

Codice A1903A

D.D. 19 ottobre 2017, n. 503

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26, comma 7 - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (G-CC1) - Societa' Pegaso Srl - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 8 settembre 2017 (prot. Regione Piemonte n. 12104/A1903A) dalla Società Pegaso Srl con sede legale in Cherasco (CN), Via Cuneo n. 34, Fraz. Roreto, tramite il SUAP del Comune di Alessandria, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale - tipologia G-CC1 nel Comune di Alessandria – Edificio 1 – Comparto 1 del PEC “Area Consorzio Agrario”, in Via Vecchia Torino n. 2 in Addensamento A3 denominato “Cittadella”, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 5.300 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.911.

Atteso che in data 8/09/2017 (prot. n. 12104/A1903A), 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 per il centro commerciale in oggetto.

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 7, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4000 e mq. 8000, come nel caso in specie, i relativi titoli abilitativi edilizi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale e a preventiva autorizzazione regionale, rilasciata in conformità agli indirizzi e ai criteri di cui alla normativa regionale sulla disciplina del commercio. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 s.m.i. ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
- ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nei titoli abilitativi edilizi e nella convenzione 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 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:

- secondo le tavole progettuali trasmesse in data 8/09/2017 (prot. n. 12104/A1903A) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, l'intervento in esame consiste nella realizzazione di un fabbricato commerciale nel Comparto 1, Edificio 1 dell'area PEC " Area Consorzio Agrario", in Addensamento A3 denominato "Cittadella" nel Comune di Alessandria. Il centro commerciale sequenziale si sviluppa su un piano fuori terra e parte al primo piano e presenta le seguenti caratteristiche progettuali:
 - o la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. **7.911**;
 - o la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. **5.300** tutta situata al piano terra di cui:
 - mq 3.000 destinati ad una grande struttura di vendita extralimentare (G-SM1);
 - mq 1.300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - o la superficie destinata a magazzino, servizi, spogliatoi ecc. è complessivamente pari a **mq 1.962**;
 - o la superficie destinata ad ingressi, mall e servizi alla clientela è complessivamente pari a **mq 425**;
 - o la superficie destinata somministrazione (Ristorante/Bar) è complessivamente pari a mq **115**;
 - o la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a **mq 1.560**;
 - o la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi **mq 9.276** corrispondenti a **n. 357** posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico tutti situati a raso e a complessivi mq **2.400** destinati a verde pubblico;
 - o la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi **mq 3.084** corrispondenti a **n. 119** posti auto tutti situati a raso;

- l'area di intervento censita al N.C.T. di Alessandria, Foglio n. 35, Mappali n. 11 (parte), 215, 297 (parte), 301 (parte), 410 (parte), 511 (parte), 512 (parte), - Foglio 61 mappale 673 (parte) e parte del sedime di Via Torino, secondo il PRGC vigente nel comune di Alessandria approvato con D.G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 s.m.i., risulta con le destinazioni e caratteristiche urbanistiche così definite:
 - Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili, di cui all'art. 32 bis delle N.T.A.: Foglio 35, mappale 511 (parte), mappale 512 (parte), mappale 11 (parte);
 - Aree per standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (parcheggi pubblici di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. ricomprese in delimitazione aree soggette a " Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art. 64 delle N.T.A.: Foglio 35 mapp. 11 (parte), mapp. 511 (parte), mapp. 297 (parte), mapp. 410 (parte), mapp. 512 (parte) e parte del sedime stradale di Via Torino, Foglio 61 mapp. 673 (parte);
 - Aree per insediamenti artigianali e deposito di cui all'art., 41 delle N.T.A. ricomprese in delimitazione aree soggette a "Strumento Urbanistico esecutivo" di cui all'art. 62 delle N.T.A.: foglio 35 mapp. 512 (parte), Foglio 61 mapp. 673 (parte);
 - Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica di cui all'art. 51 bis delle N.T.A.:
 - Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe IIIb Alfa di cui all'art. 51 delle N.T.A.,
 - Aree soggette a R.I.R. (campo di osservazione) di cui all'art. 42 bis delle N.T.A.;
 - Aree soggette a tutela per la presenza di complessi rilevante valore storico, architettonico e paesaggistico, di cui all'art. 49 delle N.T.A..

