

Codice A1903A

D.D. 5 luglio 2016, n. 384

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 8 e seguenti - Comune di Torino - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico (G-CC1) - Societa' Novacoop S.c.- AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 24 dicembre 2015 (prot. Regione Piemonte n. 20941/A1903A) dalla Società Novacoop S.c. con sede in Vercelli (VC), Via Nelson Mandela, 4 – P.IVA n. 01314250034, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico, tipologia G-CC1, con superficie di vendita pari a mq. 4.400 e superficie lorda di pavimento pari a mq 8.006, ubicato in Torino, “ area di PRIN Ex Alfa Romeo”, Via Botticelli, localizzazione L2 “Botticelli”;

atteso che in data 19 aprile 2016, acquisita la documentazione necessaria e conservata agli atti di questo ufficio, è stata avviata la fase istruttoria di competenza al fine del rilascio della presente autorizzazione per la realizzazione del centro commerciale in oggetto.

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 8, nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8000, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 s.m.i. ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
- ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nei titoli abilitativi edilizi e nella convenzione che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:
 - la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
 - la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
 - le superfici a magazzino e deposito;
 - le superfici destinate alle attività accessorie;
 - le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
 - le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l. r. n. 56/77 s.m.i.;
 - le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
 - i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
 - in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
 - ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Preso atto che:

- dalle tavole progettuali trasmesse in data 24/12/2015 (prot. n. 20941/A1903A) e in data 07/03/2016 (prot. n. 4565/A1903A) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria,

l'intervento in esame consiste nella realizzazione di un fabbricato commerciale ubicato in Via Botticelli, localizzazione L2 "Botticelli" del Comune di Torino – " area di PRIN Ex Alfa Romeo". Il fabbricato si sviluppa interamente su un piano fuori terra e due piani interrati e presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

- la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. **8.006**;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. **4.400**, tutta situata al piano terra di cui:
 - mq 3.500 destinati a una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare (G-SM1);
 - mq 900 destinati a una media struttura di vendita extralimentare(M-SE2);
 - la superficie destinata a riserve e lavorazioni è complessivamente pari a mq **1.266** situata al piano terra;
 - la superficie destinata a locali accessori (servizi igienici sanitari, spogliatoi, uffici, ecc.) è complessivamente pari a mq **970** tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a banchina scarico merci è complessivamente pari a mq **280**;
 - la superficie destinata a galleria è complessivamente pari a mq **870** situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (esercizio di somministrazione) è complessivamente pari a mq **220** situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad area carico e scarico merci ed area sosta mezzi pesanti è pari a complessivi mq **700** situata a raso;
 - la superficie destinata ai servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq **9.570** corrispondenti a **345** posti auto destinati a parcheggi di uso pubblico afferenti il centro commerciale, situata al primo e secondo piano interrato del fabbricato;
 - la superficie destinata a parcheggi privati è pari a mq. **4.520** corrispondenti a **149** posti auto, situata al piano secondo interrato del fabbricato;
- l'area di intervento, di cui al Foglio n. 1100, particelle n. 30, 157, 158, 159, e 32 parte, secondo il PRGC vigente nel Comune di Torino approvato con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e successive varianti parziali approvate, in particolare la variante parziale n. 160 del 11/10/2010, ricade in "Zona Urbana di Trasformazione ambito 5.25", normata dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A., scheda n. 5.25;
- l'area d'intervento è situata all'interno della "Zona Urbana di Trasformazione ambito 5.25", come definita dal Programma Integrato in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ord. 54 (mecc. 2012 01894/009 in data 14 maggio 2012);
- in data 22/05/2013 è stato stipulato "Atto dichiarativo di avveramento di condizione e convenzione del PRIN in Variante al PRG Ambito 5.25 Botticelli" a rogito Prof. Avv. Paolo Reviglione, notaio in Torino, tra il Comune di Torino la Società Novacoop S.c. e Terna S.p.A. (rep. N. 23918, racc. n. 17571);
- in data 07/04/2016 la Commissione Igienico Edilizia del Comune di Torino ha espresso parere favorevole in merito alla realizzazione del fabbricato in oggetto;
- in data 06/03/2013 (prot. n. 2930/DB1607) la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del D. lgs. n. 114/98 s.m.i. e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i., ha deliberato positivamente sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Novacoop s.c. per l'attivazione di un centro commerciale classico, tipologia G-CC1, con superficie di vendita di mq 4.400, composto da una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq 4.250 e quattro esercizi di vicinato per

complessivi mq 150, settore alimentare e non alimentare, ubicato a Torino in Via Botticelli in localizzazione denominata "L2 Botticelli;

