

Codice DB1607

D.D. 20 marzo 2014, n. 135

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 11 - Comune di Moncrivello (VC) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per insediamenti commerciali - Istanza Sigg.ri Roggero Giorgio e Bracco Annamaria - Grande struttura di vendita - Autorizzazione.

Vista l'istanza presentata in data 10 dicembre 2013 (prot. Regione Piemonte n. 14440/DB1607) dai Sigg.ri Roggero Giorgio (omissis) e Bracco Annamaria (omissis), in qualità dei proprietari dell'immobile sito nel comune di Moncrivello, strada Statale n. 593, e relativa documentazione integrativa conservata agli atti di questo ufficio, 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 la realizzazione di una grande struttura di vendita con offerta extralimite di tipologia G-SE4 con superficie lorda di calpestio complessiva di mq 11.570,35 e superficie di vendita complessiva di mq 7.438;

atteso che in data 20 febbraio 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 per la grande struttura di vendita in oggetto.

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 tipizzate al nono comma, 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 lorda di pavimento complessiva e della superficie di vendita autorizzata superiori al limite del 10 per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata;
- con Determinazione Dirigenziale n. 89 del 12.05.2009 è stata rilasciata alla Società Roggero Srl, allora proprietaria dell'area d'intervento, la prescritta ed obbligatoria autorizzazione in sanatoria, prevista dal comma 8 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., con solo ed esclusivo riferimento all'eliminazione del vizio di legittimità derivato dalla sua mancata acquisizione preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire già rilasciati per edificio ad uso commerciale realizzato nel comune di Moncrivello, S.P. 593 Km 12.264 con superficie lorda di calpestio complessiva pari a mq 8.586,13 e superficie di vendita pari a mq 1.500;
- 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 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..

Preso atto che:

- secondo le tavole progettuali trasmesse in data 10 dicembre 2013 (prot. n. 14440/DB1607) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, l'intervento in esame consiste nell'ampliamento ed adeguamento di edificio commerciale esistente per l'attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare e presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

- la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 11.570,35;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq 7.438;
- la superficie destinata a magazzini e uffici è complessivamente pari a mq 3.618,82;
- la superficie destinata a mall è complessivamente pari a mq 61;
- la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, tabaccheria) è complessivamente pari a mq 452,53;
- la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 2.731;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 11.349 corrispondente a n. 365 posti auto, tutti situati al piano di campagna e a complessivi mq 2.337 destinati a verde pubblico ;

- secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Moncrivello approvato con D.G.R. n. 54-4203 del 22.10.2001 e successive varianti parziali, l'area di intervento di cui al foglio n. 12, particella n. 368 ricade in "Area produttiva di nuovo impianto – PN2, ove sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio fino alla concorrenza del 60% della superficie lorda complessiva realizzabile sull'intera area di piano, interamente all'interno dell'Addensamento commerciale A5 ed è normata dagli artt. 23 e 27 delle n.t.a. del PRGC vigente.

- in data 9 giugno 2010 è stato approvato con D.C.C. n. 28 dal comune di Moncrivello il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata presentato dal Sig. Roggero Giorgio da realizzarsi in Moncrivello, Strada Statale n. 593 in "*area produttiva di nuovo impianto denominata PN2*";

- in data 13 ottobre 2010 è stata sottoscritta a rogito notaio dott. Antonio Forni in Caluso (TO) Convenzione urbanistica per Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata – rep. n. 98751, racc. n. 46516;

- in data 31.01.2009 il comune di Moncrivello ha rilasciato permesso di costruire convenzionato in sanatoria n. 02/09 per realizzazione di fabbricato ad uso produttivo con superficie utile lorda pari a mq 1.241,32 in area a destinazione d'uso artigianale, annessa tettoia aperta e area a parcheggio;

