Codice DB1607
D.D. 15 aprile 2014, n. 227
L.R. n. 56/77 s.m.i. - Art. 26 comma 11 - Comune di Novara - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per realizzazione grande struttura di vendita - Societa' Esselunga Spa - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 13 marzo 2014 (prot. n. 2882/DB1607) dalla Società Esselunga Spa con sede in Limito di Pioltello (MI), via Giambologna n. 1 - P. IVA n. 01255720169, in qualità di proprietaria dell'area di intervento Pec "San Paolo", area ex Ente Risi, in corso Vercelli, Novara tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio per l'ampliamento della superficie di vendita da mq 3.000 a mq 4.200 della grande struttura di vendita, settore alimentare ed extralimentare con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.053,04 e superficie di vendita pari a mq 4.200;

atteso che in data 10 aprile 2014, acquisita tutta la documentazione necessaria e conservata agli atti di questo ufficio, è stata avviata la fase istruttoria di competenza al fine del rilascio della presente autorizzazione.

Rilevato che:

– ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., l'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria;

– le variazioni che superano il limite prescritto del 10 per cento della superficie lorda di calpestio originaria, come nel caso in oggetto, sono quindi soggetti a nuova autorizzazione regionale ed a revisione della convenzione o dell'atto d'impegno unilaterale e, se necessario, dello strumento urbanistico esecutivo;

– l'intervento in oggetto comporta un ampliamento della superficie di vendita autorizzata pari a complessivi mq 1.200, variazione superiore quindi al limite del 10 per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata;

– con Determinazione Dirigenziale n. 110 del 20.03.2012 è stata rilasciata, la prescritta autorizzazione, prevista dal comma 7 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i, alla Società Esselunga Spa, preventiva al rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione di una grande struttura di vendita sita nel comune di Novara, corso Vercelli – Area "ex Ente Risi" con superficie di vendita complessiva pari a mq 3.000 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.029,89;

– ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nel titolo abilitativo edilizio, nella convenzione o atto unilaterale che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:

- la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;

- la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- le superfici a magazzino e deposito;
- le superfici destinate alle attività accessorie;
- le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
- le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;
- le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
- in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
- ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Preso atto che:

- dalle tavole progettuali qui trasmesse in data 13 marzo 2014 (prot. n. 2882/DB1607), sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, il progetto consiste nell'ampliamento da mq 3.000 a mq 4.200 della superficie di vendita, tutta situata al piano terra, all'interno di un edificio la cui realizzazione è stata autorizzata dal comune di Novara con il Permesso di costruire prot. n. 71188 del 8.11.2012. Il fabbricato commerciale in esame presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

▪ la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 7.053,04;
▪ la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 4.200 tutta situata al piano terra*;*
▪ la superficie destinata a magazzino e deposito è complessivamente pari a mq. 511,35 tutta situata al piano terra;
▪ la superficie destinata a zone di lavorazione è complessivamente pari a mq 946,90;
▪ la superficie destinata a galleria è complessivamente pari a mq 336,70 situata al piano terra;
▪ la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici e spogliatoi, atri, collegamenti verticali, disimpegni, filtri) è complessivamente pari a mq 374,89 di cui:
– complessivi mq 173,72 situati al piano terra
– complessivi mq 201,17 situati al piano primo
▪ la superficie destinata ad attività di servizio (bar e somministrazione) è complessivamente pari a mq 275,71;
▪ la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 1.626,31;
▪ la superficie destinata a centrale termica e locali impianti è complessivamente pari a mq 660,90 situata al piano primo (esterna al valore della slp)
▪ la superficie destinata a locali tecnici e trasformatori è complessivamente pari a mq 334,47 situata al piano interrato (esterna al valore della slp)
▪ la superficie destinata a zona collegamento al piano terra (bussola d'ingresso, deposito carrelli, sbarco rampe mobili e ascensori, disimpegno, filtro) è complessivamente pari a mq 276,48 (esterna al valore della slp)
▪ la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico *è* pari a complessivi mq 10.728,56 di cui: 10.166,73 corrispondenti a n. 348 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti la grande struttura di vendita *e* complessivi mq. 561,83 destinati a verde;

