

Deliberazione della Giunta Regionale 5 ottobre 2015, n. 15-2185

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi. -Istanza della soc. Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl per l'attivazione di un CC classico G-CC2 di mq 11.976, con grande struttura mista G-SM1 di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq e 35 esercizi di vicinato per mq.2748 ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia in una L1 comune di Torino. Parere ai sensi dell'art.6 commi 2 bis e 2 ter DGR N 43-29533/2000 s.m.i.

A relazione dell'Assessore De Santis:

Premesso che:

l'art. 16, comma 1, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 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 Costituzione e nella legge n. 287/1990, nel D.Lgs. n. 59/2010, nel D.L. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel D.L. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012. E' considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti previsti dalla presente normativa. Negli altri casi il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale.";

a tale fine la Giunta regionale ha approvato la D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 che, ad integrazione della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 "Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita" recante disposizioni attuative per l'applicazione del citato art. 16, comma 1 parte ultima, stabilisce in proposito peculiari modalità documentali e procedurali;

in particolare, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante a seguito dell'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010, il soggetto richiedente che intende avvalersi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come da ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, 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 punto 12) per il caso specifico di intervento in applicazione dell'art. 16;

ai sensi dell'art. 6 comma 2 bis della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., 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, comma 1, ultima parte della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 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 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012;

l'art. 6, comma 2 ter. della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., 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 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, 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, comma 2 quater prevede inoltre che nel caso di mancato rispetto del comma 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 comma 2bis, sarà negativo e dovrà essere corredato da opportune motivazioni;

atteso che:

in data 5 maggio 2015 (prot. n. 6953/A19050) è pervenuta istanza presso la Direzione Competitività del Sistema regionale – Settore Programmazione del Settore terziario commerciale, ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, da parte della Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l. con sede in Alba, Piazza San Francesco 2, per l'attivazione di un centro commerciale classico G-CC2 di mq 11.976, composto da una grande struttura mista G-SM1 di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq. complessivi e 35 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2748, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia, in una L1 del comune di Torino;

il responsabile del procedimento, accertata la mancanza di parte della documentazione di cui al punto 12) dell'art. 5 della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., chiedeva alla società istante, con nota prot. n. 7384 del 12/05/2015, un'autocertificazione attestante la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ed operanti approvati dal Comune di Torino;

la società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l. ha a tale proposito prodotto l'integrazione sopra richiesta, con nota del 21 maggio 2015 ns. prot. 8060/A19050 e pertanto la documentazione presentata risulta conforme alle specificazioni indicate nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. con particolare riferimento a quanto indicato al punto 12) dell'art. 5 della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010;

il responsabile del procedimento in sede regionale, accertato il completamento degli atti istruttori, ha provveduto a comunicare alla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l. con nota prot. n. 8710/A19050 del 4.06.2015 l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 21 maggio 2015 ed a esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l. necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

constatata la completezza della documentazione necessaria all'avvio dell'iter istruttorio ed alla sua decisione in senso sostanziale, il procedimento istruttorio è stato avviato in vigore della D.C.R. n. 563-13414/1999 come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 e pertanto la valutazione istruttoria è stata condotta sulla base dei contenuti della suddetta deliberazione;

in particolare, la conformità del progetto del suddetto centro commerciale agli strumenti urbanistici comunali, è stata certificata dall'Amministrazione comunale della Città di Torino, con l'invio agli uffici regionali, con nota ns. prot. n. 10375/A19050 del 2/07/2015, del "Certificato Urbanistico", che specificatamente riporta: "Visto il Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione 'Ambito 9.200 Regaldi', approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 (mecc. 2015 01679/009) in data 4 maggio 2015";

l'approvazione del Piano Particolareggiato relativo all'"Ambito 9.200 Regaldi", tramite la sopra citata deliberazione consiliare, sancisce la conformità urbanistica dell'area in cui dovrà essere realizzato il centro commerciale di mq. 11.976, previsto nell'istanza richiesta dalla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l;

preso atto del Ricorso al Presidente della Giunta Regionale, presentato dal Consigliere regionale Federico Valetti ai sensi dell'art. 17 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19/06/2015 prot. n. 14229/A12000 del 22/06/2015, avente per oggetto "Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione 'Ambito 9.200 Regaldi', tendente ad ottenere l'annullamento della Deliberazione consiliare della Città di Torino n. 36 del 4/05/2015;

considerato opportuno attendere l'esito del citato ricorso, prima della predisposizione della prevista deliberazione di cui all'art. 16 comma 1 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., in quanto avente valenza strategica nella conduzione dell'istruttoria in sede regionale, in quanto riferita alla legittimità del procedimento di approvazione del Piano Particolareggiato del comune, atto presupposto di conformità urbanistica dell'intervento proposto;

il responsabile del procedimento, nel corso della seduta di Conferenza del 3/07/2015, avendo constatato in fase istruttoria la conformità del progetto del suddetto centro commerciale agli strumenti urbanistici del Comune di Torino, dichiarava che gli uffici del Settore avevano predisposto la deliberazione della Giunta Regionale per l'espressione del parere vincolante in seno alla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 6 comma 2 bis della D.G.R. n. 43-29533 del 1/03/2000 e s.m.i.;

visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 95 del 16/09/2015 di rigetto del ricorso suddetto, avente per oggetto "Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione 'Ambito 9.200 Regaldi. Approvazione";

preso atto, conseguentemente, della validità della Deliberazione del Consiglio comunale della Città di Torino n. 36 del 4/05/2015, inerente l'approvazione del "Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione 'Ambito 9.200 Regaldi";

vista la documentazione di presupposto per l'espressione del parere come prevista dall'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 12) della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 di cui sintesi all'allegato "A" "Scheda istanza", e valutati in particolare, gli elementi contenuti 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" facenti parte integrante del presente atto;

dato atto che il presente atto procedimentale ha richiesto per la sua definizione, a seguito del predetto D.P.G.R., una fase istruttoria prolungata e tale da non consentire il pieno rispetto del termine di 150 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni presentate dal proponente,

previsto dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 per la conclusione, con l'assunzione della deliberazione di CDS, della fase endoprocedimentale di competenza regionale, preliminare all'assunzione del provvedimento finale di competenza comunale, essendosi rilevata l'opportunità di attendere la decisione sul ricorso gerarchico improprio sopra citato;

atteso peraltro che la deliberazione della Conferenza dei Servizi sarà comunque assunta nel rispetto del termine finale di 180 giorni previsto dalla normativa per l'assunzione del provvedimento conclusivo dell'intero procedimento, ossia dell'autorizzazione comunale;

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

visto il D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999;

vista la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.;

visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 95 del 16/09/2015;

vista la D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010;

visto in particolare l'art. 16, comma 1, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

la Giunta Regionale, unanime,

delibera

- di esprimere parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali S.r.l. con sede in Alba, Piazza San Francesco 2, per l'attivazione di un centro commerciale classico G-CC2 di mq 11.976, composto da una grande struttura mista G-SM1 di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq. complessivi e 35 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2748, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia, in una localizzazione L1 del comune di Torino, sulla base dei documenti sottoelencati 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. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato B)

– relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 5 punto 11) della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (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.

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero 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 di prescrizione previsto dal Codice civile.

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

(omissis)

Allegati A, B
Allegato C (omissis)

**SCHEDA DI VALUTAZIONE RISPETTO CRITERI E INDIRIZZI REGIONALI DELLA GRANDE STRUTTURA
DI VENDITA CENTRO COMMERCIALE CLASSICO NEL COMUNE DI TORINO
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 ULTIMA PARTE DELLA DCR 563-13414 DEL 29.10.1999
S.M.I.**

Istanza n. 1177

Comune di TORINO

Provincia di TORINO

Soc. PROMOZIONE & SVILUPPO INIZIATIVE COMMERCIALI srl
Sede: Piazza San Francesco 2 - Alba
Legale rappresentante: Paolo MASSUCCO

=====

Data presentazione domanda al Sindaco 5.05.2015
Data trasmissione domanda in Regione: 5.05.2015
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 21.05.2015
Data convocazione Conferenza Servizi: 25/06/2015
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 3/07/2015
Termine deliberazione Conferenza: 23/09/2015
Silenzio assenso: 23/10/2015

Ubicazione dell'esercizio : Corso Regio Parco/ Via Regaldi/ Via Pacini - Torino

Tipo di intervento: Attivazione centro commerciale classico - Tipologia G-CC2

| | |
|--|-----------------|
| Superficie di vendita complessiva, di cui: | mq. 11.976 |
| 1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1 | mq. 4499 |
| 1 media struttura non alimentari M-SE4 | mq. 1921 |
| 6 medie strutture non alimentari M-SE2 | mq. 2537 compl. |
| 1 media struttura non alimentare M-SE1 | mq. 271 |
| 35 es. di vicinato | mq. 2748 |

Superficie complessiva: mq. 19774

Settore: alimentare e non alimentare

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per l'attivazione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 11.976, in quanto tale superficie non è prevista nelle

tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR; la richiesta di applicazione del suddetto art. 16 comma 1-ultima parte è effettuata anche per la realizzazione della grande struttura all'interno del centro commerciale con le stesse motivazioni. L'istanza prevede anche il **CONTESTUALE RICONOSCIMENTO DI LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L1** (ai sensi dell'art. 14 comma 3 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43016/2012)

- La società, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. che regola le domande che si avvalgono dell'applicazione dell'art. 16 c.1 , dichiara quanto segue:
 - di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 11.976, composto da una grande struttura mista G-SM di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq. complessivi e 35 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2748;
 - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi ricompresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società **Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl** con sede legale ad Alba (CN), Piazza San Francesco 2;
 - di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i. attraverso la persona del sig. Chiola Paolo, come risulta dal modello Com4;
 - di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iiSBE Italia, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012.”

ART. 6 - 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

Ubicazione dell'esercizio : Corso Regio Parco/ Via Regaldi/ Via Pacini Torino

Tipo di intervento: Attivazione di un centro commerciale classico G-CC2 di mq 11.976, composto da una grande struttura mista G-SM di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq. complessivi e 35 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2748, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia in una L1 del comune di Torino.

- Settore alimentare e non alimentare
- Superficie complessiva: mq. 19774

Descrizione del progetto dell'intervento:

L'insediamento commerciale si localizza nella parte settentrionale del comune di Torino, nell'area dell'ex Scalo ferroviario Vanchiglia, compresa tra C.so Regio Parco, attigua al Cimitero Monumentale, C.so Novara e via Regaldi. Per tale area è stato predisposto il PP "Ambito Regaldi" al fine di

realizzare una consistente azione di qualificazione, recupero e ristrutturazione urbanistica del comparto dell'ex Scalo Ferroviario, nel quadro di un più ampio programma di trasformazione urbana legato alla variante n. 200 (adottata) al PRG della città di Torino.

La nuova struttura commerciale progettata all'interno della L1, richiesta contestualmente alla domanda di autorizzazione (art. 14 c. 3 delle DDCR richiamate), si configura come **Centro commerciale Classico** avente accessi pedonali diretti da corso Novara e da via Regaldi, che diventerà di fatto l'asse viario principale del nuovo quartiere, un "boulevard" contraddistinto ai lati da ampi marciapiedi, pista ciclabile e fasce alberate, su cui si affacceranno residenze e attività commerciali.

L'intervento previsto nell'area ipotizza la realizzazione di ambiti residenziali che si sviluppano tutto intorno a un'area a destinazione commerciale, la L1 prospettata, che si pone al servizio sia dei nuovi insediamenti sia di quelli dell'area più ampia di riferimento.

L'Amministrazione comunale ammettendo la possibilità di riconoscimento della localizzazione L1, intende contribuire a qualificare un'area attualmente inutilizzata e produrre un senso di appartenenza al sistema del territorio circostante, ponendosi come punto di riferimento di una vasta area territoriale un genere di acquisti che vede nel confronto dei prodotti una esigenza del consumatore non solo locale.

Il PP "Ambito 9.200 Regaldi" in variante al PRGC vigente, si propone la realizzazione di un nuovo fronte urbano su via Regaldi e Corso Novara, tramite la realizzazione di un grande parco su cui si affacceranno le nuove unità residenziali, commerciali e di servizi, con le connessioni con i parchi urbani e le fasce fluviali.

Il progetto prevede l'integrazione con il quartiere esistente, mediante il prolungamento e la ricucitura con la viabilità presente ad ovest, verso via Bologna e la riorganizzazione della viabilità, in coerenza con la adottata Variante 200.

Il centro commerciale classico G-CC2 di mq. 11.976 si sviluppa su tre piani fuori terra, caratterizzato all'interno dalla presenza di negozi di vicinato in galleria, da attività di somministrazione, da una grande struttura con offerta mista e da otto medie strutture con esclusiva offerta extralimentare.

L'edificio ubicato tra la nuova piazza su c.so Novara, via Regaldi e c.so Regio Parco sarà integrato con gli altri edifici di destinazione residenziale-terziaria-ricettiva posti su via Regaldi ed assicura vari percorsi pedonali e spazi pubblici percorribili di collegamento diretto tra le vie limitrofe e gli edifici residenziali.

Ai piani soprastanti la struttura commerciale, sono previsti i parcheggi (due piani), che risultano accessibili da tre ingressi e uscite su corso Novara, via Regaldi, Via Pacini, permettendo un agevole deflusso dei veicoli. Lo stesso è collegato tramite percorsi pedonali ed ascensori alla galleria commerciale.

La copertura del fabbricato sarà utilizzata in parte per posizionare i locali tecnici della struttura, in parte per le superfici di ventilazione, in parte all'autorimessa.

Il progetto prevede anche la realizzazione di un verde pensile estensivo sulla copertura del centro commerciale e l'utilizzo di materiali inerti con funzione tecnica di protezione.

Il progetto oggetto dell'istanza è coerente, *quantitativamente*, a quanto previsto dal PPR, adottato in data 31/01/2011, definito "Ambito 9.200 Regaldi" dalla Variante 200 ed **approvato con DCC n. 2015 01679/009 del 4/05/2015**.

Il PPR adottato nel 2011 definisce UMCP 1 il lotto oggetto dell'intervento descritto e prevede che in esso siano collocate tutte le potenzialità previste dal PRG sulle aree di proprietà delle soc. Regio Parco e Gipa spa, prevedendo l'attivazione del cc classico di circa mq. 12000 di s.v. che si sviluppa in una slp di circa 19780 mq. Il PP adottato prevede un'altra unità di intervento UMCP2 destinate ad ASPI e residenza.

Dalla relazione allegata alla domanda emerge che la società in data 3/11/2014, a seguito di numerosi incontri con il Comune, ha presentato una nuova proposta progettuale di PP che prevede:

- la formazione di tre comparti edificatori denominati UI1 con destinazione Aspi-Residenziale (in cui è previsto l'insediamento commerciale della presente istanza e dotata delle stesse potenzialità edificatorie previste dal PP adotta per la UMCP1), UI2 con destinazione Aspi-Residenziale e UI3 con destinazione Aspi-Residenziale (che corrisponde alla UMCP2 del PP);
- Un diverso assetto progettuale che riprende le linee previste dal Masterplan variante 200 presentato al Comune in data 12/12/2013;
- Una diversa classificazione della zona di insediamento commerciale che prevede una localizzazione L1 al posto della L2 prevista nel 2011;

Il PPR "Ambito 9.200 Regaldi", adottato nel 2011, è stato sottoposto nel corso degli anni a diversi rimaneggiamenti progettuali ed, in fine, è stato approvato con DCC n. 36 del 4/05/2015.

Descrizione offerta commerciale (art. 8 DCR)

La tipologia di struttura distributiva degli esercizi che costituiscono il centro commerciale classico centro (tipologia di struttura distributiva C-CC2 di mq.11976 s.v), è schematizzata come segue:

- N. 44 numero attività che lo compongono così ripartite:

- o una grande struttura offerta mista (G-SM1) . mq 4.499
- o 8 medie strutture (M-SE1, M-SE2, M-SE4) con esclusiva offerta extralimentare per complessivi mq. 4.728
- o 35 esercizi di vicinato per complessivi mq 2.748

La tipologia di struttura distributiva G-SM1 di mq. 4499 s.v. si contraddistingue per l'ampio assortimento di scelta ed è composta da un'offerta alimentari e non, definita **offerta mista**.

Il *format* sviluppa un'offerta alimentare despecializzata, basata su beni d'uso corrente e sugli acquisti d'impulso; anche l'offerta extralimentare è concentrata esclusivamente sui beni di consumo corrente.

VERIFICATA la tipologia della grande struttura C.C.

=====

ART. 10-11 - AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE e CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI

Comune POLO della rete primaria – centro metropolitano - con 907.686 abitanti residenti. Appartenente all'area di programmazione commerciale di TORINO e attrattore della medesima Area commerciale che comprende altri 33 comuni confinanti o limitrofi.

=====

ART. 12-13-14 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - CRITERI E RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

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, in quanto area produttiva dimessa da più di 10 anni.

La prevista localizzazione L2, a quanto riferito dal Comune, non è stata mai formalmente istituita poiché non è stata portata a termine la procedura di consultazioni con le Associazioni prevista dalla normativa regionale.

A seguito delle osservazioni al PPR e le successive richieste di perfezionamento avanzate dagli uffici comunali, il suddetto PP è stato aggiornato e, tra l'altro, l'area commerciale L2 è stata sostituita da una previsione di L1, perché ritenuta più opportuna.

Si rileva che tale previsione di localizzazione L1 non è contenuta nei criteri di cui all'art. 8 del dlgs 114/98 del comune di Torino attualmente vigenti e per questo motivo la richiesta di autorizzazione amministrativa è presentata contestualmente al riconoscimento della localizzazione L1 secondo le previsioni dell'art. 14 c. 3 DDCR richiamate)

Verifica del riconoscimento della localizzazione L1 (art. 14 c. 4 sub a):
rispetto alla definizione :

- non ha le caratteristiche per essere riconosciuta come facente parte di un addensamento commerciale in quanto trattasi di una porzione di territorio nella quale non sono presenti esercizi commerciali in continuità secondo le regole fissate all'art. 13 delle DDCR;
- l'area è interclusa su tutti i lati nel centro abitato come definito all'art. 11 c. 8 delle DDCR;
- l'area è lambita da 2 assi urbani ad ampia capacità (corso Novara e corso Regio Parco) e su due lati da 2 vie destinate al traffico prevalentemente di quartiere (via Regaldi e via Pacini);
- è un'area che si colloca in prossimità di addensamenti comunali riconosciuti dai criteri del comune di Torino Addensamento urbano minore A.4 "ad 05 Bologna";

verifica dei parametri:

- parametro Y1 (ampiezza raggio della perimetrazione di calcolo residenti) = mt 350
- parametro X1 (numerosità dei residenti entro il parametro Y1) 8388 resid > a 5000 residenti
- parametro J1 (distanza stradale max dalla perimetrazione parametro Y1) mt 353 < mt. 700
- parametro M1 (dimensione massima della localizzazione) mq 35.383 < mq. 70.000

Parametri verificati

Sotto l'aspetto della verifica della conformità all'art. 14 c. 3 delle DDCR, ovvero : è possibile riconoscere una localizzazione L1 nel corso del procedimento di autorizzazione sempre che al momento della domanda lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'art. 24 delle DDCR (destinazione d'uso >COMMERCIO AL DETTAGLIO) al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale, si rileva che:

la destinazione d'uso commerciale per la realizzazione del progetto di cui alla presente istanza, è stata prevista dal PPR "Ambito Regaldi" approvato con DCC n. 36 del 4/05/2015.

=====

ART. 16 - SVILUPPO E CONCORRENZA (c. 1 ultima parte e c.2)

La relazione economica presentata descrive nel merito gli aspetti economico strutturali della rete commerciale nell'ambito del comune di Torino e nell'ambito dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99 smi.

Poiché la domanda di autorizzazione commerciale è effettuata sulla base delle norme dell'art. 16 comma 1 seconda parte, la società ha prodotto la documentazione richiesta dal punto 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i. .

Tale relazione dettaglia la metodologia di calcolo degli aspetti di concorrenza e mercato nell'ambito della città e dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99.

La verifica delle informazioni e la correttezza della metodologia è valutata sulla base della metodologia di calcolo adottata di prassi, ed è contenuta nella relazione definita allegato C alla presente istruttoria.

=====

ART. 17 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE

Il centro commerciale di cui all'oggetto e la tipologia di struttura distributiva G-SM1 contenuta al suo interno hanno superfici di vendita superiori a quelle compatibili nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo per il centro metropolitano per una localizzazione L1 (tab. 1 art. 17)

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 e dell'art. 17 c. 2 non possono essere poste limitazioni al rilascio delle autorizzazioni che abbiano come motivazione il mancato rispetto di limitazioni di natura economica quale quella della superficie di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 c.1 ultima parte le domande che superano i limiti di superficie di vendita indicati devono essere esaminate sulla base di ulteriori criteri che consentano di valutare le ulteriori esternalità negative prodotte.

I criteri di valutazione delle ulteriori esternalità negative sono contenute nella DGR n. 43-29533/2000 smi all'art. 6 c. 2bis, 2ter, 2quater, 2 quinquies, la cui verifica è dettagliato all'Allegato B, che prevede tra l'altro che la decisione sia assunta con atto della Giunta regionale entro il termine dei 90 gg dall'avvio del procedimento.

La scheda che verifica i criteri è allegata alla presente scheda istruttoria.

Ulteriori informazioni istruttorie

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, in quanto area produttiva dimessa da più di 10 anni e confermata con l'adozione del PPR "Ambito 200 Regaldi". A seguito delle osservazioni e richieste di perfezionamento avanzate dagli uffici del comune, il PPR Regaldi adottato nel 2011 ed approvato in data 4/05/2015 con DCC n. 36, è stato aggiornato e conseguentemente l'area commerciale L2 è stata sostituita da una L1 che però non è stata formalmente riconosciuta con i procedimenti previsti dall'art. 29 delle DDCR 563-13414/99 smi. (*cf. nota del comune nel corso del procedimento autorizzativo*)

Il riconoscimento della localizzazione commerciale L1 che abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita (art. 12 DDCR 563-13414/99 smi) è pertanto oggetto di riconoscimento nel corso del procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 14 c. 3 delle DDCR richiamate

=====

Art. 18/19 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI E PER IL RECUPERO DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTA' MINORI

Area di “Trasformazione Urbana” ai sensi del PRGC

Per completezza di informazione i Piani di qualificazione urbana approvati per il Comune di Torino sono:

anno 2000 – Area CAMPIDOGLIO

anno 2001 – Area BORGO DORA

anno 2002 – Area RACCONIGI

anno 2003 – Area limitrofe a Racconigi ossia FREJUS e MONGINEVRO

Nessuno di questi interventi interessa l'area oggetto dell'intervento e/o l'ambito di “trasformazione urbana” né addensamenti collocati nelle immediate vicinanze della previsione localizzativa

ART. 23 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Nulla viene indicato nella relazione.

=====

ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO

A corredo degli atti necessari all'avvio istruttorio della domanda di autorizzazione, nel rispetto delle norme nazionali sui procedimenti amministrativi, è stata presentata apposita “Relazione di asseverazione” datata dicembre 2014 a firma dell'Arch. Massimo Burroni, iscritto all'Ordine provinciale degli Architetti di Asti, con la quale, con riferimento agli elaborati progettuali relativi all'attivazione del cento commerciale classico di tipologia G-CC2 nell'ambito della localizzazione L1, è **ASSEVERATA la conformità degli stessi alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ad adottati dal Comune di Torino, nei limiti e con le eccezioni che sono esplicitate nel corpo della relazione.**

Il comune di Torino, nel corso del procedimento istruttorio ha trasmesso, in data 19/06/2015, il Certificato urbanistico datato 18.06.2015, dal quale emerge quanto segue:

Strumentazione urbanistica vigente

-P.R.G.C. approvato
Aggiornamento a seguito variazioni del CC –
Aggiornamento a seguito variazioni del CC –
Variante parziale 106–
Variante 38
Variante parziale 135–

DGR n. 3-45091/21.4.1995
DD n. 432/27.9.2000
DD n. 274/28.3.2003
DCC n.. 43/13.2.2006
DGR n. 21-2495/3.4.2006
DCC n. 182/25.9.2006

| | |
|---|---------------------------|
| Variante parziale 111 - | DCC n. 4/14.1.2008 |
| Variante strutturale n. 100 | DGR n. 21-9903/27.10.2008 |
| Variante parziale 115- | DCC 13/8.2.2010 |
| Variante parziale 109- | DCC 129/11.10.2010 |
| Variante parziale 160 (adeguamento ai criteri comunali) - | DCC 12/31.1.2011 |
| Variante parziale 189- | DCC 23/24.2.2011 |
| Variante parziale 243- | DCC 199/5.12.2011 |
| Variante parziale 270- | DCC 23/8/04/2013 |

destinazione d'uso dell'area di intervento :

Dal PRGC vigente e successive Varianti l'**immobile** è sito a Torino:

- individuato a catasto terreni al fg. 1212 part. 13,16,18,20,23,24,25,35,39 e al fg. 1187 part. 144,145;
- Ricade, per la massima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.200 e 9.36 e per una minima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.22

la cui attuazione è normata dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. e delle relative schede normative.

Con nota del 19/06/2015 prot. n. 1821, il Comune di Torino – Direzione Patrimonio e Ambiente - Area Urbanistica, ha altresì precisato che:

La nuova struttura commerciale in progetto è ricompresa nel Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.C. relativo alla Zona urbana di trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione mecc. n. 2015 01679/009 in data 4/05/2015, la cui scheda normativa di PRG prevede quali destinazioni d'uso:

- *massimo 60% di superficie lorda di pavimento (SLP) a residenza;*
- *minimo 40% ad ASPI e/o Eurotorino,*

ovvero una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) totale pari a mq. 32.700 con destinazione d'uso ad Attività di Servizi alle Persone ed alle imprese (ASPI).

La destinazione d'uso dell'insediamento commerciale di cui all'oggetto, tipologia G-CC2 avente una SLP pari a mq. 19.774 e superficie di vendita pari a 11.976 mq., risulta pertanto compatibile con il suddetto PP.

L'area dell'insediamento commerciale non è inclusa in Addensamenti Commerciali; in riferimento all'art. 12 dell'Allegato C alla N.U.E.A. del PRG, la tabella "tipologico funzionale" non prevede la possibilità di insediare attività commerciali con il riconoscimento di localizzazione L1, pertanto, si rimanda alla valutazione da parte della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 smi.

Per quanto riguarda la trasformazione di tali ambiti, l'art. 7 delle N.U.E.A. prevede che debba essere attuata con SUE pubblico o privato esteso all'intero ambito o a più ambiti, a condizione che sia approvato uno studio unitario esteso all'intero ambito, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, proposto da Comune o dai privati proprietari di almeno il 75% delle superficie catastali.