- in data 2/03/2016 con Delibera della Giunta Comunale n. 64/16090 - 103 è stato approvato da parte del Comune di Alessandria il Piano Esecutivo Convenzionato denominato “Area Consorzio Agrario” comprendente il Comparto 1, Edificio 1;
- in data 27/04/2017 la Commissione Edilizia del Comune di Alessandria ha espresso parere favorevole, a condizione che siano acquisiti il parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Piemonte, l’autorizzazione Paesaggistica regionale, il parere dell’ASL-AL e sia perfezionato l’impegno a realizzare le opere di urbanizzazione esterne al Piano Esecutivo Convenzionato di cui l’intervento fa parte;
- in data 16/06/2016 è stata stipulata la Convenzione del PEC denominato “ Area Consorzio Agrario” tra Il Comune di Alessandria, il Consorzio Agrario del Piemonte Orientale – Società Cooperativa e la Società Pegaso Srl, con rogito Maria Luisa Stoffo, Notaio in Canale, rep. n. 14933, racc. n. 5.798, reg. ad Alba il 23/06/2016, n. 2987 Serie 1T;
- in data 9 maggio 2011 (prot. n. 3504/DB1701) la Conferenza dei Servizi, di cui all’art. 9 del d.lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. ha deliberato positivamente, subordinatamente al rispetto di prescrizioni che si intendono qui integralmente richiamate, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Pegaso Srl per l’attivazione di un centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1, con superficie di vendita di mq 5.450, da ubicarsi in Alessandria, Via Vecchia Torino 2, in Addensamento A3, composto da una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare G-SM1 di mq 3.000; una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.500, una media struttura di vendita M-SE2 di mq 450, quattro esercizi di vicinato per una superficie complessiva di mq 500, con superficie complessiva di mq 6.984;
- in data 21/11/2016 (prot. n. 18798/A1903A) la Conferenza dei Servizi, di cui all’art. 9 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i, della l.r. n. 28/99 e s.m.i. ha deliberato positivamente, subordinatamente al rispetto di prescrizioni che si intendono qui integralmente richiamate, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Pegaso Srl relativa alla ridefinizione e riduzione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 (autorizzato con DCS n. 3504/DB1701 del 09/05/2011) da mq 5.450 a mq 5.300, tramite l’accorpamento e la scomposizione delle medie strutture e degli esercizi di vicinato, settore alimentare e non alimentare, che risulta così composto: una grande struttura di vendita G-SM1 di mq 3.000; una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.300; una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.000;
- il Comune di Alessandria, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 18798/A1903A del 21/11/2016, ha rilasciato alla Società Pegaso Srl con sede legale in Cherasco (CN), Via Monti di Pietà n. 45, l’Autorizzazione Amministrativa n. 9008 del 21/12/2016 per l’apertura del centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1) con superficie di vendita pari a complessivi mq 5.300 e le relative autorizzazioni n. 9009, 9010, 9011 del 21/12/2016 per gli esercizi presenti all’interno del centro commerciale;
- in data 20 ottobre 2016 con Determinazione Dirigenziale n. 628 il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale in esame è stato escluso dalla fase di valutazione di cui all’art. 12 della l.r. n. 40/1998 subordinandolo a specifiche progettuali che si intendono qui integralmente richiamate.

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 s.m.i., 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 s.m.i. in attuazione del d.lgs. n. 114/98 s.m.i. (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 c. 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 delle tipologie di strutture distributive sopra descritte, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a **n. 449** posti auto corrispondenti a **mq 11.674** 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, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3), è determinato nella misura del 50% e conseguente superficie, corrispondente pertanto a **n. 225** posti auto corrispondenti a **mq 5.850**;
- 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., corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento (slp) del centro commerciale, deve essere complessivamente pari a **mq 7.911** e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., corrispondente a complessivi **mq 5.850** in quanto superiore a **mq 3.956** (50% di 7.911);
- la dotazione obbligatoria di parcheggi privati ai sensi della L.122/89 in relazione al volume dell'insediamento commerciale deve essere pari a **mq 2.373**.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a **n. 357** posti auto corrispondenti a mq **9.276** tutti situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale sequenziale - Comparto 1 - Edificio 1 - 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 **3.084** corrispondenti a **n. 119** posti auto tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi privati afferenti il centro commerciale sequenziale - Comparto 1- Edificio 1- e ciò soddisfa il dettato della legge 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 9.276** corrispondenti a **n. 357** posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico tutti situati al piano di campagna e a **mq 2.400** destinati a verde pubblico 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;
- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui agli articoli 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 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 e in uscita indotto dall'insediamento commerciale in oggetto, rimangono confermate e richiamate le soluzioni viabilistiche proposte in sede di fase di verifica ambientale ex art. 10 l.r. n. 40/98 e individuate nelle seguenti tavole:
 - Elab. C15 – Piano Esecutivo Convenzionato – progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione - Progetto di sistemazione delle aree verdi –
 - Elab. C05 – Piano Esecutivo Convenzionato – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – Rotatorie interne al Pec e viabilità principale -;