- l'area di intervento, di cui al foglio n. 73, mappali 42/parte, 72/parte, 37, 10, 32/parte, 45/parte 46, 43, 44/parte risulta, secondo il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 51-8996 del 16 giugno 2008 e sue successive modifiche e integrazioni risulta classificata in "Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S20 – Speciali":riqualificazione area Agogna – insediamento commerciale ex Ente Risi ed è soggetta a SUE;

- in data 14.1.2009 è stato approvato con D.G.C. n. 11 il Piano Esecutivo Convenzionato "San Paolo" interessante un'area sita in corso Vercelli presentato dalla ditta Eredi Giulio Geom. Antonio e dalla ditta Le Cupole, ora Esselunga Spa;

- in data 22.12.2009 con atto a rogito dott. Nunzia Giacalone, Notaio in Novara, rep. n. 265472, raccolta n. 42798, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il comune di Novara e la società Esselunga Spa afferente il Piano Esecutivo Convenzionato "San Paolo" per l'area "ex Ente Risi" ed in data 22 ottobre 2012 con atto repertorio n. 17817 successiva modifica ed integrazione;

- in data 8 novembre 2012 prot. n. 71188 è stato rilasciato alla società Esselunga Spa da parte del comune di Novara permesso di costruire per la realizzazione di un edificio commerciale ad uso supermercato in attuazione del Pec San Paolo nell'area compresa tra viale Kennedy e corso Vercelli;

– in data 5.03.2014 prot. n. 15371 la società Esselunga Spa ha presentato al comune di Novara, tramite SUAP, richiesta di permesso di costruire per variante al Permesso di costruire prot. n. 71188 del 8.11.2012, avente ad oggetto l'incremento della superficie di vendita, la ridefinizione degli spazi interni, l'incremento dello spessore delle murature perimetrali, la modifica della sistemazione delle aree adiacenti alla rampa veicolare di accesso all'autorimessa prevista in prossimità dell'argine Agogna e la previsione di pannelli alettati di protezione della zona coperta di carico e scarico;

– il comune di Novara con nota prot. n. 24798 del 10 aprile 2014 ha comunicato che l'istanza di permesso di costruire è in fase di acquisizione del parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica e del parere dei Vigili del Fuoco. Il progetto di Variante rispetta i contenuti del Pec "San Paolo" approvato con deliberazioni della Giunta comunale n. 11 del 14.01.2009 e n. 187 del 22.07.2009 e successive convenzioni Rep. n. 265472 Racc. n. 42798 del 22.12.2009 Notaio Giacalone e Rep. n. 17817 del 22.10.2012. Il parere edilizio/urbanistico pertanto è da ritenersi favorevole nel rispetto delle eventuali prescrizioni che verranno indicate dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica e dai Vigili del Fuoco e nel rispetto inoltre delle prescrizioni, eventualmente indicate, nelle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate.

– in data 03.12.2013 (prot. n. 14134/DB1607) la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del d. lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99, ha deliberato positivamente sulla richiesta di autorizzazione amministrativa relativa all'ampliamento di una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare da mq 3.000 a mq 4.200 , ubicata in corso Vercelli in addensamento A3 del comune di Novara, in applicazione dell'art. 15 comma 7 lett. a) della D.C.R. n. 191/2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563.13414 del 29.10.1999;

– come disposto al punto 4) della Deliberazione della Conferenza dei Servizi sopra citata, il rilascio dell'autorizzazione oggetto del presente atto dovrà essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

- alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società Esselunga alla corresponsione, quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 15 comma 11 bis della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006 dell'importo di Euro 27.981,00 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (artt. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.,) della riqualificazione e rivitalizzazione e promozione del tessuto commerciale esistente;

- ai sensi dell'art. 2 comma 3 ter della l.r. n. 13/2011, alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della società Esselunga Spa alla corresponsione, di una quota di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5 ed il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento;
- l'attivazione della struttura commerciale è subordinata alla realizzazione, collaudo e/o alla consegna anticipata in attesa di collaudo, delle opere di viabilità previste in progetto;
- al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della conferenza dei servizi prot. n. 17753/17.1 del 15.12.2005 compresa la verifica, in accordo con il comune, della possibilità di prevedere una fermata bus dei mezzi di trasporto collettivo.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 s.m.i., per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d. lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3 della l.r n. 28/99 in attuazione del d. lgs. n. 114/98 (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma 2;

- ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita della tipologia di struttura distributiva sopra descritta, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a **n. 585** posti auto corrispondenti a **mq. 15.900** e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, e pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;

- il sopraindicato fabbisogno di posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali ed ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, ed ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente a n. 293 posti auto pari a mq. 8.102, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3);

- la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in relazione alla superficie lorda di pavimento della grande struttura di vendita deve essere pari a mq. 7.053,04 corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico non deve essere inferiore a mq. 8.102 pari a n. 293 posti auto corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., in quanto superiori a mq. 3.526,52 (50% di 7.052,04), così come espressamente previsto al comma 2 dello stesso articolo;

- la dotazione obbligatoria di parcheggi e autorimesse private ai sensi della L.122/89 in relazione al volume dell'insediamento commerciale deve essere pari a mq 2.115,91.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 348 posti auto, corrispondenti a mq. 10.166,73 di cui n. 229 posti auto pari a mq 6.299,85 situati nell'interrato e n. 119 posti auto pari a mq 3.866,88 situati al piano di campagna afferenti la grande struttura di vendita e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e soddisfa altresì la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

- sono inoltre indicati nel progetto mq. 9.313,37 pari a n. 345 posti auto destinati a parcheggi privati, tutti situati nell'interrato afferenti la grande struttura di vendita e ciò soddisfa il dettato della L. 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

▪ la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 10.166,73 corrispondenti a n. 322 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti la grande struttura di vendita e mq. 561,83 destinati a verde e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;

- il Comune di Novara, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 14134/DB1607 del 03.12.2013, ha rilasciato alla società Esselunga Spa autorizzazione amministrativa n. 1/2014 del 13.02.2014 per l'ampliamento della superficie di vendita da mq 3.000 (di cui all'autorizzazione n. 1 del 10.01.2006), a mq 4.200;

- in data 5 febbraio 2014 la società Esselunga Spa ha sottoscritto atto a rogito notaio Dott. Giovanni Nai, (rep. n. 9.249, racc. n. 3.123) in cui si obbliga alla corresponsione, quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 15 comma 11 bis della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 21-4844 del 2.4.03.2006 di Euro 27.981,00 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (artt. 18 e 19 della D.C.R. n. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.) della riqualificazione e rivitalizzazione e promozione del tessuto commerciale esistente, ed alla corresponsione di una quota di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5 ed il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento;

- in data 13 febbraio 2014 la società Esselunga Spa ha provveduto a versare Euro 2.099,00 a titolo di acconto corrispondente al 30% del 25% della somma di cui sopra su fondo regionale;

- in riferimento alla verifica dell'impatto sulla viabilità e allo studio di impatto ambientale previsto dall'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i., per assorbire il traffico viario in entrata ed uscita indotto dalla grande struttura di vendita oggetto del presente provvedimento, rimangono confermate e richiamate le opere di viabilità previste nel progetto originario ed elencate nella Determinazione Dirigenziale n. 110 del 20.03.2012;

- in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dalla fase di VIA di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98 di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 227 del 8.11.2010;

- sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, le prescrizioni contenute nel dispositivo della Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 14134/DB1607 del 03.12.2013 si ritengono soddisfatte;

- nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.95, il procedimento istruttorio è stato espletato dal Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Precisato che i titoli abilitativi edilizi devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il comune di Novara, preliminarmente agli stessi, deve accertare il rispetto delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i , le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 s.m.i. .

Precisato che ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. un eventuale ulteriore ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato art. 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione urbanistica e la revisione della convenzione o dell'atto d'impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 11 della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

visto il Decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59" ;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 14134/DB1607 del 03.12.2013 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 227 del 8.11.2010 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;

richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 110 del 20.03.2012 di autorizzazione regionale ex comma 7 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i, rilasciata alla Società Esselunga Spa e le prescrizioni ivi contenute;

tutto ciò premesso :

IL DIRIGENTE

visto l'art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

in conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.,

richiamati tutti i contenuti della premessa;

determina

- di rilasciare, ai sensi del comma 11 dell'art. 26, l.r n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi per l'ampliamento della superficie di vendita da mq 3.000 a mq. 4.200 della grande struttura di vendita, settore alimentare ed extralimentare, sita nel Pec "San Paolo", area ex Ente Risi, in corso Vercelli, Novara con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.053,04 e superficie di vendita pari a mq 4.200, alla Società Esselunga Spa con sede in Limito di Pioltello (MI), via Giambologna n. 1 - P. IVA n. 01255720169;
- di autorizzare il Comune di Novara al rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo alla grande struttura in oggetto subordinatamente:

a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione alla Convenzione stipulata in data 22 dicembre 2009 a rogito notaio Dott. Nunzia Giacalone (rep. n. 265472, racc. 42798) e successiva modifica ed integrazione del 22 ottobre 2012 (rep. n. 17817) ;

b) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi 14134/DB1607 del 03.12.2013;

- al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 227 del 8.11.2010 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;

c) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:

- la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 7.053,04;
- la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 4.200 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a magazzino e deposito complessivamente pari a mq. 511,35 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a zone di lavorazione complessivamente pari a mq 946,90;
- la superficie destinata a galleria complessivamente pari a mq 336,70 situata al piano terra;
- la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici e spogliatoi, atri, collegamenti verticali, disimpegni, filtri) complessivamente pari a mq 374,89 di cui:
  - complessivi mq 173,72 situati al piano terra
  - complessivi mq 201,17 situati al piano primo
- la superficie destinata ad attività di servizio (bar e somministrazione) complessivamente pari a mq 275,71;
- la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 1.626,31;
- la superficie destinata a centrale termica e locali impianti complessivamente pari a mq 660,90 situata al piano primo (esterna al valore della slp)
- la superficie destinata a locali tecnici e trasformatori complessivamente pari a mq 334,47 situata al piano interrato (esterna al valore della slp)
- la superficie destinata a zona collegamento al piano terra (bussola d'ingresso, deposito carrelli, sbarco rampe mobili e ascensori, disimpegno, filtro) complessivamente pari a mq 276,48 (esterna al valore della slp);

- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico *è* pari a complessivi mq 10.728,56 di cui: 10.166,73 corrispondenti a n. 348 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti la grande struttura di vendita *e* complessivi mq. 561,83 destinati a verde;
- il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi a **n. 585** posti auto corrispondenti a **mq. 15.900** (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.);
- la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico secondo la definizione progettuale pari a complessivi n. 348 posti auto, corrispondenti a mq. 10.166,73 di cui n. 229 posti auto pari a mq 6.299,85 situati nell'interrato e n. 119 posti auto pari a mq 3.866,88 situati al piano di campagna afferenti la grande struttura di vendita che non dovrà mai essere inferiore a n. 293 posti auto e a mq. 8.102 corrispondenti al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. in quanto detta quota risulta superiore al fabbisogno dell'art. 21 comma 1 sub 3);
- il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferenti la grande struttura di vendita, pari a mq 9.313,37 corrispondente a n. 345 posti auto tutti situati nell'interrato, che non dovrà mai essere inferiore a mq 2.115,91 nel rispetto della L.122/89;

d) all'integrazione della Convenzione stipulata in data 22 dicembre 2009 a rogito notaio Dott. Nunzia Giacalone (rep. n. 265472, racc. 42798) e successiva modifica ed integrazione del 22 ottobre 2012 (rep. n. 17817), in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto c);

e) al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del comune di Novara;

f) al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, ed alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 per i restanti interventi;

g) al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147;

h) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114.

