

Codice A1903A

D.D. 6 agosto 2019, n. 472

L.R. n. 56/77 - art. 26 comma 7- Comune di BRA (CN) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico (M-CC) - Societa' Domus & Domus Srl - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.

Vista l'istanza presentata dalla Società Domus & Domus Srl con sede in Corso Luigi Einaudi n. 30 - Torino – Partita Iva n. 03037000043 tramite il SUAP del Comune di Bra, in data 19.03.2019 (prot. Regione Piemonte nn. 26416/A1903A e 26453/A1903) e relativa documentazione conservata agli atti di questo ufficio, tendente ad ottenere l'acquisizione dell'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 7 e seguenti, della l.r. n. 56/77 per l'edificio ad uso commerciale realizzato nel Comune di Bra, in Strada San Matteo 1F, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 5.843,59 e superficie di vendita complessivamente pari a mq 2.342,23.

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 5 del decreto legge n. 70/2011 “Decreto Sviluppo” convertito in legge 106/2011, commi dal 9 al 14, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate in presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi, introduce la possibilità di ammettere il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001; per tali tipi di intervento è anche espressamente consentito il mutamento di destinazione d'uso e l'utilizzo di specifiche premialità edificatorie;
- in data 7.08.2012 la Società Domus & Domus ha presentato al Comune di Bra istanza diretta all'ottenimento del permesso di costruire in deroga, ai sensi della sopraccitata normativa, avente per oggetto il recupero dell'immobile produttivo e delle aree di sua pertinenza del complesso denominato “ex Faber” sito in Bra, strada San Matteo n. 1F;
- in data 20.12.2012 con D.C.C. n. 88 il Comune di Bra ha accolto l'istanza sopraccitata e in data 18.02.2013 ha rilasciato il Permesso di Costruire in deroga n. 1368 alla Società Domus & Domus Srl per “ristrutturazione edilizia del complesso ex Faber con recupero delle volumetrie esistenti dell'ex blocco uffici in 10 alloggi e 8 uffici e recupero della volumetria del fabbricato ex fabbrica in locali da destinare ad attività artigianali, direzionali e commerciali”;
- in data 11.02.2013 è stata stipulata Convenzione (rep. 21.135, racc. 3.337) a rogito notaio Dott. Antonino Portera in Bra, tra il Comune di Bra e la Società Domus & Domus Srl relativa al permesso di costruire sopraccitato;
- in data 7.01.2015 la Società Domus & Domus Srl ha presentato al Comune di Bra istanza di Variante al Permesso di Costruire n. 1368/2013;
- in data 11.03.2015 con D.C.C. n. 10 del 11.03.2015 il Comune di Bra ha accolto l'istanza sopraccitata e in data 18.03.2015 ha rilasciato il Permesso di Costruire in deroga n. 1555/2015 Variante sostanziale al Permesso di Costruire n. 1368/2013;
- in data 13.03.2015 è stata stipulata Convenzione (rep. n. 21.615, racc. 3.721) a rogito notaio Dott. Antonino Portera in Bra, tra il Comune di Bra e la Società Domus & Domus Srl relativa alla Variante al permesso di costruire n. 1368/2013;
- il Comune di Bra ha rilasciato autorizzazione amministrativa n. 4679 del 18.03.2015 e le conseguenti autorizzazioni per gli esercizi commerciali presenti nel centro commerciale n. 4681, 4682, 4680, 4686, 4702, 4703 del 18.03.2015 alla Società Domus & Domus Srl per l'attivazione di un centro commerciale classico, sito nel Comune di Bra, strada San Matteo 1F, in Localizzazione L1, settore alimentare ed extralimentare, tipologia distributiva M-CC, con superficie di vendita complessiva pari a 1.827,39 mq, composto da una media struttura MSE-1 di mq 344,42, una media

struttura MSE-1 di 345,54, una media struttura MSE-2 di 769,00 e n. 3 esercizi di vicinato per complessivi mq 368,43 e con superficie complessiva del centro pari a mq 6228,17.

