

Codice A2009B

D.D. 18 gennaio 2023, n. 4

Legge regionale n. 56/77, articolo 26 commi 8, 9 e 10 - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 - Istanza società ANTEA RE SRL - Comune di Torino - AUTORIZZAZIONE.



ATTO DD 4/A2009B/2023

DEL 18/01/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000B - CULTURA E COMMERCIO

A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: Legge regionale n. 56/77, articolo 26 commi 8, 9 e 10 – Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 – Istanza società ANTEA RE SRL – Comune di Torino – AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata il giorno 26.10.2022 dalla società ANTEA RE SRL (sede legale in Milano, Piazza Castello n. 19 – C.F./P.IVA: 10110390369) in qualità di proprietaria dell'area di intervento e avente titolo per la richiesta, di seguito "Società", trasmessa dal S.U.A.P. della Città di Torino in data 27.10.2022 (registrata il 02.11.2022 al protocollo della Regione Piemonte n. 12201/A2009B), tendente a ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, c. 8, 9 e 10 della l.r. n. 56/1977, al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2, in Localizzazione L2 "Romania" nel Comune di Torino (TO), con superficie di vendita complessiva pari a mq 11.194 e superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva pari a mq 22.024,17.

Dato atto che:

- con nota prot. n. 13702/A2000B del 29.11.2022 il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori ha richiesto alla Società di trasmettere la documentazione minima necessaria ai fini di poter dare avvio al relativo procedimento amministrativo;
- le integrazioni documentali atte a consentire il corretto avvio del procedimento e l'esauriente attività istruttoria sull'istanza in argomento, sono state trasmesse e acquisite ai seguenti protocolli n. 14983 del 19.12.2022, n. 15191 del 21.12.2022 e n.15652 del 27.12.2022.

Vista e richiamata la nota protocollo n. 217 del 10.01.2023 con la quale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della L. n. 241/1990, il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori ha comunicato alla Società l'avvio a far data dal 27.12.2022 del procedimento orientato al rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale ex art. 26, c. 8, 9 e 10 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, relativo all'istanza registrata al protocollo della Regione Piemonte n. 12201/A2009B

del 02.11.2022.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 26, c. 8 della l.r. n. 56/77, nel caso di insediamenti commerciali con SLP superiore a mq. 8000, come nel caso in specie, il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale, rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della l.r. 12.11.1999, n. 28 definiti con la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- ai sensi del comma 9 del succitato articolo, nei titoli edilizi e nella convenzione che disciplinano l'intervento devono essere precisate:
- la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- le superfici a magazzino e deposito;
- le superfici destinate alle attività accessorie;
- le superfici destinate ad altre attività (ad esempio, le attività artigianali di servizio);
- le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l. r. n. 56/77;
- le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, e le superfici destinate a carico e scarico merci;
- in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
- ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

Dato atto che:

- in data 08.03.2022 (prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022) la Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99, ha deliberato positivamente subordinatamente al rispetto di prescrizioni, che si intendono qui integralmente richiamate, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa presentata dalla Società per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2 e settore merceologico extra-alimentare, con superficie di vendita complessiva pari a mq 11.194 e SLP complessiva pari a mq 22.024,17, in localizzazione L2 "Romania" nel Comune di Torino (TO), che risulta così composto:
- una grande struttura G-SE1 di 3.003 mq;
- una grande struttura G-SE1 di 3.500 mq;
- una media struttura M-SE1 di 258 mq;
- una media struttura M-SE2 di 443 mq;
- una media struttura M-SE2 di 549 mq;
- una media struttura M-SE2 di 554 mq;
- una media struttura M-SE2 di 665 mq;
- una media struttura M-SE2 di 689 mq;
- undici esercizi di vicinato per 1.533 mq;
- in seguito alla deliberazione di cui sopra, come risulta dalla documentazione allegata all'istanza protocollo della Regione Piemonte n. 12201/A2009B del 02.11.2022, il Comune di Torino ha rilasciato alla Società, in data 03.05.2022, l'autorizzazione amministrativa n. 33A/16 relativa al centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2 e con superficie di vendita complessiva di mq 11.194, oltre alle relative autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita che lo compongono: n. 33.1A/16, 33.2A/16, n. 33.3A/16, 33.4A/16, n. 33.5A/16, n. 33.6A/16, n.

33.7A/16, n. 33.8A/16.

Considerato che:

- il centro commerciale sequenziale autorizzato con la deliberazione della Conferenza dei Servizi del 13.04.2022 e successivo provvedimento conclusivo del Comune di Torino n. 33 /16 del 03.05.2022, ricade nella Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) corrispondente all'Ambito "3.1 Michelin" prevista dal vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, per la quale con deliberazione n. 657 del 04.10.2022 la Giunta Comunale di Torino ha approvato, ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., lo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2 unitamente allo schema di convenzione;
- come risulta da certificazione di rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli del 07.10.2022, in pari data sono state stipulate la Convenzione Programma relativa al sopra citato S.U.A., ai sensi dell'art. 7, punto B delle NUEA del P.R.G.C. della Città di Torino, e la Convenzione edilizia relativa al PEC summenzionato;
- in attuazione del PEC di cui sopra e per la realizzazione del centro commerciale in parola, la Società ha presentato presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Torino domanda di rilascio di permesso di costruire prot. n. 20165 del 10.10.2022 (pratica n. 2022-15-20165).

Rilevato, in esito all'attività istruttoria eseguita sulla documentazione costituente l'istanza e successive integrazioni, conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela del Consumatore, quanto segue:

- in base a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali, il progetto prevede la realizzazione di una piastra a una quota di +4,25 metri, sulla quale insisteranno due corpi di fabbrica principali progettati unitariamente, il primo su due livelli con affaccio verso il parcheggio alberato a nord e il secondo affacciato verso sud, in cui saranno dislocati gli esercizi commerciali con porticati di uso comune aperti, ma anche attività terziarie e per il tempo libero. Il piano secondo è parzialmente edificato per accogliere attività terziarie tra le quali, nel corpo di fabbrica localizzato verso il parcheggio, il trasferimento della sede amministrativa della società "Michelin Italiana S.p.a." e attività per l'intrattenimento. I fabbricati saranno collegati al parcheggio al piano di campagna in massima parte all'interno della sagoma dell'edificato, a quota +0,00 metri. Il centro commerciale sequenziale risulta così caratterizzato:
- la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 22.024,17;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq 11.194 (corrispondente a mq 12.381 di SLP), tutta situata a quota +4,25 metri, così suddivisa:
 - una grande struttura G-SE1 di 3.003 mq;
 - una grande struttura G-SE1 di 3.500 mq;
 - una media struttura M-SE1 di 258 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 443 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 549 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 554 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 665 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 689 mq;
- undici esercizi di vicinato per 1.533 mq;
- la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, collegamenti verticali, spazi comuni, ecc.) è complessivamente pari a mq 970;
- la superficie destinata a magazzini e depositi è complessivamente pari a mq 1.794;
- la superficie destinata ad altre attività (somministrazione alimenti e bevande, intrattenimento) è complessivamente pari a mq 3.682;
- la superficie destinata ad attività terziarie (uffici) è complessivamente pari a mq 3.197;

- la superficie destinata a percorsi coperti e scoperti è complessivamente pari a mq 5.847;
- la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq 1.067;
- la superficie destinata a isole ecologiche è complessivamente pari a mq 237;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a mq 18.010 corrispondenti a n. 595 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale, a cui è aggiunta la dotazione complessiva di aree private da assoggettare a verde pubblico che risulta essere pari a mq 13.015;
- la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 15.884 corrispondenti a n. 500 posti auto;
- l'area interessata dall'intervento commerciale di che trattasi, censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio n. 1044, Particelle nn. 157-171-172-173-174-175-176, secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino, approvato con D.G.R. n. 3-45091 del 21.4.1995, vigente dal 24.5.1995, e successive varianti tra cui, in particolare, la variante parziale n. 311 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LUR, concernente l'Ambito "2.8 CORSO ROMANIA" e le aree per attività produttive comprese tra Corso Romania e Strada Cascinette, approvata con D.C.C. n. ORD. 114 (mecc. n. 2016 01824/009) in data 31.11.2016, e la variante parziale n. 322 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LUR, concernente le aree lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa di proprietà Michelin Spa e Romania Uno Srl, approvata con D.C.C. n. ORD. 83 (mecc. n. 2019 03035/009) in data 29.7.2019, ricade in Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) corrispondente all'Ambito "3.1 Michelin" normata dagli artt. 7 e 15 NUEA e relativa Scheda d'ambito;
- fatta eccezione per la porzione distinta al Catasto Terreni del Comune di Torino Fg. n. 1044, Part. n. 157 di proprietà della Città di Torino, le restanti aree sopra indicate sono di proprietà della società "Michelin Italiana S.p.a." e oggetto di contratto preliminare di acquisto a favore della Società;
- l'area di intervento risulta compresa in Localizzazione commerciale L2 "Romania";
- con deliberazione n. 657 del 04.10.2022 la Giunta Comunale di Torino ha approvato, ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., lo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2 unitamente allo schema di convenzione;
- come risulta da certificazione di rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli del 07.10.2022, in pari data sono state stipulate la Convenzione Programma relativa al sopra citato S.U.A., ai sensi dell'art. 7, punto B delle NUEA del P.R.G.C. della Città di Torino, e la Convenzione edilizia relativa al piano esecutivo convenzionato del Sub Ambito 2 summenzionato;