- in data 28.10.2010 i Sigg.ri Roggero Giorgio e Bracco Annamaria hanno presentato al comune di Moncrivello Denuncia di Inizio Attività n. 56/10 per realizzazione: 1) chiusura perimetrale in vetro gazebo; 2) nuova recinzione perimetrale al confine del lotto di proprietà; 3) nuova fascia verde di mascheramento lungo il bordo perimetrale della proprietà; 4) nuova disposizione planimetrica dei parcheggi esistenti e contestuale nuova collocazione dei pali di illuminazione esistenti; 5) nuova area a parcheggio a pavimentazione autobloccante, contestuale posa nuovi pali di illuminazione; 6) nuovo accesso carraio su recinzione interna esistente, ai fini di ottenere un omogeneo collegamento degli spazi esterni al parcheggio; la superficie utile lorda in ampliamento a seguito di questi interventi è pari a mq. 81;
- in data 19 ottobre 2011 è stato rilasciato ai Sigg.ri Roggero Giorgio e Bracco Annamaria da parte del comune di Moncrivello permesso di costruire n. 24/11 per “nuova costruzione di fabbricato accessorio a destinazione commerciale al cui interno ospiterà un’attività di tabaccheria ed edicola”; la superficie utile lorda in ampliamento a seguito di tale intervento è pari a mq 109,70;
- In data 27 febbraio 2012 è stato rilasciato ai Sigg.ri Roggero Giorgio e Bracco Annamaria da parte del comune di Moncrivello permesso di costruire in sanatoria n. 03/12 per “ampliamento per realizzazione di tettoie ad uso deposito”; la superficie utile lorda in ampliamento a seguito di tale intervento è pari a mq 15;
- la superficie lorda di pavimento a destinazione d’uso commerciale complessivamente ampliata a seguito degli interventi suddetti risulta pari a mq 205,7, variazione inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, e pertanto non determinante la necessità di acquisizione di modifica dell’autorizzazione regionale ai sensi del comma 11 dell’art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. originariamente rilasciata con D.D. n. 89 del 12.05.2009;

- in data 26 gennaio 2012 il comune di Moncrivello ha provveduto ad integrare il permesso di costruire n. 02/09 rilasciato in data 31.01.2009, con provvedimento di ricalcolo degli oneri di urbanizzazione già versati per la destinazione d’uso di tipo produttivo rispetto a quelli vigenti per la destinazione d’uso commerciale. A seguito del versamento della somma differenziale da parte della società Novax Spa, il comune provvederà d’ufficio alla necessaria integrazione del permesso di costruire rilasciato adeguandolo alla destinazione d’uso commerciale;

- nella determinazione dirigenziale sopra richiamata n. 89 del 12.05.2009, di autorizzazione regionale in sanatoria, sono stati erroneamente conteggiati come costituenti superficie lorda di pavimento mq 456 destinati a tettoia esterna di cui al permesso di costruire n. 33/2004 del 31.01.2005 per “costruzione di superfici complementari ad attività commerciale esistente”;

- nella seduta del 10 dicembre 2013 la Commissione Igienico Edilizia del comune di Moncrivello ha espresso parere preventivo favorevole per la presentazione di permesso di costruire relativo ad ampliamento dell’edificio commerciale esistente pari a mq 1.993,20 per l’insediamento di una grande struttura di vendita G-SE4;

- la superficie lorda di pavimento risultante a seguito degli interventi edilizi realizzati in tempi diversi elencati nella determinazione dirigenziale n. 89 del 12.05.2009 di autorizzazione regionale in sanatoria sopra richiamata e di quelli sopra indicati è complessivamente pari a mq 11.570,35;

- in data 25 settembre 2012 (prot. n. 13814/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 della Società Novax Spa ai sensi dell’art. 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 59-10831/2006 per l’attivazione di una grande struttura di vendita tipologia G-SE4 con superficie di vendita di mq 7.438 tramite ampliamento di superficie di vendita da mq 5.996, a

mq 7.438 a seguito di accorpamento di n. 3 esercizi insistenti nel centro commerciale, non attivato e già autorizzato con Deliberazione di conferenza dei servizi prot. n. 4343/DB1701 del 15.06.2009, e modifica di tipologia di struttura distributiva da G-CC1 a G-SE4 – settore extralimentare in addensamento commerciale A5 nel comune di Moncrivello;

- 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:

- o versamento di Euro 656,43 al rilascio dell'autorizzazione amministrativa nel fondo regionale per la qualificazione del commercio;

- o sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della società Novax Spa alla corresponsione entro l'attivazione della struttura commerciale, quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 15 c. 11 bis della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i. in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006, dell'importo di Euro 8.095,93 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (art. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.) della riqualificazione e rivitalizzazione e promozione del tessuto commerciale esistente;

- o sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta regionale approvi i propri criteri, ai sensi dell'art. 2 comma 3ter della l.r. 13/2011, nel quale è dettagliato l'impegno da parte della società Novax Spa alla corresponsione di una quota, ai sensi del sopra citato art. 2, di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5% e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento;

- o all'obbligo dell'acquisizione della verifica di impatto ambientale prevista dall'art. 10 della l.r. n. 40/98;

- o specifica attestazione rilasciata da IISBE Italia comprovante che i valori sono rispettati con una tolleranza che garantisca comunque il rispetto del valore minimo stabilito all'art. 6.

