

REGIONE PIEMONTE - DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Comune di Mondovì - Soc. Tavolera S.r.l. Pratica SUAP 02809110048-17012025-1746. Istanza di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 Comparto 1, “Parco Commerciale e per il tempo libero Mondovicino” con una superficie di vendita complessiva di mq 12.000, settore extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 nel Comune di Mondovì - ai sensi dell'art. 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.

Documento allegato

*Data** 27.05.2025

*Protocollo** 5500/A2009C

**segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione 9.30.30, 1/2025

CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: Comune di Mondovì - Soc. Tavolera S.r.l. Pratica SUAP 02809110048-17012025-1746. Istanza di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 Comparto 1, "Parco Commerciale e per il tempo libero Mondovicino" con una superficie di vendita complessiva di mq 12.000, settore extralimentare, ubicato all'interno della localizzazione L2 nel Comune di Mondovì - ai sensi dell'art. 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.

Premesso che:

Il giorno 28 del mese di aprile dell'anno duemilaventicinque alle ore 10.06 si è riunita, in video conferenza, la seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota del 16.04.2025 prot. n. 3235/A2009C, per la trattazione dell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale di ridefinizione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 Comparto 1, "Parco Commerciale e per il tempo libero Mondovicino" con una superficie di vendita complessiva di mq 12.000, settore extralimentare, (assentito con Deliberazione della Conferenza dei Servizi (D.C.S.) prot. n. 5472/17.1 del 6.05.2004, ampliato con D.C.S. prot. n. 15079/17.1 del 31.10.2005 e in ultimo ridefinito con D.C.S. prot. n. 20459/A19000 del 30.11.2017), ubicato all'interno della localizzazione L2 nel Comune di Mondovì;

l'istanza in esame è stata presentata all'Amministrazione comunale di Mondovì in data 21.01.2025 dalla società Tavolera S.r.l. e pervenuta in Regione Piemonte in data 18.02.2025, ai sensi dell'art. 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i.

Preso atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 28 aprile 2025, ha espresso all'unanimità dei presenti a partecipazione obbligatoria, parere favorevole all'istanza presentata dalla Società Tavolera S.r.l. con le seguenti prescrizioni:

- di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:
 - al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nelle D.C.S. prot. n. 5472/17.1 del 6.05.2004, prot. n. 15079/17.1 del 31.10.2005 e prot. n. 20459/A19000 del 31.11.2017, nelle D.D. n. 88 del 3.05.2004 di esclusione del progetto dalla fase di verifica di cui all'art. 12 della ex L.r. 40/98 e D.D. n. 312 del 26.07.2006 di rilascio dell'autorizzazione urbanistica ai sensi dei commi 8 e seguenti della L.r. n. 56/77;
 - all'osservanza e all'adempimento delle prescrizioni indicate nel parere redatto dal Comune di Mondovì (ns prot. 3754/A2009C del 28.04.2005) che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

- all'obbligatoria separazione degli esercizi derivanti dalla ridefinizione interna, distinti con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 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 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98;
- all'obbligatoria divisione con viabilità pubblica, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della LR 56/77 smi, da eventuali altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2.

Udita la relazione di conformità alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. del rappresentante della Regione Piemonte;

udita la relazione di conformità del rappresentante dell'Amministrazione comunale di Mondovì;

udita la relazione di conformità del rappresentante dell'Amministrazione provinciale di Cuneo;

preso atto delle risultanze del processo verbale allegato agli atti del procedimento;

visto l'art. 9 del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 e smi "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

viste le LL.rr. n. 13 del 27.07.2011, n. 15 del 18.12.2012, n. 3 del 15.03.2015 e n. 19 del 17.12.2018 di modifica alla L.r. n. 28/99;

vista la L.r. n. 13 del 19 luglio 2023 ""Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)";

visto l'art. 26 commi 7, 8, 9, 10 e 11 della L.r. n. 56/77;

visti gli artt. 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114";

vista la Deliberazione di Giunta regionale n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. "D.lgs. 114/98 – art. 9 L. r. 12 novembre 1999, n. 28 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita. Indicazioni ai Comuni per i procedimenti di competenza. Modulistica regionale. Approvazione";

vista la Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 5472/17.1 del 21.04.2004 con la quale viene assentita l'attivazione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 con una superficie di vendita complessiva di mq 10.000;

vista la Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 15079/17.1 del 31.10.2005 con la quale viene assentito l'ampliamento della superficie di vendita da mq 10.000 a mq 12.000;

vista la Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 20459/A19000 del 30.11.2017 con la quale viene assentita la ridefinizione del centro commerciale ai sensi dell'art. 15, comma 10, lettera a) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;

vista la Determinazione dirigenziale n. 88 del 3.05.2004 con la quale il progetto è stato escluso dalla fase di verifica di cui all'art. 12 della ex L.r. 40/98;

vista la Determinazione dirigenziale n. 312 del 26.07.2006 con la quale è stata rilasciata l'autorizzazione urbanistica ai sensi dei commi 8 e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. preventiva al rilascio del Permesso di Costruire per il Comparto 1;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase endoprocedimentale nel termine di 90 giorni dalla data di convocazione della Conferenza, di cui all'art. 9 del D.lgs. 114/98, come previsto dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i.;

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

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024;

la Conferenza dei Servizi con voti unanimi, espressi dai soggetti a partecipazione obbligatoria presenti alla seduta,

delibera

1. di esprimere per le motivazioni indicate in premessa, parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa alla ridefinizione del centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 Comparto 1 "Parco Commerciale e per il tempo libero Mondovicino" con una superficie di vendita complessiva di mq 12.000, settore extralimentare, (assentito con Deliberazione della Conferenza dei Servizi (D.C.S.) prot. n. 5472/17.1 del 6.05.2004, ampliato con D.C.S. prot. n. 15079/17.1 del 31.10.2005 e in ultimo ridefinito con D.C.S. prot. n. 20459/A19000 del 30.11.2017), ubicato all'interno della localizzazione L2 nel Comune di Mondovì, con le seguenti caratteristiche:

a. superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000 così composto:

- 1 Media struttura M-SE1 mq 387
- 1 Media struttura M-SE2 mq 401
- 1 Media struttura M-SE2 mq 648
- 1 Media struttura M-SE3 mq 1.234
- 1 Media struttura M-SE3 mq 1.234
- esercizi di vicinato mq 8.096

superficie lorda di pavimento complessiva mq 18.400;

- b. il fabbisogno inderogabile delle aree a parcheggio calcolato sul centro commerciale ridefinito, risulta pari a n. **1.176** parcheggi corrispondenti a mq 37.446 di cui n. **588** pa per mq 15.288 devono essere destinati a parcheggio pubblico (art. 21 comma 2 della L.r. n. 56/77 e art. 25 D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.); tale fabbisogno risulta soddisfatto dalla dotazione progettuale pari a n. 1.387 pa corrispondenti a mq 37.984 di cui n. 646 destinati ad uso pubblico per mq 17.163;

la superficie destinata ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali prevista dall'art. 21 comma 1 sub 3) della L.r. n. 56/77, in relazione alla superficie lorda di pavimento non dovrà essere inferiore a mq 18.400;

2. di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:

- al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei precedenti atti amministrativi, ovvero nelle D.C.S. prot. n. 5472/17.1 del 6.05.2004, prot. n. 15079/17.1 del 31.10.2005, prot. n. 20459/A19000 del 30.11.2017, nelle D.D. n. 88 del 3.05.2004 di esclusione del progetto dalla fase di verifica di cui all'art. 12 della ex L.r. 40/98 e D.D. n. 312 del 26.07.2006 di rilascio dell'autorizzazione urbanistica ai sensi dei commi 8 e seguenti della L.r. n. 56/77;
- all'osservanza e all'adempimento delle prescrizioni indicate nel parere redatto dal Comune di Mondovì (ns prot. 3754/A2009C del 28.04.2005) che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- all'obbligatoria separazione degli esercizi derivanti dalla ridefinizione interna, distinti con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 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 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98;
- all'obbligatoria divisione con viabilità pubblica, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della LR 56/77 smi, da eventuali altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2.

Il Comune di Mondovì in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del D.lgs 114/98 e dell'art. 13, comma 1 della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., è tenuto al rilascio delle autorizzazioni commerciali entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data del presente provvedimento.

A norma dell'art. 13, comma 2 della sopra citata deliberazione, è fatto obbligo all'Amministrazione comunale di trasmettere copia delle autorizzazioni alla Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio - Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori - Piazza Piemonte 1, 10127 Torino - commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it.

Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Dirigente del Settore
Dott. Claudio Marocco

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005)

All. 1



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

Sportello Unico per le Attività Produttive

Corso Statuto 15 – 12084 Mondovì (CN) – tel. 0174/559.211 – fax 0174/559.951
comune.mondovi@postecert.it

Spett. le

REGIONE PIEMONTE

Direzione Competitività del Settore Regionale

Settore Commercio e Terziario

Via Pisano n. 6

10152 TORINO

PRATICA SUAP 109/2025

SOCIETA' TAVOLERA S.R.L.,

Ridefinizione della composizione del centro commerciale sequenziale G-CC2- Comparto 1 del Parco Commerciale e del Tempo libero MONDOVICINO ai sensi dell'art. 15, comma 10, lett. c) della DCR 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i.

**CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 28/04/2025
PRESSO REGIONE PIEMONTE**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio» e s.m.i.
- D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 «Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno» e s.m.i.
- Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 «Tutela ed uso del suolo».
- D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 «Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive».
- L.R. 12 novembre 1999, n. 28 «Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114» e s.m.i.
- Allegato A alla D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414, come modificato dalla D.C.R. 23/12/2003, n. 347-42514, come modificato dalla D.C.R. 24/03/2006, n. 59-10831, come modificato dalla D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016 «Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114» - cosiddetti "Indirizzi e criteri regionali".
- D.G.R. n. 43- 29533 del 1 marzo 2000, così come modificata dalla D.G.R. n. 100- 13283 del 3 agosto 2004 – Modifiche ed integrazioni dell'allegato A. e dalla D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 «Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita».

- Deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2019 n.18 con la quale sono stati approvati i «Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita»;
- Deliberazione del Consiglio Comunale del 29/07/2024 n. 38 avente per oggetto “*modifica della programmazione urbanistica – commerciale per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. approvazione*”.
- Convenzione piano esecutivo convenzionato – per la realizzazione di un Parco Commerciale e per il Tempo Libero in Mondovì denominato MONDOVICINO – stipulata Notaio Dott. Giacomo Parisi in data 29 ottobre 2004, repertorio n. 211.996 – Fascicolo numero 9.162;

Estremi dei provvedimenti relativi al centro commerciale:

- Delibera di Conferenza dei Servizi prot. 5472/17.1 del 06/05/2004 con cui è stata accolta la richiesta di autorizzazione amministrativa per l’attivazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC2) avente superficie di vendita di mq. 10.000.
- Delibera Conferenza dei Servizi Conferenza dei Servizi prot. 15079/17.1 del 31/10/2005 relativa all’attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 avente superficie di vendita di mq. 12.000.

La configurazione originariamente autorizzata del COMPARTO 1 di MONDOVICINO risulta la seguente:

Tipologia struttura	superficie di vendita in mq.	Superficie in mq
M-SE2	580	
M-SE2	556	
M-SE2	401	
M-SE2	401	
Esercizi di Vicinato	10.062	
Totale superficie di vendita	12.000	
Altre attività		1.033

Superficie utile lorda mq. 18.400

- Determina Dirigenziale n. 312 del 26/07/2006 del Dirigente del Settore Programmazione ed Interventi del Settore Commerciale della Regione Piemonte, Direzione Commercio ed Artigianato ai sensi del comma 8 e seguenti dell’art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa all’autorizzazione regionale preventiva al rilascio delle concessioni edilizie (ora permessi di costruire) per gli insediamenti commerciali “comparto 1”
- Delibera Conferenza dei Servizi Conferenza dei Servizi del 23 dicembre 2017, prot. n. 18076 del 23 dicembre 2017 relativa alla ridefinizione della composizione interna del centro commerciale ex art. 15, comma 10 lett. a) della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., con la conseguente apertura di una media struttura di vendita M-SE1, in Piazza Mondovicino n. 115 - con superficie di vendita di **387 mq.** mediante l’accorpamento dei seguenti esercizi commerciali già attivi nel centro commerciale:

TITOLI AUTORIZZATIVI E COMPOSIZIONE COMPARTO 1

Comparto 1 - ex Cassanio s.r.l., ora Tavolera s.r.l. in seguito a fusione per incorporazione avvenuta il 04/12/2007): deliberazione conferenza regionale dei servizi n. 5472/17.1 del 6/5/2004 e n. 15079/17.1 del 31/10/2005 (ampliamento superficie di vendita a 12.000 mq.):

- autorizzazioni all’apertura di un centro commerciale sequenziale G-CC2 n. 70 del 1/6/2004, n. 121 del 29/3/2006 (ampliamento sdv a 12.000 mq.) ;

- autorizzazioni rilasciate per esercizi di vicinato (unità 68 e unità 69) oggetto dell'accorpamento:
- autorizzazione n. 28 rilasciata in data 01/04/2008
- autorizzazione n. 3 rilasciata in data 17/04/2014.
- Autorizzazione n. 26 del 01/04/2008 tipologia M-SE2 superficie di vendita mq. 580
- Autorizzazione n. 109 del 01/04/2004 tipologia M-SE2 superficie di vendita mq. 433
- Autorizzazione n. 124 del 29/03/2006 tipologia M-SE2 superficie di vendita mq. 401
- Autorizzazione n. 123 del 18/05/2004 tipologia M-SE2 superficie di vendita 401

Ampliamento superficie di vendita M – SE2 in data 29 marzo 2006 da mq. 433 a mq. 556

Autorizzazione n. 2 del 11/01/2018 nuova apertura media struttura tipologia M-SE1 superficie di vendita mq. 387.

Facendo riferimento alla Delibera Conferenza dei Servizi Conferenza dei Servizi del 23 dicembre 2017, prot. n. 18076 del 23 dicembre 2017, relativa alla ridefinizione della composizione interna del centro commerciale ex art. 15, comma 10 lett. a) della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., la composizione di detto centro tipologia G-CC2, denominato “Comparto 1” risulta :

Tipologia struttura	Superficie di vendita Mq.	
M- SE2	580	
M-SE2	556	
M-SE2	401	
M-SE2	401	
M-SE1	387	
Esercizi vicinato	9675	
TOTALE	12.000	Superficie complessiva del centro mq. 18.400

DOMANDA E AVVIO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

In data 21/01/2025 Protocollo n. 2419 è stata presentata dal Sig. Caramelli Andrea in qualità di legale rappresentante della Società TAVOLERA S.r.L. con sede in Mondovì in Piazza G.Jemina 47, iscritta alla C.C.I.A.A. di CUNEO n. REA - 238215, istanza per ottenere l'autorizzazione per l'esercizio di centro commerciale sequenziale ridefinizione della composizione del centro commerciale sequenziale G-CC2- Comparto 1 del Parco Commerciale e del Tempo libero MONDOVICINO ai sensi dell'art. 15, comma 10, lett. c) della DCR 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i.

Detta istanza risulta correttamente compilata in ogni parte e sottoscritte nelle forme di legge.

Documentazione prodotta :

- relazione tecnica illustrativa in data 08/01/2025 ed elaborati planimetrici a firma del Dott. Ing. Paolo Turbiglio;
- asseverazione alla conformità alle norme urbanistiche in data in data 08/01/2025 a firma del Dott. Ing. Paolo Turbiglio;

Successivamente a tale istanza è stata prodotta, in data 11/02/2025 Prot. n. 5762, ad integrazione della stessa la tabella riepilogativa - Parco Commerciale e del Tempo libero MONDOVICINO – inerente al raffronto fra le superfici, dei singoli comparti, indicate nel P.E.C. e le superfici attuate ed in progetto.

Avvio del procedimento amministrativo comunicato con nota prot. n. 6782 del 18/02/2025.

Trasmissione degli atti (a mezzo PEC) alla Regione Piemonte e all'Amministrazione Provinciale di Cuneo con nota prot. 6716 del 18/02/2025 e successiva trasmissione dell'istanza, prodotta dalla Società Tavolera Srl, con nota prot. n. 12260 del 21/03/2025

In data 23/04/2024 prot. 16836 è stata prodotta una relazione corredata da elaborati planimetrici, inerente ai posti auto asserviti ad ogni comparto, di proprietà della Società Tavolera, del PARCO COMMERCIALE E DEL TEMPO LIBERO MONDOVICINO;

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Ubicazione intervento: Comune di Mondovì – Piazza Mondovicino – “Comparto 1” del Parco Commerciale e del Tempo Libero Mondovicino.

Il progetto prevede il completamento di tale comparto (del quale non sono stati attivati n. due M-SE2) mediante la realizzazione dei nuovi corpi del centro commerciale lato nord-ovest con un allineamento analogo a quello delle maniche dell'edificio autorizzato originariamente; i fabbricati sono collocati all'interno della superficie fondiaria di pertinenza assegnata al “Comparto 1” dal PEC approvato con D.C.C. n. 43 del 31/08/2004.

I nuovi fabbricati, come si evince dalla relazione illustrativa a firma Dott. Ing. Paolo Turbiglio e dagli elaborati planimetrici, prevedono al loro interno un totale di n. 10 unità così suddivise:

- **n. 2 unità (esercizi di vicinato, non alimentari) con superficie lorda pari a circa 130 mq e 140 mq;**
- **n. 6 unità con superficie lorda compresa tra 130 mq e 398 mq, destinate a ristorazione/somministrazione di alimenti e bevande con relativo dehors esterno;**
- **n.2 medie superficie di vendita non alimentare di circa 1.234 mq ognuna, che si sviluppano su due piani con un piano mezzanino interno.**

Rispetto al progetto originario viene inoltre ampliata l'area di ingresso all'outlet al fine di facilitare l'accesso e l'orientamento dei visitatori.

VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

L'intervento in oggetto ricade nella previsione normativa dell'art. 15 – comma 10 – lettera c) dell'Allegato A alla DCR 563 – 13414 del 29.10.1999 e s.m.i., che dispone:

“La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali classificati medie e grandi strutture di vendita è disciplinata come segue:

- a) sono soggetti ad autorizzazione con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;*
- b) sono soggetti ad autorizzazione con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;*
- c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi”.*

Il progetto della ridefinizione della composizione interna del “Comparto 1” prevede modifiche rispetto alla composizione originariamente autorizzata a seguito della Delibera di Conferenza dei Servizi prot.

15079/17.1 del 31/10/2005 e nello specifico:

- ampliamento della Superficie di Vendita di n. 1 Media Superficie (M-SE2),
- ampliamento della Superficie di Vendita di n. 2 Medie Superfici (trasformazione da MSE2 a M-SE3)
- riduzione della superficie di vendita degli esercizi di vicinato accorpamento della superficie di Vendita di n. 2 esercizi di vicinato originariamente autorizzati per la creazione di una M-SE1 in conformità a quanto già autorizzato a seguito della Deliberazione della Conferenza dei Servizi (Regione Piemonte) prot. n. 18076 del 23/11/2017 (ex art. 15 c. 10 lett. a) della DCR 563 – 13414 del 29.10.99 e s.m.i..

A seguito delle suddette modifiche il Centro Commerciale Sequenziale manterrà inalterate la superficie di vendita complessiva originariamente autorizzata pari a 12.000 mq e la Superficie Utile Lorda pari a 18.400 mq.

NUOVA CONFIGURAZIONE DEL COMPARTO- PROGETTO

tipologia	superficie di vendita	superfici non commerciali (che rientrano nel calcolo standard a parcheggio)
M-SE2	648 mq	
M-SE2	401 mq	
M-SE3	1.234 mq	
M-SE3	1.234 mq	
M-SE1	387 mq	
ESERCIZI DI VICINATO	8.096 mq - di cui 250 mq di superficie vendita settore alimentare	
Locali accessori (4.295) mq		
Altre attività – pubblici esercizi – area ludica/palestra		2.105

Superficie di vendita totale mq. 12.000

Superficie utile lorda mq. 18.400

Volume mc 92.000

VERIFICA FABBISOGNO DI PARCHEGGI (ART. 25 D.C.R. 563/99 e s.m.i.)**PARCHEGGI DERIVANTI DA SUPERFICI COMMERCIALI**

n. 2 esercizi di tipologia M-SE3: mq $(1.234 + 1.234) \times 0,045 = 111$ parcheggi

n. 2 esercizi di tipologia M-SE2: mq $(648 + 401) \times 0,045 = 47$ parcheggi

n. 1 esercizio di tipologia M-SE1: mq $387 \times 0,12 = 46$ parcheggi

esercizi di vicinato: 8.096 mq $\times 0,12 = 972$ parcheggi

TOTALE = $(111 + 47 + 46 + 972) = 1.176$ parcheggi

PARCHEGGI DERIVANTI DA SUPERFICI NON COMMERCIALI

Superficie di vendita commerciale totale = 12.000 mq

Superficie non commerciale totale = 2.105 mq

1/5 sup vendita totale: $12.000/5 = 2.400$ mq

$2.105 \text{ mq} - 2.400 \text{ mq} = -295 \text{ mq} \rightarrow 0$ parcheggi

TOTALE COMPLESSIVO PARCHEGGI = 1.176 parcheggi

Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio :

588 parcheggi pubblici (< 648 parcheggi originariamente autorizzati)

588 parcheggi privati (< 648 parcheggi originariamente autorizzati)

Superficie da destinare a parcheggio pubblico a raso: $588 \times 26 \text{ mq} = 15.288 \text{ mq}$

Superficie da destinare a parcheggio privato interrato: $588 \times 28 \text{ mq} = 16.464 \text{ mq}$

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO RICHIESTE DALLA L. 122/89 TOGNOLI
(Volume Comparto 1 /10 = $(18.400 \text{ mq} \times 5 \text{ m h virtuale}) /10 \text{ mc} =$

$92.000 \text{ mc} / 10 = 9.200 \text{ mq}$ di superficie da destinare a parcheggio privato < 16.464 mq

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO RICHIESTE DALLA L. 56/77 e s.m.i.

SUL Comparto 1 = 18.400 mq
 18.400 mq x 50% = 9.200 mq < 15.288 mq

Dalla Relazione integrativa (Prot. n. 16836 in data 23/04/2024) risulta quanto segue:

“Il soddisfacimento dello standard privato del Comparto 1, sempre calcolato ai sensi dell’art. 25 della DCR 563-13414/99 e smi e nell’ipotesi di sua completa attuazione, è stato attuato ed è in essere nel parcheggio interrato al piano -2 al di sotto del Comparto 3 (692 posti auto).

Stante l’esubero di 223 posti auto pubblici per il soddisfacimento dello standard della attuale configurazione di sola parziale attuazione del Comparto 1, parte di questi parcheggi in esubero del C1 (n. 188) sono al momento attribuiti ed utilizzati per il soddisfacimento dello standard pubblico dal Subcomparto 3b che nella sua configurazione al momento autorizzata necessita in totale di 234 posti auto pubblici (vedasi tabella di calcolo sotto riportata) (omissis).

I 188 posti auto pubblici a raso vanno ad integrare i n. 46 posti del C3b ulteriormente presenti.

I posti auto per il soddisfacimento dello standard privato del Subcomparto 3B, calcolato ai sensi dell’art. 25 della DCR 563-13414/99 e smi nell’ipotesi di sua completa attuazione, sono stati realizzati e sono presenti nel parcheggio interrato al piano -1 al di sotto del Comparto 3 : n. 565 posti auto, di cui attualmente fruibili n. 309 per il soddisfacimento della attuale configurazione del Comparto 3b.

Il progetto di completamento e ridefinizione del Comparto 1 relativo alla pratica in oggetto, prevede la ridistribuzione dei posti auto pubblici a standard nelle aree originariamente assegnate, con un numero di stalli complessivi nella configurazione del progetto di completamento del C1 pari a 643; quindi, contestualmente all’attuazione del progetto di completamento e ridefinizione del Comparto 1 i n. 188 posti auto pubblici a raso al momento in dotazione al Subcomparto 3b verranno attribuiti al servizio del Comparto 1, mentre lo stesso numero di parcheggi pubblici a raso necessari al subcomparto 3B verranno realizzati sull’area asservita ad uso pubblico presente sul retro del Subcomparto 3B (vedasi planimetria allegata Tav 12A). Si evidenzia che i parcheggi privati esistenti come realizzati non necessiteranno di modifiche, ed al servizio del Comparto 1 è destinata un’area privata aggiuntiva con n. 49 posti auto in prossimità del nuovo ingresso dell’outlet (tale parcheggio posizionato completamente in area privata sostituisce quello “provvisorio” ad uso pubblico citato precedentemente, riducendo i posti auto da n. 80 a n. 49).”

La verifica del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati prescritto dall’art. 25 degli indirizzi regionali e dell’art. 21 L.R. 56/1977 – come riportata nella relazione tecnico-illustrativa in data 08/01/2025 a firma dott. Ing. Paolo Turbiglio allegata all’istanza in esame - **risulta positiva a meno della realizzazione dei parcheggi pubblici a raso necessari al subcomparto 3B da realizzare sull’area asservita ad uso pubblico presente sul retro del Subcomparto 3B, che si prescrive vengano progettati ed autorizzati in sede del primo permesso di costruire relativo al completamento del comparto 1. Solo a tale condizione si ritiene soddisfatto lo standard derivante dalla ridefinizione interna del centro commerciale in relazione ai parcheggi effettivamente realizzati a servizio del centro commerciale.**

La superficie complessiva dell’area di carico e scarico del Comparto 1 sarà mantenuta pari all’esistente, non inferiore a 3.580 mq come da Autorizzazione Regionale rilasciata ai sensi dell’art. 26 della L.R. 56/1977 e smi alla società Cassanio Srl (società a cui è subentrata la Tavolera Srl);

COMPATIBILITA’ TERRITORIALE (art. 17 ART. 26 D.C.R. 563/99 e s.m.i.)

Nelle zone di insediamento commerciale riconosciute in Mondovì la compatibilità territoriale di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è individuata nella “tabella A” dei *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita – Comune di Mondovì*, ai sensi dell’art. 8, c. 3, del D.Lgs. 114/98 approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale 29/04/2019, n. 18 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale del 29/07/2024 n. 38 avente per oggetto “*Modifica della programmazione urbanistica – commerciale per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Approvazione*”.

L'intervento in progetto è coerente con la compatibilità territoriale di cui alla tabella "A" dei criteri comunali sopra indicati.

VERIFICA IMPATTO SULLA VIABILITA' (ART. 26 D.C.R. 563/99 e s.m.i.)

L'art. 26 comma 3 della DCR 563-13414/99 s.m.i. stabilisce che *“ Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista all'articolo 25, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui all'articolo 25, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela”.*

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a quanto previsto dal comma 2 bis, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800”.

Dalla relazione tecnica illustrativa a firma del Dott. Ing. Paolo Turbiglio si evince che l'attuazione del completamento del “Comparto 1” in variante a quanto già autorizzato rispetta le disposizioni dell'art. 26 dei criteri regionali in materia di verifiche di impatto sulla viabilità, effettuate da T.T.A. Studio Associato negli anni 2005 e 2011, in quanto riduce l'attuale fabbisogno di posti auto e pertanto i volumi di traffico indotti dal Parco Commerciale Mondovicino, già stimati e valutati da precedenti studi inerenti alla verifica di impatto sulla viabilità effettuati in sede di rilascio delle autorizzazioni amministrative dei centri commerciali situati al suo interno, sono tali da non costituire elemento di criticità per la rete stradale esterna progettata, realizzata e collaudata

Tuttavia si ritiene opportuno acquisire, prima del rilascio del titolo autorizzativo per l'esercizio di centro commerciale sequenziale inerente alla ridefinizione della composizione del “Comparto1”, un aggiornamento dello studio inerente alla verifica di impatto sulla viabilità del Parco commerciale e del tempo libero Mondovicino.

VERIFICA IMPATTO AMBIENTALE (ART. 27 D.C.R. 563/99 e s.m.i.)

Le prescrizioni che concernono i profili ambientali, impartite in sede di verifica di assoggettabilità a VIA e recepite nella convenzione Piano Esecutivo Convenzionato, sono state attuate in via generale in base alle tempistiche prestabilite, fatte salve quelle da doversi realizzare contestualmente all'esecuzione dei singoli interventi edificatori, che pertanto dovranno far parte integrante dei progetti e della relativa esecuzione di questa fase di completamento.

OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE

Come si evince dalla relazione tecnica illustrativa, tutte le opere pubbliche per la risoluzione delle externalità negative indotte dal Parco Commerciale Mondovicino, nonché le opere di urbanizzazione relative a detto Parco di cui il Comparto 1 fa parte, sono state realizzate nei tempi e modi imposti dalla convenzione del PEC.

In considerazione del notevole lasso di tempo intercorso tra la loro realizzazione e l'attuale richiesta di completamento del Comparto 1, le suddette opere hanno subito il naturale processo di usura e degrado, e pertanto si ritiene che debbano essere ripristinate come già stabilito dal Disciplinare Tecnico allegato alla Convenzione Rep. 8519 del 27/09/2018, a cui si rinvia.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Il Dipartimento Urbanistica ha espresso **parere favorevole, a condizione che la SUL del comparto 1 a progetto, oggetto di successiva richiesta di titolo abilitativo edilizio, tenga conto degli ampliamenti realizzati con DIA prot. n. 13477 del 10/06/2009 e DIA prot. n. 28047 del 04/12/2009 e venga verificato e dimostrato in tale sede il rispetto della SUL massima complessiva di 78.000 mq. approvata dal PEC in relazione alle SUL realizzate nei singoli comparti, nonché il rispetto delle aree destinate a standard ex art.21 LR56/77 e s.m.i. e delle superfici a parcheggio privato dei singoli comparti.**

Per quanto di competenza, l'istruttoria è conclusa con esito favorevole al rilascio dell'autorizzazione richiesta, subordinatamente all'osservanza ed all'adempimento delle prescrizioni già indicate, come di seguito riportate:

- che siano realizzati dei *parcheggi pubblici a raso necessari al subcomparto 3B da realizzare sull'area asservita ad uso pubblico presente sul retro del Subcomparto 3B*, che si prescrive vengano progettati ed autorizzati in sede del primo permesso di costruire relativo al completamento del comparto 1. Solo a tale condizione si ritiene soddisfatto lo standard derivante dalla ridefinizione interna del centro commerciale in relazione ai parcheggi effettivamente realizzati a servizio del centro commerciale.
- che sia acquisito, prima del rilascio del titolo autorizzativo per l'esercizio di centro commerciale sequenziale inerente alla ridefinizione della composizione del "Comparto1", un aggiornamento dello studio inerente alla verifica di impatto sulla viabilità del Parco commerciale e del tempo libero Mondovicino.
- che le opere pubbliche per la risoluzione delle esternalità negative indotte dal Parco Commerciale Mondovicino, nonché le opere di urbanizzazione relative a detto Parco di cui il Comparto 1 fa parte, avendo subito il naturale processo di usura e degrado, debbano essere ripristinate come già stabilito dal Disciplinare Tecnico allegato alla Convenzione Rep. 8519 del 27/09/2018, a cui si rinvia.
- che la SUL del comparto 1 a progetto, oggetto di successiva richiesta di titolo abilitativo edilizio, tenga conto degli ampliamenti realizzati con DIA prot. n. 13477 del 10/06/2009 e DIA prot. n. 28047 del 04/12/2009 e venga verificato e dimostrato in tale sede il rispetto della SUL massima complessiva di 78.000 mq. approvata dal PEC in relazione alle SUL realizzate nei singoli comparti, nonché il rispetto delle aree destinate a standard ex art.21 LR56/77 e s.m.i. e delle superfici a parcheggio privato dei singoli comparti.

Oltre alle eventuali ulteriori prescrizioni che saranno deliberate dalla Conferenza dei Servizi in sede regionale.

Mondovì, 24 aprile 2025

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Adelaide Giffoni

IL RESPONSABILE DELLO SUAP

Carmela Masillo

Arrivo: AOO A2000C, N. Prot. 00003754 del 28/04/2025