

Deliberazione della Giunta Regionale 27 giugno 2017, n. 39-5248

**Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi - Istanza presentata dalla Societa' Esselunga Spa, per l'attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq. 4500, settore alimentare e non alimentare, ubicata nell'area ex Westinghouse in Via Paolo Borsellino/Corso Vittorio Emanuele II in una L1 del Comune di Torino. Parere ai sensi dell'art. 6 commi 2 bis e 2 ter della DGR n. 43-29533/2000 smi.**

A relazione dell'Assessore De Santis:

Premesso che:

- l'art. 16, comma 1, della D.C.R. 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. 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 procedimentali;
- in particolare, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante a seguito dell'approvazione della D.G.R. 66-13719 del 29 marzo 2010, il soggetto richiedente che intende avvalersi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. 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 DCR. 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 i 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 DCR 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 DCR 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla DCR 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 14 febbraio 2017 (prot. n. 2161/A1903A) è pervenuta istanza presso la Direzione Competitività del Sistema regionale – Settore Commercio e Terziario, ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, da parte della Società Esselunga Spa con sede in Milano, Via Vittor Pisani 20, per l'attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq 4500, settore alimentare e non alimentare, ubicata nell'area ex Westinghouse in Via Paolo Borsellino/Corso Vittorio Emanuele II in una L1 del Comune di Torino;

il responsabile del procedimento, accertata la completezza della documentazione presentata e, in particolare, la conformità 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) della D.G.R 43-29533 del 1 marzo 2000, ha provveduto a comunicare alla società Esselunga Spa, con nota prot. n. 2625/A1903A del 22/02/2017, l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 14 febbraio 2017 e ad esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Esselunga Spa necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

constatata la completezza della documentazione necessaria all'avvio dell'iter istruttorio e 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;

il responsabile del procedimento, nel corso della seduta di Conferenza del 2/05//2017, avendo constatato l'esigenza di ulteriori chiarimenti in merito agli aspetti di carattere ambientale e viabilistico da parte del rappresentante dell'Amministrazione del Comune di Torino, stabiliva una successiva data di seduta della Conferenza dei Servizi;

il responsabile del procedimento, nel corso delle successive sedute di Conferenza del 9 e 12 maggio 2017, preso atto dei chiarimenti intervenuti e dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e Città Metropolitana, in merito agli aspetti di carattere ambientale e viabilistico, dichiarava che gli uffici del Settore avevano predisposto la proposta di 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.;

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. 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 all'allegato "A" "Scheda di valutazione rispetto ai criteri e indirizzi della grande struttura di vendita alimentare e non alimentare nel comune di Torino", 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 sull'impatto socio economico della grande struttura di vendita" facenti parte integrante del presente atto;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase procedimentale di competenza regionale, nel pieno rispetto dei termini previsti dalla D.G.R. 43-29533 del 1 marzo/2000;

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.;

vista la D.G.R. 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. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

attestato che il presente provvedimento non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016;

la Giunta Regionale, unanime,

*delibera*

- di esprimere parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla Società Esselunga Spa con sede in Milano, Via Vittor Pisani 20, per l'attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq. 4500, settore alimentare e non alimentare, ubicata nell'area ex Westinghouse in Via Paolo Borsellino/Corso Vittorio Emanuele II 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 sull'impatto socio economico della grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 5 punto 12) 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 dell' art. 5 della l.r. n. 22/2010.

(omissis)

Allegato

**ALLEGATO A**

**SCHEDE DI VALUTAZIONE RISPETTO AI CRITERI E INDIRIZZI REGIONALI DELLA GRANDE  
STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE E NON ALIMENTARE 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. 1218**

Comune di: TORINO

Provincia di: TORINO

**RICHIEDENTE:** Società ESSELUNGA SPA  
Sede: Via Vittor Pisani, 20 20124 MILANO MI  
Legale rappresentante: SALZA CARLO

Preposto designato: BOTTA ALDO

=====  
Data presentazione domanda al Sindaco : 13/02/2017  
Data trasmissione domanda in Regione: 14/02/2017  
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 14/02/2017  
Data convocazione Conferenza Servizi: (60 giorni dall'avvio) 13/04/2017  
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 2/05/2017  
Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 12/07/2017  
Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 11/08/2017  
=====

- Ubicazione dell'esercizio : Torino C.so Vittorio Emanuele II ang. Via P. Borsellino – area ex Westinghouse (Localizzazione L1)
- Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex Westinghouse del Comune di Torino in una L1(Autoriconosciuta)
- Superficie di vendita complessiva: mq. 4.500
- Superficie complessiva (SLP): mq. 8.600
- Settore alimentare e non alimentare
- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della 191-43016 del 20.11.2012 per attivazione della grande struttura di vendita – tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare;
- La società ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i., 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 grande struttura di vendita tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare - sarà intestata alla società Esselunga Spa con sede a Milano in Via Vittor Pisani, 20;
- di essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e dell'art. 71 del D.Lgs n. 59/2010 attraverso la persona del sig. Salza Carlo, legale rappresentante della società Esselunga Spa e di aver nominato il sig. Botta Aldo, in qualità di preposto, come risulta dal modello Com2;
- di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0016-2014-TO-PRE Rev. 1.0** rilasciato da iSBE Italia, con un punteggio pari a **2,6** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale del progetto della grande struttura alimentare e non alimentare "Nuovo Centro Commerciale Esselunga Area Ex Westinghouse", ubicato in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, Via Nino Bixio, Via Borsellino, 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, secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA" – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012.