Rilevato che il Comune di Bra ha rilasciato i Permessi di Costruire sopraccitati per la realizzazione di fabbricato ad uso commerciale, oggetto del presente atto, e la relativa autorizzazione commerciale sopraccitata, dopo l'entrata in vigore della l.r. n. 70/91 modificativa dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 senza la prescritta acquisizione preventiva dell'autorizzazione regionale prevista dal suddetto articolo ai commi 7, 8, 9, 10 e 11.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77, 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 e s.m.i.;
- ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77, nel titolo abilitativo edilizio e nella convenzione o atto di impegno 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;
 - 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 e 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 e s.m.i..
- l'art. 6, comma 2 della l.r. n. 28 del 12.11.1999 prevede che l'autorizzazione commerciale già rilasciata per l'esercizio dell'attività sia revocata in pendenza dell'autorizzazione regionale prevista dall'art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77.

Rilevata quindi l'opportunità sulla base di un'adeguata ponderazione degli interessi pubblici coinvolti, con particolare riferimento alla salvaguardia dell'occupazione nella struttura già realizzata, attiva e operante e al rispetto del principio di economia dei procedimenti, di preferire un'azione di conservazione degli atti amministrativi già assunti, fra i quali l'autorizzazione commerciale, anziché di rimozione totale degli effetti medesimi, in ossequio al disposto dell'art. 21-nonies della legge 241/1990.

Preso atto che la Società Domus & Domus, in data 19.03.2019, ha altresì presentato domanda di autorizzazione, ai sensi dell'art. 26 comma 7 della l.r. n. 56/77, con il preciso scopo di rimuovere il vizio di legittimità derivato dalla mancanza della succitata prescritta autorizzazione relativamente ai permessi di costruire già rilasciati e nel contempo acquisire l'autorizzazione regionale preventiva al rilascio della variante al permesso di costruire in deroga, per lavori di ristrutturazione urbanistica per ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale classico in esame, con cambio di destinazione d'uso delle superfici interne richiesta al Comune di Bra in data 18.12.2017.

Verificata quindi l'opportunità di procedere alla fase istruttoria e valutativa onde eliminare esclusivamente il vizio di legittimità riguardo alla mancata acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 26, comma 7 e seguenti, della l.r. n. 56/77 preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi già concessi e consentire il rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi, fatte salve ulteriori eventuali verifiche da parte del Comune di Bra a cui compete la vigilanza in materia urbanistico-edilizia, si evidenzia quanto segue:

- in data 8.05.2019 con nota prot. n. 43359, il Settore Commercio e Terziario, nel corso dell'iter istruttorio, ha sospeso i termini del procedimento avviati in data 19.03.2019, per segnalare che, come disposto al comma 3 dell'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., l'autorizzazione regionale richiesta per l'ampliamento e la variazione del numero esercizi del centro commerciale classico in esame, non può essere rilasciata, prima dell'avvenuto rilascio da parte del Comune di Bra dell'autorizzazione commerciale, ai sensi dell'art. 8 del d.lgs. n. 114/98, per l'attivazione della media struttura di vendita in ampliamento con superficie di vendita complessiva pari a mq 2.342,23. E' stato fatto inoltre presente che a decorrere dal 26 aprile 2015, data di entrata in vigore del D.M. 30 marzo 2015, n. 52, anche i progetti dei centri commerciali di medie dimensioni di cui all'art. 8 del d.lgs. n. 114/98, per effetto delle nuove disposizioni statali, risultano da sottoporre direttamente alla fase di verifica della procedura di VIA, secondo le modalità di cui all'art. 10 della l.r. n. 40/98. In considerazione che il centro commerciale classico è già attivo e operante in forza di un'autorizzazione commerciale rilasciata in data 18 marzo 2015, antecedentemente quindi all'entrata in vigore della normativa suddetta, è stato richiesto di presentare, per il progetto di ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale, formale richiesta di valutazione preliminare, secondo i disposti dell'art. 6, comma 9 del d.lgs. n. 152/2006, alla Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio al fine di individuare l'eventuale necessità di sottoporre il progetto in esame alla fase di verifica ambientale di cui all'art. 10 della l.r. n. 40/98;
- in data 4.07.2019 i termini del procedimento sono stati riavviati a seguito del ricevimento, nelle date 22.05.2019 (ns. prot. n. 48571), 30.05.2019 (ns. prot.nn. 51804 e 51741) e 31.05.2019 (ns. prot. n. 52225) della documentazione integrativa richiesta e a seguito dell'esito favorevole dei due procedimenti sopra richiamati.
- secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Bra, approvato con D.G.R. n. 27-7294 del 24.03.2014 e successive varianti parziali, l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio n. 35, particelle n. 1152, 1153, 1173, 1174, e 1176 ricade in zona "TT2061 – Aree di riqualificazione con finalità preminentemente terziaria" le cui normative sono riportate all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione e nella relativa Scheda d'Area;
- in data 18.12.2017, la Società Domus & Domus Srl ha presentato al Comune di Bra istanza di un ulteriore variante all'originario Permesso di Costruire;
- in data 21.03.2018 con D.C.C. n. 10/2018 il Comune di Bra ha dato il proprio assenso al rilascio del Permesso di Costruire in deroga, costituente Variante al Permesso di Costruire n. 1368/2013 e di approvare pertanto l'intervento di recupero dell'immobile e delle aree di sua pertinenza sito in Strada San Matteo n. 1 Bra e il relativo schema di Convenzione allegato alla Deliberazione;

