

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO PER L'APERTURA DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIA IV NOVEMBRE: ADOZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 in data 10.04.2007 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale denominato – ai sensi della LR 12/2005 – Piano di Governo del Territorio (PGT), e che lo stesso piano è divenuto definitivamente efficace e vigente a seguito della pubblicazione sul BURL avvenuta in data 26.04.2007;

che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014 è stata approvata la “RIPROPOSIZIONE DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PGT. APPROVAZIONE”, divenuta definitivamente efficace e vigente a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 del 23.07.2014;

Vista l'istanza di Piano Attuativo e la relativa documentazione, presentate in data 01.06.2016, prot. n° 13641, da:

IMMOBILIARE C.B.A. DI FRANCA MANTORI E C. S.A.S., residente in Largo Camussi n. 5 n° a Gallarate (Va) (), c.a.p. 21013, Codice Fiscale: 03576140150, in qualità di Proprietario e costituita dai seguenti elaborati a firma 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.

Ritenuto, innanzi tutto, dare atto della sussistenza o meno della conformità urbanistica per una istanza riguardante una struttura commerciale esistente alla data di adozione delle norme del PGT ma cessata per trasferimento in altra località comunale;

Preso atto che l'applicazione letterale del vigente Piano delle Regole comporterebbe la non conformità urbanistica dell'istanza perchè contraria all'art. 31 comma 1 e 2 secondo i quali :

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. 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, vadano ad uno scrutinio molto più penetrante di quello che si riteneva essere consentito in passato; e ciò per verificare, attraverso un'analisi degli atti preparatori e delle concrete circostanze di fatto che a tali atti fanno da sfondo, se effettivamente 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 necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; dovendosi, in caso contrario, reputare che le limitazioni in parola non siano riconducibili a motivi imperativi di interesse generale e siano, perciò, illegittime (*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 a 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, disapplicare tali norme regolamentari perchè cedevoli rispetto a norme legislative quali quelle citate precedentemente e precedenti giurisprudenziali che stabiliscono tale necessità TAR LOMBARDIA - MILANO SEZ. I - sentenza 20 febbraio 2015, n. 521 al fine di evitare contenziosi con esito sfavorevole all'amministrazione comunale;

Ritenuto, per le stesse motivazioni appena espresse, le seguenti previsioni del vigente P.G.T.:

1 di integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso stabilite dall'art. 34 del Piano delle Regole.;

2 di necessità di una superficie destinata a parcheggio superiore al 50% della SIp della MSV di nuova apertura, prevista dall'art. 37 c. 2 del vigente Piano delle Regole del comune di Cassano Magnago, qualora necessarie per lo svolgimento corretto dell'attività e per un corretto inserimento dell'attività nel contesto urbano con particolare attenzione alla mobilità veicolare e la sosta;

correlate e proporzionate a effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano, all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard;

Ritenuto, conseguentemente, le norme del PGT di Cassano Magnago indicate nel punto precedente siano legittime ed da applicarsi all'intervento di che trattasi;

Stabilito, conseguentemente, come sia corretto attenersi alle valutazioni operate dagli uffici comunali nella valutazione circa la sostenibilità dell'apertura della M.S.V., e di seguito indicate, perchè riconducibili a motivi imperativi di interesse generale ;

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

1) Il Piano Attuativo 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 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 contraria 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.

Preso atto della relazione del Responsabile dell'Area Territorio - allegato "B" perizia tecnica "area territorio"- per cui i precedenti punti n. 3) 4) e 5) non siano ostativi in termini assoluti ad un assenso alla struttura commerciale qualora la stessa venga condizionata alla vendita esclusivamente di 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) 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 determina 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 condizionata 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);

Ritenuto, sulla base dei dati emersi in occasione delle verifiche operate dall'ufficio SUAP e presenti nella relazione tecnica predisposta dallo stesso, come sussista effettivamente la necessità di una superficie destinata a parcheggio superiore al 50% della SIp della MSV per l'apertura di tale struttura commerciale. Tale oggettiva necessità, che emerge da una valutazione comparativa con attività analoghe, di superficie non di molto maggiore ma sempre ricadenti nella fascia 250-2500 mq prevista dall'art. 4 comma 1 lettera e) del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 , è salvaguardata dall'art. 37 c. 2 del vigente Piano delle Regole del comune di Cassano Magnago che la consente: *"almeno 50% destinata a parcheggi"*.

Tale articolo 37 c. 2 stabilisce per l'apertura di una MSV una superficie minima di parcheggi del 50% della SIp, che può essere incrementata in presenza di valutazioni tali da ritenere che superfici a parcheggi maggiori siano necessarie per lo svolgimento corretto dell'attività e per un corretto inserimento dell'attività nel contesto urbano con particolare attenzione alla mobilità veicolare e la sosta.

Prendendo atto di quanto attestato dal SUAP comunale, per cui l'attività di cui all'istanza in oggetto, qualora non limitata alla vendita esclusiva di prodotti non alimentari o a merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, è tale da determinare la necessità di parcheggi nella misura massima consentita dall'art. 37 del vigente Piano delle Regole e pari al 100% della SIp.

Preso atto di come il richiedente l'apertura della M.S.V. non abbia dimostrato la disponibilità dei necessari parcheggi in misura del 100% della SIp;

Rilevato come non si possa ritenere interesse pubblico consentire la monetizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico previste per l'apertura di una MSV quando le stesse sono necessarie in loco per sopperire alle necessità dell'insediamento commerciale di nuova apertura di cui al prot. n. 13641 del 01/06/2016.

Preso atto che l'apertura di medie strutture in Cassano Magnago non prevede, ai sensi del punto 2,9 della Delib.G.R. 5-12-2007 n. 8/6024, l'acquisizione dei pareri dei Comuni contermini in quanto il

peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita è superiore a 1,5.

Preso atto che trattandosi di approvazione in carico alla Giunta Comunale non è richiesto l'espressione di parere e/o la presa d'atto da parte della commissione Territorio;

Visto il parere favorevole sul presente provvedimento espressi dal responsabile dell'area Territorio in ordine alla regolarità tecnica del suo contenuto ed alla correttezza dell'azione amministrativa condotta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento unitamente agli allegati "A" perizia tecnica S.U.A.P. e "B" perizia tecnica "Area territorio";

2. Di adottare ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 il progetto di piano attuativo presentato in data 01.06.2016, prot. n° 13641, da:

IMMOBILIARE C.B.A. DI FRANCA MANTORI E C. S.A.S., residente in Largo Camussi n. 5 n° a Gallarate (Va) (), c.a.p. 21013, Codice Fiscale: 03576140150, in qualità di Proprietario e costituita dai seguenti elaborati a firma 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,

alle seguenti condizioni:

a) è consentita da parte della M.S.V. esclusivamente la vendita di 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);

b) acquisizione dall'ufficio SUAP delle indicazioni riguardanti il soggetto a cui andrà rilasciata l'autorizzazione amministrativa della M.S.V. entro 10 giorni dall'approvazione del piano attuativo di cui il presente atto costituisce adozione. La presente condizione attiene alla verifica dei requisiti morali previsti dalla vigente normativa per il titolare della autorizzazione amministrativa abilitante l'attività commerciale;

3. Di dare mandato all'Area Attività istituzionali ed amministrative di predisporre tutti gli atti necessari ad ottemperare a quanto previsto dall'articolo 14 della LR 12/2005 circa le fasi di pubblicazione e pubblicità degli atti adottati con la presente deliberazione;

4. Di dare mandato alla medesima Area Attività istituzionali ed amministrative di raccogliere le eventuali osservazioni che verranno presentate successivamente alla pubblicazione degli atti di cui alla presente deliberazione consiliare.

5. Di dare atto che il parere richiamato nella parte narrativa in ordine alla regolarità tecnica forma parte integrante della presente deliberazione.

6. Di dichiarare, con voti unanimi favorevoli resi in modo palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile in modo da ridurre i tempi di pubblicazione e addivenire, quanto prima, alla concretizzazione dell'intervento, necessario per il bilancio comunale e per la dotazione infrastrutturale dell'ente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, precisando che la sua efficacia consegue immediatamente alla sua adozione e prima della sua pubblicazione (vedi T.A.R Piemonte sez. prima sentenza 2584/2007 e Consiglio di Stato sez. IV Sentenza 1070/2009).