

Deliberazione della Giunta Regionale 9 ottobre 2017, n. 18-5737

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi. - Istanza presentata dalla Societa' Filadelfia srl, per l'attivazione di un G-CC1 di 4.150 mq. e di un G-SM1 di 2.800 mq., settore alimentare e non alimentare, ubicato nell'area ex Ifas in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli in un A4 del Comune di Torino. Parere ai sensi dell'art. 6 commi 2 bis e 2 ter della DGR n. 43-29533/2000.

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

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 26 maggio 2017 (prot. n. 7148/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 Filadelfia Srl con sede in Tortona, Via Giosuè Carducci 28, per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di 4.150 mq. e di una grande struttura G-SM1 di 2.800 mq. inserita all'interno del centro commerciale stesso, settore alimentare e non alimentare, ubicato nell'area ex Ifas in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli in un addensamento A4 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 Filadelfia Srl, con nota prot. n. 8362/A1903A del 15/06/2017, l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 26 maggio 2017 e ad esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Filadelfia Srl 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 5/09//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 della successiva seduta di Conferenza del 26 settembre 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 e s.m.i.;

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 Filadelfia Srl con sede in Tortona, Via Giosuè Carducci 28, per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di 4.150 mq. e di una grande struttura G-SM1 di 2.800 mq. inserita all'interno del centro commerciale stesso, settore alimentare e non alimentare, ubicato nell'area ex Ifas in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli in un addensamento A4 del Comune di Torino;

- sulla base dei documenti sotto elencati 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;
- di dare atto che il presente provvedimento non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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)

Allegati A e B
Allegato C (omissis)

ALLEGATO A

**SCHEDA 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. 1228

Comune di: TORINO

Provincia di: TORINO

RICHIEDENTE: Società Filadelfia srl
Sede: Via Carducci, 28 TORTONA (AL)
Legale rappresentante: PONZO Marisa

Preposto designato: Rudi Josef Lehmayr

=====
Data presentazione domanda al Sindaco : 15/05/2017

Data trasmissione domanda in Regione: 26/05/2017

Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 26/05/2017

Data convocazione Conferenza Servizi: (60 giorni dall'avvio) 24/07/2017

Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 5/09/2017

Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 22/10/2017

Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 21/11/2017
=====

- Ubicazione dell'esercizio: Torino C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli – area ex IFAS del Comune di Torino in addensamento A4
- Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale sequenziale G-CC1 di mq 4.150 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex Ifas del Comune di Torino in addensamento A4
- Superficie di vendita complessiva: mq. 4.150, di cui:
 - 1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1 mq. 2800
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 900
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 450
- Superficie complessiva (SLP): mq. 9.789
- 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, centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di mq 4.150 – 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 centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di mq 4.150 – Settore alimentare e non alimentare, composto da una grande struttura mista G-SM1 di mq. 2.800 e due medie strutture extralimentare rispettivamente di 900 e 450 mq. e della grande struttura mista G-SM1 di mq. 2.800 interna allo stesso centro commerciale;
 - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC1) e le autorizzazioni dei singoli esercizi ricompresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Filadelfia srl con sede legale in Tortona (AL), Via Carducci 28;
 - di essere in possesso dei requisiti 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. Ponzio Marisa, legale rappresentante della società Filadelfia srl e di aver nominato il sig. Rudi Josef Lehmayr, in qualità di preposto, come risulta dal modello Com4.
-
-

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI:

ART. 6 - 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

- Ubicazione dell'esercizio :Torino C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli – area ex Ifas del Comune di Torino in addensamento A4
- Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale sequenziale G-CC1 di mq 4.150 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex IFAS del Comune di Torino in addensamento A4;
- Superficie di vendita complessiva: mq. 4.500, di cui:
 - 1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1 mq. 2800
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 900
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 450
- Superficie complessiva (SLP): mq. 9.789
- Settore alimentare e non alimentare

Area dell'intervento:

L'area in oggetto è ubicata nella Circostrizione 9 della Città di Torino, nell'isolato compreso tra Corso Unione Sovietica, Via Arduino, Via Tunisi e Corso Sebastopoli. Il contesto entro il quale si trovano le aree, a sud-est di Corso Unione Sovietica, ha una connotazione sostanzialmente residenziale, mentre a nord-ovest oltre il corso, si estende un'ampia area destinata a servizi pubblici, in particolare sportivi e per il tempo libero. Infatti, in tale area sorgono la Piazza d'Armi,

lo Stadio Olimpico, il Palaolimpico, il nuovo stadio del nuoto di Via Filadelfia, la Piscina Monumentale ed il complesso delle Piscine di Corso Galileo Ferraris, oltre all'ampio isolato militare.