- con nota del 15.03.2018 il Comune di Bra ha comunicato che la Commissione Edilizia, nella seduta del 14.03.2018, ha espresso parere favorevole all'istanza di "Variante a Permesso di Costruire n. 1368/2013 e successiva Variante n. 1555/2015 per lavori di ristrutturazione del Complesso ex Faber";
- in data 28.05.2019 il Comune di Bra ha rilasciato autorizzazione amministrativa n. 4896 alla Società Domus & Domus Srl per l'ampliamento e la variazione del numero esercizi del centro commerciale classico in Bra, strada San Matteo 1F, con superficie di vendita complessiva pari a 2.342,23 mq, composto da una media struttura MSE-1 di 280 mq, una media struttura MSE-1 di 371,33 mq, una media struttura di 769 mq, una media struttura di 516,63 mq e n. 18 esercizi di vicinato per complessivi mq 405,27 e con superficie complessiva del centro pari a mq 5.843,59;
- in data 4.07.2019 con nota prot. n. 64672 il Settore Commercio e Terziario, individuato quale struttura regionale competente, ha comunicato alla Società Domus & Domus Srl, che sulla base delle risultanze delle valutazioni effettuate dall'Organo tecnico nella riunione del 27 giugno 2019, in merito alla domanda di valutazione preliminare, ai sensi dell'articolo 6, comma 9, del d. lgs. n. 152/2006, l'intervento oggetto del presente atto non deve essere sottoposto alla fase di verifica di VIA ex art. 10 della l.r. n. 40/98.
- Secondo le tavole progettuali trasmesse in data 22.05.2019, nella versione più aggiornata, sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, il progetto in esame è caratterizzato da un immobile al cui interno è attivo e operante un centro commerciale classico denominato "Galleria Fiori d'inverno" e presenta le seguenti caratteristiche:
 - la superficie lorda di pavimento relativa al fabbricato a destinazione d'uso commerciale è complessivamente pari a mq 5.843,59;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq 2.342,23 tutta situata al piano terra e così suddivisa:
 - una media struttura di vendita (M-SE1) con superficie di vendita pari a mq 280 ;
 - una media struttura di vendita (M-SE1) con superficie di vendita pari a mq 371,33;
 - una media struttura di vendita (M-SE2) con superficie di vendita pari a mq 516,63;
 - una media struttura di vendita (M-SE2) con superficie di vendita pari a mq 769;
 - complessivi mq 405,27 di superficie di vendita destinati a n 18 esercizi di vicinato
 - la superficie destinata a magazzini è complessivamente pari a mq 388,26 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, ecc.) è complessivamente pari a mq 239,35 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, paracommerciale, artigianato di servizio e svago) è complessivamente pari a mq 1095,82 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a servizi e parti comuni è complessivamente pari a mq 42,36;
 - la superficie destinata a hall pedonale e ingressi è complessivamente pari a mq 1501,70;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq 600;
 - la superficie destinata ad area ecologica è complessivamente pari a mq 24;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è complessivamente pari a mq 4.682,94 pari a n. 99 posti auto, tutti situati al piano di campagna afferenti al centro commerciale classico;
 - la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 2.252,81 corrispondenti a n. 100 posti auto, tutti situati al piano di campagna, afferenti al centro commerciale classico.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della l.r. n. 56/77, 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 e s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma secondo;
- ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie risulta pertanto complessivamente pari a n. 198 posti auto corrispondenti a mq 5.148, afferenti al centro commerciale 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 sopra indicato 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 e ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, e ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e 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. 99 posti auto corrispondenti a 2.574 mq;
- la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali prevista dall'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77, in relazione alla superficie lorda di pavimento afferente al centro commerciale, deve essere pari a mq 4.674,87, corrispondente all'80% della superficie lorda di pavimento, e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso 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 e s.m.i., corrispondente a complessivi mq 2.574 e a n. 99 posti auto in quanto superiore a mq 2.337,43 (50% di mq 4.674,87);
- la dotazione obbligatoria di parcheggi privati ai sensi della L.122/89, in relazione al volume del fabbricato commerciale, deve essere pari a mq 2.250,88.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 99 posti auto, corrispondenti a mq 4.682,94 tutti situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale classico e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 e soddisfa altresì il dettato dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- sono inoltre indicati nel progetto mq 2.252,81 corrispondenti a n. 100 posti auto tutti situati al primo piano del fabbricato con ingresso a raso dalla viabilità pubblica destinati a parcheggi privati afferenti il centro commerciale classico 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 e 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 secondo le previsioni progettuali è pari a mq 4.682,94 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico e ciò soddisfa la prescrizione

dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77, in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;

- in relazione a quanto previsto dall'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. e ai contenuti specifici dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77, le soluzioni progettuali previste in funzione di un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie, del movimento indotto di veicoli commerciali e di vetture private, di traffico e dell'organizzazione e portata degli accessi, secondo quanto contenuto nello studio di impatto sulla viabilità datato maggio 2019 a firma Società Geomark Srl rispondono ai requisiti minimi richiesti in termini di regolamentazione della viabilità circostante alla media struttura di vendita.

Dato atto che nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilito dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 03/5/1995 e di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77, 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 e s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario della Direzione Competitività del Sistema regionale.

Precisato che i permessi di costruire già rilasciati dovranno essere integrati, rispettando vincoli e prescrizioni di cui alla presente determinazione, fatti salvi gli atti già approvati dal Comune di Bra fatta salva la verifica, da parte dello stesso, del 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., delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 e s.m.i..

Precisato infine che ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 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 modifica della convenzione e/o dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77;

visto il Decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998 "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";

vista l'autorizzazione amministrativa n. 4896 rilasciata dal Comune di Bra alla Società Domus & Domus Srl per ampliamento e variazione numero esercizi del centro commerciale classico in Bra, strada San Matteo 1F, con superficie di vendita complessiva pari a 2.342,23 mq;

vista la nota prot. n. 64672/A1903A del 4.07.2019 della Regione Piemonte – Direzione Competitività del Sistema Regionale – Settore Commercio e Terziario;

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 e s.m.i. e pertanto si ritiene di autorizzare il Comune di Bra 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 e s.m.i.;

richiamati tutti i contenuti della premessa;

determina

- di rilasciare la prescritta e obbligatoria autorizzazione regionale prevista dal comma 7 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77, con solo ed esclusivo riferimento all'eliminazione del vizio di legittimità derivato dalla sua mancata acquisizione preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi già concessi e preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'ampliamento con cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso commerciale realizzato nel Comune di Bra in Strada San Matteo 1F, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 5.843,59 e superficie di vendita pari a mq 2.342,23 alla Società Domus & Domus Srl con sede in Corso Luigi Einaudi n. 30 - Torino - Partita Iva n. 03037000043;

- di autorizzare il Comune di Bra al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:

a) al rispetto, per i permessi di costruire già rilasciati, delle norme di cui alla l.r. n. 56/77 e di ogni altra norma vigente e/o sopravvenuta in materia urbanistica ed edilizia;

b) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che dovranno obbligatoriamente, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 essere oggetto di integrazione alla Convenzione di modifica delle precedenti Convenzioni del 11.02.1013 (rep. 21135, racc. 3337) e del 13.03.2015 (rep. 21615, racc. 3721), da stipularsi per il rilascio del permesso di costruire in deroga richiesto in data 18.12.2017;

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

- la superficie lorda di pavimento relativa al fabbricato a destinazione d'uso commerciale complessivamente pari a mq 5.843,59;

- la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq 2.342,23 tutta situata al piano terra e così suddivisa:

- una media struttura di vendita (M-SE1) con superficie di vendita pari a mq 280 ;
- una media struttura di vendita (M-SE1) con superficie di vendita pari a mq 371,33;
- una media struttura di vendita (M-SE2) con superficie di vendita pari a mq 516,63;

- una media struttura di vendita (M-SE2 con superficie di vendita pari a mq 769;
 - complessivi mq 405,27 di superficie di vendita destinati a n 18 esercizi di vicinato
 - la superficie destinata a magazzini complessivamente pari a mq 388,26 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq 239,35 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, paracommerciale, artigianato di servizio e svago) complessivamente pari a mq 1095,82 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a servizi e parti comuni complessivamente pari a mq 42,36;
 - la superficie destinata a hall pedonale e ingressi complessivamente pari a mq 1501,70;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 600;
 - la superficie destinata ad area ecologica complessivamente pari a mq 24;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti alla tipologia di struttura distributiva pari a complessivi 198 posti auto per complessivi mq 5.148 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.);
 - il totale dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, secondo la definizione progettuale pari a n. 99 posti auto, corrispondenti a mq 4.682,94 tutti situati al piano di campagna, afferenti al centro commerciale classico, che non dovrà mai essere inferiore al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., corrispondente a complessivi n. 99 posti auto e a mq 2.574, in quanto detta quota risulta superiore al fabbisogno previsto dall'art. 21 comma 1 sub 3);
 - il totale della superficie destinata a parcheggi privati risulta complessivamente pari a mq 2.252,94 corrispondente a n. 100 posti auto afferenti al centro commerciale classico, tutti situati al primo piano del fabbricato con ingresso a raso dalla viabilità pubblica, che non dovrà mai essere inferiore a mq 2.250,88 nel rispetto della L.122/89;
- d) all'integrazione dello schema di Convenzione a modifica delle precedenti Convenzioni già stipulate, allegato alla richiesta di permesso di costruire del 18.12.2017, in cui siano 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 Bra;
- f) al rilascio dal parte del Comune di Bra delle autorizzazioni commerciali relative agli esercizi presenti all'interno del centro commerciale classico di cui all'autorizzazione amministrativa n. 4896 del 28 maggio 2019;
- g) 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, e alla L. 13/1989 e al D.M. 14/06/1989 per i restanti interventi;
- h) 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. 26/04/1993 n. 147;
- i) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31/03/1998 n. 114.
- j) alla verifica che qualsiasi variazione della superficie di vendita o modifica di settore merceologico sia sottoposta a preventiva acquisizione dell'autorizzazione commerciale come previsto del decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998, della L.R. n. 28 del 12.11.1998 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- k) alla verifica, nell'eventualità del rilascio di nuove autorizzazioni amministrative commerciali relative all'insediamento oggetto del presente provvedimento, del rispetto del comma 11, art. 26 della l.r. n. 56/77.

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.

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 .

La responsabilità dei contenuti progettuali dei permessi di costruire in deroga già concessi e del rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interne ed esterne all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Bra nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77, 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:

1. Autorizzazione commerciale n. 4896 del 28 maggio 2019
2. Nota Regione Piemonte – Direzione Competitività del Sistema Regionale – Settore Commercio e Terziario prot. n. 64672 del 4 luglio 2019.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi al Suap del Comune di Bra, per gli adempimenti di competenza, e alla Società richiedente.

Avverso la presente Determinazione è 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 del Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco

Diego Manglaviti
Marinella Mosso

Allegati n. 2

**CENTRI COMMERCIALI
AUTORIZZAZIONE**

da compilarsi esclusivamente quando il soggetto richiedente intenda ottenere un'unica autorizzazione per l'intero centro
Ai sensi del decreto legislativo 24.4.98 n. 114 e dell'art. 3 della legge regionale 12.11.99 n. 28 e della D.C.R. n. 191-43016 del
20 novembre 2012

Il COMUNE di: BRA

AUTORIZZA

DATI DEL RICHIEDENTE: DOMUS & DOMUS SRL in persona del Lr. sig. MILANO Andrea nato a Bra il
05/02/1978, e ivi residente in Via Visconti Venosta n. 81 - CF MLNDR78B05B111W - P.IVA/C.F.: 03037000043
- sede legale in Torino C.so Luigi Einaudi n. 30

all'apertura | all'ampliamento al trasferimento | all'estensione del settore merceologico
| alla variazione n. esercizi |

del CENTRO COMMERCIALE sito in: Strada San Matteo n. 1/F

SUPERFICIE DI VENDITA TOTALE DEL CENTRO mq. 2|3|4|2|2|3

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL CENTRO mq. 5|8|4|3|5|9|
(comprensiva di galleria, servizi, attività paracommerciali, etc.)

Provvedimento della Conferenza dei Servizi per grandi strutture (art. 9 D.lgs 114/98): n. ===== del =====
Eventuale provvedimento della Conferenza dei Servizi (l. 127/97) per medie strutture: n. ===== del =====

ZONA DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE ADDENSAMENTO: |A1| |A2| |A3| |A4| |A5|

TIPO

LOCALIZZAZIONE: |L1| |L2| |L3|

CENTRO COMMERCIALE CLASSICO

TIPOLOGIA

CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE

|M-CC|

|G-CC1| |G-CC2| |G-CC3| |G-CC4|

DETTAGLIO DELLE SINGOLE TIPOLOGIE:

ESERCIZI CON SUPERFICIE DI VENDITA < A MQ. 150 < A MQ. 250 X
n. complessivo 18 | superficie complessiva 4|0|5|2|7|

ESERCIZI CON SUPERFICIE DI VENDITA > A MQ. 150 > A MQ. 250

M-SAM ..|1|2|3|4|* mq. |_|_|_|_|_|

G-SM-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SAM ..|1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

G-SM-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SAM ..|1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

G-SM-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SAM ..|1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

G-SM-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SAM ..|1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

G-SM-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SE |1|2|3|4| mq. |2|8|0|,00|

G-SE-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SE |1|2|3|4| mq. |3|7|1|,3|3|

G-SE-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SE |1|2|3|4| mq. |7|6|9|,0|0|

G-SE-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SE |1|2|3|4| mq. |5|1|6|,6|3|

G-SE-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

M-SE |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

G-SE-... |1|2|3|4| mq. |_|_|_|_|_|

- la presente dispiegherà i propri effetti all'avvenuta acquisizione dell'autorizzazione regionale ex art. 26 L.R. 56/77.

AUTORIZZAZIONE N.4896 DEL 28 MAGGIO 2019

Bra 28 Maggio 2019

IL DIRIGENTE

RIPARTIZIONE URBANISTICA, AMBIENTE,

TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

DOTT. STEFANO TEALDI

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai
sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*



Direzione Competitività del Sistema Regionale

Settore Commercio e Terziario

commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

commercioeterziario@regione.piemonte.it

Data* 04.07.2013
Protocollo* 64672/A1303A

*segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA

Classificazione 9.50.20,2,249/2019C.