---

## PRECEDENTI AMMINISTRATIVI:

---

### ART. 6 - 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

- Ubicazione dell'esercizio : Torino C.so Vittorio Emanuele II ang. Via P. Borsellino – area ex Westinghouse (Localizzazione L1) - ambito 8.18/1 – Unità d'Intervento 4 – Area d'intervento A del PRIN Lancia-Spina 2 - Framtek
- Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex Westinghouse del Comune di Torino in una L1
- Settore alimentare e non alimentare

### Progetto dell'intervento:

Il progetto commerciale in oggetto è parte integrante e sostanziale dell'area di trasformazione della Città di Torino compresa tra corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino, via Ferrero e via Nino Bixio.

Il perimetro all'interno del quale ricade l'intervento, denominato area A dell'unità d'intervento 4, fa parte di una più vasta area di trasformazione definita dal PRIN Spina 2 Lancia Framtek, il quale attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma, ha disciplinato le nuove destinazioni degli

ambiti 8.18/1 e 8.18/2 e 8.18/3 costituenti tutti aree di rilevante interesse collocate in posizione centrale e strategica della Città di Torino.

La modifica al PR.IN, che disciplina un più ampio quadrante, è stata avviata dalla Città di Torino nel 2013 per rendere possibile la riqualificazione della suddetta area, attualmente non utilizzata, coerentemente con l'importanza del luogo, vista la presenza di funzioni pubbliche di rango elevato (Politecnico, Tribunale, ex OGR). L'ambito delle Spina 2 del PRG di Torino, al quale appartiene l'area in oggetto, ha assunto negli anni una connotazione di centralità urbana e metropolitana sempre più forte, infatti è stato consolidato il disegno della Cittadella Politecnica e le Officine Grandi Riparazioni Ferroviarie sede di importanti manifestazioni, come i 150 anni dell'Unità d'Italia, attualmente in fase di necessaria riqualificazione. Inoltre, è stata realizzata la Torre di Intesa San Paolo in adiacenza alla nuova stazione di Porta Susa che costituisce sia fermata dell'Alta Velocità sia snodo importante del sistema di mobilità ferroviaria metropolitana ed, in futuro, convergerà su essa il trasporto ferroviario di connessione con l'aeroporto di Caselle.

Le aree comprese tra corso Ferrucci, corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino sono state solo parzialmente utilizzate per la realizzazione di residenze, ma un'ampia porzione di fatto "vuota" rappresentava un'occasione importate per rafforzare la centralità dell'ambito 8.18/1 definito dal PRIN.

In precedenza sulla medesima area era prevista la realizzazione della Biblioteca Civica, ma le difficoltà intervenute nelle finanza pubblica non ne hanno permesso la realizzazione. In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21/02/2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area ex Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta e alla suddetta destinazione, che costituisce l'elemento di attrattività pubblica per l'area, ha provveduto ad affiancare una disponibilità urbanistica di diritti edificatori utili alla realizzazione di attività di supporto individuate come ASPI.

Per raggiungere tale obiettivo è stato necessario procedere alla Terza modifica dell'Accordo di Programma (approvata con DPGR n. 84/2014 del 10/07/2014) per adeguare le prescrizioni urbanistiche, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare le funzioni accessorie a sostegno del rilevante onere di gestione e realizzazione del Centro Congressi.

La quarta modifica dell'Accordo di Programma, approvata con DPGR n. 96 del 27/12/2016 pubblicata sul BUR n. 52 del 29/12/2016, consente la realizzazione di opere sottoposte a VIA.

I contenuti della scheda di variante per l'area di Intervento A sono i seguenti:

Estratto della Scheda di variante relativa all'area d'intervento **A ambito 8.18/1**

**SLP Totale 40.000 mq** Unità d'Intervento 4 – Area di Intervento A di cui:

**SLP minimo 30.000 mq: Attrezzature di Interesse Generale** di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di interesse Pubblico Generale, Centri Ricerca, residenze studenti, Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una SLP max di 8.000 mq;

**SLP max 10.000 mq: ASPI**

L'assegnazione della suddetta area è avvenuta mediante bando pubblico (disciplinare d'asta n. 118/2013) alla società Amteco-Maiora che, a seguito di stipula di accordo privato, ha permesso alla società Esselunga di farsi promotore della presente richiesta di autorizzazione commerciale.

#### **Area di Intervento e Lotto di pertinenza**

Sull'area in oggetto è possibile prevedere interventi a destinazione commerciale grazie alla destinazione urbanistica ASPI, così definita dall'art. 3 comma 20 delle NUEA di PRG:

*"Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI):*

*Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:*

- alberghi, pensioni, locande;

- *attività produttive minori e di artigianato;*
- *attività commerciali al dettaglio;*
- *uffici privati e pubblici, attività per lo spettacolo, tempo libero e pratica sportiva”*

l'intervento oggetto della presente istanza ricade, quindi, nella suddetta destinazione.

In particolare, dell'area totale dell'intervento A, avente una superficie di mq. 39.972, all'interno della quale il lotto commerciale ha un'area di pertinenza di **23.154 mq.** che comprende il nuovo fabbricato commerciale e le aree assoggettate all'uso pubblico per la realizzazione del verde, percorsi pubblici ed aree di sosta e svago (lotto 3).

La superficie da destinare all'assoggettamento all'uso pubblico è di circa 9.494 mq.

All'interno dell'area è presente il fabbricato dell'ex Caserma Lamarmora, che dichiarata d'interesse culturale dalla Soprintendenza (con nota prot. n. 3543/13 del 11/04/2013), ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs n. 42/2004, viene previsto il mantenimento nell'attuale ipotesi progettuale.

### **Descrizione del progetto**

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un fabbricato di nuova costruzione nell'area compresa fra corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e la preesistente ex caserma Lamarmora.

L'edificio è caratterizzato da una volumetria compatta con fronte arretrato rispetto a corso Vittorio Emanuele II al fine di consentire il mantenimento della percezione di verde che attualmente caratterizza l'area. Il posizionamento è stato studiato per rendere possibile il mantenimento del doppio filare di alberi monumentali lungo via Borsellino che garantirà, oltre ad un eccezionale elemento di qualità urbana, la protezione e riparo per il percorso pedonale di collegamento all'adiacente futuro centro congressi.

Per quanto riguarda, invece, la vicinanza e l'adiacenza con l'edificio della ex caserma Lamarmora, il progetto è stato sottoposto alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, la quale ha emesso parere positivo con nota prot. n. 138 del 7/01/2015.

### **Accessi carrabili e pedonali**

Un percorso ciclabile di nuova realizzazione è previsto su corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino, lungo tutta l'area interessata dall'intervento.

Gli accessi carrabili sono così distribuiti: un accesso al parcheggio interrato è situato nel controviale di corso Vittorio Emanuele II con ingresso ed uscita alle rampe, l'altro accesso con ingresso e uscita è previsto su via Borsellino.

L'accesso all'aria carico-scarico merci da parte dei mezzi pesanti è stato risolto con un percorso carrabile appositamente dedicato, con accesso da Corso Ferrucci e uscita su via Borsellino.

### **Grande Struttura di vendita G-SM1**

L'edificio commerciale avrà una superficie lorda di pavimento pari a mq. 8.600, a servizio di una grande struttura di vendita con offerta commerciale mista e di superficie di vendita pari a mq. 4.500.

In merito alla programmazione commerciale l'area risulta attualmente priva di riconoscimento relativo ad addensamenti urbani e la società istante propone il riconoscimento di una localizzazione commerciale L1 (autoriconoscimento ai sensi dell'art. 14 comma 3 della DCR 563/1999 smi).

La superficie della grande struttura di vendita è suddivisa in due piani principali.

Al piano terra, in prossimità degli accessi su Corso Vittorio Emanuele II, è situata l'area di accesso da parte degli utenti ove sono concentrati i servizi e i collegamenti ai piani interrati di parcheggio; adiacente all'area di accesso è situata l'area di vendita vera e propria dell'ipermercato che, nella parte opposta del fabbricato, presenta l'area dedicata alle lavorazioni,



ai magazzini ed alle celle frigorifere. Al primo piano, invece, è prevista un'area a spogliatoio e servizi destinata al personale.

### **Caratteristiche del progetto**

Il progetto del nuovo insediamento commerciale prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato con una serie di accorgimenti architettonici volti al miglior inserimento ambientale della struttura, e per tali motivi il fabbricato verrà inserito in un'ampia cornice a verde, in parte su soletta e in parte su terrapieno. Vista la presenza di fabbricati più alti nell'immediato contesto (albergo, centro congressi), il progetto prevede la realizzazione di un'ampia porzione di verde pensile in copertura. Sulla copertura, in corrispondenza del posizionamento della SLP del primo piano, è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici, elemento che contribuirà alla dotazione dei necessari requisiti in materia ambientale da parte del fabbricato. L'immagine esterna degli alzati sarà invece realizzata con superfici di rivestimento in mattoni a vista, secondo la scelta d'immagine del proponente.