- o l'attivazione della grande struttura di vendita è subordinata:

- alla realizzazione, collaudo e/o consegna anticipata in attesa di collaudo di tutte le opere viarie in progetto allegato all'istanza entro l'attivazione della struttura commerciale. Le opere dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti;

- al versamento di quanto stipulato nell'atto d'obbligo succitato;

- alla stipula di una fidejussione finalizzata ad affidare al comune di Moncrivello la realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'addensamento A5 ed il centro abitato di Moncrivello;

- all'individuazione della fermata bus in corrispondenza della viabilità di accesso.

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 delle

tipologia di struttura distributiva “grande struttura di vendita G-SE4”, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a n. 564 posti auto corrispondenti a mq 14.664 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) della l.r. n. 56/77 s.m.i. , è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente a n. 282 posti auto pari a 7.332 mq;

- 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 11.570,35 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq. 7.332 pari al 50% del fabbisogno di cui all’art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., in quanto detta quota risulta superiore a quanto richiesto dall’art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., 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 3.471;

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 365 posti auto corrispondenti a mq 11.349, afferenti la grande struttura di vendita, tutti situati al piano di campagna 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 le prescrizioni dell’art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

- sono inoltre indicati nel progetto mq 5.637 corrispondenti a n. 208 posti auto, tutti situati al piano di campagna, destinati a parcheggi ed autorimesse private afferenti la grande struttura di vendita 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 11.349 corrispondenti a 365 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico, tutti situati al piano di campagna e complessivi mq 2.337 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;

- il Comune di Moncrivello in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 13814/DB1607 del 25.09.2012 ha rilasciato in data 22.10.2012 alla Società Novax Spa,

autorizzazione amministrativa n. 08/2012-156 per l'attivazione della grande struttura di vendita – tipologia G-SE4, con superficie di vendita complessiva pari a mq 7.438;

- la società Novax Spa ha provveduto con bonifico bancario n. 99282/10539 al versamento di Euro 656,43 nel fondo regionale per la qualificazione del commercio a titolo di acconto dell'onere amministrativo aggiuntivo previsto dall'art. 15 c. 11 bis della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i. ;

- in data 29 ottobre 2012 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo da parte della Società Novax Spa in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo una somma complessiva pari a euro 8.095,93 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge per la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente a favore dei comuni contermini e contermini agli stessi e nel quale è dettagliato l'impegno alla corresponsione di una quota, ai sensi dell'art. 2 comma 3 ter, di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5% e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento;

- sulla base di quanto indicato nella tavola progettuale n. E4 “ Pianta piano terra – Verifiche urbanistiche – la fermata bus risulta individuata nel ramo di viabilità interna di ingresso all'area parcheggi;

- in data 11.02.2014 è stata stipulata dalla società Novax Spa polizza fidejussoria n. 104293841 a titolo di garanzia per le opere di urbanizzazione relative alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra l'insediamento commerciale e la strada della Boscherina per l'importo di Euro 12.701,84;

- in data 8.07.2013 con Determinazione Dirigenziale n. 269 il progetto di realizzazione della grande struttura oggetto del presente provvedimento, 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;

- in riferimento alla verifica dell'impatto sulla viabilità 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 oggetto del presente provvedimento, sono previste le seguenti opere di viabilità:

- rotatoria su via Torino in corrispondenza dell'accesso all'area commerciale
- tratto di pista ciclabile
- viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente;
- corsia di decelerazione per accesso area di carico scarico lotto A dalla SP 45;
- sistemazione accesso struttura In's.

- in data 14 febbraio 2014 è stato rilasciato da iiSBE Italia attestato numero ITPM-COM-RS-0035-2012-VC-PRO relativo all'edificio commerciale oggetto del presente atto, ubicato in strada Statale 593, Moncrivello (VC) comprovante un punteggio complessivo pari a 3,1, quindi maggiore del valore minimo 3 richiesto dal sistema di valutazione denominato “Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2012 e che conferma la dichiarazione del 24.04.2012 di impegno a “predisporre i necessari adeguamenti per opere di mitigazione e compensazione previste per il conseguimento del valore minimo del sistema di valutazione denominato “Protocollo Itaca – Edifici

commerciali – Regione Piemonte 2010” per l’insediamento della grande struttura di vendita extralimite G-SE4 di mq 7.438” consegnata dalla Società Novax Spa in sede di procedimento per il rilascio dell’autorizzazione commerciale.

Dato atto che:

- 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. 269 del 8.07.2013;
- sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, le prescrizioni contenute nel dispositivo della Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 13814/DB1607 del 25.09.2012 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 Moncrivello 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.;
- 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 modifica della convenzione 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” e s.m.i.;

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 13814/DB1607 del 25.09.2012 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 269 del 8.07.2013 che ha escluso dalla fase di valutazione di cui all’art. 12 della l.r. n. 40/98 il progetto di realizzazione della grande struttura in esame;

richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 89 del 12.05.2009 di autorizzazione regionale in sanatoria ex comma 8 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i, rilasciata alla Società Roggero Srl, allora proprietaria dell'area d'intervento 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 titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di una grande struttura di vendita con superficie lorda di calpestio complessiva di mq 11.570,35 e superficie di vendita complessiva di mq 7.438 ai Sigg.ri Roggero Giorgio (omissis) e Bracco Annamaria (omissis);
- di autorizzare il Comune di Moncrivello 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 urbanistica stipulata in data 13 ottobre 2010 (rep. n. 98751, racc. 46516) tra il comune di Moncrivello ed i coniugi Roggero Giorgio e Bracco Annamaria, a rogito notaio dott. Antonio Forni in Caluso;
 - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità richiamati in premessa;
 - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 13814/DB1607 del 25.09.2012 e richiamate in premessa;
 - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 269 del 8.07.2013 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. 11.570,35;
 - o la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq 7.438;
 - o la superficie destinata a magazzini e uffici complessivamente pari a mq 3.618,82;
 - o la superficie destinata a mall complessivamente pari a mq 61;
 - o la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, tabaccheria) complessivamente pari a mq 452,53;
 - o la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 2.731;
 - o la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 11.349 corrispondente a n. 365 posti auto, tutti situati al piano di campagna e a complessivi mq 2.337 destinati a verde pubblico;
 - o il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi n. 564 posti auto corrispondenti a mq 14.664 (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.);
 - o la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico afferenti la grande struttura di vendita secondo la definizione progettuale pari a n. 365 posti auto corrispondenti a mq 11.349 tutti situati al piano di campagna che non dovrà mai essere inferiore a n. 282 posti auto

pari a 7.332 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., in quanto superiore a quanto richiesto dall'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

o il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferente la grande struttura di vendita pari a mq 5.637 corrispondenti a n. 208 posti auto, tutti situati al piano di campagna che non dovrà mai essere inferiore a mq 3.471 nel rispetto della legge 122/89;

f) all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, della Convenzione urbanistica stipulata in data 13 ottobre 2010 (rep. n. 98751, racc. 46516) tra il comune di Moncrivello ed i coniugi Roggero Giorgio e Bracco Annamaria, a rogito notaio dott. Antonio Forni in Caluso in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:

- tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della grande struttura di vendita;

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 Moncrivello;

h) 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;

i) 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;

j) 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 permessi di costruire, 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 Moncrivello 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.

Come disposto dalla D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013, l'agibilità dell'edificio entro cui è stato autorizzato l'esercizio commerciale e conseguentemente l'attivazione dello stesso esercizio commerciale, è subordinata all'acquisizione da parte del comune del CERTIFICATO DEL LIVELLO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE di conformità del progetto al Protocollo Itaca, che certifichi il rispetto dei punteggi di qualità energetica ed ambientale come attestati nel documento numero ITPM-COM-RS-0035- 2012-VC-PRO sopraccitato rilasciato da iiSBE Italia in data 14 febbraio 2014, comprovante un punteggio complessivo pari a 3,1. E' ammesso uno scostamento dei valori attestati tale da garantire il rispetto del valore minimo previsto. Qualora non siano rispettati i valori, il Comune di Moncrivello, ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 28/99 s.m.i. dovrà avviare il procedimento di revoca dell'autorizzazione commerciale, dandone immediata comunicazione al

Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, responsabile dei procedimenti per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e dell'autorizzazione oggetto del presente atto, che provvederà, per quest'ultimo atto, alla revoca dell'autorizzazione urbanistica rilasciata.

Il Comune di Moncrivello è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei permessi a costruire, alla Regione Piemonte, Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, una copia conforme all'originale del titolo abilitativo edilizio, della Convenzione debitamente sottoscritta dai soggetti, integrata e/o modificata secondo le prescrizioni del presente atto 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:

- Elaborato A – Autocertificazione in merito alla destinazione urbanistica dell'area di intervento
- Elaborato B – Autocertificazione in merito all'estratto degli elaborati prescrittivi (tavole di piano, legenda, articoli delle nta relative alle zone urbanistiche interessate dall'intervento)
- Elaborato C – Autocertificazione in merito alla presenza del SUE in merito all'intervento
- Elaborato D – Asseverazione circa la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal comune
- Elaborato F – Convenzioni sottoscritte e vigenti
- Elaborato H – Autocertificazione in merito al parere della commissione igienico edilizia
- Elaborato G – Autocertificazione in merito alla presenza di Permessi di costruire rilasciati in merito all'immobile
- Elaborato K – Autocertificazione in merito alla certificazione del punteggio del protocollo Itaca – Regione Piemonte in merito all'intervento in progetto
- Elaborato J – Autocertificazione in merito all'autorizzazione commerciale e agli atti d'obbligo sottoscritti
- Progetto dell'intervento:
- Elaborato E1 – Relazione tecnico progettuale
- Elaborato E2 – Planimetria generale – Inquadramento urbanistico e territoriale – scala 1:500
- Elaborato E3 – Planimetria generale – Composizione e dislocazione spaziale dell'offerta commerciale degli esercizi inseriti nell'intervento – scala 1:500
- Elaborato E4 – Pianta piano terra – Verifiche urbanistiche – Superficie territoriale dell'ambito d'intervento, Superficie lorda di pavimento e superficie coperta dell'insediamento commerciale. Verifica posti auto pubblici e privati per G-SE4 e per pubblico esercizio inserito nel fabbricato – Indicazione aree standard – scala 1:500
- Elaborato E5.1 – Progetto architettonico- Situazione ante intervento – pianta piano terra e soppalchi – scala 1:500
- Elaborato E5.2 – Progetto architettonico – Stato ante intervento – Pianta piano terra e soppalchi – scala 1:500
- Elaborato E 5.3 – Progetto architettonico – Progetto – Pianta piano terra e soppalchi.
- Elaborato E 5.4 – Progetto architettonico - Situazione ante intervento – Prospetti e sezioni
- Elaborato E 5.5 – Progetto architettonico – Situazione ante intervento – Progetto – prospetti e sezioni - scala 1:500
- Elaborato E 5.6 – Progetto architettonico – Progetto – prospetti e sezioni - scala 1:500
- Elaborato E 5.7 – Progetto architettonico – Progetto – Pianta copertura – scala 1:500
- Elaborato E 6 – Opere di urbanizzazione primarie e secondarie – Planimetria generale – scala 1:500
- Attestato di progetto iiSBE Italia n. ITPM-COM-RS-0035-2012-VC-PRO del 14 febbraio 2014

- Delibera della Conferenza dei servizi prot. n. 13814/DB1607 del 25.09.2012
- Determinazione dirigenziale n. 89 del 12.05.2009
- Determinazione dirigenziale n. 269 del 8.07.2013.

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

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

- Piano Esecutivo convenzionato
 - Delibera di Consiglio comunale n. 28 del 9 giugno 2010 di approvazione del Pec
 - Norme tecniche di attuazione
 - Bozza di convenzione
 - Relazione illustrativa e finanziaria
 - Azzonamento
 - Inquadramento territoriale
 - Rilievo planialtimetrico
 - Prospetti e sezioni
 - Planimetria reti
 - Planimetria reti interne
- Permesso di costruire n. 24/11 del 19 ottobre 2011 e relativi elaborati progettuali
- D.I.A. n. 56/10 del 28.10.2010
- Permesso di costruire n. 03/12 del 27 febbraio 2012 e relativi elaborati progettuali
- Autorizzazione commerciale n. 08/2012-156 del 22.10.2012
- Certificato di destinazione urbanistica n. 25/2012
- Nota prot. n. 0228 del 26.01.2012 del comune di Moncrivello
- nota prot. n. 3148 del 11.12.2013 del comune di Moncrivello avente ad oggetto “parere preventivo per permesso di costruire”
- Nota prot. n. 363 del 12.02.2014 del comune di Moncrivello di trasmissione copia polizza fidejussoria

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso giurisdizionale avanti 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 regionale e dell'art. 5 della l.r. n. 22/2010.

Il Dirigente del Settore
 Programmazione del Settore Terziario commerciale
 Patrizia Vernoni