Società Domus & Domus Srl
domusdomus@pec.it

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio
Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate

c.a. geom. Roberto Righero
c.a. arch. Mario Longhin
Nucleo centrale dell'Organo Tecnico regionale
roberto.righero@regione.piemonte.it
mario.longhin@regione.piemonte.it

**Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna,
Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica**

Settore Investimenti Trasporti e Infrastrutture
c.a. ing. Monica Amadori
monica.amadori@regione.piemonte.it

Direzione Agricoltura

**Arpa Piemonte - Agenzia regionale per la Protezione
Ambientale**
Area Funzionale Tecnica – Struttura semplice Ambiente e
natura
c.a. Dott.ssa Lara Berta
dip.valutazioni_ambientali@pec.arpa.piemonte.it
lara.bera@arpa.piemonte.it

**OGGETTO: D. lgs. n. 152/2006, art. 6, comma 9 – Valutazione preliminare inerente il
progetto: “Variante al permesso di costruire in deroga per lavori di
ristrutturazione urbanistica ex Faber con cambio destinazione d’uso da centro
commerciale classico – Media struttura di vendita. Superficie interna in variante
mq 515 per aumento superficie di vendita da mq 1.827 a 2.342.” sito nel Comune
di Bra – strada San Matteo 1.
Comunicazione esito valutazione preliminare.**

Re frente: Marinella Mosso
Tel. 011 4324667

Con riferimento alla nota della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, prot. n. 15664 del 14.06.2019, con cui è stata inoltrata presso la Direzione Competitività del Sistema regionale, Settore Commercio e Terziario, individuata quale struttura regionale competente, la domanda di valutazione preliminare, ai sensi dell'articolo 6, comma 9 del d. lgs. n. 152/2006, presentata dalla Società Domus & Domus Srl in data 7 giugno 2019, finalizzata all'espressione del parere in merito all'individuazione dell'eventuale procedura da avviare relativamente al progetto in oggetto, localizzato nel Comune di Bra, si fa presente quanto segue.

In data 27 giugno 2019, alle ore 10,00, presso la sede della Direzione Competitività del sistema regionale, Settore Commercio e Terziario, via Pisano 6, si è svolta la riunione dell'Organo Tecnico, nel corso della quale è stata esaminata la documentazione trasmessa dal proponente in allegato alla domanda, come previsto dal sopraccitato art. 6, comma 9, del d.lgs. 152/2006.

Sulla base degli elaborati progettuali presentati e secondo quanto dichiarato dal proponente nella "Lista di controllo per la valutazione preliminare" risulta che " l'area su cui insiste il centro commerciale classico – media struttura di vendita è classificata nel nuovo P.R.G.C. vigente in zona urbanistica "TT-2061" quali aree di riqualificazione con finalità **preminemente** terziaria, soggette alla presentazione di progetti di riordino dell'area con il recupero delle strutture esistente appartenenti all'azienda Faber, e la legge 106/2011, legge di conversione del cosiddetto "decreto sviluppo" n. 70/11, legittima all'art. 5 comma 9 l'intervento di "riqualificazione e rifunionalizzazione" dell'immobile.

L'intervento in esame è relativo al progetto di ampliamento del centro commerciale classico in oggetto, già attivo e operante in forza di un'autorizzazione commerciale rilasciata in data 18 marzo 2015, **antecedentemente** quindi al 26 aprile 2015, data di entrata in vigore del D.M. 30 marzo 2015, n. 52, recante: "*Linee guida per la verifica di **assoggettabilità** a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116*", per effetto del quale anche i progetti dei centri commerciali di medie dimensioni di cui all'art. 8 del d.lgs. n. 114/98, risultano da sottoporre direttamente alla fase di verifica della procedura di VIA, secondo le modalità di cui all'art. 10 della l.r. n. 40/98.

Il progetto prevede la modifica di alcune partizioni interne dell'edificio già realizzato e nuove destinazioni d'uso dei locali all'interno del centro commerciale già in esercizio, con contestuale aumento della superficie di vendita da mq 1.800 a mq. 2.342, localizzato in ambito urbanizzato.