L'inosservanza dei contenuti della presente Determinazione Dirigenziale causa la revoca dell'Autorizzazione oggetto della presente Determinazione, nonché la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata, così come precisato dall'art. 6 della l.r. n. 28/99.

Si precisa altresì che la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione così come previsto dal comma 4 dell'art. 5 della l.r. n. 28 /99.

Si rammenta infine che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Novara, nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 s.m.i. nonché di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione.

Il comune di Novara è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio del titolo abilitativo edilizio, alla Regione Piemonte, Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, una copia conforme all'originale del titolo abilitativo edilizio,

dell'integrazione alla Convenzione e una dichiarazione che gli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo edilizio risultano conformi a quelli a corredo dell'autorizzazione in oggetto e di seguito elencati.

La documentazione a corredo dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti:

- Elab. R_01 – Relazione Illustrativa della Variante – 18.02.2014
- Elab. R_02 – Relazione di progetto – 18.02.2014
- Elab. R_03 – Relazione Asseverata di Conformità – 18.02.2014
- Tav. 01 – Inquadramento generale – scala 1:2000-1:1500 - 18.02.2014
- Tav. 02a – Planimetria generale – Progetto approvato – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 02b – Planimetria generale – Progetto in variante – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 02c – Planimetria generale – Confronto – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 03a – Pianta Piano Interrato – Progetto approvato – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 03b – Pianta Piano Interrato – Progetto in variante – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 03c – Pianta Piano Interrato – Confronto – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 04a – Pianta Piano Terra – Progetto approvato – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 04b – Pianta Piano Terra – Progetto in variante – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 04c – Pianta Piano Terra – Confronto – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 05a – Pianta Piano Primo e Pianta della Copertura - Progetto approvato – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 05b – Pianta Piano Primo e Pianta della Copertura - Progetto in variante – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 05c – Pianta Piano Primo e Pianta della Copertura - Confronto – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 06a – Prospetti e Sezioni - Progetto approvato – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 06b – Prospetti e Sezioni - Progetto in variante – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 06c - Prospetti e Sezioni - Confronto – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 07 – Superfici Finestrate Computate – scala 1:200 – 18.02.2014
- Tav. 08 – Viste Tridimensionali – scala 1:500-1:100 – 18.02.2014
- Tav. 09 – Pianta Piano Terra – Progetto Cabina Enel – scala 1:50 – 18.02.2014
- Tav. 10 – Verifica Standard dell'Intervento Commerciale – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 11 – Aree per Standard Urbanistici – Pubblica Viabilità – Superficie Fondiaria – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 12 – Regime delle Aree – scala 1:500 – 18.02.2014
- Tav. 13 – Pianta Piano Terra – Layout Ambienti di Lavoro – scala 1:100 – 18.02.2014
- Nota della Società Esselunga del 21 marzo 2014
- Atto d'obbligo registrato del 5 febbraio 2014 (rep. n. 9.249, racc. 3.123)
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 14134/DB1607 del 03.12.2013
- Autorizzazione commerciale n. 1/2014 del 13.02.2014
- Determinazione n. 110 del 20.03.2012.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso, debitamente vistati, unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi al richiedente e al comune di Novara.

I seguenti elaborati, richiamati quale elemento costitutivo del procedimento istruttorio, sono in possesso di questo Ente poiché prodotti dal Comune di Novara ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 28.1.2000 n. 445:

- Permesso di costruire n. 71188 del 8 novembre 2012
- Convenzione rep. n. 265472, raccolta 42798 del 22.12.2009
- Convenzione rep. n. 17817 del 22.10.2012
- Nota del comune di Novara prot. n. 24798 del 10.04.2014.

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della l.r. n. 22/2010.

Il Dirigente
Patrizia Vernoni