

Deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 11-5502

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi. - DGR n. 43-29533/2000 s.m.i. - Istanze S.S.C. Societa' Sviluppo Commerciale Srl per ampliamento centro comm.classico superficie di vendita complessiva da mq 10.800 a mq 12.000 e variazione numero esercizi di vicinato e riduzione grande struttura di vendita mista, in centro comm., da mq 8.900 a mq 7.500 - Parere ai sensi dell'art.6 c.2bis e 2ter della DGR n. 43-29533/2000 s.m.i.

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che:

o 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.";

o 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 procedurali;

o 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 11) per il caso specifico di intervento in applicazione dell'art. 16;

o 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 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;

o 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;

o 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 30 ottobre 2012 (prot. n. 15703/DB1607) è pervenuta istanza presso la Direzione Attività Produttive – Settore Programmazione del Settore terziario commerciale, ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, da parte della Società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl con sede in Milano, via Caldera, 21 –, per l'attivazione di una grande struttura di vendita tramite ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale classico G-CC2 (da mq 10.800 a mq 12.000) attivo e operante (autorizzato con Nulla osta regionale di cui alla D.G.R. n. 49-3939 del 18.11.1997) con contestuale riduzione della superficie di vendita della grande struttura di vendita interna al centro commerciale (G-SM2), da mq. 8.900 a mq 7.500, e variazione numero di esercizi di vicinato da n. 39 a n. 48.

la società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl ha a tale proposito prodotto la documentazione prevista, secondo le 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 11) dell'art. 5 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;

il responsabile del procedimento in sede regionale, accertato il completamento degli atti istruttori, ha provveduto a comunicare alla società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl con nota prot. n. 16149/DB1607 del 12.11.2012 l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 30 ottobre 2012 ed a esaminare la documentazione trasmessa dalla Società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

constatata la completezza della documentazione necessaria all'avvio dell'iter istruttorio ed all'assunzione della decisione finale, il procedimento istruttorio è stato avviato in vigore della D.C.R. n. 563-13414/1999 come modificata dalla D.C.R. n. 59- 10831 del 24.03.2006 e pertanto la valutazione istruttoria è stata condotta sulla base dei contenuti della suddetta deliberazione.

Vista la documentazione di presupposto per l'espressione del parere come prevista dall'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 11) 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 sintesi all'allegato "A" "Scheda istanza", e valutati in particolare, gli elementi contenuti nell'allegato "B" "Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010" e nell'allegato "C" "Relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita" facenti parte integrante del presente atto;

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.;

la Giunta Regionale;

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.;

unanime,

delibera

- di esprimere parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl con sede in Milano, via Caldera 21, per l'attivazione di una grande struttura di vendita nel comune di Nichelino (TO) via Cacciatori 111, Intervento "A" del "Parco commerciale dei Cacciatori", tramite ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale classico G-CC2 (da mq 10.800 a mq 12.000) attivo e operante (autorizzato con Nulla osta regionale di cui alla D.G.R. n. 49-3939 del 18.11.1997) con contestuale riduzione della superficie di vendita della grande struttura di vendita interna al centro commerciale (G-SM2), da mq. 8.900 a mq 7.500, e variazione numero di esercizi di vicinato da n. 39 a n. 48 sulla base dei documenti sottoelencati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- scheda di sintesi relativa agli atti documentali allegati all'istanza (Allegato A),
- scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato B)
- relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 5 punto 11) della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato C)

- di consentire pertanto l'ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l'espressione del parere finale favorevole da parte del rappresentante regionale all'interno della conferenza dei servizi prevista dall'art. 9 del d.lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale per grande struttura di vendita.

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

(omissis)

Allegato B
Allegati A e C (omissis)



Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del settore terziario commerciale

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. 1128

Comune di: NICHELINO

Provincia di: TORINO

RICHIEDENTE: Società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl
Sede: via Caldera, 21 – 20153 MILANO
Legale rappresentante: Gozio Alberto (procuratore speciale)

=====
Data presentazione domanda al Sindaco : 30 ottobre 2012
Data trasmissione domanda in Regione: 30 ottobre 2012
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 30 ottobre 2012
Data convocazione Conferenza Servizi : 20 dicembre 2012
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 17 gennaio 2013
Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 20 marzo 2013
Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 19 aprile 2013
=====

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- **Ubicazione dell'esercizio** : via Cacciatori 111, 10042 NICHELINO - INTERVENTO "A" DEL "PARCO COMMERCIALE VIA DEI CACCIATORI
- **Tipo di intervento**: ATTIVAZIONE GRANDE STRUTTURA DI VENDITA TRAMITE AMPLIAMENTO SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA DI CENTRO COMMERCIALE CLASSICO G-CC2 (da mq 10.800 a mq 12.000) ATTIVO E OPERANTE (AUTORIZZATO CON NULLAOSTA REGIONALE DI CUI ALLA D.G.R. n. 49-3939 DEL 18.11.1997) CON CONTESTUALE RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA INTERNA AL CENTRO COMMERCIALE (G-SM2), da mq. 8.900 a mq 7.500, E VARIAZIONE NUMERO DI ESERCIZI DI VICINATO da n. 39 a n. 48.
- Superficie di vendita complessiva: mq. 12.000 (G-CC2)
- Settore alimentare e non alimentare

- Presentata istanza da parte della Società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per attivazione grande struttura di vendita – Centro commerciale classico (tipologia G-CC2) tramite ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq 10.800 (autorizzata e attivata) a mq 12.000 e variazione numero esercizi di vicinato da n. 39 a n. 48.
- Presentata istanza da parte della Società S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per riduzione esercizio di commercio al dettaglio, grande struttura di vendita, tipologia G-SM2, in centro commerciale classico, da mq 8.900 (autorizzati e attivati) a mq 7.500.
- 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. 59-10831/2006 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita – centro commerciale classico tramite ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq 10.800 (autorizzata e attivata) a mq 12.000 e variazione numero esercizi di vicinato da n. 39 a n. 48
 - 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. 59-10831/2006 per l'istanza di autorizzazione amministrativa di riduzione esercizio di commercio al dettaglio, grande struttura di vendita, tipologia G-SM2) in centro commerciale classico, da mq 8.900 (autorizzati e attivati) a mq 7.500.
 - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) nonché la grande struttura di vendita (tipologia G-SM2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi di vicinato ricompresi nello stesso centro commerciale classico saranno intestate alla S.S.C. Società Sviluppo Commerciale Srl con sede in Milano, via Caldera, 21
 - di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i. attraverso la persona del sig. Forto Alessandro, come risulta dall'Allegato B dei modelli Com4 e Com4a
 - non sussistono condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale prevista dall'art. 5 comma 2 del d.lgs. n. 114/98 s.m.i.



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

"I terreni siti in Nichelino e distinti in mappa al Catasto Terreni come segue:

foglio n. 2 mappali nn. 127, 36, 130, 37, 38, 390, 402, 404, 405, 408, 11 sub 2-3, 13, 14, 366, 410, risultano classificati in CATEGORIA B – sottocategoria BT1 "Parti del territorio a preminente destinazione a terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica, in ambiti di *Coordinamento di Strumenti Urbanistici Esecutivi dell'area urbanistica 017*

foglio n. 2 mappali nn. 128, 412, 398, risultano classificati parte in CATEGORIA OMOGENEA F – sottocategoria FV "Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale" e parte in "viabilità"

Le aree urbanistiche BT1 si attuano ognuna mediante un PEC unitario esteso alla totalità dell'area urbanistica interessata dall'intervento e sono regolamentate dall'art. 55 della n.t.a., in particolare "*in fase di attuazione dell'area 017 lo strumento urbanistico esecutivo può indicare le unità minime di intervento in cui può essere frazionato l'intervento complessivo previsto dal SUE ed il suo perimetro potrà subire eventuali limitate modifiche al solo fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente. ...)*

Tra le destinazioni d'uso ammesse all'interno della categoria BT1 ci sono le seguenti:

Art. 23 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati: sottoclasse t1: **attività commerciali**

Strumentazione urbanistica vigente nel Comune:

tipo di strumento urbanistico	adottato	approvato
PRGC		DGR n. 111-27050 del 30.07.1993

e successive varianti parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della l.r. n. 56/77 s.m.i.

VERIFICATO

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 Nichelino ha individuato l'area come localizzazione L2 con D.C.C. n. 51 del 17.07.2007 ed adeguato ai criteri comunali con D.C.C. n. 102 del 29.11.2007.

La localizzazione L2 non è stata sottoposta agli adempimenti di cui all'art. 14 comma 4 punto b) della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, valutazione ex ante e parere della Provincia, in quanto

derivanti dall'applicazione del comma 8 dell'articolo "Ulteriori Disposizioni". Infatti tale localizzazione è stata riconosciuta in vigore delle precedenti normative sulla quale è già stato rilasciato un nullaosta regionale ai sensi della l. 426/71.

La norma prevede che nelle localizzazioni sulle quali **siano state rilasciate autorizzazioni** e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita **in applicazione del d. lgs. n.114/98**, possono essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita nel rispetto della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento previsto all'art. 14. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita, tranne nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nella localizzazione abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale di cui alla l.r. n. 40/98. inoltre deve essere mantenuta la perimetrazione del precedente riconoscimento o in alternativa dovrà essere seguita la procedura di cui all'art. 14 citato.

Nel caso in esame, l'istanza è stata presentata con il Puc in fase di approvazione da parte del comune di Nichelino in quanto l'autorizzazione per l'attivazione del centro commerciale Carrefour attivo ed operante non è stata rilasciata in applicazione del d. lgs. n. 114/98, bensì in applicazione dell'allora vigente l. 426/71 artt. 26 e 27 e quindi non rientrante nella casistica prevista dall'articolo "Ulteriori disposizioni". L'istanza è stata conseguentemente accolta anche in assenza di Puc che comunque risulta approvato in data 4.12.2012 con D.G.C. n. 143.

II PUC E' STATO APPROVATO DA PARTE DEL COMUNE DI NICHELINO IN DATA 4 DICEMBRE 2012 CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 143.

VERIFICATO

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

1) Computo posti auto

in applicazione dell'art. 25, c. 1 della DCR 59.10831 del 24.3.2006, **il fabbisogno di posti auto obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale**, per il centro commerciale classico con superficie di vendita complessiva pari a mq. 12.000, con all'interno una grande struttura di vendita di mq 7.500 ed esercizi di vicinato per complessivi mq 4.500 è calcolato secondo i parametri di cui al c. 3 dello stesso articolo:

$G-SM2$ di mq 7.500 = $645 + 0,25(7.500-4500) = 1.395$ posti auto

Esercizi di vicinato di complessivi mq 4.500 = $4.500 \times 0,12 = 540$ posti auto

Totale posti auto n. 1.935 di cui almeno il 50% parcheggio pubblico (pa968 per mq 25.168) (più prescrittivo)

2) Computo superficie dei posti auto comprensivi della viabilità interna e di accesso

In progetto sono previsti 1.157 parcheggi pubblici a raso e 810 parcheggi privati di cui 703 situati nell'interrato e 107 a raso.

Ai sensi dell'art. 25 c.6, la superficie corrispondente ai posti auto così come calcolati, è la seguente:

1.935 (fabbisogno complessivo) – 703 (parcheggi privati in interrato in progetto) = 1.232 posti auto previsti a raso

Pa $1.232 \times 26 =$ mq 32.032

Pa $703 \times 28 =$ mq 19.684

Totale fabbisogno 1.935 posti auto corrispondenti a 51.716 mq

In progetto risultano mq 55.575> di 51.716

3) Computo delle superfici e del numero dei posti auto da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico

L'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i., c. 1 sub 3) prevede che sia destinato a standard pubblico, per gli insediamenti commerciali, una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della SLP. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% della suddetta dotazione.

Nel caso in esame la SLP indicata nelle tavole progettuali è pari a mq. 21.530,67 **con conseguente obbligo di standard pubblico pari a mq. 21.530,67 di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pari a mq. 10.765,34**

Ai sensi dell'art. 25 c.2, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico e la conseguente superficie, è determinato nella misura del 50% del totale calcolato, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 della l.r.56/77 smi ;

Poiché è prevalente il valore derivante dal calcolo effettuato ai sensi dell'art. 25 c. 2, rispetto a quello derivante dall'applicazione dell'art. 21 c. 1 sub. 3) della LR 56/77 smi (mq. 25.168 > a mq. 10.765,34) il numero di posti auto e relativa superficie da destinarsi a parcheggi pubblici non dovrà mai essere inferiore a:

minimo di superficie mq. 25.168

minimo n. posti auto: 968

La restante quota di posti auto e superficie per raggiungere il valore derivato dall'applicazione dell'art. 25 c.3 (corrispondente a n. 1.935 posti auto e mq 51.716) dovrà essere opportunamente reperita in aree private (art. 25 c. 2)

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

Dalle tavole progettuali e dalla relazione presentate a corredo della domanda risulta:

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto pubblici e privati	n. 1.967	n. 1.935
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 55.575	Mq. 51.716
Totale parcheggi pubblici	n. 1.157	n. 968
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 33.653	Mq 25.168

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.

L'intervento in oggetto è inserito all'interno di un Parco Commerciale esistente in cui sono presenti altre strutture commerciali attive e operanti e un centro commerciale sequenziale G-CC1 autorizzato ma non ancora attivato.

Il Parco Commerciale "Via dei Cacciatori" risulta attualmente composto dalle seguenti strutture attive:

- grande struttura di vendita G-CC2 (centro commerciale classico) con SV autorizzata 10.800 mq;
- media struttura di vendita M-SE2 (Norauto) con SV autorizzata 650 mq;
- media struttura di vendita M-SE2 (Conbipel) con SV autorizzata 720 mq;
- media struttura di vendita M-SE3 (Toys) con SV autorizzata 1.490 mq.

All'interno del parco commerciale sono previsti due interventi:

- Ampliamento della grande struttura di vendita G-CC2 (centro commerciale classico) da SV autorizzata 10.800 mq a 12.000 mq denominato INTERVENTO A (oggetto della presente domanda di autorizzazione);
- Realizzazione di nuovo centro commerciale sequenziale G-CC1 con SV 4.500 mq e denominato INTERVENTO B, autorizzato con Deliberazione della Conferenza di Servizi prot. n. 17829/DB1607 del 18.12.2012.

Per la verifica dell'impatto sulla viabilità il Parco Commerciale è stato analizzato nel suo complesso considerando i flussi rilevati delle strutture esistenti, compresa l'attuale configurazione del centro commerciale classico, e i flussi indotti dalle strutture in progetto interventi A e B. Si precisa che la verifica dell'impatto sulla viabilità dell'intervento B è stata già oggetto di analisi in sede della seconda seduta di Conferenza di Servizi del 13.12.2012.

Sono stati effettuati rilievi del traffico per quattro settimane dal 4/05/12 al 26/05/12 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17.00 alle 19.00. Le verifiche prestazionali a carico della rete sono state condotte prendendo in considerazione i massimi flussi veicolari registrati venerdì 11/05/12 dalle ore 17.00 alle ore 18.00. L'area di studio e rilevazione corrisponde a quella rientrante nell'isocrona di 10 minuti; considerando esclusivamente le sezioni stradali e le intersezioni soggette ad un carico indotto superiore al 15%.

Le arterie interessate ad accogliere i flussi indotti dagli interventi in progetto nell'area sono le seguenti:

Corso Unione Sovietica;
Viale Torino;
Via dei Cacciatori;
Via XXV Aprile;
Via Debouchè;
Via Pietro Nenni.

Le intersezioni potenzialmente interessate dai nuovi flussi indotti dagli interventi in progetto:

Nuova rotonda tra Viale Torino e imbocco tangenziale Sud in direzione Sud;
Intersezione semaforizzata tra Via Cacciatori, imbocco tangenziale Sud e Viale Torino;
Rotonda di accesso al centro commerciale esistente lungo Via Cacciatori;
Rotonda tra Via Cacciatori e Via Cesana;
Intersezione dei veicoli in uscita dall'area commerciale tra Via Cesana e Via Fenestrelle;
intersezione tra Via dei Cacciatori e Via Fenestrelle;
Rotonda tra Via XXV Aprile e Via Fenestrelle;
Rotonda di Largo delle Alpi;
Intersezione tra Via Debouchè e Via Pietro Nenni.

Sono stati analizzati due scenari di riferimento:

Scenario 0= Stato attuale, valutazione della rete infrastrutturale presente interessata dagli attuali flussi veicolari.

Scenario 1= Stato di progetto nel quale il traffico indotto dall'ampliamento in progetto del centro commerciale classico (Intervento A) e dalla realizzazione centro commerciale sequenziale (Intervento B) è stato sommato ai flussi rilevati, generati dall'attuale centro commerciale classico G-CC2 esistente e dalle medie strutture (Norauto, Conbipel e Toys). Inoltre a titolo cautelativo è stato preso in considerazione anche il flusso di traffico previsto per la realizzazione del parco commerciale "Mondo Juve".

Per la quantificazione dei flussi indotti sono stati analizzati gli scenari di progetto relativi ad tutti gli interventi A, B e C.

Intervento A: Fabbisogno posti auto da considerare per l'ampliamento del centro commerciale classico esistente = p.a. 1.935;

Intervento B: Fabbisogno posti auto da considerare = p.a. 239;

Intervento C: medie strutture (Norauto, Conbipel e Toys) considerate come se in progetto ai fini del calcolo per il fabbisogno posti auto. Fabbisogno posti auto da considerare = p.a. 205.

Totale = p.a. 2.379

Formula utilizzata:

$$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000) \qquad 1.200 + 0,65 (2379 - 1.000) = 2.096 \text{ veicoli}$$

Movimento teorico indotto da considerare in entrata: 2.100 veicoli/ora

Movimento teorico indotto da considerare in uscita: 2.100 veicoli/ora

A tale flusso teorico, calcolato sulla base degli articoli 25 e 26 della DCR 59/06, deve essere scorporato l'attuale flusso rilevato generato dalle attuali strutture commerciali attive nel parco commerciale: medie strutture (Norauto, Conbipel e Toys) e il centro commerciale classico, oggetto di ampliamento (intervento A).

Flusso attuale rilevato nell'ora di punta: 700 veicoli in entrata e in uscita dall'area commerciale.

Verifiche traffico indotto: $2.100 - 700 = 1.400$

Movimento indotto da considerare in entrata: 1.400 veicoli/ora

Movimento indotto da considerare in uscita: 1.400 veicoli/ora

A tale flusso è stato aggiunto quello potenzialmente generato dal futuro insediamento "Mondo Juve". In particolare le sezioni maggiormente interessate sono: Corso Unione Sovietica, Viale Torino, Largo delle Alpi e Via Debouchè.

I flussi indotti in progetto e i flussi rilevati sono stati distribuiti tenendo conto dei tre accessi, di cui uno esistente (rotatoria Via Cibraio) le seguenti opere infrastrutturali di progetto:

- Ridefinizione dell'intersezione tra Via Cacciatori e Viale Cibrario (precedentemente dedicata al solo carico e scarico delle merci);
- Nuova intersezione su Via Cesana;
- Potenziamento di Via Cacciatori tra l'esistente rotatoria (3) e l'intersezione (4) con il raddoppio della corsia per entrambi i sensi di marcia;

- Potenziamento del tratto di Via Cacciatori tra Via Fenestrelle e Via Cesana con la realizzazione di una corsia aggiuntiva, mantenendo la corsia riservata gli autobus.

I livelli di servizio generati nello scenario di progetto 1 sono compresi tra livello A al livello D (solo per Via Debouchè).

I livelli di servizio generati nello scenario di progetto 1 per le intersezioni analizzate sono compresi tra livello A al livello C.

Le aree di carico e scarico sono indipendenti dalle aree di parcheggio e dotate di accessi riservati e dedicati.

Realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile all'interno del parco commerciale di completamento alle pista ciclabile esistente e percorsi pedonali di raccordo alla fermata dei mezzi pubblici.

Previsione di una fermata in sicurezza dei mezzi pubblici a servizio dell'area commerciale.

VERIFICATO

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

Nella Valutazione di impatto acustico ambientale previsionale presentato si dimostra che gli impatti saranno limitati, non trattandosi di una modifica sostanziale, ma di un ampliamento di un parco commerciale già esistente. Con la verifica di impatto ambientale che verrà redatta ai sensi della l.r. n. 40/98 verranno concretizzati gli impegni atti a non alterare i livelli relativi alle componenti ambientali coinvolte nel progetto.

1f) La superficie di vendita dell'istanza di autorizzazione non può essere superiore a 1,5 volte quella dell'immediato concorrente presente nell'ambito del bacino di gravitazione e nell'area di programmazione commerciale di riferimento. Nel caso di centri commerciali il valore è assunto per la superficie complessiva dello stesso e per ciascuna media e grande struttura di vendita in esso presente

Nel bacino di gravitazione, ovvero nell'area di programmazione commerciale di riferimento: Torino, come definita dalla l.r. n. 28/99 sono state considerate tipologie concorrenti:

- al centro commerciale G-CC2 di mq 12.000 , tutti i centri commerciali di tipologia G-CC2 da mq 6.000 a mq 12.000
- alla grande struttura di vendita G-SM2 di mq 7.500, tutte le grandi strutture miste di tipologia G-SM2, da mq 4.500 a mq 7.500, sia come insediamenti singoli che come facenti parte di centri commerciali
- Nella tipologia G-CC2 da mq 6000 a mq 12.000 risultano presenti:
 - Caselle – Bennet: mq 8.495
 - **Collegno – La Certosa: mq 11.854**
 - Moncalieri – Centro commerciale Moncalieri: mq 7.567
 - Moncalieri – Le Porte: mq 11.260
 - Rivalta – Sole d'Or: mq 6.301
 - Rivoli – Auchan: mq 7.239



- San Mauro – Panorama: mq 8.805
- Settimo – Panorama: mq 8.927
- Torino: Carrefour di corso Montecucco: mq 8.052
- Torino: Snos Gallery Center di corso Mortara: mq 8.771
- Pavone: Bennet: mq 10.520

Si assume quale immediato concorrente il maggiore tra i centri commerciali sopraelencati presenti nell'area di programmazione e nel bacino di gravitazione: Collegno – La Certosa di mq 11.854

Si calcola la superficie massima autorizzabile:
mq 11.854 x 1,5 = mq 17.781 che risulta > di 12.000 richiesti

VERIFICATO

- Nella tipologia G-SM2 da mq 4.500 a mq 7.500 in centri commerciali risultano presenti:

- Collegno – Carrefour: mq 7.494 in centro commerciale da mq 11.854
- **Moncalieri – Carrefour: mq 7.500 in centro commerciale da mq 11.260**
- Rivoli - Auchan: mq 5.450 in centro commerciale da mq 7.239
- San Mauro – Panorama: mq 7.442 in centro commerciale da mq 8.805
- Torino – Novacoop: mq 6.000 in centro commerciale da mq 14.710
- Pavone – Bennet: mq 6.249 in centro commerciale da mq 10.520

- Nella tipologia G-SM2 da mq 4.500 a mq 7.500 insediamenti singoli:

- Rivoli –Soc. Billa: mq 5.500
- Torino – Carrefour di corso Grosseto : mq 5.450

Si assume quale immediato concorrente la maggiore delle grandi strutture sopraindicate presenti nell'area di programmazione e nel bacino di gravitazione : Moncalieri – Carrefour di mq 7.500

Si calcola la superficie massima autorizzabile:
mq 7.500 x 1,5 = mq 11.250 che risulta > di mq 7.500 richiesti

VERIFICATO

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

La superficie di vendita richiesta per la tipologia commerciale di mq 12.000 corrisponde alla soglia massima della tipologia di struttura distributiva (G-CC2) immediatamente superiore a quella ammessa per i comuni polo con meno di 60.000 abitanti in localizzazione L2 (tabella 2) .

La superficie di vendita richiesta per la tipologia commerciale grande struttura di vendita alimentare e non alimentare di mq 7.500 corrisponde alla soglia massima di tipologia di struttura distributiva (G-SM2) immediatamente superiore a quella ammessa per i comuni polo con meno di 60.000 abitanti in localizzazione L2 (tabella 2)

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 "Adempimenti regionali" della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 che ha modificato ed integrato la DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000, in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti che determinano il contrasto con l'utilità sociale, risultano interamente rispettati i limiti inderogabili indicati ai punti 1a), 1b), 1c), 1d), 1f), 1g) del c. 2 ter dello stesso articolo, con le seguenti prescrizioni:

- obbligo dell'acquisizione dell'autorizzazione regionale prevista dalla l.r. 56/77 s.m.i. art. 26 comma 7 e seguenti;
- il progetto dovrà essere sottoposto alla fase di verifica prevista dall'art. 10 della l.r. n. 40/98 quale opera connessa alla realizzazione del comparto B;
- 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 complessivi Euro 504.251,98 quale onere aggiuntivo destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio. Di tale quota complessiva, al rilascio dell'autorizzazione, dovrà essere versata una quota pari a Euro 37.818,90 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 dovuti al momento dell'attivazione dell'esercizio.
- Ai sensi dell'art. 3 comma 3 ter della l.r. n. 28/99 s.m.i. dovrà essere stipulato, al rilascio dell'autorizzazione commerciale, 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 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE
ARCH. PATRIZIA VERNONI
FIRMATO IN ORIGINALE