In particolare si prevede:

- 1) la realizzazione di una nuova viabilità principale interna al PEC, con funzione prevalente di nuovo asse di collegamento fra Via Vecchia Torino e la rotatoria di piazzale Alba Iulia, con innesto diretto nella corona giratoria;
 - 2) la predisposizione della viabilità secondaria interna al PEC, a servizio dei nuovi edifici commerciali, con la sistemazione a parcheggio dei piazzali antistanti e laterali rispetto alle nuove costruzioni, con relative corsie di manovra;
 - 3) il miglioramento della sicurezza della rotatoria di piazzale Alba Iulia, mediante modifica dei rami di immissione / uscita lungo la direttrice Asti - Alessandria centro, l'eliminazione della svolta a sinistra su Via Vecchia Torino, l'inserimento del nuovo ramo da e per il centro commerciale, l'incremento dell'illuminazione notturna;
 - 4) mantenimento della continuità della pista ciclo-pedonale fra Via Giordano Bruno ed il ponte Tiziano, con doppio raccordo sia alla pista in attraversamento sul ponte sia con prosecuzione al di sotto del ponte per raggiungere l'area a lato del piazzale Alba Iulia dalla parte orientale del ponte stesso;
- in data 13 novembre 2011 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo (rep. n. 5986/5023, registrato a Pinerolo in data 13/06/2011 n. 2163, serie 1T) da parte della Società Pegaso Srl in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo, ai sensi dell'art. 3 comma 3bis della l.r. n. 28/1999 s.m.i., Euro **133.275,46** da destinarsi al comune di Alessandria, sede dell'intervento, destinati al perseguimento degli obiettivi di legge per la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente;
 - in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto, le soluzioni progettuali previste e contenute negli elaborati progettuali pervenuti in data 8/09/2017 (prot. n. 12104/A1903A), assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 628 del 20 ottobre 2016 relative alla realizzazione del manufatto e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Preso atto che con Determinazione Dirigenziale n. 354 dell'1/08/2017 della Direzione regionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Territorio e Paesaggio è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 per l'intervento in esame, condizionata al rispetto delle indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria e nel parere vincolante formulato dalla Soprintendenza allegati al provvedimento autorizzativo.

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, che le prescrizioni contenute nel dispositivo delle Deliberazioni della Conferenza dei servizi sopra richiamate si ritengono soddisfatte.

Dato atto che, nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.1995 e di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., il procedimento istruttorio, finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente atto, agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 ovvero della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario della Direzione Competitività del Sistema regionale.

Precisato che:

- i titoli abilitativi edilizi devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Alessandria 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 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. ;
- compete al Comune di Alessandria la verifica del rispetto delle quote di sicurezza del piano di calpestio del fabbricato in esame, secondo quanto disposto dall'art. 51, punto 6 delle NTA del vigente PRGC per gli interventi di nuove costruzioni nelle zone in classe IIIb alfa;
- ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. un eventuale 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 regionale e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 7 e seguenti 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 s.m.i. "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114" s.m.i.;

richiamate le Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n. 3504/DB1701 del 9 maggio 2011 e prot. n. 18798/A1903A del 21 novembre 2016 e le prescrizioni in esse contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 628 del 20/10/2016 che ha escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98 il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale;

dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge;

attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

attestato che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò considerato, allo stato degli atti e delle soluzioni progettuali proposte, per quanto di competenza di questa Direzione - Settore Commercio e Terziario, il progetto in esame risulta conforme a quanto prescritto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e pertanto si ritiene di autorizzare il Comune di Alessandria al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi.