in attuazione del PEC di cui sopra e per la realizzazione del centro commerciale in parola, la Società ha presentato presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Torino domanda di rilascio di permesso di costruire prot. n. 20165 del 10.10.2022 (pratica n. 2022-15-20165);

Visto e richiamato il parere rilasciato dalla Divisione Edilizia Privata – Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati del Comune di Torino, trasmesso dal SUAP e acquisito al protocollo regionale n. 15191 del 21.12.2022, con il quale l'ufficio comunale competente al rilascio del titolo abilitativo ha comunicato che il progetto costituente l'istanza prot. 20165 del 10.10.2022, relativa alla pratica di permesso di costruire n. 2022-15-20165, *"è del tutto uguale, per gli aspetti di qualità edilizia, architettonica e di corretto inserimento nel contesto urbano, agli elaborati allegati al progetto di P.E.C. valutato favorevolmente dalla Commissione Edilizia in data 8 marzo 2022"*.

Atteso che:

- ai sensi dell'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4, del d.lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3, della l.r. n. 28/99 in attuazione del d.lgs. n. 114/98

(approvati con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma secondo;

- ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie afferenti il centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento risulta complessivamente pari a n. 945 posti auto corrispondenti a mq 24.570, e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata e, dunque, l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- il sopra indicato fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, calcolato in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi;
- ai sensi del comma 2, dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., lo standard pubblico relativo a tale fabbisogno, fatto salvo il rispetto dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977, è determinato nella misura minima del 50% (di n. 945 posti auto equivalenti a mq 24.570), corrispondente pertanto a n. 473 posti auto pari a mq 12.298;
- il fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale, prevista dall'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77, in relazione alla superficie lorda di pavimento del centro commerciale sequenziale e comprensivo della quota dovuta per la destinazione a terziario (sede Michelin Italiana S.r.l.), è pari a mq 22.024,17 corrispondente al 100% della SLP;
- del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 12.280,32, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 25, c. 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. risulta superiore alla dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977 (50% di 22.024,17 mq);
- il fabbisogno obbligatorio di parcheggi privati ai sensi della L.122/1989, calcolata in relazione al volume complessivo della struttura commerciale, è complessivamente pari a mq 7.708,46 (10% di 77.084,59 mc) corrispondenti a n. 296 posti auto.

Verificato per il progetto del centro commerciale sequenziale in argomento, che:

- la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 595 posti auto corrispondenti a mq 18.010 (mq 6.370 per n. 184 posti auto a raso e mq 11.640 per n. 411 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma dei fabbricati commerciali), soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sia la prescrizione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77;
- sono previsti inoltre n. 500 posti auto corrispondenti a mq 15.884 destinati a parcheggi privati (mq 4.563 per n. 146 posti auto a raso e mq 11.321 per n. 354 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma dei fabbricati commerciali), risultando pertanto soddisfatti il dettato della L.122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, c. 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- la dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77, risulta essere pari a complessivi mq 31.025, di cui mq 18.010 corrispondenti a n. 595 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale, oltretutto la destinazione a terziario (sede Michelin Italiana S.r.l.), e a complessivi mq 13.015 destinati ad aree private da assoggettare a verde pubblico;
- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui all'art. 26, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e a quanto prescritto dall'art. 26, c. 10 della l.r. n. 56/77, per assorbire il

traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale in oggetto, le soluzioni progettuali previste e contenute nello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2, approvati dal Comune di Torino con D.G.C. n. 657 del 04.10.2022 e precisamente:

- a. riqualificazione di corso Romania a 4 corsie più marciapiedi e pista ciclabile, secondo tronco, dal tratto antistante l'area in oggetto alla rotatoria con strada Cebrosa Sud;
 - b. realizzazione del prolungamento dell'asse perimetrale Sud e della nuova viabilità perimetrale Est, entrambi circostanti l'area in oggetto;
 - c. realizzazione del prolungamento della nuova viabilità complanare parallela a corso Romania interna al Sub-Ambito 2;
 - d. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente;
- in data 22.06.2022 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n. 53149, Atto n. 34247) registrato a Torino il 01.07.2022 con il n. 33386 serie 1T, con il quale la Società si impegna a corrispondere un onere aggiuntivo previsto dall'art. 3, c. 3bis, della l.r. n. 28/99, dell'importo di Euro 1.735.278,85 (unmilionesettecentotrentacinquemiladuecentosettantotto/85) da destinarsi al perseguimento degli obiettivi di legge, secondo le modalità e con la ripartizione dettagliata nella Deliberazione di Conferenza dei Servizi del 08.03.2022 prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022; inoltre, con il sopra citato atto d'obbligo la Società ha assunto altresì l'obbligo – nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, le modalità e i parametri, ai sensi dell'art. 3, c. 3ter della l.r. n. 28/1999 – di corrispondere una quota di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5 ed il 10 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo conseguente la realizzazione dell'intervento;
 - in data 16.12.2022 sono stati rilasciati da iiSBE Italia, alla Società, gli attestati numero ITPM-COM-NC-0068-2021-TO-PRE_01 e numero ITPM-COM-NC-0068-2021-TO-PRE_02 per la determinazione del livello di sostenibilità ambientale del progetto "Nuova area Leisure inserita nell'ambito 3.1 "Corso Romania Est"" secondo il Protocollo ITACA Piemonte Edifici non residenziali 2018, comprovanti un punteggio medio globale pesato complessivo, rispettivamente, pari a 2,5 e 3,3;
 - in data 23.12.2022 è stato rilasciato da iiSBE Italia, alla Società, Attestato numero ITPM-COM-NC-0064-2021-TO-PRO per la determinazione del livello di sostenibilità ambientale del progetto "Nuovo complesso commerciale Open Mall inserito nell'ambito 3.1 "Corso Romania Est"" oggetto del presente atto, comprovante un punteggio medio globale pesato del complesso commerciale complessivo pari a 3,0, quindi superiore al valore minimo 2 richiesto dal sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012" per il tipo di intervento;

Dato atto che, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato nell'istanza prot. n. 10291/A2009B del 12.10.2022 e successive integrazioni documentali, le prescrizioni contenute nel dispositivo della Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022 si ritengono soddisfatte.

Dato atto, altresì, che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 207/A2009A/2022 del 15.09.2022, a conclusione del procedimento di verifica di compatibilità ambientale, il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento è stato escluso dalla procedura di valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98, a condizione che vengano realizzate le opere di mitigazione proposte in progetto e subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali *ante, in corso e post operam*, vincolanti ai fini della realizzazione

dell'intervento, come riportate nell'allegato A della determinazione regionale succitata;

- ai sensi dell'art. 28, c. 1 del d.lgs. 152/2006, la Società è tenuta a ottemperare alle condizioni ambientali contenute nel provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA sopra citato, nel rispetto dei tempi e delle specifiche modalità di attuazione stabilite nel provvedimento medesimo.

Dato atto che, nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4, della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 03/5/1995 e di quanto prescritto dagli articoli 21 e 26 della l.r. n. 56/77, il procedimento istruttorio finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente atto agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della l.r. n. 28/1999, ovvero della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Direzione Cultura e Commercio.

Precisato che:

- i titoli abilitativi edilizi devono rispettare i vincoli e le prescrizioni di cui alla presente Determinazione e inoltre il Comune di Torino, preliminarmente al rilascio degli stessi, deve accertare il rispetto delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., oltre che delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14/06/1989 n. 236;
- ai sensi del comma 11, dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77, un eventuale ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato articolo 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale e la modifica della convenzione e, qualora necessario, dello strumento urbanistico esecutivo.

Richiamate:

- la Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022 e le prescrizioni in essa contenute;
- le condizioni ambientali contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 207/A2009A/2022 del 15.09.2022 di esclusione del progetto dalla fase di Valutazione Ambientale di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016.

Attestato altresì che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò considerato, allo stato degli atti e delle soluzioni progettuali proposte, per quanto di competenza di questa Direzione, Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, il progetto in esame risulta conforme a quanto prescritto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., pertanto si ritiene di autorizzare il Comune di Torino al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

In conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Richiamati tutti i contenuti della premessa.

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- l'art. 26 comma 8 della l.r. n. 56/1977;
- il Decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998;
- la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999;
- la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.;
- l'art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

determina

- di confermare le motivazioni in narrativa indicate che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate;
- di rilasciare alla società ANTEA RE SRL (sede legale in Milano, Piazza Castello n. 19 – C.F./P.IVA: 10110390369), ai sensi dell'art. 26, c. 8 della l.r. n. 56/1977, la prescritta autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2, in attuazione dello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2, in Localizzazione L2 "Romania" nel Comune di Torino (TO), con superficie di vendita complessiva pari a mq 11.194 e superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva pari a mq 22.024,17;
- di autorizzare il Comune di Torino al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a. al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77, saranno oggetto di integrazione alla Convenzione edilizia stipulata in data 07.10.2022 con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (come risulta da certificato di rogito rilasciato dal Notaio Dott. Andrea Ganelli in pari data), relativa allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2, approvati dal Comune di Torino con D.G.C. n. 657 del 04.10.2022;
 - b. al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
 - c. al rispetto delle prescrizioni contenute nelle Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022 e nella Determinazione Dirigenziale n. 207/A2009A/2022 del 15.09.2022;
 - d. al rispetto del fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva prevista (G-CC2), pari a complessivi n. 945 posti auto, corrispondenti a mq 24.570, determinato ai sensi del combinato disposto dell'art. 21, c. 2 della l.r. n. 56/77 e dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i.;
 - e. del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 12.298 corrispondenti a n. 473 posti auto, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 25, c. 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. risulta superiore alla dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977 (50% di 22.024,17 mq);

- f. al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne come risultanti dal progetto allegato all'istanza prot. n. 12201/A2009B del 02.11.2022 e successive integrazioni documentali. Più in particolare:
- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 22.024,17;
 - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq 11.194 (corrispondente a mq 12.381 di SLP) così ripartita:
 - una grande struttura G-SE1 di 3.003 mq;
 - una grande struttura G-SE1 di 3.500 mq;
 - una media struttura M-SE1 di 258 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 443 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 549 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 554 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 665 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 689 mq;
 - undici esercizi di vicinato per 1.533 mq;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, collegamenti verticali, spazi comuni, ecc.) complessivamente pari a mq 970;
 - la superficie destinata a magazzini depositi complessivamente pari a mq 1.794;
 - la superficie destinata ad altre attività (somministrazione alimenti e bevande, intrattenimento) complessivamente pari a mq 3.682;
 - superficie destinata ad attività terziarie (uffici) pari a mq 3.197;
 - la superficie destinata a percorsi coperti e scoperti complessivamente pari a mq 5.847;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 1.067;
 - la superficie destinata a isole ecologiche complessivamente pari a mq 237;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 31.025, di cui mq 18.010 corrispondenti a n. 595 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale (mq 6.370 per n. 184 posti auto a raso e mq 11.640 per n. 411 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma dei fabbricati commerciali) e mq 13.015 destinati ad aree private da assoggettare a verde pubblico, soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. sia la prescrizione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77;
 - la superficie destinata a parcheggi privati definita nel progetto pari a mq 15.884, corrispondenti a n. 500 posti auto (mq 4.563 per n. 146 posti auto a raso e mq 11.321 per n. 354 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma dei fabbricati commerciali), aggiuntivi alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, che non dovrà comunque mai essere inferiore a mq 7.709 nel rispetto della L.122/89;
- g. all'integrazione della Convenzione edilizia relativa allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per l'Ambito "3.1 Michelin" e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 2, stipulata in data 07.10.2022 con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (come risulta da certificato di rogito rilasciato dal Notaio Dott. Andrea Ganelli in pari data) mediante la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto f);
- h. al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Torino;
- i. al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, e alla L. 13/1989 e al D.M. 14/06/1989 per i restanti interventi;

- j. al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147;
 - k. al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;
- di dare atto che l'inosservanza dei contenuti del presente provvedimento causa la revoca dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione nonché, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6, della l.r. n. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata;
 - di dare atto che, ai sensi dell'art. 5, c. 4 della l.r. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione;
 - di dare atto che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del centro commerciale sequenziale, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Torino nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione;
 - di allegare alla presente determinazione, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti atti:
 - Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 2779/A2009B del 13.04.2022;
 - Determinazione Dirigenziale n. 207/A2009A/2022 del 15.09.2022 e relativi allegati;
 - di trasmettere il presente provvedimento, unitamente a una copia degli atti elencati al punto precedente, al Comune di Torino per gli adempimenti di competenza e alla Società richiedente;
 - di dare atto che avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile.

La presente Determinazione 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.

IL DIRIGENTE (A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)
Firmato digitalmente da Claudio Marocco