

Deliberazione della Giunta Regionale 21 aprile 2011, n. 23-1868

Art. 16 c. 1 D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. D.G.R. n. 43-29533/2000 modificata dalla DGR n. 66-13719 del 29.03.2010 Istanza Soc. Gallerie Commerciali Italia spa per insediamento grande struttura di vendita G.SE4 mq. 8800. - Comune di Torino - Parere ex art. 6 comma 2 bis e 2 ter della DGR n. 43-29533/2000 modificata dalla DGR n. 66-13719 del 29.03.2010. .

A relazione dell'Assessore Casoni:

Premesso che:

- l'art. 16, c. 1, della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. prevede che "l'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della cost. e nella legge n. 287/1990. E' considerata in sintonia con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti di cui agli articoli 17, 25, 26 e 27. Negli altri casi il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale, evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale";
- il comma 1 della citata disposizione prevede inoltre che "Le decisioni motivate da esigenze di tutela della produttività del sistema e della dinamica concorrenziale si assumono applicando una metodologia di analisi approvata con deliberazione della Giunta regionale";
- a tale fine la Giunta regionale ha adottato la D.G.R. n. 66-13719/10 che, ad integrazione della D.G.R. n. 43-29533/2000 "D.lgs. 114/1998 -art. 9- L.R. 28/1999 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita", recante disposizioni attuative per l'applicazione del citato art. 16, c. 1 parte ultima, stabilisce in proposito peculiari modalità documentali e procedurali;
- in particolare, ai sensi dell'art. 4 c. 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000, nel testo risultante dopo la D.G.R. n. 66-13719/10, il soggetto richiedente che intenda avvalersi dell'art. 16, c. 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999, così come modificato dalla DCR 59.10831/2006, è tenuto a rendere nell'istanza esplicita dichiarazione in tal senso e a produrre la documentazione indicata all'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al n. 11) per il caso specifico di intervento in applicazione dell'art. 16;
- ai sensi dell'art. 6 c. 2 bis della citata deliberazione della Giunta regionale, il responsabile del procedimento in sede regionale provvede a trasmettere alla Giunta regionale la documentazione necessaria per l'acquisizione di vincolante parere in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti che determinano il contrasto con l'utilità sociale ai sensi dell'art. 16, c. 1, ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.. Il parere è espresso dalla Giunta regionale, entro il termine di novanta giorni dalla data di convocazione della Conferenza dei servizi, ai fini dell'espressione del parere finale del rappresentante della Regione nella conferenza dei servizi medesima. Nel caso di sua mancata acquisizione entro il termine ultimo per l'adozione della deliberazione della conferenza dei servizi, il parere del rappresentante della Regione nella Conferenza dei Servizi sarà negativo con la motivazione che non sono rispettati i criteri degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al

dettaglio di cui alla D.C.R. n. 563-13414/1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831/2006;

- l'art. 6, c. 2 ter. indica i criteri e gli elementi di valutazione sulla base dei quali la Giunta regionale esprime il proprio parere vincolante in ordine all'eventuale contrasto con l'utilità sociale valutando, nel rispetto dell'art. 16 della D.C.R. n. 563-13414/1999, così come modificata dalla DCR n. 59-10831/06, le esternalità negative e gli altri effetti indotti, quali: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale, evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale;

- l'art. 6, c. 2. quater prevede inoltre che nel caso di mancato rispetto del c. 2 ter, e qualora eventualmente siano rilevati ulteriori effetti negativi sulla produttività del sistema ed ulteriori effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale, il parere vincolante espresso dalla Giunta regionale, previsto al precedente c. 2bis, sarà negativo e dovrà essere corredato da opportune motivazioni.

In data 8.10.2010 è pervenuta agli uffici regionali istanza, ai sensi dell'art. 16 sopraindicato, da parte della soc. GALLERIE COMMERCIALI ITALIA spa Strada 8 Rozzano Mi, in riferimento ad un intervento in Comune di Torino Corso Romania 460 - volto ad accorpate e modificare la tipologia distributiva, del centro commerciale G-CC2 con superficie di vendita di mq. 8800 composto da tre grandi strutture G-SE1 rispettivamente di mq. 3000, 3070, 2730, già autorizzata con delibera della Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008 in una grande struttura G-SE4 con superficie di vendita invariata di mq. 8800 settore extralimite

La società GALLERIE COMMERCIALI ITALIA spa ha a tale proposito prodotto la documentazione prevista, secondo le specificazioni indicate nell'allegato A alla presente deliberazione, con particolare riferimento a quanto indicato al n 11) dell'art. 5 della D.G.R n. 43-29533/2000, nel testo risultante dopo la D.G.R. n. 66-13719/2010

Il responsabile del procedimento in sede regionale ha provveduto, accertato il completamento degli atti istruttori, all'avvio del procedimento con nota in data 12.11.2010 ed ha trasmesso alla Giunta regionale, ai sensi dell'art. 6 c. 2 bis della citata deliberazione della Giunta regionale, la documentazione richiesta al fine dell'espressione del prescritto parere vincolante.

Vista la documentazione di presupposto di cui sintesi all'allegato "A" "Scheda istanza", ed esaminata in particolare, l'istruttoria contenuta nell'allegato "B" "Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010" e nell'allegato "C" "Relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita" di cui all'art. 6 comma 2 quater della D.G.R. soprarichiamata, acquisite alla presente deliberazione;

la Giunta regionale, assunte le risultanze degli atti istruttori e per le motivazioni espresse negli allegati A-B-C che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

la Giunta regionale, unanime,

delibera

di esprimere parere favorevole in riferimento all'istanza della soc. GALLERIE COMMERCIALI ITALIA spa, volto al rilascio di una nuova autorizzazione amministrativa per l'insediamento di una grande struttura di vendita G-SE4 con superficie di vendita di mq. 8800, (tramite accorpamento e modifica della tipologia distributiva del centro commerciale G-CC2 di mq. 8800 composto da 3 G-

SE1 di mq. 3000.3070 e 2730 autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008, in una grande struttura tipologia G-SE4 che manterrà la stessa superficie di vendita di mq. 8800), ubicato nel Comune di Torino Corso Romania 460, sulla base dei seguenti documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto: scheda di sintesi relativa agli atti documentali allegati all'istanza (Allegato A), scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010 che da ultimo ha integrato la D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 (Allegato B) e relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita di cui all'art. 6 comma 2 quater della DGR soprarichiamata (Allegato C);

di consentire pertanto l'ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l'espressione del parere finale favorevole da parte del rappresentante regionale all'interno della conferenza dei servizi prevista dall'art. 9 del d.lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale per grande struttura di vendita.

La presente deliberazione 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.

(omissis)

Allegato A (omissis)
Allegato B
Allegato C (omissis)



Direzione Commercio Sicurezza Polizia Locale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale

ALLEGATO B

SCHEDA DI VALUTAZIONE AI SENSI (Art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010)

D.LGS 114/98 - LEGGE REGIONALE 28/99
DDCR n. 563-13414 del 28.10.99, n. 347-42514 del 23.12.2003 e 59.10831 del 24.3.2006
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

ART. 16 C. 1 - DDCR n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.2003 e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006

ARCHIVIO n. 1073

COMUNE TORINO
Pop. Residente 919612

PROVINCIA TORINO

RICHIEDENTE: Soc. GALLERIE COMMERCIALI ITALIA spa
Sede: Strada 8 Palazzo – 20089 Rozzano Mi
Legale rappresentante: Russo Savino

=====

Data presentazione domanda al Sindaco	08.10.2010
Data trasmissione domanda in Regione:	08.10.2010
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento:	12.11.2010
Data convocazione Conferenza Servizi:	11.01.2011
Data svolgimento Conferenza dei Servizi:	03.02.2011
Termine deliberazione Conferenza: (90 gg dalla data conv. C.dei S.)	09.04.2011
Formazione assenso: (120 gg dalla data conv. C. dei S.)	09.05.2011

TIPO DI INTERVENTO

ACCORPAMENTO E MODIFICA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA DA CENTRO COMMERCIALE GCC2 di mq. 8800 A GRANDE STRUTTURA DI VENDITA G-SE4 (Art. 15 c. 10 Sub. c) DCR N. 59/06) di mq. 8800

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:
Corso Romania 460 – Torino

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

ACCORPAMENTO E MODIFICA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA DA CENTRO COMMERCIALE GCC2 di mq. 8800 (autorizzata con Delibera Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008) A GRANDE STRUTTURA DI VENDITA G-SE4 (Art. 15 c. 10 Sub. c) DCR N. 59/06) superficie di vendita invariata mq. 8800

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA: G-SE4

Superficie di vendita **mq. 8800**

Superficie complessiva: 11270

Settore: non alimentare –

=====

Ai sensi dell'art. 4, c. 5 bis della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 la domanda è stata formalmente corredata dalle seguenti:

- la Società Gallerie Commerciali Italia spa dichiara che intende avvalersi dell'art. 16 c. 1 ultima parte della DCR 59-10831 del 24.3.2006 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99 per modifica della tipologia distributiva da G-CC2 a G-SE4
- che l'autorizzazione relativa alla struttura di tipologia G-SE4 richiesta con la presente sarà destinata al settore Bricolage del gruppo Auchan
- allega alla documentazione (modulistica COM 4) l'autocertificazione che il sottoscritto è in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 commi 2 e 4 del d.lgs 114/98
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del progettista arch. Liveriero iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Torino che nella progettazione esecutivo e nella costruzione dell'edificio previsto negli elaborati allegati all'istanza di modifica della tipologia distributiva saranno adottate tecniche costruttive idonee a concorrere al raggiungimento del valore minimo 3 del sistema di valutazione denominato protocollo Itaca edifici commerciali Regione Piemonte 2010 così come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI

- Delibera Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008 inerente l'accoglimento della richiesta di autorizzazione amministrativa presentata dalla Soc. Gallerie Commerciali Italia srl in merito all'attivazione di un centro commerciale sequenziale con superficie di vendita di mq. 8800 composto da tre grandi strutture G-SE1 rispettivamente di mq. 3000, 3070 e 2730 ubicato nel Comune di Torino Corso Romania 460 – localizzazione L2 ove insiste attivo ed operante il centro commerciale "Auchan"
 - Nel deliberato al punto 3 viene subordinato il rilascio dell'autorizzazione amministrativa alla definitiva approvazione del PEC che ha recepito il PUC relativo alla localizzazione L2

Il PEC è stato approvato con DCC n. 204 del 29.12.2008

La convenzione al PEC è stata sottoscritta il 28.4.2010

- Il Comune di Torino provvede al rilascio del provvedimento conclusivo n. 64/16 del 8.6.2010 relativo alla pratica n. 147/8 del 30.7.2008 allegando copia delle autorizzazioni amministrative n. 64A/16 del 8.6.2010 rilasciata dallo Sportello Unico per il centro commerciale di mq. 8800 a cui discendono le tre singole autorizzazioni per gli esercizi commerciali che compongono il centro
- In data 11.11.2010 la società Gallerie Commerciali ha sottoscritto l'atto d'obbligo
- in data 11.11.2010 il Comune di Torino consegna alla Società Gallerie Commerciali il provvedimento conclusivo

**VALUTAZIONE ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
grandi strutture commerciali con esclusiva offerta extralimite
ART. 6, c. 2 ter DGR n. 66-13719 del 29.3.2010**

2a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale all'area oggetto dell'intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione

Dal certificato urbanistico del Comune di Torino datato 12.11.2010 risulta che, rispetto al vigente e operante PRGC smi, l'area, individuata a catasto terreni al foglio 1044 particelle 6/14/34/47, ricade: "Zona urbana di trasformazione ambito 2.8 (art. 7-15 NTA scheda n. 2.8)

Con DCC n. 204 del 29.12.2008 è stato approvato il PEC

In data 28.4.2010 è stata approvata la relativa convenzione

Dal PEC risulta che la Z.U.T. è preordinata: "...alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente, alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi e valorizzazione della torre piezometrica esistente"

VERIFICATO

2b) Inderogabile rispetto dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali stabiliti dagli artt. 13 e 14 della DCR 563-13414/99 smi

Il Comune di Torino con DCC n. 18 del 12.3.2007, ha approvato i criteri comunali riconoscendo l'area d'intervento come localizzazione L2.

Con la Variante n. 137 al PRG approvata il 14.1.2008 relativa alla "Zona urbana di trasformazione ambito 2.8 Romania" è stata confermata l'estensione della localizzazione L2 precedentemente riconosciuta

La seduta di Conferenza dei Servizi del 18.12.2008, inerente l'istanza per il centro commerciale, ha preso atto della DD 103 del 26.11.2008 con la quale la Provincia di Torino ha espresso parere favorevole, in ottemperanza all'art. 14 della DCR 59/06, in merito all'individuazione della localizzazione L2 effettuata dal Comune di Torino, nella quale viene inoltre precisato che con la concertazione espletata dal Comune di Torino si è conclusa la procedura prevista dall'art. 26 comma 2bis della DCR n. 59/06. Nella stessa seduta considerato che il PUC relativo alla localizzazione L2 era stato recepito dal PEC, subordinava il rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'approvazione definitiva del PEC

Il PEC (che ha recepito il PUC) è stato approvato con DCC n. 204 del 29.12.2008 e la convenzione è stata approvata il 28.4.2010

VERIFICATO

2c) Inderogabile rispetto dell' art. 25 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 smi

1) Computo posti auto

In applicazione dell'art. 25, c. 1 della DCR 563/99 smi, **il fabbisogno di posti auto obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale**, per la grande struttura di vendita con superficie di mq. 8800 è calcolato secondo i parametri di cui al c. 3 dello stesso articolo:

**G-SE4 di mq. 8800 (40 + 0.08 (8800-900) = pa 672
totale grande strutturale**

= N.p.a 672

2) Computo superficie dei posti auto comprensivi della viabilità interna e di accesso

I posti auto sono tutti previsti nella struttura dell'edificio (copertura e interrati)

Ai sensi dell'art. 25 c.6, la superficie corrispondente ai posti auto così come calcolati, è la seguente:

672 posti auto nella struttura dell'edificio

(coeff. di trasform. mq. 28/interrati) = mq. 18816

3) Computo delle superfici e del numero dei posti auto da destinarsi a parcheggi pubblici

L'art. 21 l.r.56/77, c. 1 sub 3) prevede che sia destinato a standard pubblico, per gli insediamenti commerciali di ristrutturazione urbanistica e di completamento, una dotazione minima stabilita nella misura dell'100% della SLP. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50%

La SLP indicata nelle tavole progettuali è pari a mq. 11600:

con conseguente obbligo di standard pubblico pari a mq. 11600 di cui almeno il 50% destinato a parcheggio quindi pari a mq. 5800

Ai sensi dell'art. 25 c.2, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico e la conseguente superficie, è determinato nella misura del 50% del totale calcolato, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 della l.r.56/77 smi, :

50% di p.a n. 672 = n. 336

50% di mq. 18816 = mq. 9408

Poiché è prevalente il valore derivante dal calcolo effettuato ai sensi dell'art. 25 c. 2, rispetto a quello derivante dall'applicazione dell'art. 21 c. 1 sub. 3) della LR 56/77 smi (mq. 9408 > a mq. 5800) il n. di posti auto e relativa superficie da destinarsi a parcheggi pubblici deve essere pari a:

minimo di superficie mq. 9408

minimo n. p.a 336

LA RESTANTE QUOTA DI POSTI AUTO E SUPERFICIE PER RAGGIUGERE IL VALORE DERIVATO DALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 25 C.3 (p.a. n. 336 = mq. 9408) SARA' OPPORTUNAMENTE REPERITA IN AREE PRIVATE (ART. 25 C. 2)

4) Verifica dei valori di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) con dati di progetto

Dalle tavole progettuali e dalla relazione presentate a corredo della domanda:

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto	n. 751	n. 672
Totale superficie per posto auto	Mq. 23885	Mq. 18816
Totale parcheggi pubblici	n. 586	n. 336
Totale superficie parcheggi	Mq. 18869	Mq. 9408

VERIFICATO

2d) Inderogabile applicazione delle modalità previste all'art. 26 della DCR 563-13414 del 19.10.1999 smi in ordine alle valutazioni e verifiche di impatto sulla viabilità con le seguenti ulteriori specificazioni:

1. i livelli di servizio E-F non sono mai accettati;
2. previsione di almeno una pista ciclabile dall'area commerciale all'insediamento urbano più vicino e aree a servizi di uso collettivo ove esistenti o in progetto, il più possibile raccordata a viabilità di tipo urbano e/o a percorsi ciclabili esistenti e in progetto;
3. previsione di percorsi pedonali protetti per raccordare l'area commerciale alle fermate dei mezzi di trasporto pubblici e all'ara residenziale più vicina

La relazione d'impatto sulla viabilità pervenuta è una copia di quella allegata all'istanza del 2008 che ha consentito l'autorizzazione al centro commerciale oggetto di istanza. La relazione prevede uno scenario con apertura della struttura in oggetto e l'adiacente centro commerciale sequenziale G-CC2 con superficie di vendita di mq 12000 tutto extralimitare.

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 07.03.2008 al 29.03.2008 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19. Nella relazione sono allegate le tabelle delle 4 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 21.03.2008 dalle ore 17 alle ore 18

Il rilievo è sottoscritto dal professionista.

Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- via Cebrosa-svincolo SATT/ SS11
- via Cebrosa-via Cascinette
- via Cebrosa-corso Romania
- via Cascinette-strada di PRG
- via Cascinette-corso Giulio Cesare
- rotonda autostrada A4-corso Vercelli-corso Giulio Cesare-corso Romania
- corso Romania-strada di PRG
- ingressi-uscite Auchan

Il rilievo ha riguardato la parte di rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

Le date e gli orari del rilievo del traffico hanno rispettato l'art. 26.

Tra i rilievi effettuati è stato assunto il maggior valore.

Le ore di punta del venerdì sono più cariche di quelle del sabato. Il dato parziale del centro commerciale Auchan evidenzia invece flussi più elevati il sabato.

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C) p.a 672+659= 1331

Art. 26 – DCR 347/03

Flusso viario da considerare in entrata $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 1415$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 1415$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 0 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 0 veicoli/ora

a) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 1415 veicoli/ora

b) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 1415 veicoli/ora

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN ENTRATA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora
Corso Vercelli	1345	1040	305

Autostrada TO-MI	1492	1242	250
Corso Romania	1045	765	280
Strada delle Cascinette	1044	814	230
Corso Giulio Cesare	1235+714	1120+504	325
TOTALE	-	-	1390 < a)

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN USCITA DALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora
Corso Vercelli	1322	1046	276
Autostrada TO-MI	1622	1372	250
Corso Romania	966	761	205
Strada delle Cascinette	835	410	425
Corso Giulio Cesare	1889+90	1658+90	231
TOTALE	-	-	1387 < b)

Mancano 25 v/h per direzione, dato irrilevante

Opere di viabilità in progetto

Opere indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale:

1. realizzazione rotonda all'intersezione tra corso Romania e strada di PRG
2. realizzazione rotonda 1 all'intersezione tra la strada di PRG e ingresso parcheggi Auchan
3. realizzazione rotonda 2 all'intersezione tra la strada di PRG e via Cascinette, che potrebbe essere attuato in due fasi, con una prima fase di semaforizzazione
4. realizzazione rotonda 3 all'intersezione tra via Cascinette e ingresso parcheggi Auchan
5. ristrutturazione strada di PRG, dalla rotonda di corso Romania alla rotonda di strada delle Cascinette
6. realizzazione strada di gronda sud
7. realizzazione strada di gronda est
8. realizzazione viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Gli interventi si impennano sul progetto, predisposto nell'ottobre 2006 dalla Città di Torino, di riqualificazione del tratto di corso Romania tra la rotonda A4 e la strada di PRG, comprendente anche la costruzione della rotonda in corrispondenza dell'incrocio del corso con la strada di PRG.

Queste opere sono previste nell'ambito di un complesso di interventi denominato "Nuovo accesso veicolare al quartiere Falchera e opere connesse".

A pag. 17 e in vari altri punti della Relazione d'impatto sulla viabilità viene menzionato il progetto unitario di coordinamento approvato.

Presente una pista ciclabile lungo corso Giulio Cesare, da piazza Derna all'inizio di corso Romania.

Previsto un passaggio pedonale rialzato sulla strada di PRG ed una pista ciclopedonale.

La zona è servita da varie linee di autobus e tram, con fermate in prossimità dell'area commerciale.

Previste le corsie di corsie di accelerazione, decelerazione e di corsie di accumulo

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate e viabilità dedicata.

Descrizione delle criticità rilevate:

I livelli di servizio previsti non sono peggiori del "D".

Con integrazioni del 18.12.2008 all'istanza oggetto di Conferenza dei Servizi del 18.12.2008 sono state previste opere aggiuntive in due punti critici della viabilità: corso Giulio Cesare incrocio strada Cascinette e corso Vercelli incrocio SP di Cuornè.

Le opere sono state concertate con comune e provincia preventivamente all'istanza, come prescritto dall'art. 26, in quanto prescritte dalla Conferenza dei Servizi del 18.12.2008 che ha approvato i due centri commerciali nella L2, quello oggetto dell'attuale cambio di tipologia e quello in adiacenza (delibera Conferenza dei Servizi n. 20236 del 22.12.2008 centro commerciale con superficie di vendita di mq. 12000)

E' competenza del Comune di Torino verificare se le opere sono conformi al progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune stesso.

Si ribadiscono in toto le prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 18.12.2008.

Art. 5 punto 3 DGR n. 66-13719 del 29.3.2010: non è prevista compensazione ambientale in quanto il proponente segnala che trattasi di recupero di area produttiva dimessa senza consumo di suolo, per cui non necessita compensazione.

VERIFICATO

2e) Rispetto del raggiungimento dei seguenti valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010";

9. minimo 2.5 per superficie di vendita fino a mq. 6000

10. minimo 3 per superfici di vendita oltre i mq. 6000

il valore derivante dalla compilazione delle schede dei criteri di valutazione contenuti nella DGR n. 52-12994 del 30.12.2009 è asseverato da progettista abilitato

Allegata all'istanza in data 5.10.2010 l'Arch. Carlo Liveriero (iscritto all'ordine degli architetti e paesaggisti della Provincia di Torino al n. 478 ed all'albo Regionale dei Certificatori Energetici (ex L.R. 13/2007) matr. 102822) dichiara che nella progettazione esecutiva e nella costruzione dell'edificio previsto negli elaborati progettuali allegati alla domanda relativa alla modificazione di centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2 autorizzato nell'ambito SUT 2.8 Romania della L2 riconosciuta dal Comune di Torino con la variante parziale n. 137 al vigente PRGC in una grande struttura di vendita di tipologia G-SE4, saranno adottate tecniche costruttive idonee a concorrere al raggiungimento del valore minimo 3 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010" così come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009

VERIFICATO

2f) Nei soli casi ricadenti all'interno di localizzazioni commerciali L.2., la realizzazione delle opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale di cui alle lettere d) ed e) è soggetta al rispetto di importo minimo di spesa pari a 800 euro/mq di superficie di vendita; tale importo è comprensivo di spese tecniche ed esclude l'IVA. In caso la superficie di vendita sia compresa tra mq 6.001 e mq 9.000 l'importo è ridotto all'80%. Per opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale si intendono le opere prescritte dalla Conferenza dei Servizi ex art. 9 D.Lgs. 114/98, dal procedimento di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale ex artt. 10-12 della L.R. 40/98 e s.m.i. e ogni altro intervento utile (con esclusione di interventi su parti di edificio) a compensare l'impatto viabilistico e ambientale preventivamente concordato o prescritto dalla pubblica amministrazione. L'importo minimo di spesa include il valore delle opere oggetto di

scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o gli importi versati per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; esso include altresì eventuali contributi corrisposti dal proponente alla pubblica amministrazione per opere infrastrutturali e ambientali direttamente connesse all'intervento. In caso di ampliamento di superficie di vendita già autorizzata o riuso di insediamenti esistenti o autorizzati anche destinati ad altri usi, devono essere conteggiati gli importi già spesi e/o versati alla pubblica amministrazione per oneri e opere di urbanizzazione, opere infrastrutturali e mitigazioni ambientali."

Il proponente dichiara nel proprio conteggio allegato all'istanza che è applicabile la riduzione al 30% per aree produttive dimesse.

Con nota del 10.3.2011 il Comune di Torino ha dichiarato che *"si può ritenere che nell'area interessata non sono state esercitate attività industriali da almeno cinque anni"*, pertanto l'affermazione del proponente è da intendersi verificata

Superficie di vendita mq 8.800, valore di riduzione applicato al 30%.

$800 \text{ euro/mq} \times 30\% = 240 \text{ euro/mq}$

$240 \text{ euro/mq} \times 8800 \text{ mq} = \text{Euro } 2.112.000,00$

L'importo si intende verificato anche con valori ridotti di non più del 10%

Dal conteggio allegato alle integrazioni del 28.1.11 risulta un totale di spesa di euro 5.306.531 > euro 2.112.000,00

L'importo di euro 5.306.531 è così suddiviso:

- oneri di urbanizzazione euro 1.267.918
- opere di urbanizzazione a scomputo euro 1.522.795
- valore di realizzazione dei parcheggi pubblici a standard euro 2.515.818

In data 9.3.2011 il Comune dichiara la verifica del computo metrico presentato dalla Società, pur non chiarendo se l'importo di euro 1.267.918 sia previsto a scomputo oneri di urbanizzazione o se verrà versato direttamente al Comune.

Qualora l'importo di euro 1.267.918 non fosse versato direttamente al Comune, quindi non conteggiabile, ai fini del presente procedimento l'importo minimo di spesa è comunque verificato perché:
 $\text{euro } 5.306.531 - 1.267.918 = 4.038.613 > \text{euro } 2.112.000$

VERIFICATO

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 "Adempimenti regionali" della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 che ha modificato ed integrato la DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000, in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti che determinano il contrasto con l'utilità sociale, risultano interamente rispettati i limiti inderogabili indicati ai punti 2a), 2b), 2c), 2d), 2e), 2f) del c. 2 ter dello stesso articolo, con le seguenti prescrizioni:

- **Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è subordinata:**
 - alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società GALLERIE COMMERCIALI ITALIA spa alla corresponsione, quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 15 c. 11bis della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006, dell'importo di Euro 756023.04 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (art. 18 e 19 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) della riqualificazione e rivitalizzazione e promozione del tessuto commerciale esistente. La somma di Euro 756023.04, sulla base dei criteri di cui agli artt. 2,4,5,6,7 della DGR n. 21-4844/2006, è destinata al Comune sede d'intervento e ai Comuni contermini.
 - Alla restituzione dell'autorizzazione amministrativa rilasciata alla Soc. Gallerie Commerciali Italia spa a seguito della decisione della Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008 e delle autorizzazioni per le tre grandi strutture che compongono il centro commerciale e il relativo atto d'obbligo allegato in relazione alla corresponsione dell'onere aggiuntivo calcolato per il centro commerciale autorizzato con delibera della Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008

- **L'attivazione della struttura commerciale è subordinata:**
 - alla realizzazione, collaudo e/o consegna anticipata in attesa di collaudo di tutte le opere viarie in progetto allegato all'istanza nonché a quanto prescritto nella delibera di Conferenza dei Servizi n. 20235 del 22.12.2008, entro l'attivazione della struttura commerciale. Le opere dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti

- **Il permesso di costruire è subordinato:**
 - all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica prevista dall'art. 26 comma 7 e seguenti e seguenti della LR n. 56/77 e s.m.i che dovrà contenere:
 - le prescrizioni dei punti precedenti
 - le mitigazioni e gli elementi progettuali derivanti dall'obbligatoria acquisizione della fase di verifica d'impatto ambientale prevista dalla LR 40/98
 - l'obbligatoria separazione con viabilità pubblica tra gli altri insediamenti commerciali, nell'ambito della localizzazione L2 nel rispetto dell'art. 6 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della LR 56/77 smi, autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2
 - attestazione rilasciata da iisBE Italia che comprovi il rispetto del valore minimo 3 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010" come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009, dichiarato dalla Società allegata all'istanza commerciale

Da ultimo è fatto obbligo che siano rispettati i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dirigente Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
Arch. PATRIZIA VERNONI

Torino 18.3.2011