### **VERIFICATA la tipologia della grande struttura**

=====

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

Il Comune di Torino è comune attrattore della propria area di programmazione commerciale ed appartiene alla categoria dei comuni polo della rete primaria (centro metropolitano), come definito dall'art. 11, comma 3 della DCR 563/99 e smi, con 907.563 abitanti.

=====

#### **ART. 12-13-14 CLASSIFICAZIONE - CRITERI E RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

Il Comune di Torino con DCC n. 18 del 12.3.2007, ha approvato i criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006. Con la Variante al PRG n. 160, approvata con DCC n. 12 del 31/01/2011, il Comune di Torino ha definito le zone di addensamento e localizzazioni commerciali con le apposite cartografie. Infine, con DCC n. 19 del 9/03/2015 l'Amministrazione comunale ha adeguato la propria normativa a quella regionale approvata con DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

L'area oggetto dell'intervento è nell'Area Spina 2 localizzata nella zona semi-centrale della Città all'incrocio tra via Borsellino, corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci, individuata dal PRG vigente come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 8.18/1 Spina 2" e non ricade all'interno di un'area riconosciuta come addensamento o localizzazione commerciale e, pertanto, viene richiesta in autoriconoscimento una localizzazione L1.

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 DCR richiamata.

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 Vittorio Emanuele II e corso Ferrucci) e su due lati da 2 vie destinate al traffico prevalentemente di quartiere (via Paolo Borsellino e via Nino Bixio );
- è un'area che si colloca in prossimità di addensamenti comunali riconosciuti dai criteri del comune di Torino: Addensamento storico principale A1 "Centro" e addensamento storico secondario A2 "San Paolo-Racconigi";

verifica dei parametri:

- parametro Y1 (ampiezza raggio della perimetrazione di calcolo residenti) = mt 350
- parametro X1 (numerosità dei residenti entro il parametro Y1) 8157 resid > a 5000 residenti
- parametro J1 (distanza stradale max dalla perimetrazione parametro Y1) mt 353 < mt. 700
- parametro M1 (dimensione massima della localizzazione) mq 39.972 < mq. 70.000

### Parametri verificati

**VERIFICATO**

### **ART. 3 – c. 3bis LR 28/99 – oneri aggiuntivi nel rispetto dei criteri di cui alla DGR 21-4844 del 11.12.2006**

- Per quanto riguarda l'attivazione di grande struttura di vendita di mq 4500, il comma 5 dell'art. 2 prevede che per l'onere è corrisposto con riferimento alla superficie lorda di pavimento;
- Pertanto la società dovrà versare l'onere aggiuntivo, come di seguito calcolato,

#### *Art. 2 comma 3 e 6 D.C.R. n. 21-4844/2006 – Ambito applicazione onere aggiuntivo*

- o Il Comune, con nota prot. n. 24344 del 6/06/2017, ha comunicato in base alle vigenti Tabelle Parametriche i seguenti oneri di urbanizzazione:  
Attività commerciali con SLP > 2000 mq.: OO.UU primaria 170,94 Euro/mq e 34,88 Euro/mq per OO.UU secondaria per un totale di € 205,82.  
La superficie sul quale calcolare l'importo dell'onere aggiuntivo risulta pari a **mq. 8600** pari alla superficie lorda di pavimento.

- o Calcolo onere aggiuntivo  
Euro 205,82 x mq. 8600 = Euro 1.770.052. a cui si applica il 33% (rispetto la classe dimensionale della grande struttura di mq. 4500 = **Euro 584.117,16 ONERI DOVUTI arrotondati a €584.117,00**

#### *Art. 4 - I criteri per l'individuazione dei comuni interessati –*

#### **Punto 1 lett. d) – Localizzazione L1 : il comune sede dell'intervento Torino**

#### *Art. 9 – Norme di procedimento*

Ai sensi dell'art. 3 comma 3bis della l.r. n. 28/99 come da ultimo modificata dalla l.r. n. 15/2012 e ai sensi della D.C.R. n. 21-4844/2006 che ha definito i criteri di riparto, la società dovrà versare un onere aggiuntivo destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio. Di tale quota complessiva, 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, ripartite sulla base di quanto stabilito all'art. 3 comma 3 bis e dagli artt. 3, 4, 5, 6,7 della D.C.R. n. 21-4844/2006 **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.**

L'importo complessivo degli oneri aggiuntivi che deve essere versato è pari a **Euro 584.117,00**

e così suddiviso:

- **Euro 146.029,00** 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 43.809,00** pari al 30% di 146.029,00 da versare al rilascio dell'autorizzazione commerciale;
  - **Euro 102.220,00** pari al restante 70% di 146.029,00 all'attivazione della grande struttura di vendita;
- **Euro 438.088,00** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere al comune sede dell'intervento: Torino.

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 ter della l.r. n. 28/99 s.m.i. dovrà essere stipulato al rilascio dell'autorizzazione 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 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale delle grandi strutture di vendita, destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento.

=====

**ART. 16 - SVILUPPO E CONCORRENZA – comma 2 Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore >mq. 1800, salvo diversa prescrizione comunale, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico**

La società ha prodotto la documentazione richiesta dal punto 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 come modificata dalla DGR n. 66-13719 del 29 marzo 2010 inerente l'applicazione dell'art. 16 comma 1 della DCR 563-134141/99 s.m.i.

**VERIFICATO**

---

#### **ART. 17 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE**

La Grande struttura di vendita G-SM1 di mq. 4.500, settore alimentare e non alimentare ha una superficie di vendita superiore a quelle compatibili nella tabella 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.

---

**VERIFICATO**

---

**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**

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

anno 2000 – Area CAMPIDOGLIO

anno 2001 – Area BORGIO DORA

anno 2002 – Area RACCONIGI

anno 2003 – Area limitrofe a Racconigi ossia FREJUS e MONGINEVRO

L'area Spina 2 è individuata dal PRGC come Zona Urbana di Trasformazione, normata da Accordo di Programma.

---

**ART. 23 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

All'interno dell'area sono presenti edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 e 12 del D.Lgs n. 42/2004:

- il fabbricato dell'ex Caserma Lamarmora, nato come Mercato del Bestiame, è dichiarato di interesse culturale da parte della Soprintendenza con nota prot. n. 5343/13 del 11/04/2013 e, pertanto, ne viene previsto il mantenimento nell'ipotesi progettuale in oggetto;
- Palazzo ex Officine Nebiolo "limitatamente alla facciata su Via Pier Carlo Boggio, ora Via Borsellino" e "alla facciata prospiciente il cortile interno" DM del 19/01/2001

**VERIFICATO**

---

**ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO**

Strumentazione urbanistica vigente:

tipo di strumento urbanistico adottato approvato

PRGC DGR N. 3-45091 del 218.4.1995

E successive varianti approvate ai sensi dell' art. 17 della LR 56/77

Variante 106 parziale	DCC 43 del 13.2.2006
Variante 38	DGR 21-2495 del 3.4.2006
Variante 135 parziale	DCC 182 del 25.9.2006
Variante 100 strutturale	DGR 21-9903 del 27.10.2008
Variante 115 parziale	DCC 13 DEL. 8/02/2010
Variante 109 parziale	DCC 129 DEL 11/10/2010
Variante 160 parziale	DCC 12 DEL 31/01/2011
Variante 189 parziale	DCC 23 DEL 24/02/2011
Variante 270 parziale	DCC 23 DEL 8/05/2013
Variante 255 parziale	DCC 77 DEL 23/09/2013
Variante 301 parziale	DCC 49 DEL 7/04/2016
AdP (Terza Variante)	DCC 39 DEL 12/05/2014

Dal PRGC vigente e successive Varianti l'immobile è sito a Torino:  
individuato a catasto terreni al:

Foglio 1222 particelle 471,472, 474, 475 ed al

Foglio 1239 particelle 130,148,150,151

- Ricade in

- ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 8.18/1 Spina 2 –PR.IN (artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. - scheda n. 8.18/1);
- E' oggetto di Accordo di Programma per la realizzazione del PR.IN in variante al PRG di intervento sulle aree Lancia, Spina 2, Framtek

Estratto della Scheda normativa di variante relativa all'area d'intervento **A ambito 8.18/1**

**SLP Totale 40.000 mq** Unità d'Intervento 4 – Area di Intervento A di cui:

**SLP minimo 30.000 mq: Attrezzature di Interesse Generale** di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di interesse Pubblico Generale, Centri Ricerca, residenze studenti, Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una SLP max di 8.000 mq;

**SLP max 10.000 mq: ASPI**

Destinazione urbanistica ASPI, così definita dall'art. 3 comma 20 delle NUEA di PRG:

*“Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI):*

*Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:*

- *alberghi, pensioni, locande;*
- *attività produttive minori e di artigianato;*
- *attività commerciali al dettaglio;*
- *uffici privati e pubblici, attività per lo spettacolo, tempo libero e pratica sportiva”*

La quarta modifica all'AdP approvata con DPRG n. 96 del 27/12/2016 consente la realizzazione di strutture sottoposte a VIA

Per la realizzazione delle opere, l'Accordo di Programma prevede:

**S.U.E. per l'Ambito A e un Progetto Unitario d'insieme per i due Ambiti A e B**

Asseverazione a firma dell'arch. Alberto Rolla in qualità di tecnico progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di attivazione di una grande struttura di vendita G-SM1 di mq. 4.500, ubicata in “Ambito 8.18/1 Spina 2” all'incrocio tra corso Ferrucci, corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino in cui si dichiara ed assevera la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. e ai piani urbanistici ed edilizi vigenti adottati dal Comune di Torino.

**VERIFICATO**

**ART. 25 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA  
DCR 563-13414/99 smi –****Grande struttura G-SM1 di mq 4.500 = fabbisogno posti auto 645 corrispondenti a mq. 18.060  
(di cui almeno il 50% pubblici , pari a pa 323 e mq. 9.030)**G-SM1 di mq 4.500 =  $245 + 0,20(4.500 - 2500) = 645$  posti auto

Dalla tavola progettuale (Allegato E)

Parcheggi privati interrati 1° piano pa 316= mq. 8420

Parcheggi pubblici interrati 2° piano pa 327= mq. 7945 10485

Parcheggi pubblici interrati 3° piano pa 327= mq. 7945 10485

Totale complessivo pa 970 = mq. 29.390

-----  
**art. 25 – DCR 191/12 fabbisogno pa 645 mq. 18.060 < pa 970 mq. 29.390 di cui almeno pa 323  
pari a mq. 9.030 devono essere parcheggi pubblici** (il progetto prevede parcheggi pubblici pa 654  
pari a mq. 20.970)

**VERIFICATO****Art. 21 LR 56/77 = 80% SLP pari a mq. 6.880 di cui il 50% parcheggi pubblici ai quali aggiungere  
mq. 7.000 di fabbisogno pregresso previsto dal PR.IN per un totale di mq. 16.030 (9.030+7.000)  
Il progetto prevede mq. 20.970 a parcheggio pubblico pari a pa 654****L. 122/89 (Parcheggi privati)**Ppriv=  $8600 \times 3,5/10 =$  pari a mq 3010**Il progetto prevede 316 posti auto privati pari a mq. 8420**

-----  
Area di carico scarico pari a mq. 1.235

---

**ARTT. 26 E 27 - IMPATTO SULLA VIABILITA' E AMBIENTALE**

L'edificio commerciale avrà una superficie lorda di pavimento pari a mq. 8.600, a servizio di una grande struttura di vendita con offerta commerciale mista e di superficie di vendita pari a mq. 4.500.

La superficie della grande struttura di vendita è suddivisa in due piani principali:

- al piano terra, in prossimità degli accessi su Corso Vittorio Emanuele II, è situata l'area di accesso da parte degli utenti ove sono concentrati i servizi e i collegamenti ai piani interrati di parcheggio; adiacente all'area di accesso è situata l'area di vendita vera e propria dell'ipermercato che, nella parte opposta del fabbricato, presenta l'area dedicata alle lavorazioni, ai magazzini ed alle celle frigorifere;
- al primo piano, invece, è previsto un'area a spogliatoio e servizi destinata al personale.

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 30.5.2014 al 7.6.2014 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

Nella relazione sono allegate le tabelle delle 2 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 30.5.2014 dalle ore 18 alle ore 19.

Il rilievo, sottoscritto dal professionista, è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- corso Vittorio Emanuele II
- corso Vinzaglio
- corso Duca degli Abruzzi
- corso Castelfidardo
- corso Inghilterra
- via Falcone
- via Borsellino
- corso Ferrucci
- via Bixio

Non sono indicate particolari problematiche attuali, LOS non peggiori del C.

**Flussi viari indotti:**

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: 650 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: 650 veicoli/ora

Flusso viario considerato per altri interventi:

- 32 veicoli/ora in entrata e 80 in uscita per parcheggio grattacielo San Paolo
- 32 veicoli/ora in entrata e 32 in uscita per albergo e attività di interesse generale
- nessun veicolo per centro congressi (orari differenti rispetto alle ore di punta del commercio)
- 3 veicoli/ora in entrata e 13 in uscita per parcheggio Energy Center
- 10 veicoli/ora in entrata e 10 in uscita per parcheggio residenze universitarie

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN ENTRATA: 727 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN USCITA: 785 veicoli/ora

Opere di viabilità in progetto

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

1. trasformazione di via Bixio in area pedonale
2. ridefinizione di via Borsellino
3. realizzazione percorsi pedonali e ciclabili raccordati con i percorsi esistenti
4. accessi all'area commerciale da via Borsellino e da corso Vittorio Emanuele II; l'accesso da via Borsellino avverrà mediante realizzazione di sottopasso stradale

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune in quanto non previsto per localizzazioni L.1.

C'è dichiarazione comprovante che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con il Comune di Torino e la Città Metropolitana.

Descrizione aree di carico scarico:

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

Descrizione dello scenario di progetto:

La relazione d'impatto sulla viabilità non prevede situazioni critiche, LOS contenuti entro il D. Coda massima 29 secondi.

#### VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Vedi sopra per piste ciclabili e percorsi pedonali

La relazione evidenzia che le emissioni in atmosfera "rispettano ampiamente i limiti di legge".

Riguardo le emissioni acustiche le relazioni non evidenziano particolari criticità.

Le analisi sono estese ai 10' di percorrenza stradale.

**VERIFICATO**

#### **PRESCRIZIONI:**

**DOVRÀ ESSERE STIPULATO AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ATTO D'OBBLIGO IN CUI LA SOCIETÀ SI IMPEGNA A VERSARE LE SOMME DOVUTE DI ONERI AGGIUNTIVI AL MOMENTO DELL'ATTIVAZIONE (CALCOLATI SULLA SUPERFICIE COMPLESSIVA).**

**DOVRÀ ESSERE STIPULATO AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE 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 PER CENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DA VERSARE PER IL RILASCIO**



**DELL'AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA,  
DESTINATA ALLA CERTIFICAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE  
E ALL'INDENNIZZO DELL'IRREVERSIBILITÀ NON COMPENSABILE DELLA  
TRASFORMAZIONE DEL SUOLO DI RIFERIMENTO.**

**IL PROGETTO DEVE ESSERE OBBLIGATORIAMENTE SOGGETTO ALLA FASE DI VERIFICA  
AMBIENTALE AI SENSI DELLA LR N. 40/98.**

**OBBLIGO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE REGIONALE PREVISTA DALLA L.R.  
56/77 ART. 26 COMMA 7 E SEGUENTI.**

**Torino 26 aprile 2017**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DIRIGENTE DEL SETTORE 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. 1218

Comune di TORINO

Provincia di TORINO

**RICHIEDENTE:** Società ESSELUNGA SPA  
Sede: Via Vittor Pisani, 20 20124 MILANO MI  
Legale rappresentante: SALZA CARLO

Preposto designato: BOTTA ALDO

=====  
Data presentazione domanda al Sindaco : 13/02/2017  
Data trasmissione domanda in Regione: 14/02/2017  
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 14/02/2017  
Data convocazione Conferenza Servizi: (60 giorni dall'avvio) 13/04/2017  
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 2/05/2017  
Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 12/07/2017  
Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 11/08/2017  
=====

- Ubicazione dell'esercizio : Torino C.so Vittorio Emanuele II ang. Via P. Borsellino – area ex Westinghouse (Localizzazione L1)
- Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex Westinghouse del Comune di Torino in una L1(Autoriconosciuta)
- Superficie di vendita complessiva: mq. 4.500
- Superficie complessiva (SLP): mq. 8.600
  
- Settore alimentare e non alimentare
  
- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della 191-43016 del 20.11.2012 per attivazione della grande struttura di vendita – tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare.

- 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, ai sensi dell'art. 14 comma 3 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43016/2012, del riconoscimento di Localizzazione Commerciale L1 contestualmente al rilascio della presente autorizzazione;
- 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 grande struttura di vendita tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita tipologia G-SM1 di mq 4500 – Settore alimentare e non alimentare - sarà intestata alla società Esselunga Spa con sede a Milano in Via Vittor Pisani, 20;
- di essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e dell'art. 71 del D.Lgs n. 59/2010, attraverso la persona del sig. Salza Carlo, legale rappresentante della società Esselunga Spa e di aver nominato il sig. Botta Aldo, in qualità di preposto, come risulta dal modello Com2;
- di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0016-2014-TO-PRE Rev. 1.0** rilasciato da iSBE Italia, con un punteggio pari a **2,6** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale del progetto della grande struttura alimentare e non alimentare "Nuovo Centro Commerciale Esselunga Area Ex Westinghouse", ubicato in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, Via Nino Bixio, Via Borsellino, 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, secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 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 26/04/2017, risulta:

- l'area di intervento e l'immobile, individuato a catasto terreni al Foglio 1222 particelle 471,472, 474, 475 ed al Foglio 1239 particelle 130,148,150,151, ricadono, per la massima parte, in ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 8.18/1 Spina 2 –PR.IN (artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. - scheda n. 8.18/1).

Scheda normativa relativa all'area d'intervento A ambito 8.18/1

SLP Totale 40.000 mq Unità d'Intervento 4 – Area di Intervento A di cui:

SLP minimo 30.000 mq: Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di interesse Pubblico Generale, Centri Ricerca, residenze

studenti, Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una SLP max di 8.000 mq;  
SLP max 10.000 mq: ASPI

Destinazione urbanistica ASPI, così definita dall'art. 3 comma 20 delle NUEA di PRG:

*“Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI):*

*Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:*

- *alberghi, pensioni, locande;*
  - *attività produttive minori e di artigianato;*
  - *attività commerciali al dettaglio;*
- uffici privati e pubblici, attività per lo spettacolo, tempo libero e pratica sportiva”*

L'area d'intervento, definita dal PR.IN Spina 2 Lancia Framtek, è normata dall'Accordo di Programma in variante al P.R.G.C., approvato con DPGR n. 5 del 8/02/1999, sottoscritto dalla Regione Piemonte e Comune di Torino per la realizzazione dei Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione delle aree del PR.IN.

Nel 2003, 2011 e 2014, con decreti del Presidente della Regione Piemonte rispettivamente nn. 143, 42, 84, è stato modificato l'Accordo di Programma per aggiornarlo alle diverse esigenze programmatiche sopraggiunte.

La quarta modifica all'AdP approvata con DPRG n. 96 del 27/12/2016 consente la realizzazione di strutture sottoposte a VIA.

Per la realizzazione delle opere, l'Accordo di Programma prevede:

S.U.E. per l'Ambito A e un Progetto Unitario d'insieme per i due Ambiti A e B

Il PEC ed il Progetto Unitario sono stati già presentati al Comune di Torino ad agosto del 2016 e sono in fase istruttoria.

## **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***

L'area oggetto dell'intervento è nell'Area Spina 2 localizzata nella zona semi-centrale della Città all'incrocio tra via Borsellino, corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci, individuata dal PRG vigente come Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 8.18/1 Spina 2” e non ricade all'interno di un'area riconosciuta come addensamento o localizzazione commerciale e, pertanto, viene richiesta in autoriconoscimento una localizzazione L1.

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 Vittorio Emanuele II e corso Ferrucci) e su due lati da 2 vie destinate al traffico prevalentemente di quartiere (via Paolo Borsellino e via Nino Bixio );
- è un'area che si colloca in prossimità di addensamenti comunali riconosciuti dai criteri del comune di Torino: Addensamento storico principale A1 "Centro" e addensamento storico secondario A2 "San Paolo-Racconigi".

Verifica dei parametri:

- parametro Y1 (ampiezza raggio della perimetrazione di calcolo residenti) = mt 350
- parametro X1 (numerosità dei residenti entro il parametro Y1) 8157 resid > a 5000 residenti
- parametro J1 (distanza stradale max dalla perimetrazione parametro Y1) mt 353 < mt. 700
- parametro M1 (dimensione massima della localizzazione) mq 39.972 < 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 grande struttura alimentare e non alimentare, tipologia G-SM1 di mq. 4.500, pa 645 corrispondenti a mq. 18.060 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 323 per complessivi mq. 9.030)

**Verifica dei valori di cui ai precedenti punti con i dati di progetto:**

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto pubblici e privati	n. 970	n. 645
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 29.390	Mq. 18.060
Totale parcheggi pubblici	n. 654	n. 323
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 20.902	Mq 9.030

**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: Los non peggiore del C.

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C) p.a 645

Art. 26 – DCR 191-43016/12

Flusso viario da considerare in entrata  $F=1 \times C = 645$  veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita  $F= 1 \times C = 645$  veicoli/ora

Flusso viario considerato per altri interventi:

- 32 veicoli/ora in entrata e 32 in uscita per albergo e attività di interesse generale
- nessun veicolo per centro congressi (orari differenti rispetto alle ore di punta del commercio)
- 32 veicoli/ora in entrata e 80 in uscita per parcheggio grattacielo San Paolo
- 3 veicoli/ora in entrata e 13 in uscita per parcheggio Energy Center
- 10 veicoli/ora in entrata e 10 in uscita per parcheggio residenze universitarie

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 722 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 780 veicoli/ora

Opere di viabilità in progetto

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

1. trasformazione di via Bixio in area pedonale
2. ridefinizione di via Borsellino
3. realizzazione percorsi pedonali e ciclabili raccordati con i percorsi esistenti
4. accessi all'area commerciale da via Borsellino e da corso Vittorio Emanuele II; l'accesso da via Borsellino avverrà mediante realizzazione di sottopasso stradale

Previste le corsie di accelerazione e decelerazione

Previste le corsie di accumulo

***Verifiche progettuali***

E' verificato che con le opere in progetto non saranno presenti LOS peggiori del "C". Coda max 24 veicoli in corso Ferrucci.

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 Città Metropolitana
- che le aree di carico /scarico delle merci, con una superficie pari a mq. 1.235, sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate
- che, trattandosi di area è già compromessa 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:**

- le piste ciclabili devono essere *"il più possibile raccordate 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.

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

La relazione evidenzia che le emissioni in atmosfera "rispettano ampiamente i limiti di legge".

Riguardo le emissioni acustiche le relazioni non evidenziano particolari criticità.

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

**VERIFICATO**

**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- 0016-2014-TO-PRE Rev. 1.0 rilasciato da iiSBE Italia, con un punteggio pari a 2,6 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'analoga 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, 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 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 che 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), 1e), 1f).

**Rispettati i criteri di valutazione** che attengono al sistema della concorrenza e del mercato e che sono esplicitati ed analizzati all'allegato C) che fa parte integrante della documentazione ai fini della presentazione dell'istanza.

L'autorizzazione è rilasciabile con le prescrizioni di cui ai punti precedenti evidenziati.

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 26 aprile 2017

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