

Codice A1903A

D.D. 20 settembre 2017, n. 441

**L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 7 - Comune di Romagnano Sesia (NO) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (G-CC1) - Societa' Immobiliare Valsesiana Srl - AUTORIZZAZIONE.**

Premesso che:

- con nota del 31 luglio 2017 lo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato di Borgomanero ha comunicato l'avvio del procedimento ordinario ai sensi dell'art. 7 del d.p.r. n. 160/2010 s.m.i. e contestuale avviso di indizione di conferenza dei servizi decisoria ex art. 14 comma 2 della legge 241/1990 s.m.i. in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14 bis della legge 241/1990 s.m.i. relativa all'istanza presentata dalla società Immobiliare Valsesiana Srl intesa ad ottenere il titolo abilitativo per "cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale extralimitare, di edificio posto all'interno di centro commerciale e contestuale ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale medesimo" da effettuarsi nel Comune di Romagnano Sesia, presso l'unità immobiliare sita in via Novara n. 374, individuata al foglio n. 35, particella n. 719, su. 7 (catasto fabbricati) corredata dai documenti alla stessa allegati;
- il Settore scrivente è invitato a rendere la propria determinazione all'interno della Conferenza dei Servizi decisoria indetta dal Responsabile della Struttura Unica del Suap Associato di Borgomanero ai sensi dell'art. 14, comma 2 della legge n. 241/1990 s.m.i. in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14 bis della legge n. 241/1990;
- ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 7, nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio 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 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., nel titolo abilitativo edilizio e nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:
  - o la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
  - o la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
  - o le superfici a magazzino e deposito;
  - o le superfici destinate alle attività accessorie;
  - o le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
  - o le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;
  - o 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.;
  - o i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
  - o 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;

- o ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Vista l'istanza presentata tramite SUAP Associato di Borgomanero in data 31 luglio 2017 (prot. Regione Piemonte n. 11591/A1903A del 22.08.2017), con relativa documentazione allegata, dalla Società Immobiliare Valsesiana Srl, con sede legale in Borgomanero (NO), via Sanado 4 – P. IVA n. 00665670121 in qualità di proprietaria degli immobili e dei terreni oggetto dell'intervento e avente titolo per la richiesta anche in nome e per conto della Società Iccrea Bancaimpresa Spa con sede legale nel Comune di Roma, via Lucrezia Romana n. 41/47, della Società PI & GI Srl con sede legale in Romagnano Sesia, via Novara n. 388 e dei Signori: Pietro Usellini nato a Romagnano Sesia il 24.09.1953, Pietro Usellini nato a Romagnano Sesia il 18.07.1935, Gallone Maria Maddalena nata a Romagnano Sesia il 10.01.1929, Petterino Carmen nato a Gattinara il 4.03.1938, Peroni Carolina nata a Novara il 22.06.1965, Usellini Sofia nata a Borgomanero il 23.09.1931, Usellini Tommaso nato a Borgomanero il 7.6.1997, Usellini Marina nata a Galliate il 23.03.1961, comproprietari degli stessi immobili e terreni, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi del comma 7 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1), tramite ampliamento di una media struttura di vendita, in Localizzazione L2, nel Comune di Romagnano Sesia, in via Novara 372-374, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 5.767,96 e superficie di vendita complessiva pari a mq 4.070.

Rilevato che:

- sulla base delle tavole progettuali allegate all'istanza e di quella presentata nella versione più aggiornata in data 13 settembre 2017 (tavola "4bis\_layout fabbricato C" in sostituzione della tavola progettuale n. 4 "Pianta con inserimento layout arredi") sulle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, il progetto consiste nella realizzazione di un centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC1, in Localizzazione L2 in via Novara, composto da n. 3 fabbricati a destinazione commerciale denominati rispettivamente A, C e D già interamente edificati. Il progetto contempla una diversa consistenza, organizzazione e distribuzione delle superfici commerciali attraverso la ristrutturazione dell'edificio identificato in planimetria con la lettera C. Il centro commerciale presenta le seguenti caratteristiche progettuali:
  - la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 5.767,96;
  - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 4.070 tutta situata al piano terra di cui:
    - Fabbricato A:
      - o superficie lorda di pavimento pari a mq 909,56;
      - o complessivi mq 574 destinati a una media struttura di vendita alimentare ed extralimentare (M-SAM2);
      - o la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq 120,11;
      - o la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, spogliatoi, uffici, disimpegno, locali tecnici, ecc.) è complessivamente pari a mq 136,76;
    - Fabbricato C:
      - o superficie lorda di pavimento pari a mq 4.244,35;
      - o complessivi mq 1.275 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
      - o complessivi mq 1.500 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
      - o complessivi mq 200 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);