Secondo le risultanze delle valutazioni effettuate dall'Organo tecnico nella riunione del 27 giugno 2019 e preso atto delle considerazioni formulate dal Arpa Piemonte – Dipartimento di Cuneo, a titolo di istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del d.lgs. n. 152/2006, è emerso che:

- dal punto di vista procedurale, ai sensi della l.r. n. 40/98, l'intervento in esame rientra nella categoria progettuale n. 28 dell'Allegato B1 *"modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato A1 o all'allegato B1 (nel caso in specie allegato B1.17 "costruzione di centri commerciali classici o sequenziali e di grandi strutture di vendita di cui all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414/1999) già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente"*;

- dal punto di vista progettuale, sulla base della configurazione sopra rappresentata, non si prefigurano evidenti e significativi impatti ambientali sulle matrici ambientali di riferimento (es. consumo di suolo, qualità dell'aria e traffico indotto, acque sotterranee e superficiali per infrastrutturazione dell'edificio).

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra espresse, dato atto che il progetto di ampliamento del centro commerciale classico in oggetto, ancorché si configuri come modifica di opera esistente, non presenta elementi significativi tali da ritenere che possa avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente, con la presente si comunica che il progetto "Variante al permesso di costruire in deroga per lavori di **ristrutturazione** urbanistica ex Faber con cambio destinazione d'uso da centro commerciale classico – Media struttura di vendita. Superficie interna in variante mq 515 per aumento superficie di vendita da mq 1.827 a 2.342." sito nel Comune di Bra – strada San Matteo 1" non necessita di essere sottoposto a procedura di fase di verifica di VIA ex art. 10 della l.r. n. 40/98.

Distinti saluti!

Il Dirigente del Settore
Dott. Claudio Marocco

(Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005)

informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 GDPR 2016/679

Si informa che i dati personali forniti alla Regione Piemonte sono trattati secondo quanto previsto dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

I dati personali a Lei riferiti sono raccolti e trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, anche con modalità informatiche ed esclusivamente per le finalità relative al processo/procedimento in oggetto.

Il conferimento dei dati ed il relativo trattamento sono obbligatori in relazione alle finalità sopra descritte; ne consegue che l'eventuale rifiuto a fornirli potrà determinare l'impossibilità del Titolare del trattamento ad erogare il servizio richiesto.

I dati di contatto del Responsabile della protezione dati (DPO) sono dpo@regione.piemonte.it

Il Titolare del trattamento dei dati personali è la Giunta regionale, il Delegato al trattamento dei dati è il Dott. Claudio Marocco, Dirigente del Settore Commercio e Terziario della Direzione Competitività del Sistema Regionale.

Il Responsabile esterno del trattamento è il CSI Piemonte.

I Dati saranno trattati esclusivamente da soggetti incaricati e Responsabili esterni individuati dal Titolare, autorizzati ed istruiti in tal senso, adottando tutte quelle misure tecniche ed organizzative adeguate per tutelare i diritti, le libertà e i legittimi interessi che Le sono riconosciuti per legge in qualità di Interessato.

I dati personali:

resi anonimi, potranno essere utilizzati anche per finalità statistiche (d.lgs. 281/1999 e s.m.i.);

saranno conservati, per il periodo di conservazione previsto per il procedimento/processo in oggetto.

non saranno in alcun modo oggetto di trasferimento in un Paese terzo extra europeo, né di comunicazione a terzi fuori dai casi previsti dalla normativa in vigore, né di processi decisionali automatizzati compresa la profilazione.

L'interessato potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del regolamento UE 679/2016, quali: la conferma dell'esistenza o meno dei suoi dati personali e la loro messa a disposizione in forma intellegibile; avere la conoscenza delle finalità su cui si basa il trattamento; ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o la limitazione o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati; opporsi, per motivi legittimi, al trattamento stesso, rivolgendosi al Titolare, al Responsabile della protezione dati (DPO) o al Responsabile del trattamento, tramite i contatti di cui sopra o il diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo competente.

La presente informativa è resa esclusivamente per quanto di competenza della Regione Piemonte, senza effetti sugli altri Enti istituzionali coinvolti nel procedimento.