



Comune di CASALE MONFERRATO

Provincia di ALESSANDRIA

Scheda n. 10.2.1.2

Progetto: Nuovo Centro Commerciale

**a) QUADRO CONOSCITIVO****Località ove sarà realizzato l'intervento:**

L'intervento si colloca nell'ambito di un'area definita del Quartiere del Ronzone, ovvero quella attualmente occupata dalla vecchia piscina comunale, che è già stata dimessa ed alienata nel 2005 dal Comune alla Società Sirio Srl.

**Descrizione dell'intervento:**

La percezione del Ronzone come quella di un quartiere "malato" si è scaricata anche sul piano socio-economico. A questa situazione debole si deve unire la scarsa presenza di commercio al dettaglio e di artigianato di qualità, da sempre non interessati ad un quartiere vissuto come periferico (nonostante sia limitrofo al centro) e problematico. Con la trasformazione urbanistica in atto (da Quartiere industriale a residenziale) occorre adeguare anche le offerte di attività commerciali alle richieste dei nuovi insediamenti. Il progetto, di natura esclusivamente privata, si sposa appieno con gli intenti della più generale azione prevista dall'intervento 10.3.1.1 "Ronzone.COM", dal quale trae origine ed a cui strettamente si collega, anticipandone in parte l'attuazione. Esso prevede la realizzazione di un'area dedicata al commercio al dettaglio (a cura di operatori privati), operando in tal modo il rafforzamento delle attività commerciali e richiamando anche nuove attività (commerciali, artigianali, ecc.) che potranno essere ospitate nella nuova struttura di vendita.

**Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)**

- Collaborazione con soggetto privato (Sirio srl) che ha proposto la realizzazione e la gestione della struttura commerciale.

**Risultati ed effetti attesi;**

- Creazione di un'area per il commercio al dettaglio sulla superficie attualmente occupata dalla vecchia piscina comunale, che è stata dimessa.
- Costituzione di un nuovo "polo commerciale di qualità", dotato di parcheggi propri inseriti in area verde, di servizio al quartiere, con potenziale assunzione presso le strutture di vendita di soggetti con problematiche socio-relazionali residenti nel quartiere, attuati per il tramite di soggetti pubblici, privati e cooperative.

**Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio**

Società Sirio Srl  
Agenzia di Quartiere

Realizzazione e gestione centro commerciale "Famila"  
Monitoraggio e controllo (v. progetto 10.3.1.2 "Ronzone.Net")

**Modalità di gestione**

- L'intervento sarà gestito direttamente dalla Società promotrice Sirio Srl.





## b) FATTIBILITÀ TECNICA

### Scelte tecniche "di base"

#### Interventi coordinati per piccoli commercianti ed artigiani (v. Scheda Intervento 10.3.1.1 "Ronzone.Com")

##### Commercio al dettaglio Area ex Piscina Comunale

L'azione prevede la realizzazione, da parte di soggetto privato, di un vasto spazio dedicato al commercio al dettaglio nell'area attualmente occupata dalla ex piscina comunale, la cui struttura è ormai vetusta e non aderente agli standard qualitativi e di sicurezza odierni.

Il PRGC vigente prevede la possibilità di insediare una struttura commerciale fino a 2.000 mq di area di vendita con annesso un parcheggio "verde" che va ad integrarsi con il verde pubblico di quartiere. L'area ha una doppia funzione: da una parte quella di servizio al quartiere, dall'altra quella di richiamo del resto della cittadinanza per "andare a comprare" al Ronzone.

Le previsioni progettuali hanno già dato, in questa fase, alcuni "frutti". Infatti, durante la stesura del presente PISL, è stata presentata specifica richiesta, da parte di una primaria catena di distribuzione al dettaglio, di un PEC (Piano per l'Edilizia Convenzionata) per l'insediamento nel Quartiere, nell'area in questione, di una media struttura di vendita. Per quanto riguarda il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio delle ex piscine comunali di Via XX Settembre, esso prevede la realizzazione nell'immobile oggetto dell'intervento progettuale, di un centro commerciale con superficie coperta pari a mq 2.902, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche e regionali. Il nuovo complesso, inserito nel contesto del Quartiere del Ronzone, darà sicuramente una spinta propositiva ed incisiva alla vivibilità del Quartiere, garantendo nuovi servizi e proponendosi anche come polo attrattivo verso eventuali investitori immobiliari che potranno affiancarsi a quanto intrapreso per la rinascita complessiva del Quartiere.

Nel rispetto della L.R. 28/1999 che disciplina lo sviluppo del commercio in Piemonte e del Piano Commerciale di Casale Monferrato, la Società Sirio Srl proprietaria dell'ex complesso natatorio [che, per inciso, è costituito: a) da un fabbricato principale già adibito a piscina coperta e da un fabbricato collegato destinato ad impianti tecnologici, spogliatoi, ingresso e uffici di direzione; b) da un'ampia superficie di terreno di pertinenza posto sul lato nord-est dei fabbricati adibita ad area verde, area giochi e parcheggio] intende ristrutturare ed ampliare il fabbricato delle ex piscine comunali per costruire un nuovo insediamento commerciale classificato M-CC L1 "localizzazione commerciale urbana non addensata", ricavando superfici destinate a: lavorazione, magazzino scorte, locale motori, centrale termica, area destinata ad attività artigianale di bar ristorazione; una superficie di vendita per generi alimentari e non pari a circa 1.520 mq ed una superficie di vendita per negozi pari a circa 200 mq, con annessa area destinata a parcheggi pubblici e privati, verde pubblico e privato secondo le vigenti normative.

Si veda a tale proposito l'Allegato 1 "Planimetria dell'intervento" a pagina 15.

Si segnala, per correttezza e coerenza espositiva, che il Comune ha deciso di trasferire il complesso natatorio oggi fatiscente, presso una struttura più moderna appena inaugurata ed individuata in specifica porzione del territorio comunale destinata ad ospitare impianti e strutture sportive. Ciò tuttavia senza pregiudizio per il Quartiere del Ronzone, ove peraltro sono insediati due complessi natatori a gestione privata gestite, rispettivamente, l'una dalla Società Canottieri, l'altra dall'Associazione Sportiva Nuoto Club Montecarlo.

#### Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Complesso ex piscine comunali	Fabb.	37	308		Sirio Srl



**Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione**

Si riporta lo schema B2 relativo all'intervento in esame.

Si rimanda, per gli opportuni approfondimenti, all'Allegato 2 "Nuovo Centro Commerciale" a pagina 17.

**SCHEMA B2 - IMPORTO DEI LAVORI**

**INTERVENTO NUOVO CENTRO COMMERCIALE**

**QUADRO ECONOMICO SINTETICO**

<b>a) Totale importo lavori</b>	<b>€ 3.159.341,00</b>
<b>b) Somme a disposizione</b>	
b1) IVA 20% su lavori	€ 631.868,20
b2) acquisizione aree o immobili	€ -
b3) corrispettivo per progettazione, DL, contabilità, coordinamento sicurezza, collaudi e spese generali	€ 410.714,33
b4) IVA 20% su corrispettivo	€ 82.142,87
b5) imprevisti	€ 315.934,10
	<i>parziale</i> € 1.440.659,50
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 4.600.000,50</b>

**Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari;**

Non si rende necessario provvedere all'acquisizione di aree e/o di immobili

**Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.);**

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento di iniziativa privata. Le opere di urbanizzazione, per un ammontare pari a circa € 325.000,00 saranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione da parte della ditta Sirio Srl che effettuerà l'intervento.

**Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei);**

Non sono previsti trasferimenti di residenti e/o di attività nell'area oggetto del presente intervento.

**c) COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

L'intervento NON è soggetto a procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale o di valutazione d'incidenza.

Lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989 e successive varianti. L'intervento, in corso di valutazione presso i competenti uffici e servizi, si ritiene, nelle linee generali, conforme allo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici. È tuttavia soggetto all'approvazione di specifico PEC – Piano per l'Edilizia Convenzionata, in corso di predisposizione da parte della società interessata alla realizzazione dell'intervento.

<b>Schema URB</b>
-------------------

PISL: **Ronzone.ECO**  
 Intervento N.: **10.3.1.1 – Nuovo Centro Commerciale**  
 Comune: **Casale Monferrato (AL)**

**COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

<b>Piano Regolatore Generale o Variante:</b>
Piano Regolatore Generale Comunale – Approvato con D.G.R. 93-29164 del 6/06/1989

<b>Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:</b>
Il PRGC vigente individua l'area in oggetto di categoria omogenea D5: aree riservate all'inserimento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi.

**Allegati:**

Estratti cartografici del PRGC con individuazione dell'area interessata dall'intervento  
 Norme Tecniche di Attuazione

<b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:</b>
P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", approvato con D.C.R. n. 1116-11581 e n. 1127-11581 del 1989, formato ai sensi della L.R. 56/77 art. 8 ter e seguenti. "Piano di Adeguamento del PRGC alle norme sul commercio ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio", formato ai sensi dell'art. 4 L.R. 28/99.
<b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:</b>
Non sono previste prescrizioni specifiche dal vigente Regolamento Edilizio Comunale – Vedasi l'allegato Regolamento Edilizio Comunale.

<b>Vincoli e altre prescrizioni normative:</b>

<b>L'intervento è:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CONFORME</b>	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/> <b>NON CONFORME</b>	

In caso di non conformità:

<b>Tipo di variante urbanistica necessaria:</b>	
	<b>Art. 17, c. 7, L.R. 56/77</b>
	<b>Art. 17, c. 8, L.R. 56/77</b>
<b>Altro</b>	Specificare:
<b>Tempi previsti:</b>	



Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera;



**SCHEDE INTERVENTO**



**PROGRAMMA INTEGRATO  
DI SVILUPPO LOCALE**





SCHEDE INTERVENTO



PROGRAMMA INTEGRATO  
DI SVILUPPO LOCALE





**d) SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

In riferimento al nuovo centro commerciale che insisterà nell'area dell'ex piscina comunale, si sottolinea che lo stesso non è gestito dall'Amministrazione Comunale, trattandosi di attività di sviluppo commerciale esclusivamente legata all'iniziativa privata, ancorché ricompresa nel più ampio progetto "Ronzone.COM" quale azione di promozione e di rilancio delle iniziative commerciali del Quartiere.

Si rimanda pertanto, per gli opportuni approfondimenti, all'Allegato 2 "Nuovo Centro Commerciale" a pagina 17.



**e) PROCEDURE****Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili**

L'intervento avviene su immobili di proprietà privata; esso è conforme allo strumento urbanistico generale vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici. Lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989.

Il Piano Commerciale individua l'area in esame come localizzazione urbana non addensata di tipo L1, ovvero destinata a strutture commerciali con superficie di vendita massima di 2.500 mq.

Gli interventi possono essere realizzati mediante rilascio di permesso edilizio singolo, previa approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico PEC – Piano per l'Edilizia Convenzionata.

**Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti;**

Istanza per l'approvazione di specifico PEC – Piano per l'Edilizia Convenzionata, presentato in data 07/04/2006 presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive di Casale Monferrato, unitamente alle richieste di pareri, nulla osta ed altri atti di assenso necessari. Il PEC è attualmente in corso di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Salvo variazioni sostanziali al progetto, sono già stati acquisiti invece tutti i pareri necessari da parte dei competenti uffici e servizi (ASL, ARPA, Vigili del Fuoco, ecc.). Residua il rilascio del titolo abilitativo edilizio, vincolato all'approvazione del PEC, cui dovrà eseguire, al massimo, nei 60 giorni successivi. Lo SUAP provvederà quindi alla conclusione del procedimento, al massimo nei successivi 60 giorni.

In riferimento allo schema di cronoprogramma dell'intervento in oggetto, partendo dalla approvazione del PEC prevista nel primo anno (anno corrente), si individuano le successive fasi:

- Secondo anno:
  - o rilascio Permesso di Costruire
  - o inizio lavori;
  - o realizzazione opera;
  - o fine lavori;
  - o collaudo tecnico;
- Terzo anno:
  - o avvio esercizio.

**Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma), sulla base della Scheda di Monitoraggio approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (autorizzazioni-progettazione-lavori)**

INTERVENTO	10.2.2.1		Nuovo Centro Commerciale				
PERIODI	1	2	3	4	5	6	7
FASI							
Studio di fattibilità							
Progetto preliminare							
Progetto definitivo							
richiesta autorizzazioni							
progetto esecutivo							
aggiudicazione							
inizio-fine lavori							
collaudo							
avvio esercizio servizio							

Periodo di riferimento: ANNO

**PROGRAMMA INTEGRATO  
DI SVILUPPO LOCALE**



**SCHEDE INTERVENTO**