

Codice A2009C

D.D. 22 aprile 2025, n. 110

Art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo oggetto della pratica edilizia n. 0044279 del 28.11.2022 presentata al Comune di Biella, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio nell'immobile esistente ex Pettinature Rivetti, sito nel Comune di Biella, Via Carso n. 3, in addensamento A.3, con superficie lorda di pavimento compless...



ATTO DD 110/A2009C/2025

DEL 22/04/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000C - CULTURA, TURISMO, SPORT E COMMERCIO

A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: Art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. – Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo oggetto della pratica edilizia n. 0044279 del 28.11.2022 presentata al Comune di Biella, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio nell'immobile esistente ex Pettinature Rivetti, sito nel Comune di Biella, Via Carso n. 3, in addensamento A.3, con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 11.532,26, di cui mq 6.328,24 destinati ad uso commerciale. Proponente: CENTRO LANE S.r.l. in liquidazione. AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 15.11.2024 ai protocolli numeri 15123, 15124, 15125, 15126, 15139, 15143, 15144, 15148, 15149, 15150, dal Sig. Fangazio Piero nella sua qualità di Liquidatore della società CENTRO LANE S.r.l. in liquidazione (sede legale in Biella, Via Repubblica n. 39, C.F./P. Iva n. 01931410029), di seguito in breve "Società", tendente a ottenere l'autorizzazione regionale ex art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977, preventiva al rilascio del titolo abilitativo oggetto della pratica edilizia n. 0044279 del 28.11.2022 presentata al Comune di Biella, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio nell'immobile esistente ex Pettinature Rivetti, sito nel Comune di Biella, Via Carso n. 3, in addensamento A.3, con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 11.532,26, di cui 6.328,24 mq destinati ad uso commerciale.

Preso atto che il complesso immobiliare oggetto della presente autorizzazione è destinato a ospitare:

- al piano terreno, i seguenti esercizi commerciali: una media struttura M-SE2 con superficie di vendita di 600 mq, una media struttura M-SE3 con superficie di vendita di 1.797,88 mq, una media struttura M-SAM3 con superficie di vendita di 1.500 mq e un pubblico esercizio avente superficie lorda di pavimento di 232,22 mq. Inoltre, sono previste attività paracommerciali per una superficie lorda di pavimento complessiva di 345,46 mq;
- ai piani primo, secondo e terzo sono insediate attività terziarie, ciascuna con una superficie lorda di pavimento di 1.135,74 mq, mentre al quarto piano è previsto uno spazio espositivo e culturale con una superficie lorda di pavimento di 1.300,75 mq.

- il progetto comprende, inoltre, la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti nella zona ovest dell'area di intervento.

Richiamata la nota protocollo n. 17905 del 31.12.2024, con cui il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della L. n. 241/1990, ha comunicato alla Società l'avvio del procedimento conseguente all'istanza sopra citata, con decorrenza dal 15.11.2024.

Dato atto che:

- a seguito dell'istruttoria condotta sulla documentazione allegata alla domanda di autorizzazione, con la nota sopra citata, il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori ha richiesto alla Società l'invio di documentazione integrativa, sospendendo i termini per la conclusione del procedimento fino alla ricezione di quanto richiesto;
- con nota prot. n. 883 del 31.01.2025, la Società ha trasmesso un'integrazione parziale della documentazione, richiedendo contestualmente una proroga dei termini per la presentazione dei documenti ancora mancanti relativi alla richiesta di cui sopra;
- con nota prot. n. 948 del 03.02.2025, il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori ha accolto la richiesta, concedendo una proroga di 30 (trenta) giorni per la presentazione della documentazione integrativa, fissando così il nuovo termine al 01.03.2025;
- in data 03.02.2025, con protocollo Regione Piemonte n. 935, il SUAP del Comune di Biella ha trasmesso documentazione integrativa relativa all'istanza originaria, comprendente lo studio di impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 26 della DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i.;
- in data 04.04.2025, la Società ha inviato integrazioni spontanee alla documentazione dell'istanza, registrate ai protocolli n. 2627 e n. 2628, aggiornando gli elaborati in seguito alle revisioni progettuali necessarie nel corso del procedimento edilizio.

Preso atto che:

- con la Determinazione del Dirigente SUAP del Comune di Biella n. 224 del 28.02.2025, pervenuta in Regione Piemonte con protocollo n. 60 del 03.03.2025, è stata riconosciuta l'estensione dell'addensamento A.3 di via Lamarmora (parte sud), via Bertodano (parte sud), via Torino, piazza Adua (semicerchio est), viale Roma, via Candelo (nel tratto compreso tra piazza Adua e corso Lago Maggiore), corso Europa (nel tratto compreso tra via Candelo e corso San Maurizio) e via Cottolengo, individuato dalla programmazione commerciale comunale approvata con D.C.C. n. 114 del 18.12.2018, includendovi anche la via Trento, in continuità funzionale con gli altri assi stradali già riconosciuti, nell'ambito dell'istanza di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita M-SE3 presentata dalla Società, in applicazione dell'art. 30 della DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i.;
- in data 13.03.2025 il Comune di Biella ha rilasciato alla Società l'autorizzazione n. 4772 per l'attivazione della media struttura extralimentare M-SE3, con superficie di vendita di 1.787,88 mq, all'interno dell'addensamento A.3 sopra descritto. Tale autorizzazione è stata trasmessa dalla Società alla Regione Piemonte con protocollo n. 801 del 14.03.2025;
- in data 19.03.2025 il Comune di Biella ha rilasciato alla Società le autorizzazioni n. 4773 e n. 4774 per l'attivazione delle ulteriori due strutture distributive presenti all'interno dell'edificio (media struttura extralimentare M-SE2 con superficie di vendita di 754,71 mq e media struttura alimentare e mista M-SAM3 con superficie di vendita di 2.355,13 mq).

Considerato che, per la realizzazione degli interventi edilizi necessari all'insediamento delle attività commerciali più sopra elencate nell'immobile esistente ex Pettinature Rivetti, sito nel Comune di Biella, Via Carso n. 3, la società G.E. S.r.l. (sede legale in Arona, Piazza De Filippi n. 7, C.F./P.IVA 02301710030), in qualità di avente titolo in forza di un atto preliminare di compravendita sottoscritto in data 22.07.2021, registrato a Borgomanero e trascritto a Biella al n. 1239 il

23.11.2021, ha presentato al Comune di Biella, in data 31.12.2021, domanda di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi della L. n. 106/2011 (pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021).

Preso atto che, con deliberazione n. 37 del 25.05.2022, il Consiglio Comunale di Biella ha espresso parere favorevole in merito a specifiche deroghe relative alle destinazioni d'uso ammissibili per l'area normativa interessata dall'intervento in parola, alle modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G. e alle disposizioni dell'art. 39 delle vigenti N.T.A. di P.R.G. riguardanti le dotazioni di parcheggi pertinenziali, riconoscendo nella proposta progettuale oggetto della richiesta di Permesso di Costruire in Deroga sopra citata un concreto e specifico interesse pubblico, prevalente rispetto agli interessi già individuati negli atti comunali di pianificazione territoriale, identificabile nella riqualificazione di un'area urbana degradata e di bassa qualità urbanistica ed edilizia.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977, nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8000 mq, come nel caso in specie, i relativi titoli abilitativi edilizi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale e a preventiva autorizzazione regionale, rilasciata in conformità agli indirizzi e ai criteri di cui di cui all'art. 3 della L.R. 12.11.1999, n. 28 definiti con la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art. 45, comma 3-bis della L.R. n. 56/1977, nel caso in cui sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato ex art. 43 della medesima legge regionale può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001;
- ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 56/1977, nei titoli edilizi e nella convenzione che disciplinano l'intervento devono 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, le attività artigianali di servizio);
 - le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977;
 - le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
 - i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, e le superfici destinate a carico e scarico merci;
 - in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
 - ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

Rilevato quanto segue, in esito all'attività istruttoria eseguita sulla documentazione costituente l'istanza presentata in data 15.11.2024 ai protocolli numeri 15123, 15124, 15125, 15126, 15139, 15143, 15144, 15148, 15149, 1515, e successive integrazioni prot. n. 833 del 31.01.2025, prot. n. 60 del 03.03.2025 e protocolli n. 2627 e n. 2628 del 04.04.2025, conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori:

- il complesso immobiliare oggetto di intervento è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 543, Mappale n. 15, Subalterni 2-4-5-6-7 e al N.C.T. al Foglio n. 57, Mappali n. 5 e n. 235, e le predette aree sono classificate nel vigente P.R.G. del Comune di Biella di cui alla Variante Generale approvata con D.G.R. n. 15-6105 del 11.06.2007 e successive varianti, come Zona di Ristrutturazione

Urbanistica con normativa specifica – R.U.S. 5 – Comparto ex Pettinature riunite – art. 27 parte quinta delle N.T.A. (N.C.T. Foglio n. 57, Mappale n. 5) e Area di interesse Paesistico – Ambientale – art. 17 parte seconda delle N.T.A. (N.C.T. Foglio n. 57, Mappale n. 235);

- l'immobile censito al N.C.T. Foglio 57, Mappale n. 5 è sottoposto a Vincolo Paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004, e per l'intervento edilizio oggetto della domanda di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi della L. n. 106/2011 (pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021) è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Piemonte con Determinazione Dirigenziale n. 65 del 07.03.2022;
- l'edificio industriale esistente Ex Pettinature Rivetti è sottoposto a Tutela diretta ai sensi degli articoli 10 e 13 del D.lgs. n. 42/2004 con D.C.R. n. 119 del 10.07.2019 e a Tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. n. 42/2004 con D.C.R. n. 20 del 15.04.2020, pertanto è stata ottenuta l'autorizzazione ex artt. 21 e 22 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli il 31.03.2022;
- l'edificio in questione ricade nella fascia di rispetto ferroviario soggetta a vincolo di inedificabilità, pertanto il rilascio del titolo abilitativo edilizio per gli interventi in progetto è subordinato all'ottenimento di autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980 per la quale, in data 10.03.2022, è stata presentata istanza ai competenti uffici ferroviari;
- l'intervento edilizio prevede il restauro e il risanamento conservativo del corpo di fabbrica a cinque piani esistente, mantenendo invariati i volumi e ripristinando il manto di copertura. Al piano terra, nella porzione a *shed* conservata, è prevista una nuova destinazione commerciale. I restanti piani (primo, secondo, terzo e quarto) saranno destinati ad attività terziarie, ad eccezione del quinto piano, che ospiterà uno spazio espositivo a vocazione socio-culturale. Il progetto include inoltre la rimozione dei corpi aggiunti su via Carso, con l'obiettivo di valorizzare l'edificio originario, in conformità con le indicazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli. Il progetto comprende, inoltre, la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti nella zona ovest dell'area di intervento;
- gli esercizi commerciali in progetto ricadono all'interno dell'estensione di 300 metri dell'addensamento A.3 individuato dalla programmazione commerciale comunale approvata con D.C.C. n. 114 del 18.12.2018, così come risultante a seguito dell'applicazione delle norme sostitutive ex art. 30 della DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i. in sede di rilascio dell'autorizzazione commerciale per la media struttura di vendita extralimentare M-SE3 (ricompresa pertanto anche la via Trento);
- in base a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali, l'edificio oggetto della presente autorizzazione, con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 11.532,26, di cui 6.328,24 mq destinati ad uso commerciale, risulta composto dai seguenti esercizi commerciali al piano terreno:
 - n. 1 media struttura M-SAM3:
 - superficie lorda di pavimento mq 2.355,13;
 - superficie di vendita mq 1.500;
 - superficie destinata a magazzini e zone di lavorazione mq 451,77
 - superficie destinata ad attività accessorie (locali tecnici, collegamenti verticali, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi, uffici, avancasse) mq 403,36;
 - n. 1 media struttura M-SE3:
 - superficie lorda di pavimento mq 2.640,72
 - superficie di vendita mq 1797,88;
 - superficie destinata a magazzini mq 573,70;
 - superficie destinata ad attività accessorie (locali tecnici, collegamenti verticali, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi, uffici, avancasse) mq 269,14;

- n. 1 media struttura M-SE2:
 - superficie lorda di pavimento mq 754,71;
 - superficie di vendita mq 600;
 - superficie destinata a magazzini mq 79,89;
 - superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, spogliatoi) mq 74,82;
- la superficie dedicata ad altre attività ammonta complessivamente a 4.707,97 mq, suddivisi come segue: 345,46 mq destinati ad attività paracommerciali al piano terra, 3.407,22 mq riservati a uffici distribuiti tra il primo, il secondo e il terzo piano, e infine, al quarto piano, uno spazio espositivo e culturale di 1.300,75 mq;
- la superficie adibita a carico/scarico merci risulta complessivamente di mq 1.340,27;
- la superficie destinata alla somministrazione di alimenti e bevande è complessivamente pari a mq 232,22;
- la superficie destinata a servizi pubblici fisicamente reperita in progetto, individuata ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, ammonta complessivamente a 8.380,81 mq. Di questa, 4.682,85 mq sono destinati a parcheggi assoggettati all'uso pubblico, per un totale di 160 posti auto in superficie, mentre i restanti 3.697,96 mq sono destinati a verde pubblico, in parte dismesso (mq 560,74) e in parte assoggettato all'uso pubblico (mq 3.136,95). È stata inoltre monetizzata una quota di standard per un totale di 1.247,77 mq, suddivisa in 332,56 mq destinati a parcheggio pubblico e 915,21 mq a verde pubblico;
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio e superficie relativi all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, calcolato ai sensi del comma 3 dell'art. 8 dell'allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 (n. 15 posti auto corrispondenti a 390 mq di superficie), è interamente monetizzato;
- la superficie destinata a parcheggi privati è complessivamente pari a mq 5.384,20 corrispondenti a n. 177 posti auto al piano interrato;
- ai sensi e per i fini dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, il tecnico incaricato dalla Società ha dichiarato che la documentazione costituente l'istanza, come successivamente integrata, è conforme alla documentazione costituente la domanda di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi della L. n. 10672011 (pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021) depositata presso il Comune di Biella.

Atteso che:

- ai sensi del comma 5, dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., *“per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli [...] addensamenti commerciali urbani forti (A3) [...] non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 [dell'articolo 25]”*;
- il fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento, prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, in relazione alla superficie lorda di pavimento dell'edificio è pari a mq 9.225,81 corrispondente al 80% della S.L.P.(intervento di ristrutturazione urbanistica ex art. 13, comma 3, lett. e) della L.R. n. 56/1977), di cui almeno il 50% (mq 4.612,90) di aree destinate a parcheggio pubblico;
- il fabbisogno obbligatorio di parcheggi privati, considerando le deroghe concesse con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2022, è stato calcolato ai sensi della L. 122/1989, in base al volume complessivo dell'edificio, con l'esclusione del quarto piano destinato ad attività culturali per esplicita deroga, e risulta pari a 4.791,04 mq.

Verificato che per l'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire in Deroga ex L. n. 106/2011 (pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021), risulta che:

- la dotazione di parcheggi da assoggettare all'uso pubblico ammonta a 4.682,85 mq,

corrispondenti a un totale di 160 posti auto in superficie, in conformità a quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977;

- sono previsti mq 5.384,20 destinati a parcheggi privati (n. 177 posti auto), risultando pertanto soddisfatto il dettato della L. n. 122/89;
- la dotazione di aree a servizi pubblici, individuata ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, fisicamente reperita ammonta complessivamente a 8.380,81 mq. Di questa, 4.682,85 mq sono destinati a parcheggi assoggettati all'uso pubblico, per un totale di 160 posti auto in superficie, mentre i restanti 3.697,96 mq sono destinati a verde pubblico, in parte dismesso (mq 560,74) e in parte assoggettato all'uso pubblico (mq 3.136,95). Inoltre, in progetto è prevista la monetizzazione di una quota di standard per un totale di 1.247,77 mq, suddivisa in 332,56 mq di parcheggio pubblico e 915,21 mq di verde pubblico;
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio e superficie relativi all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, calcolato ai sensi del comma 3 dell'art. 8 dell'allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 (n. 15 posti auto corrispondenti a 390 mq di superficie), è interamente monetizzato;
- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui all'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26, c. 10 della L.R. n. 56/77, per assorbire il traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale oggetto del presente provvedimento, le soluzioni progettuali individuate con la proposta di Permesso di Costruire in Deroga oggetto del presente provvedimento, sono le seguenti:
 - adeguamento della rotatoria esistente all'intersezione tra la via Carso e la via Piave, mediante la realizzazione di marciapiedi e attraversamenti a raso e rialzati;
 - realizzazione tratto di viabilità su via Piave, ampliamento del marciapiede esistente a confine con il verde di connessione con la stazione ferroviaria;
 - realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra la via Piave e la via Carlo Maggia;
 - viabilità interna all'area commerciale e relative connessioni alla rete viaria esistente;
 - percorso ciclo pedonale di gronda dal Giardino Eunice Kennedy Shriver alla via Bengasi.

Precisato che:

- l'efficacia della presente autorizzazione è condizionata all'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980, rilasciata dai competenti uffici ferroviari, per gli interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario, soggetta a vincolo di inedificabilità. Tali interventi dovranno inoltre conformarsi alle eventuali prescrizioni stabilite nell'autorizzazione stessa;
- gli interventi edilizi oggetto della pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021 dovranno, altresì, rispettare i vincoli e le prescrizioni stabilite con la presente determinazione, oltre a quelle contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 65 del 07.03.2022, e nell'autorizzazione ex artt. 21 e 22 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbaio Vcusio-Ossola e Vercelli;
- inoltre, preliminarmente al rilascio titolo abilitativo edilizio, il Comune di Biella è tenuto ad accertare la corrispondenza della documentazione presso quest'ultimo depositata e costituente la medesima richiesta di Permesso di Costruire in Deroga ex L. n. 106/2011, rispetto a quella costituente l'istanza trasmessa in Regione Piemonte ai fini dell'ottenimento della preventiva autorizzazione regionale, oltretché la piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Biella e il rispetto delle norme della L.R. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;

- ai sensi del comma 11, dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977, un eventuale ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato articolo 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, qualora necessario, dello strumento urbanistico esecutivo.

Dato atto che nel rispetto della procedura di autorizzazione, così come stabilita dal paragrafo 4, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/CAE/URE del 03/05/1995 e di quanto prescritto dagli articoli 21 e 26 della L.R. n. 56/1977, il procedimento istruttorio finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente provvedimento agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della L.R. n. 28/1999, ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Direzione Cultura e Commercio.

Dato atto altresì che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Attestato che la presente determinazione non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò considerato, sulla base degli atti e delle soluzioni progettuali presentate, per quanto di competenza di questo Settore, il progetto in esame risulta conforme a quanto prescritto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., e si ritiene, pertanto, di autorizzare il Comune di Biella al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, subordinando l'efficacia della presente autorizzazione all'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980, rilasciata dai competenti uffici ferroviari per gli interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario, soggetta a vincolo di inedificabilità, e al rispetto delle eventuali prescrizioni stabilite nella medesima autorizzazione;

In conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Richiamati tutti i contenuti della premessa.

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il Decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998;
- la L.R. n. 28 del 12 novembre 1999;
- la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.;
- l'art. 26, commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 della L.R. n. 56/1977;
- l'art. 17 della L.R. n. 23 del 28 luglio 2008;

determina

- di confermare le motivazioni in narrativa indicate che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate;
- di rilasciare alla società CENTRO LANE S.r.l. in liquidazione (sede legale in Biella, Via Repubblica n. 39, C.F./P. Iva n. 01931410029), l'autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977, preventiva al rilascio del titolo abilitativo oggetto della pratica edilizia n. 0044279 del 28.11.2022 presentata al Comune di Biella, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio nell'immobile esistente ex Pettinature Rivetti, sito nel Comune di Biella, Via Carso n. 3, in addensamento A.3, con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 11.532,26, di cui 6.328,24 mq destinati ad uso commerciale;
- di autorizzare il Comune di Biella al rilascio del titolo abilitativo oggetto della richiesta di Permesso di Costruire in Deroga ex L. n. 106/2011, pratica edilizia n. 0044279 del 28.11.2022, subordinatamente:
 - a. al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 56/1977, saranno oggetto di integrazione alla Convenzione Edilizia da sottoscrivere relativamente al titolo abilitativo edilizio che verrà rilasciato dal Comune di Biella;
 - b. al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
 - c. al rispetto delle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Biella per l'attivazione degli esercizi commerciali presenti all'interno del fabbricato oggetto del presente provvedimento;
 - d. al rispetto del fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento, prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, in relazione alla superficie lorda di pavimento dell'edificio è pari a 9.225,81 mq, corrispondente al 80% della S.L.P. (intervento di ristrutturazione urbanistica ex art. 13, comma 3, lett. e) della L.R. n. 56/1977), di cui almeno il 50% (4.612,90 mq) di aree destinate a parcheggio pubblico;
 - e. al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne come risultanti dal progetto allegato all'istanza l'istanza presentata in data 15.11.2024 ai protocolli numeri 15123, 15124, 15125, 15126, 15139, 15143, 15144, 15148, 15149, 1515, e successive integrazioni prot. n. 833 del 31.01.2025, prot. n. 60 del 03.03.2025 e protocolli n. 2627 e n. 2628 del 04.04.2025. Più in particolare:
 - la superficie lorda di pavimento pari a 11.532,26 mq, di cui 6.328,24 mq destinati ad uso commerciale;
 - per la media struttura M-SAM3: superficie lorda di pavimento mq 2.355,13; superficie di vendita mq 1.500; superficie destinata a magazzini e zone di lavorazione mq 451,77; superficie destinata ad attività accessorie (locali tecnici, collegamenti verticali, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi, uffici, avancasse) mq 403,36;
 - per la media struttura M-SE3: superficie lorda di pavimento mq 2.640,72; superficie di vendita mq 1797,88; superficie destinata a magazzini mq 573,70; superficie destinata ad attività accessorie (locali tecnici, collegamenti verticali, disimpegni, servizi igienici, spogliatoi, uffici, avancasse) mq 269,14;
 - per la media struttura M-SE2: superficie lorda di pavimento mq 754,71; superficie di vendita mq 600; superficie destinata a magazzini mq 79,89; superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, spogliatoi) mq 74,82;
 - la superficie dedicata ad altre attività complessivamente pari a 5.053,43 mq, suddivisi come segue: 345,46 mq destinati ad attività paracommerciali al piano terra, 3.407,22 mq riservati a uffici distribuiti tra il primo, il secondo e il terzo piano, e infine, al quarto piano, uno spazio espositivo e culturale di 1.300,75 mq;
 - la superficie adibita a carico/scarico merci complessivamente pari a 1.340,27 mq;
 - la superficie destinata alla somministrazione di alimenti e bevande complessivamente pari a 232,22 mq;
 - la superficie destinata a servizi pubblici fisicamente reperita, individuata ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, pari a complessivi 8.380,81 mq, di cui: 4.682,85 mq

destinati a parcheggi assoggettati all'uso pubblico, per un totale di 160 posti auto in superficie, e 3.697,96 mq destinati a verde pubblico, in parte dismesso (mq 560,74) e in parte assoggettato all'uso pubblico (mq 3.136,95). Oltre alla quota di standard monetizzata ai sensi della regolamentazione comunale, corrispondente a complessivi 1.247,77 mq, suddivisi in 332,56 mq di parcheggio pubblico e 915,21 mq di verde pubblico;

- la superficie destinata a parcheggi privati pari a complessivi mq 5.384,20 corrispondenti a n. 177 posti auto al piano interrato;

- il fabbisogno totale di posti a parcheggio e superficie relativi all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, calcolato ai sensi del comma 3 dell'art. 8 dell'allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 (n. 15 posti auto corrispondenti a 390 mq di superficie), interamente monetizzato ai sensi della regolamentazione comunale;

f. all'integrazione della Convenzione Edilizia da sottoscrivere relativamente al titolo abilitativo edilizio che verrà rilasciato dal Comune di Biella, mediante univoca individuazione delle superfici indicate al precedente punto d) della presente determinazione;

g. al rispetto della piena conformità dell'intervento edilizio al progetto presentato con l'istanza pervenuta in Regione ai protocolli numeri 15123, 15124, 15125, 15126, 15139, 15143, 15144, 15148, 15149, 1515, e successive integrazioni prot. n. 833 del 31.01.2025, prot. n. 60 del 03.03.2025 e protocolli n. 2627 e n. 2628 del 04.04.2025;

h. al rispetto delle prescrizioni stabilite con l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 65 del 07.03.2022, e con l'autorizzazione ex artt. 21 e 22 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli;

i. al rispetto delle norme della L.R. n. 56/1977 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, oltretutto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Biella;

j. al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;

k. al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;

l. al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e nella relativa normativa regionale vigente;

- di dare atto che l'efficacia della presente autorizzazione è condizionata all'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980, rilasciata dai competenti uffici ferroviari, per gli interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario, soggetta a vincolo di inedificabilità, e al rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite dalla medesima autorizzazione;

- di dare atto che la responsabilità per il titolo abilitativo edilizio che sarà rilasciato in conseguenza della richiesta di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi della L. n. 106/2011 (pratica edilizia n. 0044279 del 31.12.2021), nonché la vigilanza sullo stesso e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento così come definite in sede di verifica sulla viabilità di cui all'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26, comma 10 della L.R. n. 56/1977 ed elencate in premessa, spetta al Comune di Biella;

- di dare atto che l'inosservanza dei contenuti del presente provvedimento causa la revoca dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione nonché, ai sensi quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 28/1999, la revoca delle autorizzazioni commerciali rilasciate;

- di dare atto che, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione;

- di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Biella per gli adempimenti di competenza

e alla Società richiedente;

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

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

IL DIRIGENTE (A2009C - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)

Firmato digitalmente da Claudio Marocco