E' VERIFICATA LA CONFORMITA' ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED OPERANTE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

=====

ART. 25 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

entro commerciale G-CC2 di mq 11976

fabbisogno posti auto: (collocazione dei posti auto nella struttura dell'edificio che corrisponde a mq. 28 per posto auto)

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| G-SM1 mq. 4499 (245+0.20(4499-2500)) | pa 644,80 x mq. 28 = mq. 18.054,4 |
| M-SE4 mq. 1921 (0,045x1921) = | pa 86,44 x mq 28 =.Mq. 2.420,32 |
| 6 M-SE2 mq. 2537 (0,045x2537) = | pa 114,16 x mq. 28 = mq. 3.196,48 |
| 35 es. vicinato 3019 (3019x0,12) = | pa 362,28 x mq. 28 = mq. 10.143,84 |

TOTALE posti auto per centro commerciale pa 1208 corrispondenti a mq. 33.824 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 604 per complessivi mq. mq. 16.912)

Verifica dal progetto:

Dalla tavola progettuale n. A4

Parcheggi pubblici interrati pa 620 = mq. 18.702 > p.a 604 >mq. 16. 912 (art. 21 l.r 56/77)

Parcheggi privati interrati pa 597= mq. 17339 (verificato rispetto L 122)

Totale complessivo pa 1217 = mq. 36041 > a posti auto 1208 e > a mq. 33.824

VERIFICATO

=====

ART. 26 IMPATTO SULLA VIABILITA' Dalla relazione sottoscritta dal professionista incaricato:

Rilievi del traffico attuale:

- I rilievi sono stati effettuati dal 12.09.2014 al 20.09.2014 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

- sono allegate le tabelle delle 2 settimane di rilievo.

- il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 19.09.2014 dalle ore 17 alle ore 18

- Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- corso Novara
- via Bologna
- corso Regio Parco
- Lungo Dora Siena
- Lungo Dora Voghera

- dal rilievo non emergono situazioni critiche attuali, los peggiore D.

Flussi viari indotti:

Flusso viario da considerare in entrata $F=1.000 + 0,65 \times (C-1.000) = 1135$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F= 1.000 + 0,65 \times (C-1.000) = 1135$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: **1135 veicoli/ora**

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: **1135 veicoli/ora**

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

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

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN ENTRATA: 1135 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN USCITA: 1135 veicoli/ora

| DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN ENTRATA ALL'AREA COMMERCIALE | Traffico previsto veicoli/ora | Traffico attuale veicoli/ora | Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|---|------|
| Via Pacini | 435 | 0 | 435 | |
| corso Regio Parco est | 627 | 473 | 154 | |
| corso Regio Parco ovest | 559 | 445 | 114 | |
| corso Novara sud | 1476 | 1162 | 314 | |
| corso Novara nord | 1042 | 814 | 228 | |
| via Amalfi | 39 | 33 | 6 | |
| via Perugia | 53 | 44 | 9 | |
| TOTALE | - | - | 1260 | > a) |

| DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN USCITA ALL'AREA COMMERCIALE | Traffico previsto veicoli/ora | Traffico attuale veicoli/ora | Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|------|
| Via Pacini | 358 | 0 | 358 | |
| corso Regio Parco est | 663 | 512 | 151 | |
| corso Regio Parco ovest | 361 | 307 | 54 | |
| corso Novara sud | 1458 | 1050 | 408 | |
| corso Novara nord | 1329 | 1062 | 267 | |
| via Amalfi | 16 | 13 | 3 | |
| via Perugia | 57 | 41 | 16 | |
| TOTALE | - | - | 1257 | > b) |

Opere di viabilità in progetto

1. nuova rotonda all'incrocio tra via Regaldi e corso Novara;
2. rifacimento della nuova via Regaldi, tratto tra corso Novara e via Pacini;
3. nuova rotonda all'incrocio tra via Regaldi e via Pacini;
4. rifacimento del controviale est di corso Novara, tratto tra corso Regio Parco e via Regaldi;
5. prolungamento via Pacini, tratto tra via Regaldi e corso Regio Parco;
6. nuova intersezione con semaforo "intelligente" all'incrocio tra corso Regio Parco e la nuova via Pacini;
7. adeguamento incrocio semaforizzato tra corso Novara e corso Regio Parco;
8. piste ciclabili e percorsi pedonali;
9. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento in quanto non obbligatorio per le localizzazioni L.1.

C'è la dichiarazione che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con Comune e Provincia.

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate e dedicate; hanno una superficie pari a mq 3.236.

Descrizione dello scenario viabilistico di progetto:

- Previsti LOS non peggiori del "D". Coda max 8 veicoli

VERIFICATO con le seguenti:

Prescrizioni e raccomandazioni

Prescrizioni all'autorizzazione:

le piste ciclabili devono essere collegate "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".

tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale.

Raccomandazioni all'autorizzazione:

il Comune di Torino dovrà inoltre, per le aree adiacenti oggetto di trasformazione urbanistica, procedere ad opportuna valutazione d'impatto sulla viabilità e implementazione delle opere di mitigazione del traffico generato.

Le opere previste necessarie a sostegno dell'insediamento dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

=====

ART. 27 VERIFICA IMPATTO AMBIENTALE

Ottenuto punteggio **3,1** dal protocollo ITACA – Regione Piemonte -Edifici commerciali, dimostrata con la dovuta precertificazione prescritta dalle norme.

Nella fase di progetto, in relazione alle misure di mitigazione e compensazione per l'inquinamento atmosferico, sono state prese in considerazione in particolare "il tipo di mezzo impiegato per lo spostamento"

In pratica l'utilizzo di forme di trasporto diverse dall'automobile, certamente meno inquinanti, quali

- Metropolitana: In accordo con la Variante 200 è prevista la futura creazione di una fermata della Metropolitana lungo via Regaldi.
- Autobus: e' previsto un incremento delle linee di autobus urbani
- Mobilità ciclo-pedonale: l'insieme degli spazi pedonali pubblici e delle piste ciclabili previsti sia all'interno del centro commerciale sia di collegamento con l'area circostante consentono un perfetto raccordo con l'attuale rete dei percorsi pedonali il che rende altamente accessibile a piedi sia l'insediamento stesso che l'intero quartiere.

In relazione all'inquinamento atmosferico, in fase di progetto, sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzare la produzione di rumore, in conformità alla L. 447/95. L'analisi del progetto delle nuove infrastrutture stradali e dello studio d'impatto sulla viabilità ha consentito, in fase di valutazione, di stimare che le ricadute negative risulteranno sostanzialmente mitigate dalla presenza degli edifici esistenti e costruendi, ovvero del loro effetto di schermatura.

L'analisi di carattere ambientale è stata estesa all'intorno dei 10' di percorrenza stradale. Sono evidenziati 3 recettori sensibili con incremento di emissioni in ora di punta superiore al 20%. Gli aspetti di dettaglio delle singole componenti ambientali saranno oggetto di approfondimento verifica e eventuale adattamento del progetto in fase di verifica ambientale dovuta ai sensi della l.r. 40/98

VERIFICATO RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ARTICOLO DELLA NORMATIVA CON NECESSARI APPROFONDIMENTI NELL'AMBITO DEL SUCCESSIVO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI VIA

=====

OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI DESTINATI A CONTRIBUIRE ALLA RIVITALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL COMMERCIO (ART. 3 – c. 3bis LR 28/99 - DGR 21-4844 del 11.12.2006)

Calcolo oneri

DGR 21-4844 del 11.12.2006 art. 2 c. 5

Per quanto riguarda l'attivazione del nuovo centro commerciale con superficie di vendita complessiva di mq 11.976 la norma prevede che, per la nuova apertura di una grande struttura, l'onere è corrisposto con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'immobile entro cui si estende la superficie di vendita.

D.C.R. n. 21-4844/2006 Art. 2 comma 3 e 6 – art. 4 punto 1 lett b)

- oneri di urbanizzazione applicati dal Comune di Torino in base ai quali si calcola l'onere dovuto (urbanizzazione primaria 168.7 e secondaria 33.32) **Euro 202.02** (dati comunicati dalla società)
- Superficie utile lorda dell'insediamento, sulla quale calcolare l'onere dovuto, **mq. 19774**
Euro 202,02 x mq. 19774 = **Euro 3.994.743,48**
- percentuale da applicare a seconda della classe dimensionale dell'esercizio commerciale (centro commerciale mq. 11.976) **36%**

onere dovuto complessivamente:

Euro 3.994.743,48. x 36% = **Euro 1.438.107.65 arrotondato a E. 1.438.108,00**

D.C.R. n. 21-4844/2006 art. 4 punto 1 lett d)

Per le Localizzazioni L1 è interessato dagli oneri il solo comune sede dell'intervento :TORINO

D.C.R. n. 21-4844/2006 – art. 9 (criteri riparto oneri)

L.R.28/99 art. 3 comma 3bis

Della quota complessiva dovuta al rilascio dell'autorizzazione, dovrà essere versata una quota, come di seguito specificata, nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18 comma 1 lett. b bis) della l.r. n. 28/99 s.m.i. Per le restanti quote, **al momento del rilascio dell'autorizzazione la società dovrà stipulare apposito atto d'obbligo con cui si impegna a corrispondere gli oneri aggiuntivi dovuti al momento dell'attivazione dell'esercizio.**

Della quota complessivamente dovuta pari a euro **1.483.108,00:**

- **Euro 359.527,00** corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18, comma 1, lettera b bis della l.r. n. 28/99 s.m.i., di cui
 - **Euro 107.858,00** pari al 30% da versare al **rilascio** dell'autorizzazione commerciale
 - **Euro 251.669,00** pari al restante 70% all'**attivazione** della grande struttura di vendita
- **Euro 1.078.581,00** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere al comune sede dell'intervento: Torino.

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI A COMPENSAZIONE AMBIENTALE (l.r. 28/99 art. 3 ter)

In considerazione della circostanza che non sono ancora stati predisposti i criteri di riparto di detti oneri, per il rilascio dell'autorizzazione commerciale deve essere acquisito dal comune atto d'obbligo in cui la società si impegna a versare una quota di compensazione, computata in una percentuale compresa tra il **5% ed il 10%** degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento.

OBBLIGO DI SOTTOPORRE IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE ALLA FASE DI VERIFICA AMBIENTALE DI CUI ALLA L.R. 40/98

OBBLIGO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 26 C.7 E SEGG.- L.R. 56/77 preventiva al rilascio delle concessioni edilizie (in quanto la slp è maggiore di mq. 4000) che dovrà contenere **TUTTE LE PRESCRIZIONI E OBBLIGHI COMMERCIALI, PROGETTUALI, VIABILISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DALLE PRECEDENTI FASI PROCEDIMENTALI** (autorizzazione commerciale e fase di verifica ambientale)

Torino 22 settembre 2015

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL COMMERCIO E TERZIARIO
DOTT. CLAUDIO MAROCCO
FIRMATO IN ORIGINALE**

ALLEGATO B

**SCHEDA DI VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N. 66-13719 DEL 29.03.2010 IN
APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 DELLA D.C.R. n. 563-13414 del 28.10.1999 s.m.i.**

**D. LGS. N 114/98 – LEGGE REGIONALE N. 28/99 s.m.i. -
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Istanza n. 1177

Comune di TORINO

Provincia di TORINO

Soc. PROMOZIONE & SVILUPPO INIZIATIVE COMMERCIALI srl
Sede: Piazza San Francesco 2 - Alba
Legale rappresentante: Paolo MASSUCCO

=====

| | |
|---|------------|
| Data presentazione domanda al Sindaco | 5/05/2015 |
| Data trasmissione domanda in Regione: | 5/05/2015 |
| Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: | 21/05/2015 |
| Data convocazione Conferenza Servizi: | 25/06/2015 |
| Data svolgimento Conferenza dei Servizi: | 3/07/2015 |
| Termine deliberazione Conferenza: | 23/09/2015 |
| Silenzio assenso: | 23/10/2015 |

Ubicazione dell'esercizio : Corso Regio Parco/ Via Regaldi/ Via Pacini - Torino

Tipo di intervento: Attivazione centro commerciale classico - Tipologia G-CC2

| | |
|--|-----------------|
| Superficie di vendita complessiva, di cui: | mq. 11.976 |
| 1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1 | mq. 4499 |
| 1 media struttura non alimentari M-SE4 | mq. 1921 |
| 6 medie strutture non alimentari M-SE2 | mq. 2537 compl. |
| 1 media struttura non alimentare M-SE1 | mq. 271 |
| 35 es. di vicinato | mq. 2748 |

Superficie complessiva: mq. 19774

Settore: alimentare e non alimentare

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per l'attivazione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 11.976, in quanto tale superficie non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR; la richiesta di

applicazione del suddetto art. 16 comma 1-ultima parte è effettuata anche per la realizzazione della grande struttura all'interno del centro commerciale con le stesse motivazioni. L'istanza prevede anche il CONTESTUALE RICONOSCIMENTO DI LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L1 (ai sensi dell'art. 14 comma 3 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43016/2012)

- La società, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. che regola le domande che si avvalgono dell'applicazione dell'art. 16 c.1 , dichiara quanto segue:
 - di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 11.976, composto da una grande struttura mista G-SM di mq. 4499, otto medie strutture per 4729 mq. complessivi e 35 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2748;
 - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi ricompresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con sede legale ad Alba (CN), Piazza San Francesco 2;
 - di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i. attraverso la persona del sig. Chiola Paolo, come risulta dal modello Com4;
 - di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iiSBE Italia, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012.”

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N. 66-13719 DEL 29.03.2010

PUNTO 1: ESERCIZI E CENTRI COMMERCIALI CON OFFERTA MISTA:

1a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale dell'area di intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione

Dalla dichiarazione asseverata del professionista incaricato a corredo degli atti istruttori, dal certificato di destinazione d'uso urbanistica trasmesso dal comune di Torino in data 19/06/2015, risulta:

- L'area di intervento e l'immobile, individuato a catasto terreni al fg. 1212 part. 13,16,18,20,23,24,25,35,39 e al fg. 1187 part. 144,145, ricadono, per la massima parte, in ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.200 e 9.36 e per una

minima parte in ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.22 la cui attuazione è normata dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. e delle relative schede normative.

- Per gli ambiti di trasformazione sono previste le seguenti destinazioni d'uso: minimo 40% di superficie lorda di pavimento (SLP) a residenza; massimo 60% ad ASPI, di cui massimo il 20% ad attività commerciali.

L'area d'intervento è normata dal Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.C. relativo alla Zona urbana di trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione mecc. n. 2015 01679/009 in data 4/05/2015.

Con nota del 19/06/2015 prot. n. 1821, il Comune di Torino ha altresì precisato che l'intervento risulta conforme alla strumentazione urbanistica vigente ed operante così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 18/06/2015.

VERIFICATA LA CONFORMITA' ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED OPERANTE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1b) Inderogabile rispetto dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali stabiliti dagli artt. 13 e 14 della DCR 563-13414 del 29.10.1999

Verifica del riconoscimento della localizzazione L1 (art. 14 c. 4 sub a), contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa (art. 14 c. 4):

verifica della definizione :

- L'area non ha le caratteristiche per essere riconosciuta come facente parte di un addensamento commerciale in quanto trattasi di una porzione di territorio nella quale non sono presenti esercizi commerciali in continuità secondo le regole fissate all'art. 13 delle DDCR;
- l'area è interclusa su tutti i lati nel centro abitato come definito all'art. 11 c. 8 delle DDCR;
- l'area è lambita da 2 assi urbani ad ampia capacità (corso Novara e corso Regio Parco) e su due lati da 2 vie destinate al traffico prevalentemente di quartiere (via Regaldi e via Pacini);
- è un'area che si colloca in prossimità di addensamenti comunali riconosciuti dai criteri del comune di Torino Addensamento urbano minore A.4 "ad 05 Bologna";

verifica dei parametri:

- parametro Y1 (ampiezza raggio della perimetrazione di calcolo residenti) = mt 350
- parametro X1 (numerosità dei residenti entro il parametro Y1) 8388 resid > a 5000 residenti
- parametro J1 (distanza stradale max dalla perimetrazione parametro Y1) mt 353 < mt. 700
- parametro M1 (dimensione massima della localizzazione) mq 35.383 < mq. 70.000

La localizzazione L1 è potenzialmente riconoscibile in quanto conforme senza possibilità di deroga alla definizione e ai parametri di cui all'art. 14 comma 4 sub a)

Sotto l'aspetto della verifica della conformità all'art. 14 c. 3 delle DDCR, ovvero: è possibile riconoscere una localizzazione L1 nel corso del procedimento di autorizzazione sempre che al momento della presentazione della domanda lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'art. 24 delle DDCR (destinazione d'uso - COMMERCIO AL DETTAGLIO) si rileva la conformità.

VERIFICATO IL RISPETTO DEI CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONE COMMERCIALI L1

1c) Inderogabile rispetto dell'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999

a) fabbisogno posti auto (collocazione dei posti auto nella struttura dell'edificio che corrisponde a mq. 28 per posto auto art. 25 c.)

TOTALE posti auto per centro commerciale pa 1208 corrispondenti a mq. 33.824 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 604 per complessivi mq. mq. 16.912)

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

| | Dati progettuali complessivi | Fabbisogno art. 25 DCR 59/06 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Totale posti auto pubblici e privati | n. 1.217 | n. 1208 |
| Totale superficie pubblici e privati | Mq. 36.041 | Mq. 33.824 |
| Totale parcheggi pubblici | n. 620 | n. 604 |
| Totale superficie parcheggi pubblici | Mq. 18.702 | Mq 16.912 |

VERIFICATO

1d) Inderogabile applicazione delle modalità previste all'art. 26 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 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'area residenziale più vicina.**

Così come rilevato nella scheda istruttoria di cui all'Allegato A, dai rilievi effettuati nel rispetto della normativa in vigore non emergono situazioni critiche attuali: lo peggiore D.

Flussi viari indotti:

Flusso viario da considerare in entrata $F=1.000 + 0,65 \times (C-1.000) = 1135$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F= 1.000 + 0,65 \times (C-1.000) = 1135$ veicoli/ora

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

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

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 1135 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 1135 veicoli/ora

Opere di viabilità in progetto

1. nuova rotatoria all'incrocio tra via Regaldi e corso Novara;

2. rifacimento della nuova via Regaldi, tratto tra corso Novara e via Pacini;
3. nuova rotatoria all'incrocio tra via Regaldi e via Pacini;
4. rifacimento del controviale est di corso Novara, tratto tra corso Regio Parco e via Regaldi;
5. prolungamento via Pacini, tratto tra via Regaldi e corso Regio Parco;
6. nuova intersezione con semaforo "intelligente" all'incrocio tra corso Regio Parco e la nuova via Pacini;
7. adeguamento incrocio semaforizzato tra corso Novara e corso Regio Parco;
8. piste ciclabili e percorsi pedonali;
9. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Verifiche progettuali

E' verificato che con le opere in progetto non saranno presenti LOS peggiori del "D". Coda max 8 veicoli

E' verificato:

- che sono previste le corsie di accelerazione e decelerazione
- che sono previste le corsie di accumulo
- la sussistenza della dichiarazione che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con Comune e Provincia.
- che le aree di carico /scarico delle merci, con una superficie pari a mq. 3236, sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.
- che, trattandosi di area è già compromessa (scalo ex Vanchiglia), non è necessaria la rappresentazione grafica di cui all'art. 5 punto 3 DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 delle aree da destinarsi alle compensazioni per mitigare i danni derivanti dal consumo di suolo.

VERIFICATO con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

Prescrizioni::

- le piste ciclabili devono essere collegate *"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"*.
- tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale.
- le opere previste necessarie a sostegno dell'insediamento dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

Raccomandazioni:

- il Comune di Torino dovrà inoltre, per le aree adiacenti oggetto di trasformazione urbanistica, procedere ad opportuna valutazione d'impatto sulla viabilità e implementazione delle opere di mitigazione del traffico generato.

1e) Rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico, acustico, ecc. generati dall'insediamento.

Nella fase di progetto, in relazione alle misure di mitigazione e compensazione per l'inquinamento atmosferico, sono state prese in considerazione in particolare *"il tipo di mezzo impiegato per lo spostamento"*

In pratica l'utilizzo di forme di trasporto diverse dall'automobile, certamente meno inquinanti, quali

- Metropolitana: in raccordo con la Variante 200 è prevista la futura creazione di una fermata della Metropolitana lungo via Regaldi.
- Autobus: è previsto un incremento delle linee di autobus urbani

- Mobilità ciclo-pedonale: l'insieme degli spazi pedonali pubblici e delle piste ciclabili previsti sia all'interno del centro commerciale sia di collegamento con l'area circostante consentono un perfetto raccordo con l'attuale rete dei percorsi pedonali il che rendere altamente accessibile a piedi sia l'insediamento stesso che l'intero quartiere.

L'analisi di carattere ambientale è stata estesa all'intorno dei 10' di percorrenza stradale.

In relazione all'inquinamento atmosferico, in fase di progetto, sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzare la produzione di rumore, in conformità alla L. 447/95. L'analisi del progetto delle nuove infrastrutture stradali e dello studio d'impatto sulla viabilità ha consentito, in fase di valutazione, di stimare che le ricadute negative risulteranno sostanzialmente mitigate dalla presenza degli edifici esistenti e costruendi, ovvero del loro effetto di schermatura.

Sono evidenziati 3 recettori sensibili con incremento di emissioni in ora di punta superiore al 20%. Gli aspetti di dettaglio delle singole componenti ambientali saranno oggetto di approfondimento verifica e eventuale adattamento del progetto in fase di verifica ambientale dovuta ai sensi della l.r. 40/98 e di rispetto degli elementi evidenziati in procedura di VAS per il PP in variante approvato

VERIFICATO RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ARTICOLO DELLA NORMATIVA. Necessari i dovuti approfondimenti nell'ambito del successivo procedimento di verifica di VIA e fatto salvo il rispetto degli elementi progettuali evidenziati in procedura di VAS per l'approvazione dello s.u.

- 1f) Attestato di Pre-Valutazione rilasciato da iiSBE Italia su richiesta del proponente che dimostri il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato con Delibera della Giunta regionale in applicazione dell'art. 15 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."**

La società istante ha presentato il certificato di dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iiSBE Italia, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."

VERIFICATO

- 1g) La superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima dell'analogia tipologia di struttura distributiva, con lo stesso tipo di offerta merceologica, immediatamente superiore a quella prevista dall'art. 17 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" (art. 6 c. 1,2,3, sub a) e b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999) la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono.**

La limitazione contenuta al presente punto 1g), ovvero che la superficie di vendita autorizzabile non debba essere superiore alla soglia massima immediatamente superiore a quella compatibile nelle tabelle di cui all'art. 17 della DCR 563-13414/99 smi, alla luce delle novità normative introdotte a livello europeo e di conseguenza a livello nazionale, non può essere più applicabile in quanto in totale contrasto con i contenuti del D.L. 13 agosto 2011, n. 138 convertito con modificazioni dalla L. 14 settembre 2011, n. 148; del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214; del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo

2012, n. 27 e da ultimo del D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito con modificazioni dalla L. 4 aprile 2012, n. 35.

In particolare alla lettera b), comma 1 dell'art. 1 del D.L. 1/2012 è espressamente prevista **l'abrogazione** di tutte quelle norme *“che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti”*.

Altresì è utile precisare che il contrasto con la normativa nazionale vigente, ci pone nella condizione, nelle more della revisione delle norme procedurali previste dalla DGR 43-29533/2000 smi, (così come anche esplicitamente evidenziato in diverse note pervenute agli uffici da parte dell'ANCI), di considerare **immediatamente** non più applicabile tale criterio in forza del principio esplicitato all'art. 1 del D.L. 1/2012, che prevede che le norme palesemente in contrasto sono abrogate.

Peraltro l'inapplicabilità di tale norma è altresì direttamente rilevabile da quanto esplicitato all'art. 16 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata che prevede che per i casi non espressamente indicati, ovvero quelli che esulano dalle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della stessa deliberazione che rappresentano il modello di rete ottimale coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, debbano essere presi in considerazione analisi e valutazioni delle possibili ulteriori esternalità negative e i maggiori impatti quali: il grave intralcio sul sistema del traffico e l'inquinamento ambientale (acustico in prossimità delle residenze), esaminati ai punti che precedono, eventuali effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi della concorrenza nell'area di programmazione commerciale esaminati questi ultimi in dettaglio nell'allegato C) che esamina proprio in dettaglio tali condizioni.

Pertanto tenuto conto che le compressioni del diritto sono consentite ma tali compressioni devono rispondere rigorosamente a principi di: *non discriminazione, necessità, proporzionalità, in considerazione del fatto che i soli limiti ammessi e i programmi e i controlli da effettuare devono essere necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica ed ai sensi del disposto dell'art. 1 del D.L. 1/2012 il **CRITERIO DI VALUTAZIONE NON E' APPLICABILE.***

CONCLUSIONE FINALI

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 " Adempimenti regionali" della DGR n. 43-29533 del 1/3/2000 smi, in ordine alla valutazione delle ulteriori esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti che determinano il contrasto con l'utilità sociale, risultano:

RISPETTATI

I criteri di valutazione inderogabili indicati ai punti 1a), 1b), 1c), 1d), 1f),.

Rispettati i criteri di valutazione che attengono al sistema della concorrenza e del mercato e che sono esplicitati ed analizzati all'allegato C) e che utilizzano, come sistema di verifica della relazione economica che fa parte integrante della documentazione ai fini della presentazione dell'istanza, un sistema di calcolo, esplicitato nella stessa relazione, messo a punto proprio per la valutazione del sistema della concorrenza nell'ambito dell'area di programmazione commerciale.

L'autorizzazione è rilasciabile con le prescrizioni di cui ai punti precedenti evidenziati 1g) ed 1e) Alla corresponsione dell'onere aggiuntivo previsto dalla L.r. 28/99 secondo le modalità ed il riparto di cui all'allegato A)

I permessi a costruire per la realizzazione dell'insediamento sono subordinati al :

- Superamento della fase di Verifica Ambientale di cui alla l.r. 40/98
- All'acquisizione della autorizzazione urbanistica regionale di cui alla l.r. 56/77 smi nella quale saranno verificati tutti gli elementi progettuali necessari a soddisfare le prescrizioni dell'autorizzazione commerciale e a quelli derivanti dalla fase di verifica di VIA .

Torino 22 settembre 2015

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SETTORE COMMERCIO E TERZIARIO
DOTT. CLAUDIO MAROCCO
FIRMATO IN ORIGINALE**