- la superficie destinata a magazzino e deposito è complessivamente pari a mq 500,5;
  - la superficie destinata ad attività accessorie (disimpegno, locale tecnico, servizi igienici, locale break personale, ecc.) è complessivamente pari a mq 110,79;
  - la superficie destinata a residenziale è complessivamente pari a mq 87,50;
  - **Fabbricato D:**
    - superficie lorda di pavimento pari a mq 614,05;
    - complessivi mq 521 destinati a una media struttura di vendita alimentare ed extralimentare (M-SAM2);
    - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq 189,00;
    - la superficie destinata ad attività accessorie (disimpegno, locale tecnico, servizi igienici, locale break personale) è pari a mq 77;
  - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 1.415;
  - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 6.564 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 169 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il centro commerciale sequenziale e a complessivi mq 1.600 destinati a verde pubblico.
- l'area di intervento, di cui al Nuovo Catasto Terreni foglio n. 35, mappali nn. 226, 226 sub 5, 226 sub 6, 226 sub 7, 388 sub 2, 719 sub 2, 719 sub 3, 719 sub 4, 719 sub 5, 733, 735, 737 e 739 secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.C. del Comune di Romagnano Sesia approvato con D.G.R. n. 3-3557 del 23.07.2001, ricade in "Aree di riordino e di completamento di impianti produttivi – NIP" subordinata alla preventiva approvazione di SUE unitario in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 28 delle n.t.a. vigenti;
- in data 10 settembre 2016 con D.G.C. n. 86 è stata approvata da parte del Comune di Romagnano Sesia la variante di Piano Esecutivo Convenzionato per la modifica di destinazione d'uso dei comparti edilizi esistenti denominati "A", "B", "C", approvato con D.C.C. n. 35 del 31.07.2007 relativamente all'area sita in via Novara;
- in data 11 novembre 2016 con atto a rogito dott. Errico Alfani, Notaio in Borgomanero, rep. n. 133.788, raccolta n. 31.589, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Romagnano Sesia e la società Immobiliare Valsesiana Srl e gli altri comproprietari per l'approvazione della Variante del Piano Esecutivo Convenzionato per la modifica di destinazione d'uso di comparti edilizi esistenti siti nel Comune di Romagnano Sesia;
- in data 20 aprile 2009 con D.C.C. n. 22 il Comune di Romagnano Sesia ha approvato il P.I.P. in cui è ricompresa la porzione di superficie confinante al Pec sopraccitato sempre inserita nella stessa Localizzazione L2 ove è attualmente esistente il fabbricato denominato "D";
- in data 13 aprile 1988 il Comune di Romagnano Sesia ha rilasciato concessione edilizia n. 52/87 alla Società Valsesia Carni per sopraelevazione di edificio esistente per costruzione abitazione civile;
- in data 21 luglio 2008 il Comune di Romagnano Sesia ha rilasciato permesso di costruire n. 14/2008 per la modifica di destinazione d'uso con opere e formazione di opere complementari di una porzione di edificio esistente da artigianale-produttivo a commerciale per complessivi mq 1.324,61;