- come disposto al punto 4) della Deliberazione della Conferenza dei Servizi sopra citata, il rilascio dell'autorizzazione oggetto del presente atto dovrà essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

- sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società Novacoop S.c. alla corresponsione, quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 3 c. 3bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006, dell'importo di Euro **566.526,00** destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (art. 18 e 18bis della l.r. n. 28/99 s.m.i.) per lo sviluppo e la qualificazione delle imprese del commercio;

- sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, nell'attesa che la Giunta regionale approvi i criteri di valutazione, ai sensi dell'art. 3 comma 3ter della l.r. 28/99 s.m.i., nel quale è dettagliato l'impegno da parte della Società Novacoop S.c. alla corresponsione di una quota di compensazione ambientale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento;

- l'attivazione della struttura commerciale dovrà essere subordinata alla realizzazione e collaudo di tutte le opere viarie in progetto. Le opere dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti;

- il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, ecc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 s.m.i. e dell'art. 22 del d. lgs. n. 114/98 s.m.i.;

- acquisizione della verifica di impatto ambientale prevista dall'art. 10 della l.r. n. 40/98;

- alla condizione che l'insediamento commerciale deve essere diviso da viabilità pubblica, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lettera b) della l.r. n. 56/77 s.m.i. dagli altri insediamenti commerciali, autorizzati e/o autorizzandi, all'interno della stessa localizzazione L2;

- in data 28/09/2015 (prot. n. 14753/A1903A) la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del d. lgs. n. 114/98 s.m.i. e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i., ha deliberato positivamente sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Novacoop S.c. relativa alla ridefinizione del centro commerciale classico, tipologia G-CC1 di mq. 4.400 (autorizzato con DCS n. 2930/DB1607 del 06/03/2013), tramite scomposizione della G-SM1 di mq. 4.250 in una G-SM1 di mq. 3.500 e una M-SE2 di mq. 900 e modifica numero degli esercizi commerciali, settore alimentare e non alimentare, ubicato in Via Botticelli, nella localizzazione L2 (Botticelli) del Comune di Torino, in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. c) della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della l.r. n. 56/77 s.m.i., per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D. lgs. n. 114/98 s.m.i., con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. in attuazione del D. lgs. n. 114/98 s.m.i. (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma 2;

- ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive sopra descritte, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a **n. 485** posti auto corrispondenti a **mq 13.580** e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, e pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;

- il sopraindicato fabbisogno di posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali ed ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, ed ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3), è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio pari a **243** posti auto corrispondenti a **6.790** mq;

- la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in relazione alla superficie lorda di pavimento della grande struttura di vendita deve essere pari a **mq 6.405**, corrispondente all'80% della superficie lorda di pavimento, e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a **mq 6.790**, pari a n. 243 posti auto, corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., in quanto superiore a mq. 6.405, così come espressamente previsto al comma 2 dello stesso articolo;

- la dotazione obbligatoria di parcheggi e autorimesse private ai sensi della L.122/89 in relazione al volume dell'insediamento commerciale deve essere pari a mq **2.802**.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a **n. 345** posti auto corrispondenti a mq **9.570** situati al primo e secondo piano interrato del fabbricato afferenti il centro commerciale classico e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e soddisfa altresì la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

- sono inoltre indicati nel progetto mq **4.520** corrispondenti a **n. 149** posti auto situati al secondo piano interrato del fabbricato, destinati a parcheggi privati, afferenti il centro commerciale classico e ciò soddisfa il dettato della legge 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq **9.570** corrispondenti a n. **345** posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico situati al primo e secondo piano interrato del fabbricato e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;
- in data 28/10/2015 il Comune di Torino, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 14753/A1903A del 28/09/2015, ha rilasciato alla Società Novacoop S.c. provvedimento conclusivo n. 87/16 del 28/10/2015 con il quale si autorizza la stessa Società all'attivazione di un centro commerciale classico, tipologia G-CC1, ubicato in via Botticelli, in localizzazione L2 "Botticelli", con le seguenti caratteristiche: superficie complessiva di mq 8.500; superficie di vendita di mq 4.400 così suddivisa: una Grande Struttura di Vendita - Tipologia G-SM1 di mq 3.500 e una Media Struttura di Vendita - Tipologia M-SE2 di mq 900, di cui all'autorizzazione commerciale n. 87A/16 e n. 87.2A/16 del 28/10/2015 e contestuale restituzione delle autorizzazioni commerciali rilasciate con il Provvedimento conclusivo n. 34/16 del 23/04/2013;
- in data 23 maggio 2013 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo (rep. n. 54701- Registrato a Torino il 29 maggio 2013 n. 934 serie 1T atti) da parte della Società Novacoop S.c. in cui si impegna:
 - a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo previsto dall'art. 3, comma 3bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. una somma complessiva pari a euro 566.526,00 relativa all'attivazione del centro commerciale classico con superficie di vendita pari a mq. 4.400, secondo la ripartizione di cui alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. 2930/DB1607 del 06/03/2013 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge per la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente a favore del Comune sede di intervento e dei Comuni contermini;
 - alla corresponsione di una quota per le compensazioni ambientali computata in una percentuale compresa tra il 5 e il 10 per cento, nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri di valutazione ai sensi dell'art. 3 comma 3ter della l.r. 28/99 s.m.i., degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non diversamente compensabili;
- in data 17 maggio 2013 la Società Novacoop S.c. ha effettuato bonifico bancario a favore della Regione Piemonte dell'importo di 42.489,00 euro pari alla quota prevista degli oneri aggiuntivi da versare nel fondo regionale al rilascio dell'autorizzazione commerciale;
- in data 04/07/2013 con Determinazione Dirigenziale n. 267 il progetto in esame è stato escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998 a condizione che il progetto recepisca tutte le prescrizioni e le raccomandazioni che si intendono qui integralmente richiamate;
- in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto, le soluzioni progettuali previste e contenute negli elaborati progettuali, pervenuti nelle date 07/03/2016 (prot. n. 4565/A1903A) e 08/06/2016 (prot. n. 9912/A1903A) e nella relazione tecnico-illustrativa pervenuta in data 24/12/2015 (prot. n. 20941/A1903A) e precisamente:
 - Opere di compensazione ambientale esterne al perimetro di PR.I.N. – Elaborato numero 004 – revisione 01;
 - Opere stradali in progetto esterne al PR.I.N. – estensione pista ciclabile fino a ingresso parco su corso Giulio Cesare;

- Relazione tecnico illustrativa – numero 1 – revisione 00;
 - Relazione energetico ambientale – numero 3 – revisione 00;
 - Relazione di valutazione revisionale d’impatto acustico – numero 6 – revisione 00;
 - Valutazione revisionale di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici- numero 2 – revisione 00;
 - Relazione opere di compensazione ambientale – numero 7 – revisione 00;
 - Integrazione verifica idrogeologica della viabilità Nord di via Basse di Stura ricadente nella fascia C di inondazione della Stura – numero 01 – revisione 00;
- assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 267 del 04/07/2013 relative alla realizzazione del manufatto e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Atteso che:

- in riferimento alle opere di viabilità a Nord-Est dell’ambito ricadenti all’interno dell’area di inondazione per piena catastrofica (fascia C), in sede esecutiva dovranno essere adottate le misure precauzionali indicate nella relazione geologica a firma dei Dott. Guasco e Fiussello datata 04/04/2014 e dovrà comunque essere attentamente verificata la persistenza su tutto il lotto della situazione geologica descritta nella succitata relazione. Qualora sorgessero dubbi sulla situazione geologica venuta alla luce dovrà essere previsto un sopralluogo da parte di un geologo abilitato;

- le opere di compensazione ambientale individuate a seguito dell’esito del processo di consultazione con l’Ente gestore del Parco del Po nel corso del tavolo tecnico presso la Città di Torino del 11 gennaio 2011, come da verbale dell’incontro, risultano le seguenti:

- creazione di una pista pedonale e ciclabile al limite dell’area protetta e collegamento con pista ciclabile già esistente; la pista è dunque di tipo misto (ciclopedonale), uguale a quella a monte prevista dal PRIN, e prosegue fino all’accesso al parco esistente;
- a lato della pista ciclabile è previsto l’impianto di un filare alberato fino all’accesso al parco, con la posa di esemplari di *Populus Alba* varietà “Bolleana”, e la posa di otto esemplari di “*Fraxinus ornus*” nel parcheggio esistente con sesto d’impianto concordato con il Settore Verde Gestione della Città di Torino ;
- per la manutenzione dell’area saranno effettuati due sfalci di erba all’anno fino all’area di accesso al parco e quattro sfalci di erba all’anno fino in Corso Giulio Cesare, per un totale di tre anni. Sarà inoltre effettuato un diserbo all’anno sull’area cosiddetta “piastra polifunzionale” per tre anni;
- gli accessi al parco saranno realizzati con dissuasori e sbarre analoghi a quelli già esistenti;

- in riferimento alla verifica dell’impatto sulla viabilità previsto dall’art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell’art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i., per assorbire il traffico viario in entrata ed uscita indotto dal centro commerciale classico oggetto del presente provvedimento, sono previste le opere di viabilità di cui agli elaborati progettuali (Planimetria generale opere in progetto – Elaborato n. 001 – revisione 02):

- sistemazione di via Basse di Stura, con la creazione di una nuova strada a carreggiata unica con una corsia per senso di marcia, dotata di marciapiedi su ambo i lati oltre che di una pista ciclabile sul lato destro della carreggiata sul confine dell’attuale proprietà Terna;
- completamento di via Basse di Stura sino al collegamento con via Ramazzini e con Corso Giulio Cesare (tratta interna), con un nuovo tronco stradale previsto dal PRG;
- nuova rotatoria del diametro di 30 m circa, all’intersezione tra la nuova strada di PRG e via Ramazzini;

- nuova rotatoria del diametro di 24 m circa, all'intersezione tra la nuova strada di PRG e l'accesso da nord ai parcheggi del nuovo insediamento commerciale;
- nuova rotatoria del diametro di 30 m circa, all'intersezione tra la nuova strada di PRG e l'attuale viabilità a fondo cieco posta a servizio sia dell'accesso laterale all'area di Terna che a servizio di un'area di proprietà comunale;
- ammodernamento dei due impianti semaforici di via Botticelli alle intersezioni con strada Basse di Stura e via Monte Rosa, con installazione di un nuovo sistema a gestione dinamica di piano e coordinamento tra i due impianti;
- sistemazione di via Botticelli, nella tratta tra piazza Derna e strada Basse di Stura, che prevede:
 - il mantenimento di una carreggiata centrale unica su via Botticelli con due corsie per senso di marcia, interrotte solo all'altezza delle intersezioni di strada Basse di Stura e di via Monte Rosa con spartitraffico centrale, avente la funzione di includere e proteggere l'attraversamento pedonale;
 - la creazione di due controviali laterali, delimitati sul lato sinistro da un'isola spartitraffico alberata della dimensione media di 2,2 m, che ospita anche le due isole di fermata bus per senso di marcia;
 - una corsia di marcia per ciascun controviale, della larghezza media di circa 4 m, a cui si affiancano delle soste in linea e dei marciapiedi della larghezza media di 2 m;
- nuova pista ciclopedonale in corrispondenza della nuove tratte stradali previste, estesa sino alla pista ciclabile esistente di corso Taranto;
- viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, che le prescrizioni contenute nel dispositivo delle Deliberazioni della Conferenza dei servizi del 06/03/2013 (prot. n. 2930/DB1607) e del 28/09/2015 (prot. n. 14753/A1903A) si ritengono soddisfatte.

Dato atto che, nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.95, il procedimento istruttorio è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario, nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Precisato che i permessi di costruire devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Torino preliminarmente agli stessi, deve accertare il rispetto delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i., le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 s.m.i. .

Precisato che ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. un eventuale ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato art. 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione urbanistica e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 8 e seguenti della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

visto il Decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59" ;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 e s.m.i. “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”;

richiamate le Deliberazioni della Conferenza dei servizi prot. n. (prot. n. 2930/DB1607) del 06/03/2013 e (prot. n. 14753/A1903A) del 28/09/2015 e le prescrizioni in esse contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 267 del 04/07/2013 di esclusione dalla fase di valutazione di cui all’art. 12 della l.r. n. 40/98;

tutto ciò premesso :

IL DIRIGENTE

visto l’art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

in conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

richiamati tutti i contenuti della premessa;

determina

- di rilasciare, ai sensi del comma 8 e seguenti dell’art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico, tipologia G-CC1 nel Comune di Torino in Via Botticelli, localizzazione L2 “Botticelli” - “Area di PRIN Ex Alfa Romeo”, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 4.400 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 8.006 alla Società Novacoop S.c. con sede in Vercelli (VC), Via Nelson Mandela, 4 – P.IVA n. 01314250034;
- di autorizzare il Comune di Torino al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all’insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 9 dell’art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione alla Convenzione stipulata in data 22 maggio 2013 tra il Comune di Torino, la Società Novacoop S.c. e la Società Terna Rete Italia S.P.A., a rogito Notaio Prof. Avv. Paolo Reviglione in Torino (repertorio n. 23918 raccolta 15571);
 - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità richiamati in premessa;
 - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nelle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi del 06/03/2013 (prot. n. 2930/DB1607) e del 28/09/2015 (prot. n. 14753/A1903A) e richiamate in premessa;
 - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 267 del 04/07/2013 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all’art. 12 della l.r. n. 40/1998;
 - e) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell’insediamento commerciale, in particolare:
 - la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 8.006;
 - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 4.400 tutta situata al piano terra di cui:
 - mq 3.500 destinati a una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare (G-SM1);
 - mq 900 destinati a una medi struttura di vendita extralimentare (M-SE2);

- la superficie destinata a riserve e lavorazioni è complessivamente pari a mq 1.266 situata al piano terra;
 - superficie destinata a locali accessori (servizi igienici sanitari, spogliatoi, uffici, ecc.) complessivamente pari a mq 970 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a banchina scarico merci complessivamente pari a mq 280;
 - la superficie destinata a galleria complessivamente pari a mq 870 situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (esercizio di somministrazione) complessivamente pari a mq 220 situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad area carico e scarico merci ed area sosta mezzi pesanti pari a complessivi mq 700 situata a raso;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico corrispondente a complessivi mq 9.570 pari a 345 posti auto destinati a parcheggi di uso pubblico situati al primo e secondo piano interrato del fabbricato afferenti il centro commerciale classico;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi a **n. 485** posti auto corrispondenti a **mq. 13.580** (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.);
 - la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico secondo la definizione progettuale pari a complessivi n. 345 posti auto, corrispondenti a mq. 9.570 situati al primo e secondo piano interrato del fabbricato afferenti il centro commerciale classico che non dovrà mai essere inferiore a n. 243 posti auto e a mq. 6.790 corrispondenti al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. in quanto detta quota risulta superiore al fabbisogno dell'art. 21 comma 1 sub 3);
 - il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferenti il centro commerciale classico, pari a mq 4.520 corrispondente a n. 149 posti auto situati al secondo piano interrato del fabbricato, che non dovrà mai essere inferiore a mq 2.802,10 nel rispetto della L.122/89;
- f) all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, della Convenzione edilizia stipulata in data 22 maggio 2013 a rogito Notaio Prof. Avv. Paolo Reviglioni in Torino (repertorio n. 23918 raccolta 15571) in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:
- l'impegno che tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione del centro commerciale classico;
 - siano specificatamente definiti tutti gli elementi della viabilità ed accessibilità, anche con la definizione dei relativi costi di realizzazione, contenuti nel progetto, ai sensi dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;
- g) al rispetto dell'obbligo di separazione dei vari insediamenti commerciali insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 con viabilità pubblica, ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;
- h) al rispetto del vincolo che il centro commerciale sia composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, ecc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 e dell'art. 22 del d. lgs. n. 114/98;
- i) al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Torino;
- j) al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, ed alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 s.m.i. per i restanti interventi;

k) al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 s.m.i.;

l) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114.

L'inosservanza dei contenuti della presente Determinazione Dirigenziale causa la revoca dell'Autorizzazione oggetto della presente Determinazione, nonché la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata, così come precisato dall'art. 6 della l.r. n. 28/99 s.m.i. .

Si precisa altresì che la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione così come previsto dal comma 4 dell'art. 5 della l.r. n. 28 /99 s.m.i..

Si rammenta infine che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Torino nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 s.m.i. nonché di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione.

Il Comune di Torino è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei permessi a costruire, alla Regione Piemonte, Direzione Competitività del Sistema Regionale, Settore Commercio e Terziario, una copia conforme all'originale del permesso di costruire, della Convenzione debitamente sottoscritta dai soggetti, integrata e/o modificata secondo le prescrizioni del presente atto e una dichiarazione che gli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire risultano conformi a quelli a corredo dell'autorizzazione in oggetto e di seguito elencati.

