a grandi superfici di vendita dove poter insediare la superficie contingentata assegnata al Comune di Lavis con delibera della Giunta provinciale n. 1499 d.d.13/06/2003: l'area al Camp Banal al Sornello, l'area in località Masere a ridosso della curva Sevigani e l'area Felti all'interno del Piano di Lottizzazione RP2.

È del 2010, come detto, l'approvazione della legge provinciale 17/2010 (Disciplina dell'attività commerciale) e del successivo Decreto del Presidente della provincia 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg - Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso. Con deliberazione n. 1365 di data 11/06/2010 la Giunta provinciale ha espresso valutazione positiva con prescrizioni in ordine alla compatibilità ambientale del progetto preliminare denominato "Nuovo centro commerciale in località Masere", proposto dalla società Area 51 s.r.l., in conformità al parere favorevole con prescrizioni espresso dal Comitato provinciale per l'ambiente, subordinando la valutazione positiva sul progetto all'osservanza di alcune prescrizioni.

Con deliberazione n. 83 del 05/12/2013 il Consiglio comunale di Lavis ha approvato in seconda adozione il Piano attuativo convenzionato PA2, nuovo Centro commerciale polifunzionale in località Masere pp.ed.1028- 1696 e pp.ff. 496/1-496/2-494/2-494/4-495/3-3385/2-3385/1-1662/4 c.c. Lavis, Area 51 s.r.l. Il Piano attuativo ha validità decennale, cioè fino al 2023. A mero titolo informativo, preme ricordare che alla votazione della succitata deliberazione del Consiglio comunale 83/2013 era presente ed espresse voto favorevole anche la Cons.a Ceccato, attuale capogruppo del Gruppo Lega Trentino per Salvini Premier di Lavis e prima firmataria dell'interrogazione in oggetto. Con il Piano attuativo sono stati approvati anche gli elaborati di un progetto di Centro commerciale polifunzionale in località Masere, che prevedeva la realizzazione di un edificio sviluppato su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di oltre 8.200 mq e una superficie di piano commerciale e polifunzionale di oltre 19.931 mq, che si configurava come uno dei più grandi centri commerciali del Trentino. Delibera, convenzione e allegati progettuali sono disponibili al link, **[CLICCA QUI](#)**.

È invece del 2015, come anticipato, l'approvazione da parte del Commissario ad acta della Comunità Rotaliana-Königsberg del Piano stralcio in materia di pianificazione urbanistica del settore commerciale del Piano Territoriale di Comunità, che ha confermato la destinazione urbanistica commerciale introdotta con la variante al PRG del Comune di Lavis del 2007, di cui sopra, definendo delle "condizioni particolari" per l'insediamento delle GSV in area Masere (i documenti del Piano stralcio del commercio sono disponibili al link, **[CLICCA QUI](#)**). Come già detto, le norme di attuazione del Piano stralcio del commercio prevedono che in assenza di un piano attuativo convenzionato, redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui alle norme stesse, la zonizzazione del PTC in località Masere non è implementabile. Come definito dall'articolo 73, comma 2 della legge provinciale 17/2010, resta possibile la realizzazione delle strutture equiparate che, al momento dell'entrata in vigore della legge medesima, hanno maturato un diritto rappresentato dalla valutazione di impatto ambientale (approvata con la deliberazione della Giunta provinciale 1365/2010, disponibile al link **[CLICCA QUI](#)**), secondo i criteri della precedente disciplina urbanistica e le precedenti autorizzazioni commerciali, adeguati ai criteri orientanti definiti dall'articolo 15 delle norme in parola. Ai sensi dell'articolo 6 delle norme di attuazione del piano stralcio della Comunità, il parere sul piano attuativo da parte della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità stessa assume carattere obbligatorio e vincolante.

Si sottolinea quindi che l'attuale Amministrazione comunale dal 2015 ad oggi – anche alla luce dell'approvazione del Piano stralcio in materia di pianificazione urbanistica del settore commerciale del Piano Territoriale di Comunità e data la validità in corso del Piano attuativo convenzionato PA2 approvato con deliberazione n. 83 del 05/12/2013 del Consiglio comunale di Lavis - non ha introdotto nessuna modifica urbanistica riferita all'area Masere, ereditando in tal senso la situazione definita dalle precedenti Amministrazioni comunali e dalle previsioni urbanistiche introdotte via via da Provincia e Comunità.

Tutto ciò premesso si da ora risposta puntuale ai questi di cui all'interrogazione in oggetto:

1. Il "regolamento di esecuzione" di cui si fa riferimento nell'art. 10 comma 1 della l.p. 17/2010 è il regolamento di competenza della Provincia a cui la legge rimanda per dare esecuzione a quanto previsto dalla legge medesima. Il Regolamento di esecuzione della l.p. 17/2010 concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso è stato approvato con il Decreto del Presidente della Provincia Autonoma di Trento 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg. Non esiste in tal senso, perchè non di competenza comunale, un "regolamento di esecuzione del Comune di Lavis relativo alle grandi strutture di vendita";
2. Non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. Si ricorda a tal proposito che l'art. 10 del Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso approvato con Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013, n. 6-108/Leg, rubricato "Insediamento delle grandi strutture di vendita", prevede che "l'insediamento delle grandi strutture di vendita è soggetto a SCIA da presentare al comune competente per territorio". La normativa non prevede quindi il rilascio di un'"autorizzazione all'apertura delle grandi strutture di vendita";
3. Si rimanda al punto 2);
4. Nel ribadire ancora una volta che non esiste alcun nuovo progetto depositato, da quanto finora appreso nei due incontri avuti con i proprietari dell'area, in area Masere non sarà realizzato un "centro commerciale" (così come definito dall'art. 3 comma 1 lettera e) della lp. 10/2017);
5. Nel ribadire ancora una volta che non esiste alcun nuovo progetto depositato, da quanto finora appreso nei due incontri avuti con i proprietari dell'area, in area Masere è intenzione dei privati realizzare tre grandi strutture di vendita autonome ed indipendenti (per la cui definizione si rimanda all'art. 3 comma 1 lettera d) della lp. 10/2017);
6. Nel PRG del Comune di Lavis l'area Masere è definita come area commerciale integrata PA2, regolata dall'art. 42 bis delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area Masere è stata inoltre individuata dal Piano Stralcio del Commercio della Comunità Rotaliana-Königsberg come area atta ad ospitare Grandi Strutture di Vendita (GSV). Per maggiori dettagli si rimanda a quanto sopra;
7. Non è il Comune che può "permettere (o meno, ndr) ulteriori insediamenti" di "supermercati". Le attività insediabili nell'area Masere sono definite dalla destinazione urbanistica dell'area stessa e dalle norme vigenti in materia di commercio;
8. Quella citata dall'art. 1 lettera b) della l.p. 17/2010 è una delle finalità per cui il legislatore provinciale provvedeva ad approvare la l.p. 17/2010 medesima, e non si riferisce a competenze in capo ai Comuni;
9. Non esiste al momento nessuna trattativa tra il Comune e i soggetti privati e nessun nuovo progetto è stato depositato presso il Comune di Lavis. Ogni altra trattativa

eventualmente esistita è avvenuta tra soggetti privati con riferimento alla proprietà dell'area medesima. Ad oggi si sono svolti due soli incontri preliminari con i rappresentanti di MAK, in data 09/09/2020 e 29/12/2020. Ad oggi sono pervenuti al Comune di Lavis due atti (qui allegati): 1) il nulla osta per l'installazione di una recinzione sulla S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero dal Km. 387,450 al Km. 387,790, inviato dal Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento alla ditta MAK Costruzioni e per conoscenza al Comune di Lavis, protocollo del Comune n. 25829 di data 15/12/20 e 2) la richiesta di espressione parere su schema di frazionamento aree ex demaniali nell'ambito del Piano Attuativo PA2 in loc. Masere a Lavis, inviato dalla Provincia Autonoma di Trento al Comune di Lavis, prot. 25469 di data 18/12/2020, conseguentemente alla richiesta di rilascio del nullaosta di accesso viario alla SS12 dall'area identificata dal Piano Attuativo PA2 in località Masere a Lavis e autorizzazione al frazionamento delle adiacenti aree di proprietà PAT, inviata dall'Arch. Bruno Detassis al Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento;

10. L'Amministrazione comunale non ha assunto alcuna decisione o adottato alcun atto in riferimento all'area Masere e non è dunque chiaro rispetto a cosa si sarebbe dovuta coinvolgere la popolazione;
11. Preme innanzitutto ricordare che l'area Masere è un'area privata, destinata dal PRG di Lavis ormai da molti anni ad area commerciale integrata, individuata dal Piano Stralcio del Commercio della Comunità come area atta ad ospitare grandi strutture di vendita e per la quale esiste già dal 2013 un Piano attuativo approvato e tuttora in vigore che ne conferma - e di fatto ne vincola - la destinazione urbanistica commerciale. Ciò premesso, l'attuale Amministrazione comunale era ed è contraria alla realizzazione presso l'area Masere del progetto approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 83 del 05/12/2013 nell'ambito dell'adozione del Piano attuativo convenzionato PA2; più in generale, era ed è contraria alla realizzazione sul territorio del Comune di Lavis di un centro commerciale inteso in senso classico. Il Piano Stralcio del Commercio della Comunità ha cercato di definire un nuovo modello di pianificazione commerciale, superando l'idea classica del centro commerciale (secondo la definizione di Wikipedia un centro commerciale è "un complesso edilizio omogeneo appositamente progettato e costruito per ospitare numerose attività commerciali: punti vendita della grande distribuzione organizzata, negozi specializzati al dettaglio, all'ingrosso o temporanei, catene commerciali in franchising, cinema, ristoranti, banche e altri servizi alla persona come parrucchieri, palestre e altro") e imponendo precisi standard urbanistici, architettonici ed edilizi in funzione di un'integrazione dell'area con il territorio e in un'ottica di complementarietà e non più di concorrenzialità con le funzioni urbane, e prevedendo la realizzazione di funzioni e servizi pubblici. Nella Relazione del Piano Stralcio del Commercio della Comunità, a cui si rimanda, si legge che "sembra opportuno orientare diversamente lo sviluppo del commercio" rispetto ai centri commerciali classici, "cercando di valorizzare l'attrazione commerciale delle grandi superfici di vendita, promuovendone l'integrazione con il resto della rete e le possibili sinergie con le altre attività economiche, mediante scelte localizzative il più possibile vicine ai centri urbani e tipi edilizi più integrabili con i tessuti urbani e con il loro tipico mix funzionale". L'Amministrazione comunale si rende disponibile ad accompagnare un progetto di rigenerazione dell'area Masere concepito e realizzato nel pieno rispetto del disegno urbanistico e delle prescrizioni progettuali del Piano Stralcio del

Commercio, con il preminente interesse di massimizzare nell'ambito del dialogo e della concertazione con i privati l'interesse pubblico e il recupero urbanistico e paesaggistico dell'area;

12. Come già effettuato in occasione delle festività natalizie, l'Amministrazione sosterrà iniziative promosse da Pro Loco, commercianti e Consorzio Turistico Rotaliana Königsberg per incentivare gli acquisti sul territorio. Inoltre promuoverà direttamente iniziative culturali, sociali e ricreative volte ad ottenere ricadute economiche dirette sul commercio locale. Sarà cura dell'Amministrazione rendersi partecipe di ogni possibile iniziativa, provinciale e nazionale, diretta a sostenere le attività economiche locali;
13. L'art. 10 comma 4 della l.p. 17/2010 si riferisce all'ampliamento di attività già insediate in strutture già esistenti e non si capisce quindi la pertinenza della domanda rispetto allo stato attuale dell'area Masere di Lavis.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

- Luca Paolazzi -



L'Assessora al Commercio, industria ed agricoltura

- Isabella Caracristi -