- in data 25 maggio 2009 (prot. n. 3815/DB1701) la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. ha deliberato positivamente, subordinatamente al rispetto di prescrizioni, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Valsesia Carni Srl per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 con superficie di vendita di mq 3.800 tramite ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale media struttura di vendita (autorizzato dal Comune di Romagnano Sesia in data 11.06.2008) da mq 1.454 a mq 3.800 – settore alimentare e non alimentare, in localizzazione L2, via Novara composto da: una media struttura M-SAM2 di mq 574, una media struttura M-SE3 di mq 1500, una media struttura M-SE2 di mq 850, una media struttura M-SE2 di mq 676, una media struttura M-SE1 di mq 200;
- in data 10 aprile 2017 (prot. n. 5132/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 s.m.i., ha deliberato positivamente, subordinatamente al rispetto di prescrizioni, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Immobiliare Valsesiana Srl per l'ampliamento del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 da mq 3.800 a mq. 4.070 (autorizzato con Delibera della Conferenza dei Servizi prot. n. 3815/DB1701 del 25.05.2009) con contestuale ridefinizione interna, ubicato in via Novara 372/374 in localizzazione L2 del Comune di Romagnano Sesia così composto:
  - una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.500
  - una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.275
  - una media struttura di vendita M-SAM2 di mq 574
  - una media struttura di vendita M-SAM2 di mq 521
  - una media struttura di vendita M-SE1 di mq 200;
- il Comune di Romagnano Sesia, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi sopraccitata ha rilasciato alla Società Immobiliare Valsesiana Srl autorizzazione amministrativa n. 1/17 C.C.G. del 7 luglio 2017 per l'apertura di un centro commerciale sequenziale con superficie di vendita complessiva pari a mq 4.070 e le relative autorizzazioni per gli esercizi che compongono il centro commerciale;
- in data 13 ottobre 2016 con Determinazione dirigenziale n. 611 il progetto di realizzazione del centro commerciale 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.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 s.m.i., per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d. lgs. n. 114/98 s.m.i., con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. in attuazione del d. lgs. n. 114/98 s.m.i. (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al 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 pari a n. 234 posti auto corrispondenti a mq 6.084 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 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 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 pertanto a n. 117 posti auto corrispondenti a mq 3.042;
- 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 delle strutture commerciali, deve essere complessivamente pari a mq 5.767,96 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., corrispondente a complessivi mq 3.042 in quanto superiore a mq. 2.883,98 (50% di 5.767,96);
- la dotazione obbligatoria di parcheggi e autorimesse private ai sensi della L.122/89 in relazione al volume delle 3 strutture commerciali deve essere pari a complessivi mq 1.880,82.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 169 posti auto corrispondenti a mq 6.564 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale 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 n. 158 posti auto corrispondenti a mq 4.620 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi privati afferenti il centro commerciale sequenziale 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.. 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 complessivi mq 6.564 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 169 posti auto tutti situati al piano di campagna, e a complessivi mq 1.600 destinati a verde pubblico, e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;
- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui all'articolo 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26, comma 10, della l.r. n. 56/77 s.m.i., per assorbire il traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale in oggetto, rimangono confermate e richiamate le soluzioni viabilistiche proposte in sede di fase di verifica ambientale ex art. 10 l.r. n. 40/98 che prevedono:
  - o in entrata:
    - un accesso sulla Strada Provinciale n. 299 "della Valsesia" a sud della rotonda esistente, tramite un'apposita corsia di accumulo;
    - un accesso da via San Martino in corrispondenza dell'area a standard;
  - o per quanto attiene alle uscite:

- due esistenti sulla strada provinciale in oggetto di cui una in corrispondenza della rotatoria ed una antistante al fabbricato denominato "A"
- un'uscita su via San Martino in corrispondenza dell'area a standard.

Per quanto riguarda il flusso costituito dai mezzi di trasporto merci, si raccomanda di privilegiare l'ingresso e l'uscita dei veicoli dai due accessi in corrispondenza di via San Martino, in modo da non sovraccaricare la strada provinciale e senza interferire al flusso veicolare all'interno dei parcheggi del centro commerciale.";

- in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto, si rimanda ai contenuti e alle prescrizioni previste nella Determinazione Dirigenziale n. 611 del 13 ottobre 2016 relative alla realizzazione del manufatto che sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- in data 17 giugno 2009 è stato sottoscritto, ai sensi dell'art. 15 comma 11bis della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., atto unilaterale d'obbligo (rep. 121339 raccolta n. 24545) da parte della Società Valsesia Carni Srl in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo Euro 40.349,43 da destinarsi al comune sede dell'intervento e ai comuni contermini per la rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente (art. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.);
- in data 4 luglio 2017 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo da parte della Società Immobiliare Valsesiana Srl in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo, ai sensi dell'art. 3 comma 3bis della l.r. n. 28/1999 s.m.i., Euro 4.478,00 da destinarsi al comune sede dell'intervento e ai comuni contermini per la rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente (art. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.) e a corrispondere, quale onere aggiuntivo ai sensi dell'art. 3 comma 3ter della l.r. n. 28/99 s.m.i., una quota di compensazione ambientale, computata in una percentuale compresa tra il 5% e il 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
- in data 11 luglio 2017 la società Immobiliare Valsesiana Srl ha effettuato due bonifici bancari rispettivamente di Euro 336,00 come acconto oneri aggiuntivi e di Euro 783,00 come saldo oneri aggiuntivi a favore della Regione Piemonte (art. 18 comma 1 lettera b bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. e bonifico bancario);
- nella seduta del 5.09.2017 la Commissione Edilizia del Comune di Romagnano Sesia ha espresso parere favorevole all'intervento di "cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale extralimite con rifacimento impianti tecnologici e impianti antincendio".

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

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, che le prescrizioni contenute nel dispositivo delle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n.

3815/DB1701 del 25.05.2009 e prot. n. 5132/A1903A del 10.04.2017, che si intendono integralmente richiamate nel presente atto, si ritengono soddisfatte.

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

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 regionale e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 7 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";

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

richiamate le Deliberazioni della Conferenza dei servizi prot. n. 3815/DB1701 del 25.05.2009 e prot. n. 5132/A1903A del 10.04.2017 e le prescrizioni in esse contenute;

richiamate integralmente le prescrizioni contenute nella Determinazione dirigenziale n. 611 del 13 ottobre 2016 di esclusione del progetto di realizzazione del centro commerciale oggetto del presente provvedimento, dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;

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

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

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

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

Tutto ciò premesso :

**IL DIRIGENTE**

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

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

richiamati tutti i contenuti della premessa ;

*determina*

- di rilasciare, ai sensi del comma 7 dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i. la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla Società Immobiliare Valsesiana Srl, con sede legale in Borgomanero (NO), via Sanado 4 – P. IVA n. 00665670121 in qualità di proprietaria degli immobili e dei terreni oggetto dell'intervento e avente titolo per la richiesta anche in nome e per conto della Società Iccrea Bancaimpresa Spa con sede legale nel Comune di Roma, via Lucrezia Romana n. 41/47, della Società PI & GI Srl con sede legale in Romagnano Sesia, via Novara n. 388 e dei Signori: Pietro Usellini nato a Romagnano Sesia il 24.09.1953, Pietro Usellini nato a Romagnano Sesia il 18.07.1935, Gallone Maria Maddalena nata a Romagnano Sesia il 10.01.1929, Petterino Carmen nato a Gattinara il 4.03.1938, Peroni Carolina nata a Novara il 22.06.1965, Usellini Sofia nata a Borgomanero il 23.09.1931, Usellini Tommaso nato a Borgomanero il 7.6.1997, Usellini Marina nata a Galliate il 23.03.1961, comproprietari degli stessi immobili e terreni, per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1), tramite ampliamento di una media struttura di vendita, in Localizzazione L2, nel Comune di Romagnano Sesia, in via Novara 372-374, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 5.767,96 e superficie di vendita complessiva pari a mq 4.070;
- di autorizzare il Comune di Romagnano Sesia 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 11 novembre 2016 con atto a rogito dott. Errico Alfani, Notaio in Borgomanero, rep. n. 133.788, raccolta n. 31.589, tra il Comune di Romagnano Sesia e la società Immobiliare Valsesiana Srl e gli altri comproprietari per l'approvazione della Variante del Piano Esecutivo Convenzionato per la modifica di destinazione d'uso di comparti edilizi esistenti siti nel Comune di Romagnano Sesia;
  - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
  - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 3815/DB1701 del 25.05.2009 e prot. n. 5132/A1903A del 10.04.2017;
  - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione del progetto dalla fase di VIA (art. 12 l.r. n. 40/98) di cui alla Determinazione dirigenziale n. 611 del 13 ottobre 2016
  - e) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
    - la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 5.767,96;
    - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 4.070 tutta situata al piano terra di cui:
      - Fabbricato A:
        - superficie lorda di pavimento pari a mq 909,56;
        - complessivi mq 574 destinati a una media struttura di vendita alimentare ed extralimentare (M-SAM2);
        - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq 120,11;
        - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, spogliatoi, uffici, disimpegno, locali tecnici, ecc.) è complessivamente pari a mq 136,76;
      - Fabbricato C:

- superficie lorda di pavimento pari a mq 4.244,35;
  - complessivi mq 1.275 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
  - complessivi mq 1.500 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
  - complessivi mq 200 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);
  - la superficie destinata a magazzino e deposito è complessivamente pari a mq 500,5;
  - la superficie destinata ad attività accessorie (disimpegno, locale tecnico, servizi igienici, locale break personale, ecc.) è complessivamente pari a mq 110,79;
  - la superficie destinata a residenziale è complessivamente pari a mq 87,50;
  - **Fabbricato D:**
    - superficie lorda di pavimento pari a mq 614,05;
    - complessivi mq 521 destinati a una media struttura di vendita alimentare ed extralimentare (M-SAM2);
    - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq 189,00;
    - la superficie destinata ad attività accessorie (disimpegno, locale tecnico, servizi igienici, locale break personale) è pari a mq 77;
  - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 1.415;
  - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 6.564 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 169 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il centro commerciale sequenziale e a complessivi mq 1.600 destinati a verde pubblico.
  - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva G-CC1 - centro commerciale sequenziale pari a complessivi a n. 234 posti auto corrispondenti a mq 6.084 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.)
  - la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico secondo la definizione progettuale pari a complessivi n. 169 posti auto corrispondenti a mq 6.564 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale che non dovrà mai essere inferiore a n. 117 posti auto pari a 3.042 mq corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
  - il totale della superficie destinata a parcheggi privati corrispondente a mq 4.620 e pari a n. 158 posti auto tutti situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale sequenziale, che non dovrà mai essere inferiore a mq 1.880,82 nel rispetto della L.122/89.
- f) alla verifica che l'area destinata alle casse sia interamente ricompresa nella superficie di vendita degli esercizi autorizzati come disposto all'art. 5 comma 1 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
- g) 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 11 novembre 2016 con atto a rogito dott. Errico Alfani, Notaio in Borgomanero, rep. n. 133.788, raccolta n. 31.589, tra il Comune di Romagnano Sesia e la società Immobiliare Valsesiana Srl e gli altri comproprietari per l'approvazione della Variante del Piano Esecutivo Convenzionato per la modifica di destinazione d'uso di comparti edilizi esistenti siti nel Comune di Romagnano Sesia in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:
- gli esercizi commerciali autorizzati sono obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e

tornelli, ecc. e la superficie rimanente, non destinata alla vendita, non può essere utilizzata come superficie espositiva, ai sensi dell'art. 5 della DCR 563-13414/1999 s.m.i.. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 s.m.i. e dell'art. 22 del d. lgs. 114/98 s.m.i.;

- tutte le opere viarie in progetto devono essere realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione dell'insediamento commerciale;
- h) 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 Romagnano Sesia;
- i) al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, ed alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 per i restanti interventi;
- j) al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147;
- k) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114 s.m.i..

Si richiede di riportare integralmente nel provvedimento conclusivo del Procedimento Unico relativo all'opera in oggetto quanto sopra precisato.

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

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

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

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

- Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 3815/DB1701 del 25.05.2009;
- Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 5132/A1903A del 10.04.2017;
- Determinazione Dirigenziale n. 611 del 13 ottobre 2016.

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

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data.

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

Il Dirigente del Settore Commercio e Terziario  
Dott. Claudio Marocco