La zona circostante è densamente edificata di residenze ed attività commerciali e terziarie consolidate.

L'isolato, compreso tra Corso Unione Sovietica, Via Arduino, Via Tunisi e Corso Sebastopoli, con una superficie catastale di circa mq. 17.690, è caratterizzato dalla presenza di concessionarie di auto di diverse marche sul fronte di Corso Unione Sovietica, che ormai risultano quasi totalmente dimesse, da un edificio destinato ad uffici su Via Arduino e da qualche capannone ad uso officine. L'area interessata dall'intervento, per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche, è compresa nella classe I (P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, ove le condizioni di pericolosità sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche.

Previsione del PRGC Vigente

La Variante parziale n. 253 al PRGC, approvata con DCC n. 42 22/04/2016, individua l'area come "Area normativa M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali con particolari prescrizioni denominata Unione Sovietica" la cui scheda normativa 37 sexies ultimo comma dell'art. 8 delle N.U.E.A. del PRG prevede:

- Superficie Territoriale stimata mq. 17.700; SLP max 20.000. L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE.
- I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
- E' ammessa la realizzazione di edifici a "piastra" destinati ad A.S.P.I., la cui copertura dovrà essere realizzata a verde pensile.
- E' consentito il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici;
- Lo Strumento Urbanistico (SUE) dovrà prevedere una connessione pedonale di Via Spaventa fino a Corso Unione Sovietica.
- La realizzazione di nuova SLP è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali, da realizzare interrati o in struttura.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni della DD n. 241 del 4/10/2012 di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e al Parere di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica prot. n. 13187 del 26/09/2012.

Proposta progettuale – Lotto 1

Il Lotto 1 prevede la realizzazione di un centro commerciale sequenziale di mq. 4.150, composto da :

- una grande struttura di vendita con offerta commerciale mista, tipologia G-SM1 di mq. 2.800;
- una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare, tipologia M-SE2 di mq. 900;
- una media struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare, tipologia M-SE2 di mq. 450.

Nel centro commerciale sono inoltre presenti due pubblici esercizi destinati ad attività di somministrazione di cibi e bevande.

Il progetto prevede la demolizione totale degli edifici esistenti e la realizzazione di due corpi di fabbrica, separati dal percorso pedonale previsto dal PRG: uno a sud di tale percorso destinato all'insediamento della grande struttura mista di 2.800 mq ed uno nord, destinato all'insediamento delle due medie strutture exatralimentari.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di una grande autorimessa, articolata su più comparti e, in piccola parte, a locali tecnici e di servizio. Sono previsti due accessi all'autorimessa, uno dal Corso Unione Sovietica ed uno da Via Tunisi, e due uscite, una da Corso Sabastopoli e l'altra da Via Tunisi.

Sul percorso pedonale, attrezzato come spazio di uso pubblico, realizzato con pavimentazioni con materiali identici a quelli della aree pedonali delle zone più centrali, è previsto il posizionamento di due rampe mobili di collegamento con l'autorimessa interrata, racchiuse in un contenitore vetrato.

Sul fronte prospiciente Corso Unione Sovietica, il progetto prevede un arretramento del fronte edificato e la conseguente realizzazione di un'ulteriore spazio pedonale attrezzato di uso pubblico, in continuità con il percorso pedonale prescritto dal PRG, pavimentato con identici materiali di quelli usati nel centro cittadino.

La gran parte degli insediamenti in progetto occuperanno il piano terreno degli edifici ove saranno collocate le superfici di vendita, le aree destinate alla lavorazione, i depositi, i servizi igienici, gli spogliatoi e i locali tecnici. Solo due piccole porzioni di edifici sono previste al secondo piano fuori terra, destinate ad ospitare l'attività di somministrazione di cibi e bevande, posizionate ai due lati del percorso pedonale di connessione tra Via Spaventa e Corso Unione Sovietica, e servite da vani scale e ascensori.

La copertura degli edifici previsti al piano terreno sarà realizzata a verde pensile, in parte utilizzabile e percorribile e gli impianti tecnologici saranno posizionati e mascherati all'interno degli edifici, secondo quanto prescritto dal PRG.

Infine, un passaggio a ponte collegherà alla quota delle coperture i due corpi di fabbrica posizionate a nord e a sud del percorso pedonale di connessione tra Via Spaventa e Corso Unione Sovietica.

Proposta Progettuale Lotto 2

Sul Lotto 2, in area Normativa M1, è prevista la realizzazione di un Edificio Residenziale, costituito da un corpo di fabbrica a "L" in parte su Via Arduino e Via Tunisi ed in parte su Via Arduino e Corso Unione Sovietica, non facente parte della presente istanza.

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 Normativa M1, avente una superficie territoriale di mq. 17.700 e una SLP massima di 20.000 mq, all'interno della quale il lotto commerciale (Lotto 1) ha una SLP di pertinenza di **9.789 mq.** che comprende i due nuovi fabbricati commerciali, i collegamenti verticali e gli esercizi di somministrazione.

La superficie da destinare all'assoggettamento all'uso pubblico è di circa **9.942 mq.**, comprendente le aree a parcheggio pubblico dei comparti 1 e 2 (3.522+4.375 mq.) e le aree destinate a piazza e marciapiedi di mq. 2.045 mq.

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, tra cui l'area in oggetto, compresa tra Corso Unione Sovietica, Via Arduino, Via Tunisi e Corso Sebastopoli, riconosciuta come appartenente all'addensamento urbano minore "Tunisi nord".

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.

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 4.150, il comma 5 dell'art. 2 prevede che 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 di **mq. 9.789** pari alla superficie lorda di pavimento.

- o Calcolo onere aggiuntivo

Euro 205,82 x mq. 9789 = Euro 2.014.771,98 a cui si applica il 33% (rispetto la classe dimensionale della grande struttura di mq. 4150 = **Euro 664.874,76 ONERI DOVUTI arrotondati a €664.875,00**

Art. 4 - I criteri per l'individuazione dei comuni interessati –
Punto 1 lett. d) – Addensamento A4 : il comune sede dell'intervento è 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 664.875,00 e così suddiviso:

- Euro 166.219,00 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 49.866,00 pari al 30% di 166.219,00 da versare al rilascio dell'autorizzazione commerciale;
 - Euro 116.353,00 pari al restante 70% di 166.219,00 da versare all'attivazione della grande struttura di vendita;
- Euro 498.656,00 corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere all'attivazione della grande struttura di vendita 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

Il centro commerciale di cui all'oggetto di mq. 4.150 e la tipologia di struttura distributiva G-SM1 di mq. 2.800 contenuta al suo interno hanno superfici di vendita superiori a quelle compatibili nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo per il centro metropolitano in un addensamento A4 (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 dettagliata 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

ART. 23 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Gli elaborati del Piano Territoriale collocano l'immobile oggetto dell'istanza all'interno dell'area urbanizzata e non dettano prescrizioni di carattere specifico.

VERIFICATO

ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO

Strumentazione urbanistica vigente:

PRGC approvato con DGR n. 3-45091 del 21.4.1995
E successive varianti approvate ai sensi dell' art. 17 della LR 56/77

Variante 106 parziale approvata con	DCC 43 del 13.2.2006
Variante 38 approvata con	DGR 21-2495 del 3.4.2006
Variante 135 parziale approvata con	DCC 182 del 25.9.2006
Variante 100 strutturale approvata con	DGR 21-9903 del 27.10.2008
Variante 115 parziale approvata con	DCC 13 DEL. 8/02/2010
Variante 109 parziale approvata con	DCC 129 DEL 11/10/2010
Variante 160 parziale approvata con	DCC 12 DEL 31/01/2011
Variante 189 parziale approvata con	DCC 23 DEL 24/02/2011
Variante 270 parziale approvata con	DCC 23 DEL 8/05/2013
Variante 255 parziale approvata con	DCC 77 DEL 23/09/2013
Variante 301 parziale approvata con	DCC 49 DEL 7/04/2016
Variante 253 parziale approvata con	DCC n. 42 del 22/04/2016

Dal PRGC vigente e successive Varianti l'area sita in Torino è individuata a catasto terreni al Foglio 1380 particelle 171e 174 e ricade in "Area normativa M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari denominata Unione Sovietica" la cui scheda normativa 37 sexies ultimo comma dell'art. 8 delle N.U.E.A. del PRG prevede:

- Superficie Territoriale stimata mq. 17.700; SLP max 20.000. L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE.
- I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
- E' ammessa la realizzazione di edifici a "piastra" destinati ad A.S.P.I., la cui copertura dovrà essere realizzata a verde pensile.
- E' consentito il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici.
- Lo Strumento Urbanistico (SUE) dovrà prevedere una connessione pedonale di Via Spaventa fino a Corso Unione Sovietica.
- La realizzazione di nuova SLP è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali, da realizzare interrati o in struttura.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni della DD n. 241 del 4/10/2012 di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e al Parere di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica prot. n. 13187 del 26/09/2012.

Particella 171 = 12.250 mq.
Particella 174 = 5.540 mq.
Progetto SLP = 9.789

Destinazione urbanistica ASPI, così definita dall'art. 3 comma 20 delle N.U.E.A. 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"*

E' previsto il SUE per l'attuazione degli interventi

Asseverazione a firma dell'arch. Massimo Burroni in qualità di tecnico progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di attivazione del centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 di mq. 4.150, ubicato in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli in cui dichiara ed assevera la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle Norme e dei Piani Urbanistici ed Edilizi Vigenti nel 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-CC1 di mq 4.150 = fabbisogno posti auto 366 corrispondenti a mq. 10.248
(di cui almeno il 50% pubblici , pari a pa 183 e mq. 5.124)**

G-SM1 di mq 2.800 = $245 + 0,20(2800-2500) = 305$ posti auto

M-SE2 di 900 = $0,045 \times 900 = 40,50$

M-SE2 di 450 = $0,045 \times 450 = 20,25$

Totale 366

Dalla tavola progettuale n. 8

Parcheggi pubblici interrati Comparto 1 pa 113 = mq. 3522

Parcheggi pubblici interrati Comparto 2 pa 148 = mq. 4375

Parcheggi privati interrati Comparto 3 pa 109 = mq. 3501

Totale complessivo pa 370 = mq. 11.398

**art. 25 – DCR 191/12 fabbisogno pa 366 mq. 10.248 < pa 370 mq. 11.398 di cui almeno pa 183
pari a mq. 5.124 devono essere parcheggi pubblici (il progetto prevede parcheggi pubblici pa 261
pari a mq. 7.897)**

**Art. 21 LR 56/77 = 100% SLP pari a mq. 9.789 di cui almeno il 50% pari a mq. 4.895 devono essere
parcheggi pubblici**

Il progetto prevede mq. 7.897 a parcheggio pubblico pari a pa 261 + mq. 2045 a standard per piazze,
marciapiedi ad uso pubblico

Totale standard mq. 9.942

L. 122/89 (Parcheggi privati)

$P_{priv} = 9789 \times 3,5/10 =$ pari a mq 3.426

Il progetto prevede 109 posti auto privati pari a mq. 3501

VERIFICATO

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

L'istanza prevede l'attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale sequenziale G-CC1 di mq. 4.150, settore alimentare e non alimentare, ubicata nell'area ex Ifas del

Comune di Torino in addensamento A4, composta da un G-SM1 di mq. 2800 e due medie strutture non alimentari M-SE2, rispettivamente di 900 e 450 mq., con una SLP di mq. 9.789.

VIABILITA'

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati l'8-9, 15-16 luglio 2016 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 8.7.2016 dalle ore 18 alle ore 19.

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

- corso Unione Sovietica
- corso Vinzaglio
- corso Galileo Ferraris
- corso Sebastopoli
- via Tunisi
- via Arduino
- corso Filadelfia

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

Flussi viari indotti:

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: **366veicoli/ora**

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: **366 veicoli/ora**

Opere di viabilità in progetto

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

1. riqualificazione del nodo di Corso Unione Sovietica – Via Arduino
2. sistemazione degli accessi all'area di sosta e della ree di carico/scarico merci;
3. realizzazione del collegamento della pista ciclabile attualmente presente lungo Corso Sebastopoli fino a Via Giordano Bruno.

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune in quanto non previsto per Addensamento A4.

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:

Area di carico/scarico pari a mq. 1.009.

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

L'area di carico/scarico su via Tunisi è prevista a ridosso di recettori sensibili (abitazioni pluripiano). Dovrà essere prevista in area più interna al lotto o completamente chiusa da pareti continue e portoni chiusi di accesso/uscita.

Descrizione dello scenario di progetto:

La relazione d'impatto sulla viabilità non prevede situazioni critiche, LOS contenuti entro il C. Coda massima 9,2 veicoli.

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Il progetto prevede la realizzazione di un due corpi di fabbrica, separati dal percorso pedonale previsto dal PRG: uno a sud di tal percorso destinato all'insediamento della grande struttura mista di 2.800 mq. ed uno nord, destinato all'insediamento delle due medie strutture exatralimentari.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di una grande autorimessa, articolata su più comparti e, in piccola parte, a locali tecnici e di servizio. Sono previsti due accessi all'autorimessa, uno dal Corso Unione Sovietica ed uno da Via Tunisi, e due uscite, una da Corso Sabastopoli e l'altra da Via Tunisi.

Previsto un tratto di pista ciclabile per unire la rete cittadina con l'area in oggetto.

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

Riguardo alle 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 luglio 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. 1228

Comune di TORINO

Provincia di TORINO

RICHIEDENTE: Società Filadelfia srl
Sede: Via Carducci, 28 TORTONA (AL)
Legale rappresentante: PONZO Marisa

Preposto designato: Rudi Josef Lehmayer

=====

Data presentazione domanda al Sindaco : 15/05/2017
Data trasmissione domanda in Regione: 26/05/2017
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 26/05/2017
Data convocazione Conferenza Servizi: (60 giorni dall'avvio) 24/07/2017
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 5/09/2017
Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 22/10/2017
Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 21/11/2017

- =====
- Ubicazione dell'esercizio: Torino C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli – area ex IFAS del Comune di Torino in addensamento A4
 - Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale sequenziale G-CC1 di mq 4.150 – Settore alimentare e non alimentare - ubicata nell'area ex IFAS del Comune di Torino in addensamento A4
 - Superficie di vendita complessiva: mq. 4.150, di cui:
 - 1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1 mq. 2800
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 900
 - 1 media struttura non alimentari M-SE2 mq. 450
 - Superficie complessiva (SLP): mq. 9.789
 - Settore alimentare e non alimentare

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per l'attivazione della grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di mq. 4.150 – 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 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 centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 di mq. 4.150, settore alimentare e non alimentare, composto da una grande struttura mista G-SM1 di mq. 2.800 e due medie strutture extralimentare rispettivamente di 900 e 450 mq. e della grande struttura mista G-SM1 di mq. 2.800 interna allo stesso centro commerciale;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1) e le autorizzazioni dei singoli esercizi ricompresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Filadelfia srl con sede legale a Tortona (AL), Via Carducci 28;
- di essere in possesso dei requisiti 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. Ponzio Marisa, legale rappresentante della società Filadelfia srl e di aver nominato il sig. Rudi Josef Lehmayr, in qualità di preposto, come risulta dal modello Com4.

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, l'area di intervento, situata in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli, è individuata a catasto terreni al Foglio 1380 particelle 171 e 174 ed è identificata dalla Variante Parziale n. 253, approvata con DCC n. 42 del 22/03/2016, come "Area normativa M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari denominata Unione Sovietica" la cui scheda normativa 37 sexies ultimo comma dell'art. 8 delle N.U.E.A. del PRG prevede:

- Superficie Territoriale stimata mq. 17.700; SLP max 20.000. L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE.
- I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.
- E' ammessa la realizzazione di edifici a "piastra" destinati ad A.S.P.I., la cui copertura dovrà essere realizzata a verde pensile.
- E' consentito il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici.

- Lo Strumento Urbanistico (SUE) dovrà prevedere una connessione pedonale di Via Spaventa fino a Corso Unione Sovietica.
- La realizzazione di nuova SLP è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali, da realizzare interrati o in struttura.
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni della DD n. 241 del 4/10/2012 di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e al Parere di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica prot. n. 13187 del 26/09/2012.

Particella 171 = 12.250 mq.

Particella 174 = 5.540 mq.

Totale superficie territoriale 17.790 mq.

Progetto commerciale SLP = 9.789 mq.

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”*

Le opere devono essere realizzate tramite SUE.

Asseverazione a firma dell'arch. Massimo Burroni in qualità di tecnico progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di attivazione del centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 di mq. 4.150, ubicato in C.so Unione Sovietica 145/A ang. Via Arduino, Via Tunisi, C.so Sebastopoli in cui dichiara ed assevera la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle Norme e dei Piani Urbanistici ed Edilizi Vigenti nel Comune di Torino.

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

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, tra cui l'area in oggetto, compresa tra Corso Unione Sovietica, Via Arduino, Via Tunisi e Corso Sebastopoli, riconosciuta come appartenente all'addensamento urbano minore A4 "Tunisi nord".

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.

VERIFICATO IL RISPETTO DEI CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELL'ADDENSAMENTO MINORE A4

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.6)

TOTALE posti auto per grande struttura alimentare e non alimentare, tipologia G-CC1 di mq. 4.150, pa 366 corrispondenti a mq. 10.248 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 183 per complessivi mq. 5.124)

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. 370	n. 366
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 11.398	Mq. 10.248
Totale parcheggi pubblici	n. 261	n. 183
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 7.897	Mq. 5.124

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 366

Art. 26 – DCR 191-43016/12

Flusso viario da considerare in entrata $F = 1 \times C = 366$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F = 1 \times C = 366$ veicoli/ora

Flusso viario considerato per altri interventi:

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

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

Opere di viabilità in progetto

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

1. riqualificazione del nodo di Corso Unione Sovietica – Via Arduino;
2. sistemazione degli accessi all'area di sosta e della area di carico/scarico merci;
3. realizzazione del collegamento della pista ciclabile attualmente presente lungo Corso Sebastopoli fino a Via Giordano Bruno.

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 9,2 veicoli.

E' verificato:

- che sono previste le corsie di accelerazione e decelerazione;
- che sono previste le corsie di accumulo;
- la sussistenza della dichiarazione che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con Comune e Città Metropolitana;
- che le aree di carico /scarico delle merci, con una superficie pari a mq. 1.009, sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate;
- che, trattandosi di area 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:

- L'area di carico/scarico su Via Tunisi, prevista a ridosso di recettori sensibili (abitazioni pluripiano), dovrà essere completamente chiusa da pareti continue e portoni chiusi di accesso/uscita;
- le piste ciclabili devono essere "raccordate a viabilità di tipo urbano e/o a percorsi ciclabili esistenti e/o in progetto";
- tutte le opere viarie in progetto devono essere 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 non ha presentato il certificato dell'Attestato di Pre-Valutazione rilasciato da iiSBE Italia, poichè il centro commerciale in oggetto ha una superficie di vendita inferiore a mq. 4.500 (art. 15 comma 5 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012).

VERIFICATO

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

La limitazione contenuta al presente punto 1g), ovvero che la superficie di vendita autorizzabile non debba essere superiore alla soglia massima immediatamente superiore a quella compatibile nelle tabelle di cui all'art. 17 della DCR 563-13414/99 smi, alla luce delle novità normative introdotte a livello europeo e di conseguenza a livello nazionale, non può essere più applicabile in quanto in totale contrasto con i contenuti del D.L. 13 agosto 2011, n. 138 convertito con modificazioni dalla L. 14 settembre 2011, n. 148; del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214; del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo 2012, n. 27 e da ultimo del D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito con modificazioni dalla L. 4 aprile 2012, n. 35.

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

Altresì è utile precisare che il contrasto con la normativa nazionale vigente, 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 prese 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).

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 luglio 2017

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