La documentazione a corredo dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti:

- Autocertificazione compatibilità urbanistica – 06/06/2016;
- Relazione Asseverata – 22.12.2015;
- Deliberazione del Consiglio Comunale del 30 marzo 2011;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Atto Dichiarativo di avveramento di Condizione e Convenzione del Programma Integrato in Variante al PRG - Repertorio n. 23918 – Raccolta n. 17571 del 22/05/2013;
- Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 17/05/2012 - Rep. N. 260.578/32.866;
- Atto Unilaterale d'Obbligo – Rep. N. 260.578/32.866 del 17/05/2012;
- Tav. 1 – Azzonamento Aree normative e destinazione d'uso - scala 1:5000;
- Studio d'impatto sulla viabilità – Relazione Illustrativa – Giugno 2015;
- Elaborati Permesso di Costruire:
 - REL 1 – Relazione Tecnico-Illustrativa – Ottobre 2015;
 - REL 2 – Valutazione previsionale di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici – Ottobre 2015;
 - REL 3 – Relazione Energetico/Ambientale – Ottobre 2015;
 - REL 4 – Relazione Geologica e Caratterizzazione Geotecnica – Ottobre 2015;
 - REL 5 – Relazione in riferimento alla normativa sulle barriere architettoniche – Ottobre 2015;
 - REL 6 – Relazione di Valutazione Previsionale di Impatto Acustico – Ottobre 2015;
 - REL 7 – Relazione opere di compensazione ambientale – giugno 2016;
 - 1REL – Integrazione verifica idrogeologica- aprile 2014;

- EG 01 – Inquadramento Territoriale Planimetria Generale – scala varie – Ottobre 2015;
- EG 02 – Documentazione Fotografica – Ottobre 2015;
- EG 03 – Individuazione UMI – scala 1:500 – Ottobre 2015;
- EG 04 – Pianta Piano Livello – 2 – scala 1:200 – Ottobre 2015,
- EG 05 – Pianta Piano Livello – 1 – scala 1:200 – Ottobre 2015;
- EG 06 – Pianta Piano Livello 0 – scala 1:200 – Ottobre 2015;
- EG 07 – Pianta Piano Coperture – scala 1:200 – Ottobre 2015;
- EG 08 – Prospetti – scala 1:200 – Aggiornamento Novembre 2015;
- EG 09 – Sezioni – scala 1:200 – Aggiornamento Novembre 2015;
- EG 10 – Particolari Costruttivi – scala 1:50 – Aggiornamento Novembre 2015;
- TAV 11 – Inserimento Ambientale dell’Intervento – Aggiornamento Novembre 2015;
- EG 12A – Verifiche Edilizie – scala 1:500 – Ottobre 2015;
- EG 12B – Verifiche Edilizie – scala 1:500 – Ottobre 2015;
- EG 13 – Verifiche Standard a Parcheggio – scala 1:500 – Ottobre 2015;
- EG 14 – Verifica Superfici Merceologiche – scala 1:500 – Ottobre 2015;
- 2PID n. 023 – Opere stradali in progetto interne esterne al PRIN – Novembre 2015;
- 2PID 004 – Opere di compensazione ambientale esterne al PRIN – novembre 2015;
- 1 GEN 001 – Planimetria generale opere in progetto – novembre 2015;
- Atto d’obbligo degli oneri aggiuntivi e compensazione ambientale – Rep n. 54701 del 23/05/2013;
- Ricevuta pagamento oneri aggiuntivi del 17/05/2013;
- Delibera Conferenza dei Servizi prot. n. 2930/DB1607 del 06/03/2013;
- Delibera Conferenza dei Servizi prot. n. 14753/A1903A del 28/09/2015;
- Determinazione dirigenziale n. 267 del 04/07/2013.

I seguenti elaborati, richiamati quale elemento costitutivo del procedimento istruttorio, sono in possesso di questo Ente poiché prodotti dal Comune di Torino in data 27/01/2016 (prot. n. 1581/A1903A) e in data 19/04/2016 (prot. n. 7334/A1903A) ai sensi dell’art. 43 del D.P.R. 28.1.2000 n. 445:

- Provvedimento conclusivo n. 87/16 del 28/10/2015;
- Autorizzazione commerciale n. 87A/16 e n. 87.2A/16 del 28/10/2015,
- Comunicazione parere CIE pratica 2015-15-19654, Via Botticelli 85 del 12/04/2016.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso, debitamente vistati, unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi al richiedente e al Comune di Torino.

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell’art. 8 della l.r. n. 51/97.

La presente Determinazione è soggetta a pubblicazione ai sensi dell’art. 23, comma 1, lettera a) del D.lgs n. 33/2013.

Il Dirigente del Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco