

Codice A1903A

D.D. 13 dicembre 2016, n. 776

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 8 e seguenti - Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure (AL) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (G-CC2) - Societa' Novipraga SIINQ Spa - AUTORIZZAZIONE.

Premesso che:

- lo Sportello Unico del Comune di Novi Ligure, con nota prot. n. C_F965-0-1-2016-08-19-0024478 del 19 agosto 2016, ha convocato per il giorno 20 settembre 2016, presso la sala consiliare del Comune di Novi Ligure, Conferenza dei Servizi in forma simultanea ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 s.m.i. finalizzata all'esame contestuale e congiunto delle seguenti istanze di permesso di costruire:
 - o Centro commerciale sequenziale e opere pertinenziali dell'intervento "C1 – C2" del "Serravalle Retail Park da realizzarsi nei Comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia
 - o Aree a standard parcheggi e verde dell'intervento "C1 – C2" del "Serravalle Retail Park" da realizzarsi nei Comuni di Novi Ligure e Serravalle Scriviae alla contestuale acquisizione dei necessari atti di assenso, nulla osta, concerti intese;
- a seguito di quanto emerso dalla Conferenza dei Servizi sopra citata, lo Sportello Unico del Comune di Novi Ligure, con nota prot. n. C_F965-0-1-2016-09-26-0028139 del 26 settembre 2016, ha convocato per il giorno 3 novembre 2016, presso la sala consiliare del Comune di Novi Ligure, una seconda Conferenza dei Servizi in forma simultanea, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 s.m.i. finalizzata all'esame contestuale e congiunto delle seguenti istanze di permesso di costruire:
 - o Centro commerciale sequenziale e opere pertinenziali dell'intervento "C1 – C2" del "Serravalle Retail Park da realizzarsi nei Comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia
 - o Aree a standard parcheggi e verde dell'intervento "C1 – C2" del "Serravalle Retail Park" da realizzarsi nei Comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia"
 - o Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione esterne al Pec "Retail Park Novi – Serravalle": fognatura acque bianche e fognatura acque nere
 - o Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione esterne al Pec "Retail Park Novi – Serravalle: nuova strada Cascina Barbellottae alla contestuale acquisizione dei necessari atti di assenso, nulla osta, concerti intese;
- nella stessa nota lo Sportello Unico ha comunicato che i termini del procedimento cominciano nuovamente a decorrere dalla data di convocazione della nuova seduta di Conferenza, il 3 novembre 2016;
- la Direzione Competitività del Sistema regionale - Settore Commercio e Terziario è stata chiamata a rendere il proprio atto di assenso nelle Conferenze dei Servizi sopra citate, al fine dell'ottenimento, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, dell'autorizzazione regionale prevista dall'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 8, nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a 8.000 metri quadrati.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 8, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, come nel caso in specie, il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. 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 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..
- 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 finalizzato al rilascio dell'autorizzazione regionale oggetto del presente atto, è stato espletato dalla Direzione Competitività del Sistema regionale - Settore Commercio e Terziario, 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. e si configura come attività endoprocedimentale al fine di consentire allo Sportello Unico del Comune di Novi Ligure di completare l'iter dettato dagli articoli 14 e seguenti della l. 241/1999 s.m.i..

Vista l'istanza del 29/07/2016 presentata dalla società Novipraga SIINQ Spa con sede in Milano, via Morimondo n. 26 – P.IVA n. 02016850063 presso l'ufficio SUAP del Comune di Novi Ligure (Prot. Novi nn° 23897-23898-23899-23900 del 12/08/2016), in qualità di proprietaria dell'area di intervento ricadente per una porzione nel Comune di Novi Ligure (AL) e per un'altra porzione nel Comune di Serravalle Scrivia (AL), 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-CC2 - da realizzarsi nei Comuni di Serravalle Scrivia (AL) e di Novi Ligure (AL) – denominato “Intervento C1-C2” del “Serravalle Retail Park” con superficie di vendita complessiva pari a mq 10.478 e superficie lorda di pavimento pari a mq 19.035;

vista la documentazione progettuale depositata dalla Società Novipraga SIINQ Spa presso il Comune di Novi Ligure e resa disponibile al seguente link:

<http://www.Comunenoviligure.gov.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idArea-2059&idCat=2040&ID=5984>;

vista la documentazione integrativa trasmessa in data 19 ottobre 2016 dalla società Novipraga SIINQ Spa in adempimento e riscontro alla comunicazione del 26 settembre 2016 del Comune di Novi Ligure e con riferimento ai contenuti del verbale della Conferenza tenuta in prima seduta il 20 settembre 2016;

visti i verbali relativi alle sedute di Conferenza dei Servizi del 20 settembre 2016 e 3 novembre 2016 e i pareri di competenza allegati.

Preso atto che:

- sulla base della documentazione progettuale resa disponibile in rete, sulla quale è stata svolta la valutazione istruttoria, l'intervento in esame consiste nella realizzazione di un centro commerciale sequenziale ubicato parte nel Comune di Serravalle Scrivia (AL) e parte nel Comune di Novi Ligure (AL). Il complesso commerciale è composto da sette corpi di fabbrica (cinque nel Comune di Serravalle Scrivia e due in quello di Novi Ligure) sviluppati lungo un anello ellittico che costituisce l'impianto principale di distribuzione carrabile e pedonale. L'Intervento C1", nel Comune di Serravalle Scrivia, si sviluppa interamente su un piano fuori terra mentre l'Intervento C2", nel Comune di Novi Ligure, si sviluppa su due piani fuori terra. Il centro commerciale sequenziale presenta le seguenti caratteristiche progettuali:
 - la superficie lorda di calpestio complessiva (C1 + C2) è pari a mq. 19.035 di cui:
 - o complessivi mq 17.381 a destinazione commerciale;
 - o complessivi mq 1.654 a destinazione produttivo – artigianale
 - la superficie di vendita è complessivamente pari a mq 10.478;
 - le superfici relative all'Intervento C1" nel Comune di Serravalle Scrivia, risultano così articolate:
 - la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 2.500 ;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 550 e così suddivisa:
 - o mq 500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SAM2) "C1-1;
 - o mq 50 destinati ad un esercizio di vicinato "C1.2";
 - la superficie destinata a magazzini, servizi è complessivamente pari a mq. 300;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (ristorazione) è complessivamente pari a mq 1.650;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq 549;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 2.550 corrispondenti a n. 91 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 1.782 corrispondenti a n. 62 posti auto;
 - le superfici relative all'Intervento C2" nel Comune di Novi Ligure risultano così articolate:
 - la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq 16.535 di cui:
 - o complessivi mq 14.881 a destinazione commerciale;
 - o complessivi mq 1.654 a destinazione produttivo – artigianale;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 9.928 e così suddivisa:
 - o mq 1.550 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-1";
 - o mq 450 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-2";
 - o mq 300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1) "C2-3";
 - o mq 410 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-4";

- o mq 700 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-5";
 - o mq 1.300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-6";
 - o mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-7" situata al piano terra e piano primo;
 - o mq 1.168 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-8" situata al piano terra e piano primo;
 - o mq 770 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-9" situata al piano terra e piano primo;
 - o mq 760 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-10" situata al piano terra e piano primo;
 - o mq 770 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-11" situata al piano terra e piano primo;
 - o mq 750 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-12";
 - la superficie destinata a magazzini è complessivamente pari a mq. 3.825;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (uffici, servizi igienici e scale ecc.) è complessivamente pari a mq 245;
 - la superficie destinata ad attività ludiche (area bambini) è complessivamente pari a mq 883 "Unità C2-13" tutta situata al piano primo;
 - la superficie destinata ad attività di artigianato di servizio alla persona è complessivamente pari a mq 1.654 situata al piano terra e primo piano "Unità A1-A2"
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 4.128;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi 13.435 mq corrispondenti a n. 340 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico, tutti situati a raso e a 2.190 mq destinati a verde pubblico;
 - la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 5.154 corrispondenti a n. 173 posti auto;
- ai sensi del P.R.G.C. vigente nel Comune di Serravalle Scrivia approvato con D.G.R n. 16-30017 del 08/05/2000 e successive Varianti parziali, in ultimo la Variante parziale n. 18 approvata con D.C.C. n. 13 in data 30/04/2015, l'area dell'"Intervento C1", di cui al foglio 4 mappali 135, 383, 394, e 395 è compresa nel Comparto Misto Speciale CMS normata dagli artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 e dalla scheda tecnica "SUE N. 24 – Comparto CMS" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
- in data 12/04/2012 con D.G.C. n. 41 è stata approvata da parte del Comune di Serravalle Scrivia la Variante n. 7 al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Praga" disciplinato dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 24/04/2012 tra il Comune di Serravalle Scrivia e le Società Cascina Praga Srl, Novipraga Srl (ora Novipraga SIINQ Spa) e Pragasei Srl a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure, Rep. n.57985 Racc.n. 20670 registrata a Novi Ligure in data 04/05/2012 al n. 899;
- in data 18/09/2014 con D.G.C. n. 85 è stato approvato da parte del Comune di Serravalle Scrivia l'Aggiornamento al Piano Esecutivo Convenzionato Variante n. 7, nonché l'Aggiornamento n.1 della Convenzione Urbanistica, stipulata, a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure, in data 25/09/2014 Rep.n.60060 Racc. n.22034 registrata a Novi Ligure il 07/10/2014, tra il Comune di Serravalle Scrivia e le Società Cascina Praga Srl, Novipraga Srl (ora Novipraga SIINQ Spa), Pragasei Srl e Pragaundici Srl;

- la Commissione Edilizia del Comune di Serravalle Scrivia, nella seduta del 21 novembre 2016 ha espresso parere favorevole in ordine ai progetti allegati alle istanze di permesso di costruire presentate dalla Società Novipraga SIINQ Spa per il centro commerciale sequenziale denominato Intervento “C1-C2” del Serravalle Retail Park e aree a Standard parcheggi e verde dell’intervento “C1-C2” del “Serravalle Retail Park” che ricadono in parte nel Comune di Serravalle Scrivia;
- ai sensi del P.R.G.C. vigente nel Comune di Novi Ligure approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19/11/1990 e sue successive varianti, l’area dell’”Intervento C2”, di cui al foglio n. 55 mappali 125, 233, 234, 235, 236, 387, 388 (parte), 389 e 424, è individuata come: immobili destinati dal PRG ad utilizzi produttivi –Impianti-Artigianali – Artigianato di produzione (A1) e Artigianato di servizio (A2) – classe d’intervento: AREE DA RIORDINARE. Normate al Titolo III, Capo 5, artt. 23, 26bis, 27 e 29 delle N.T.A del P.R.G.. le aree site in via Serravalle censite catastalmente al Foglio n. 55 Mappale 379 del N.C.T. del Comune di Novi Ligure sono individuate come: Aree destinate a Usi residenziali di sottoclasse A) Residenziale Abitativa-classe d’intervento: II – tessuto edilizio di impianto recente – capacità insediativi esaurita (m) normate al Titolo III, Capo 3, artt. 20, 21, 24 delle N.T.A. del P.R.G. – parte dei mappali 379, 424, 125, 387 e 388 ricadono all’interno della fascia di rispetto viabilità extraurbana (artt. 18 e 71.a1 delle N.T.A.) e parte del mappale 379 e 424 ricade all’interno della fascia di rispetto dell’infrastruttura ferroviaria AV/AC Milano-Genova “Terzo Valico dei Giovi”.
- in data 19/04/2004 con D.C.C. n. 22 è stato approvato da parte del Comune di Novi Ligure il Piano Esecutivo Convenzionato denominato “Retail Park Novi-Serravalle” relativo all’”Intervento C2” del centro commerciale sequenziale in progetto;
- in data 6/02/2013 con D.G.C. n. 24 è stato approvato da parte del Comune di Novi Ligure l’aggiornamento n.1 al PEC “Retail Park Novi-Serravalle”
- in data 21/07/2015 con D.G.C. n. 180 è stato approvato l’aggiornamento n. 2 al P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle”, disciplinato dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 24/09/2015 tra il Comune di Novi Ligure e la società Novipraga Srl (ora Novipraga SIINQ Spa) a rogito Notaio Borghero, Rep. n. 61651 Racc. n. 22550 registrata in Novi Ligure il 09/10/2015 al n. 9949;
- con nota del 19.09.2016 il Comune di Novi Ligure – Settore Urbanistica – Ufficio Sportello Unico per l’Edilizia, in merito alla richiesta di permesso di costruire per “Realizzazione centro commerciale sequenziale “Intervento C2” del “Serravalle Retail Park” e opere pertinenziali ad esso connesse, ha rilevato che “La proposta progettuale si discosta parzialmente dal disegno del Pec approvato per quanto riguarda le aree a standard, tuttavia le modifiche rientrano nella flessibilità di cui all’art. 16.3 della convenzione urbanistica stipulata; infatti non alterano le caratteristiche di impostazione funzionale delle opere di urbanizzazione, non incidono sulla tipologia di destinazione d’uso e sul dimensionamento totale, non diminuiscono la dotazione e la qualità di aree previste per standard pubblici (verificato con l’Ufficio Gestione Territorio a seguito di incontro avvenuto in data 13.09.2016. Con deliberazione n. 226 del 28.10.2014 la Giunta Comunale ha dato atto dell’esclusione dell’intervento dalle procedure di VAS facendo proprie le prescrizioni formulate nel verbale dell’Organo Tecnico Comunale e nella relazione riassuntiva del Dirigente del II Settore e Presidente del citato Organo Tecnico Comunale, prescrizioni che dovranno essere rispettate in fase esecutiva. La Commissione Edilizia dovrà esprimersi con particolare riguardo alla qualità architettonica e l’inserimento paesaggistico nonché all’eventuale rispetto, anche parziale, del protocollo ITACA; (...);”;

- la Commissione Edilizia del Comune di Novi Ligure, nelle sedute del 10 e 17 novembre 2016, ha espresso parere favorevole in ordine ai progetti allegati alle istanze di permesso di costruire presentate dalla Società Novipraga SIINQ Spa per il centro commerciale sequenziale denominato Intervento “C1-C2” del “Serravalle Retail Park” e opere pertinenziali;
- in data 14/09/2005 (prot. n. 12782/17.1) 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 Novipraga Srl relativa all’attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 con superficie complessiva di mq 9.564 ubicato nei Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure, in Localizzazione L3, settore alimentare e non alimentare;
- in data 10/10/2007 con Determinazione dirigenziale n. 24 è stata determinata la somma complessiva degli oneri aggiuntivi previsti dall’art. 17, c. 4 ter della D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (art. 18 e 19) dovuta dalla Società Novipraga Srl in Euro 216.060,98 da versare ad ogni singolo Comune, determinata in relazione alla quota di superficie lorda di pavimento dell’insediamento commerciale insistente sui Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure, secondo la ripartizione che si intende qui integralmente richiamata;
- in data 17/12/2013 (prot. n. 14631/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 espresso parere favorevole alla modifica delle prescrizioni viabilistiche contenute nei punti 3 e 5 delle Delibera di Conferenza dei Servizi prot. n. 2354/DB1701 del 30/03/2011 e del punto 3 della Delibera di Conferenza dei Servizi prot. n. 14333/DB1607 del 4.10.2012 con il seguente:
 - o realizzare il “Nuovo ramo trasversale” in luogo del II° lotto della Bretella, secondo quanto contenuto nell’Aggiornamento del Nuovo Protocollo d’Intesa del 25.07.2013, sottoscritto dalla Provincia di Alessandria, il Comune di Novi Ligure, il Comune di Serravalle Scrivia e dalla società del gruppo Praga.
- in data 03/08/2016 (prot. n. 13102/A1903A) 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 Novipraga SIINQ Spa relativa alla ridefinizione del centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2, denominato “Intervento C” del “Serravalle Retail Park”, tramite la modifica del numero degli esercizi commerciali, con superficie di vendita complessiva pari a mq 10.478 e che risulta così composto:
 - n. 4 M-SE3 con superficie di vendita rispettivamente pari a mq 1.168, mq 1.300, mq 1.000, mq 1.550
 - n. 7 M-SE2 con superficie di vendita rispettivamente pari a mq, 770, mq 770, mq 760, mq 750, mq 700, mq 450, mq 410
 - n. 1 M-SAM1 con superficie di vendita pari a mq 500
 - n. 1 M-SE1 con superficie di vendita pari a mq 300
 - n. 1 esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a mq 50,
 subordinando il rilascio dei permessi di costruire a prescrizioni che si intendono qui integralmente richiamate;
- in data 25/09/2015 con Determinazione Dirigenziale n. 613 il progetto di realizzazione del “Parco commerciale Serravalle Retail Park” 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, 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 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 tipologie di strutture distributive sopra descritte, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere complessivamente pari a **n. 592 posti auto** corrispondenti a **mq 15.392** in relazione agli esercizi commerciali previsti per l'intervento C1+C2 di cui:
 - o complessivi n. 123 posti auto corrispondenti a mq 3.198 in relazione agli esercizi commerciali e pubblici esercizi previsti per l'Intervento C1;
 - o complessivi n. 469 posti auto corrispondenti a mq 12.194 in relazione agli esercizi commerciali previsti per l'Intervento C2

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% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente a complessivi n. 297 posti auto corrispondenti a mq 7.722 di cui :
 - o n. 62 posti auto corrispondenti a mq 1.612 in relazione agli esercizi commerciali previsti per l'Intervento C1;
 - o n. 235 posti auto corrispondenti a mq 6.110 in relazione agli esercizi commerciali previsti per l'Intervento C2;
- 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 a destinazione commerciale, deve essere complessivamente pari a mq 17.381 di cui: mq 2.500 relativi all'Intervento C1 e mq 14.881 relativi all'Intervento C2 e che la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico deve essere non inferiore a complessivi mq 8.690,50 corrispondente al 50% della s.l.p. (art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in quanto detta quota risulta superiore a mq. 7.722 pari a n. 297 posti auto (50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., (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 deve essere complessivamente pari a mq 5.715 di cui: mq 750 in relazione all'Intervento C1 e mq 4.965 in relazione all'Intervento C2.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 431 posti auto corrispondenti a mq 15.985 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale di cui:
 - o n. 91 posti auto corrispondenti a mq 2.550 tutti situati al piano di campagna afferenti l'Intervento C1
 - o n. 340 posti auto corrispondenti a mq 13.435 tutti situati al piano di campagna afferenti l'Intervento C2

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 complessivi n. 235 posti auto corrispondenti a mq 6.936 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi privati di cui:
 - o n. 62 posti auto corrispondenti a mq 1.782 afferenti l'Intervento C1
 - o n. 173 posti auto corrispondenti a mq 5.154 afferenti l'Intervento C2

e ciò soddisfa il dettato della L. 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 15.985 corrispondenti a n. 431 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico e mq 2.190 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;

- i Comuni di Serravalle Scrivia e di Novi Ligure, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi del 3/08/2016 (prot. n. 13102/A1903A), hanno rilasciato alla Società Novipraga SIINQ Spa l'autorizzazione amministrativa n.1 quater Intercomunale del 2/09/2016 per ridefinizione della composizione interna del centro commerciale sequenziale in esame – tipologia G-CC2 - con superficie di vendita complessiva di mq 10.478 e relative autorizzazioni n. 1 quater/C1.1, 1quater C1.2, del 02/09/2016 (Intervento C1) e nn. 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882 del 02/09/2016 (Intervento C2) per gli esercizi presenti all'interno del centro commerciale;
- in data 12 ottobre 2005 è stato sottoscritto Atto di Impegno d'Obbligo (rep. n. 49717) da parte della Società Novipraga Srl in cui si impegna a “corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo una somma compresa fra il 30 ed il 50 per cento dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le aliquote vigenti alla data odierna nel Comune di Serravalle Scrivia e nel Comune di Novi Ligure e commisurata alla superficie utile lorda prevista per ciascun Comune, sede dell'insediamento del centro commerciale sequenziale autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi Direzione Commercio e Artigianato della Regione Piemonte in data 14 settembre 2005 (prot. n. 12782/17.1), destinati al perseguimento degli obiettivi di legge per la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente a favore del Comune sede di intervento e dei Comuni contermini”;
- in riferimento a quanto previsto dagli artt. 26 e 27 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 dall'insediamento commerciale oggetto del presente provvedimento, dovranno essere realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, prima dell'attivazione della struttura commerciale, le opere viabilistiche previste in

progetto conformemente a quanto prescritto nelle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi sopra citate e allegate al presente atto.

Atteso che dall'esame degli elaborati progettuali è stata rilevata una diversa configurazione progettuale dell'area di carico e scarico e conseguente accesso dei mezzi pesanti all'interno dell'area commerciale, rispetto a quanto illustrato e valutato nella documentazione allegata alla procedura di fase di verifica, conclusa favorevolmente con il provvedimento dirigenziale n. 613 del 25.09.2015, è stata indetta per il giorno 9/11/2016, presso gli uffici regionali della Direzione Competitività del Sistema Regionale, una riunione straordinaria dell'Organo tecnico regionale finalizzata a esprimere un parere in merito alle modifiche progettuali apportate;

preso atto a tal proposito che:

- con nota prot. n. 47388/A1814A del 8/11/2016 la Direzione regionale Opere Pubbliche – Settore Tecnico Regionale – Alessandria e Asti, con riferimento alla convocazione dell'organo tecnico per il 9/11/2016, informa che “relativamente alla modifica argomentata in vostra nota, non si ravvedono modifiche al bilancio idrico predisposto a recepimento delle prescrizioni impartite nella precedente fase di verifica e che ha condotto il proponente a progettare una vasca di raccolta acque bianche all'interno del parco commerciale, prima del recapito nel rio Gazzo. Inoltre questo settore nel corso della Conferenza dei Servizi del 3/11/2016 indetta dal Comune di Novi Ligure, ha depositato l'autorizzazione in linea idraulica per il recapito nel rio Gazzo delle acque bianche delle nuove urbanizzazioni.”;
- l'Organo tecnico regionale, convocato in riunione straordinaria, ha ritenuto, a seguito dell'esame degli elaborati progettuali di modifica dell'intervento, preso atto del parere inoltrato dalla Direzione Opere Pubbliche sopra citato e valutato tutto quanto complessivamente, che “le variazioni apportate non determinino notevoli ripercussioni sull'ambiente e che pertanto il progetto non debba essere sottoposto a una nuova procedura di fase di verifica subordinatamente al rispetto della seguente prescrizione che dovrà essere recepita nel progetto definitivo: *Il percorso per lo carico/scarico merci sia a senso unico con entrata da direzione Serravalle ed uscita verso la rotatoria Pantani, rendendo vietata la svolta a destra in uscita nella viabilità interna, al fine di interferire per il minor tratto possibile con il transito dei veicoli in entrata/uscita dal parcheggio pubblico. Si prende atto dell'indicazione del proponente per cui il carico/scarico merci avverrà in orario di chiusura del centro commerciale.* Si richiama infine al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella determinazione dirigenziale n. 613 del 25 settembre 2015, che costituiscono vincolo per la fase realizzativa e di esercizio dell'opera.”;

Verificato infine che, in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento, secondo quanto formulato nella “Relazione tecnico-illustrativa contenente le verifiche progettuali relative alle prescrizioni ed indicazioni di cui alla Determinazione della Regione Piemonte Direzione Competitività del Sistema regionale Settore Commercio e Terziario n. 613 del 25.09.2016” le soluzioni progettuali previste assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 613 del 25/09/2015 e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire;

Precisato che i titoli abilitativi edilizi devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, e inoltre il Comune di Serravalle Scrivia e il Comune di Novi Ligure, preliminarmente agli stessi, devono 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. .

Precisato che 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 urbanistica regionale e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 8 e seguenti della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

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

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.";

visti gli articoli 14 e seguenti della l. 241/1990 s.m.i.;

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 13102/A1903A del 3/08/2016 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 613 del 25/09/2015 di esclusione dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98;

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

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 8 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione regionale, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale - tipologia G-CC2 – ubicato in parte nel Comune di Serravalle Scrivia (AL) e in parte nel Comune di Novi Ligure (AL) – denominato "Intervento C1-C2" del "Serravalle Retail Park" con superficie di vendita complessiva pari a mq 10.478 e superficie lorda di pavimento pari a mq 19.035, alla Società Novipraga SIINQ Spa, con sede in Milano, via Morimondo n. 26 – P.IVA n. 02016850063;
- di autorizzare i Comuni di Serravalle Scrivia e di Novi Ligure 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 a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure stipulata in data 25/09/2014, Rep.n. 60060, Racc. n. 22034 registrata a Novi Ligure il 07/10/2014, tra il Comune di Serravalle Scrivia e le Società Cascina Praga Srl, Novipraga Srl (ora Novipraga SIINQ Spa), Pragasei Srl e Pragaundici Srl relativa all'attuazione del Pec denominato "Praga" (Intervento C1) e alla Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure stipulata in data 24/09/2015 Rep. n. 61651 Racc. n. 22550 registrata in Novi Ligure il 09/10/2015 al n. 9949 tra il Comune di Novi Ligure e la società Novipraga Srl (ora Novipraga SIINQ Spa) a rogito Notaio Borghero, relativa al PEC denominato "Retail Park Novi-Serravalle" (intervento "C2");
- 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. 13102/A1903A del 3/08/2016;
- d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 613 del 25/09/2015 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:
- la superficie lorda di calpestio complessiva (C1 + C2) pari a mq. 19.035 di cui:
 - o complessivi mq 17.381 a destinazione commerciale;
 - o complessivi mq 1.654 a destinazione produttivo – artigianale;
 - la superficie di vendita complessiva (G-CC1) complessivamente pari a mq 10.478;
 - le superfici relative all'Intervento C1 nel Comune di Serravalle Scrivia, così articolate:
 - la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 2.500 ;
 - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 550 e così suddivisa:
 - mq 500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SAM2) "C1-1";
 - mq 50 destinati ad un esercizio di vicinato "C1.2";
 - la superficie destinata a magazzini, servizi è complessivamente pari a mq. 300;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (ristorazione) complessivamente pari a mq 1.650;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 549;
 - le superfici relative all'Intervento C2 nel Comune di Novi Ligure così articolate:
 - la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq 16.535 di cui:
 - complessivi mq 14.881 a destinazione commerciale;
 - complessivi mq 1.654 a destinazione produttivo – artigianale;
 - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 9.928 e così suddivisa:
 - mq 1.550 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-1";
 - mq 450 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-2";
 - mq 300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1) "C2-3";
 - mq 410 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-4";
 - mq 700 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-5";
 - mq 1.300 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-6";
 - mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-7" situata al piano terra e piano primo;
 - mq 1.168 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3) "C2-8" situata al piano terra e piano primo;
 - mq 770 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-9" situata al piano terra e piano primo;

- mq 760 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-10" situata al piano terra e piano primo;
 - mq 770 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-11" situata al piano terra e piano primo;
 - mq 750 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2) "C2-12";
 - la superficie destinata a magazzini complessivamente pari a mq. 3.825
 - la superficie destinata ad attività accessorie (uffici, servizi igienici e scale ecc.) complessivamente pari a mq 245;
 - la superficie destinata ad attività ludiche (area bambini) complessivamente pari a mq 883 "Unità C2-13" tutta situata al piano primo;
 - la superficie destinata ad attività di artigianato di servizio alla persona complessivamente pari a mq 1.654 situata al piano terra e primo piano "Unità A1-A2"
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 4.128;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi n. 592 posti auto corrispondenti a complessivi mq. 15.392 (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.);
 - il totale della superficie destinata a parcheggi pubblici e di uso pubblico, secondo la definizione progettuale pari a mq. 22.921 corrispondenti a n. 666 posti auto, afferenti il centro commerciale sequenziale che dovrà non essere mai inferiore a mq. 8.690,50 (50% della s.l.p., così come previsto dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i) e a n. 297 posti auto come previsto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.;
 - il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private corrispondente a mq. 6.936 pari a n. 235 posti auto, afferenti il centro commerciale sequenziale, che dovrà non essere mai inferiore a mq. 5.715 nel rispetto della L.122/89;
- f) alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte della società Novipraga SIINQ Spa, a integrazione delle Convenzioni urbanistiche stipulate e succitate, in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:
- a. tutte le opere viarie in progetto devono essere realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione dell'insediamento commerciale;
 - b. il percorso per lo carico/scarico merci sia a senso unico con entrata da direzione Serravalle ed uscita verso la rotatoria Pantani, rendendo vietata la svolta a sinistra in uscita nella viabilità interna, al fine di interferire per il minor tratto possibile con il transito dei veicoli in entrata/uscita dal parcheggio pubblico.
- 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 dei Comuni di Serravalle Scrivia e di Novi Ligure;
- 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 relative al risparmio energetico di cui al d. lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 s.m.i.;
- 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 dal comma 2 dell'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 ai Comuni di Serravalle Scrivia e di Novi Ligure 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 presente autorizzazione regionale, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, è resa dalla Direzione Competitività del Sistema regionale - Settore Commercio e Terziario relativamente alla decisione oggetto della Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Novi Ligure ai sensi dell'art. 14 della l. 241/90 e richiamata in premessa. Si chiede pertanto allo Sportello Unico del Comune di Novi Ligure di riportare nella determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza le prescrizioni contenute nel dispositivo del presente atto e/o richiamate in premessa.

Al presente provvedimento sono allegati i seguenti atti:

- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 12782/17.1 del 14.09.2005
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 14631/DB1607 del 17.12.2013
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 13102/A1903A del 3.08.2016
- Determinazione dirigenziale n. 24 del 10.10.2007
- Determinazione dirigenziale n. 613 del 25.09.2015.

Una copia conforme della presente determinazione e relativi allegati sarà trasmessa allo Sportello Unico del Comune di Novi Ligure e alla società Novipraga SIINQ Spa.

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

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

La presente determinazione è soggetta a pubblicazione ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera a) del d. lgs. n. 33/2013.

Il Dirigente del Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco