ALLEGATO B) ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 82 DEL 26.07.2016

COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

(Provincia di Varese)

AREA TERRITORIO
Responsabile d'Area
Tel. 0331.283339 - Fax: 0331.280411

IL SINDACO
(Dott. Nicola Poliseno)

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Maurizio Vietri

OGGETTO: Piano attuativo per l'apertura di un insediamento commerciale prot. n. 13641 del 01/06/2016. Considerazioni.

Premesso:

che in data 01.06.2016, prot. n° 13641, è stata presentata da IMMOBILIARE C.B.A. DI FRANCA MANTORI E C. S.A.S., con sede in Largo Camussi n. 5 n° a Gallarate (Va), c.a.p. 21013, Codice Fiscale: 03576140150, in qualità di Proprietario, l'istanza di Piano Attuativo per l'apertura di Media Struttura di Vendita (MSV) in via IV novembe (Stabile Ex COOP) e costituita dai seguenti elaborati a frma dell'arch. Raffaello Bezzon:

- Relazione illustrativa;
- Studio della mobilità;
- Convenzione urbanistica;
- Tavola 1 – Planimetrie, estratti cartografici;
- Tavola 2 – Prospetti, sezione longitudinale;
- Tavola 3 – Planimetria di dettaglio;
- Tavola 4 – fotoinserimento.

La richiesta riguarda l'apertura di una MSV in uno stabile esistente già in passato utilizzato come spazio commerciale nel quale, però, la licenza è di fatto cessata per trasferimento in altra località comunale;

Si è ritenuto necessario verificare innanzitutto la conformità urbanistica della richiesta in relazione proprio alla struttura commerciale che era esistente alla data di adozione delle norme del PGT nel 2006 e non più esistente perchè trasferita in occasione dell'adozione della variante del 2014;

L'applicazione puntuale del vigente Piano delle Regole comporterebbe la non conformità urbanistica dell'istanza perchè contraria all'art. 31 comma 1 e 2 della normativa del piano delle regole, secondo i quali:
Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti: Nelle aree con funzioni non residenziali.

Rilevato, tuttavia, come a seguito delle recenti innovazioni normative (nella specie, l'art. 11, comma 1, lett. e del D.lgs. n. 59 del 2010, nonché l'art. 34, comma 3, lett. a del D.lgs. 201/2011) deve ritenersi che gli atti di pianificazione urbanistica, che dispongono limiti o restrizioni all'insediamento di nuove attività economiche in determinati ambiti territoriali, sono accettati solo se tali vincoli restrittivi sono supportati da concrete circostanze di fatto e da motivazoni ponderate ed oggettive, tali per cui i divieti imposti possano ritenersi correlati e proporzionati a effettive

esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità, della dotazione di standard o di eventuali opere pubblichee e non già legate, invece, ad un generico divieto che se non riconducibile a motivi di interesse generale sono da ritenersi illegittime. Vedi per esempio *TAR LOMBARDIA - MILANO SEZ. I - sentenza 20 febbraio 2015, n. 521.*

Valutati gli atti del P.G.T. di Cassano Magnago si rileva come i vincoli imposti dall'art. 31 comma 1 e 2 siano privi dei sufficienti supporti motivazionali correlati e proporzionati ad effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità, della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche;

Ritenuto, conseguentemente e nella tutela dell'Ente, disapplicare tali norme regolamentari perchè cedovoli rispetto sia a norme legislative quali quelle sopra citate sia a precedenti giurisprudenziali che stabiliscono tale necessità, anche per evitare contenziosi con esito sfavorevole all'amministrazione comunale;

Rilevato, dall'istruttoria operata dagli uffici comunali, che:

1) Il Piano Attuativo presentato è un insediamento commerciale destinato alla vendita indistinta di tutti i settori merceologici (alimentare e/o non alimentare di cui al Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 o merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita di cui all'art. 7 della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193);

2) è stata accertata una incongruenza della "Stima degli impatti e orientamenti di sostenibilità" presente nell'istanza in oggetto rispetto alle verifiche operate dallo S.U.A.P., allegate alla presente come allegato "A" perizia tecnica S.U.A.P. , e sulle quali non è giunta alcuna controdeduzione contratria nei termini indicati dalla Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, resa ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7 agosto 1990, n.241, come introdotto dall'art. 6 della L. 11 febbraio 2005, n. 15, con prot. n. 16927 del 7/07/2016.

3) non è prevista integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso ai sensi dell'art. 34 del Piano delle Regole.

4) non si rileva, all'interno della documentazione prot. n. 13641 del 01/06/2016, indicazioni di come l'operatore gestisca i parcheggi destinati agli addetti e la loro quantificazione;

5) le aree indicate a parcheggi nell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016, elaborati grafici, non sono interamente fruibili a parcheggio di autoveicoli perchè ricomprendono gli spazi di manovra ed, alcune di esse, sono di conformazione e posizione tale da non essere utilizzabili né come parcheggio né come spazi di manovra funzionali agli stessi.

In base all'istruttoria compiuta e riassunta nei 5 punti precedenti si può dedurre che i motivi di cui ai precedenti punti n. 3) 4) e 5) non sono ostativi - in termini assoluti - ad un insediamento di una

COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

(Provincia di Varese)

AREA TERRITORIO

Responsabile d'Area

Tel. 0331.283339 - Fax. 0331.280411

struttura commerciale in quel fabbricato se tale superficie venisse utilzzata esclusivamente per la vendita di prodotti rientranti nel settore merceologico non alimentare (Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) o di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (art. 7 della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193) in quanto:

a) dalla relazione dell'Ufficio SUAP - allegato "A" perizia tecnica S.U.A.P.- emerge come solo le M.S.V. che effettuano vendita anche di prodotti alimentari abbiano le necessità di parcheggi nel limite massimo previsto come gli accertamenti hanno evidenziato;

b) l'integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico esistenti, valutate sulla base delle superfici interessate dall'intervento proposto e del contesto edilizio/infrastrutturale nel quale si inseriscono, non evidenziano reali possibilità di rendere effettiva tale prescrizione;

c)la gestione dei parcheggi destinati agli addetti della struttura commerciale assume un rilievo non più di rilevanza critica qualora l'attività venga condizionala alla vendita di soli prodotti rientranti nel settore merceologico non alimentare di cui al Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 o di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita di cui all'art. 7 della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193).

Detto tutto ciò si ritiene a ragione che una struttura commerciale possa essere in ogni caso aperta (o riaperta) nello stabile di cui all'istanza in data 01.06.2016, prot. n° 13641, in quanto:

non si ritiene di appicare – come sopra motivato – la generica restizione sulla collocazione di nuove MSV come imposta dal dettato normativo del PGT vigente che risulta essere antiquato e superato dalle attuali tendenze giurisrudenziali;

Detta struttura commerciale proponga esclusivamente la vendita di prodotti rientranti nel settore merceologico non alimentare (D.lgs 31 marzo 1998, n. 114) o di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (art. 7 della DGR 20/12/2013 - n. X/1193).

Solo in quest'ultimo caso si ritiene che l'insediamento commerciale di via IV novembre possa ritenersi attuabile e compatibile con la realta del territorio in cui si trova inserito.

Cassano Magnago, 25 luglio 2016.

IL RESPONSABILE AREA TERRITORIO
(ing. Antonio Cellina)

Via A. Volta, 4 – C.A.P. 21012 - Tel. +39-0331.283311 fax +39-0331.280411 – C.F. 82007050121 – P.Iva 00329920128
Sito internet http://www.cassano-magnago.it
Email: protocollo@cassano-magnago.it – P.E.C.: protocollo.comune.cassanomagnago@pec.regione.lombardia.it

Il Comune di Cassano Magnago utilizza carta con requisiti ecologici e riciclata.