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 7 dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione regionale, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi alla Società Pegaso Srl con sede in Cherasco (CN), Via Cuneo n. 34, Fraz. Roreto , per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 nel Comune di Alessandria (AL) in Addensamento A3 denominato "Cittadella", – Edificio 1 – Comparto 1 del PEC "Area Consorzio Agrario", in Via Vecchia Torino n. 2, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 5.300 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.911,
- di autorizzare il Comune di Alessandria al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione alla Convenzione edilizia stipulata in data 10 giugno 2016 tra il Comune di Alessandria, il Consorzio Agrario del Piemonte Orientale – Società Cooperativa e la Società Pegaso Srl, a rogito notaio Maria Luisa Stoffo in Canale rep. n. 14.933, racc. n. 5.798, reg. ad Alba il 23/06/2016, n. 2987 Serie 1T;
 - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
 - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nelle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n. 3504/DB1701 del 9 maggio 2011 e prot. n. 18798/A1903A del 21 novembre 2016 richiamate in premessa;
 - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 628 del 20/10/2016 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;
 - e) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
 - o la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a **mq 7.911**;
 - o la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a **mq 5.300** tutta situata al piano terra di cui:

- mq 3.000 destinati ad una grande struttura di vendita extralimentare (G-SM1);
 - mq 1.300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - la superficie destinata a magazzino, servizi, spogliatoi ecc. complessivamente pari a **mq 1.962**;
 - la superficie destinata ad ingressi, mall e servizi alla clientela complessivamente pari a **mq 425**;
 - la superficie destinata a somministrazione (Ristorante/Bar) complessivamente pari a **mq 115**;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a **mq. 1.560**;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi **mq 9.276** corrispondenti a **n. 357** posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico tutti situati a raso e **mq 2.400** destinati a verde pubblico;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva G-CC1 - centro commerciale sequenziale pari a complessivi **n. 225** posti auto corrispondenti a **mq 5.850** (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. 357** posti auto corrispondenti a **mq 9.276** tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale che non dovrà mai essere inferiore a **n. 225** posti auto pari a **5.850 mq** corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
 - il totale della superficie destinata a parcheggi privati corrispondente a **mq 3.084** e pari a **n. 119** posti auto tutti situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale sequenziale, che non dovrà mai essere inferiore a mq **2.373** nel rispetto della L.122/89;
- f) all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, della Convenzione edilizia stipulata in data 10 giugno 2016 tra il Comune di Alessandria, il Consorzio Agrario del Piemonte Orientale – Società Cooperativa e la Società Pegaso S.r.l., a rogito notaio Maria Luisa Stoffo in Canale rep. n. 14.933, racc. n. 5.798, reg. ad Alba il 23/06/2016, n. 2987 Serie 1T, mediante atto di impegno unilaterale in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:
- che tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione del centro commerciale sequenziale;
 - che siano specificatamente definiti tutti gli elementi della viabilità ed accessibilità, anche con la definizione dei relativi costi di realizzazione, contenuti nel progetto, ai sensi dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;
 - che il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, ecc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 s.m.i. e dell'art. 22 del d. lgs. n. 114/98 s.m.i.;
 - con l'obbligo di predisporre un Piano di Emergenza coordinato con il piano di Protezione Civile del Comune di Alessandria che, in occasione dell'allerta meteorologica, consenta un'adeguata tutela e salvaguardia della salute umana, in concordanza con il principio di precauzione nonché con le finalità della Direttiva 2007/60/CE e del PGRA;

- g) 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 Alessandria;
- h) al rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Direzione regionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Territorio e Paesaggio ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 con Determinazione Dirigenziale n. 354 del 1/08/2017;
- i) 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;
- j) 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;
- k) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114 s.m.i..

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 s.m.i. .

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 s.m.i..

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 Alessandria 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.

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

- Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 3504/DB1701 del 09/05/2011;
- Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 18798/A1903A del 21/11/2016;
- Determinazione Dirigenziale n. 628 del 20 ottobre 2016;
- Determinazione Dirigenziale n. 354 del 1 agosto 2017.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Alessandria per gli adempimenti di competenza e alla società richiedente.

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.

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 del Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco