

Deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 2016, n. 4-4154

**Art. 16 c. 1 della DCR n. 563-13414/99 smi. - Istanza della società Campi di Vinovo Spa per la ridefinizione del centro commerciale classico, ubicato in Strada dello Scarrone/Strada del Debouche in una L2 del Comune di Nichelino. Espressione del parere vincolante da rendersi nella Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 6 commi 2 bis e 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1/03/2000 smi.**

A relazione dell'Assessore De Santis:

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 12) 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;

- 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 7 luglio 2016 (prot. n. 11533/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 Campi di Vinovo Spa con sede in Torino, Via Vincenzo Vela n. 42, per la ridefinizione del centro commerciale classico Edificio A, tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404/DA1701 del 15/07/2008), tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato, della G-SM2 di mq. 7.500 in una G-SM2 di 6.200 mq ed una M-SE3 di 1.300 mq. e la modifica del numero degli esercizi commerciali, settore alimentare e non alimentare, ubicato in Strada dello Scarrone/Strada del Debouche in una localizzazione L2 del Comune di Nichelino.

Il responsabile del procedimento, accertata la completezza della documentazione presentata ed, 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) dell'art. 5 della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000 smi, ha provveduto a comunicare alla società Campi di Vinovo Spa, con nota prot. n. 12296/A1903A del 21/07/2016, l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 7 luglio 2016 e ad esaminare la documentazione trasmessa dalla società Campi di Vinovo Spa necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

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

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 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;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase procedimentale nei termini previsti dalla legge;

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 Campi di Vinovo Spa con sede in Torino, Via Vincenzo Vela n. 42, per la ridefinizione del centro commerciale classico Edificio A, tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404/DA1701 del 15/07/2008), tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato, della G-SM2 di mq. 7.500 in una G-SM2 di 6.200 mq ed una M-SE3 di 1.300 mq. e la modifica del numero degli esercizi commerciali, settore alimentare e non alimentare, ubicato in Strada dello Scarrone/Strada del Debouche in una localizzazione L2 del Comune di Nichelino, 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 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.

Ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice civile

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

(omissis)

Allegato A e B  
Allegato C (omissis)

**SCHEDA DI VALUTAZIONE RISPETTO CRITERI E INDIRIZZI REGIONALI DELLA GRANDE STRUTTURA  
DI VENDITA CENTRO COMMERCIALE CLASSICO NEL COMUNE DI NICHELINO  
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 ULTIMA PARTE DELLA DCR 563-13414 DEL 29.10.1999  
S.M.I.**

Istanza n. 1202

Comune di NICHELINO

Provincia di TORINO

Soc. CAMPI DI VINOVO SPA  
Sede: Via Vincenzo Vela 42 - Torino  
Legale rappresentante: Alessandro GILARDI

=====

Data presentazione domanda al Sindaco 7/07/2016  
Data trasmissione domanda in Regione: 7/07/2016  
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 7/07/2016  
Data convocazione Conferenza Servizi: 1/09/2016  
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 21/09/2016  
Termine deliberazione Conferenza: 30/11/2016  
Silenzio assenso: 30/12/2016

---

Ubicazione: Strada dello Scarrone/Strada del Debouche – “Mondo Juve” Comparto A

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico Comparto A, tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404 del 15/07/2008 e n. 13852 del 21/07/2008), tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato, della grande struttura G-SM2 di mq. 7.500 in una G-SM2 di 6.200 mq. ed una M-SE3 di 1.300 mq. e la modifica del numero degli esercizi commerciali, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, settore alimentare e non alimentare.

Superficie di vendita complessiva:	mq. 12.000
1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM2	mq. 6200
1 media struttura non alimentari M-SE3	mq. 1300
48 es. di vicinato per complessivi	mq. 4500

Superficie complessiva: mq. 20.970

Settore: alimentare e non alimentare

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per la ridefinizione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 12.000, tramite la scomposizione della grande struttura di vendita, tipologia G-SM2, di mq. 7.500 in un'altra grande struttura G-SM2 di 6.200 mq. ed in una M-SE3 di 1.300 mq., in quanto la superficie della grande struttura di vendita di mq. 6.200 non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR.
- 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 relativa all'attivazione della grande struttura di vendita G-SM2 di mq 6.200, inserita all'interno del centro commerciale classico di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404/DA1701 del 15/07/2008 e n. 13852/DA1701 del 21/07/2008), a seguito della scomposizione della grande struttura di vendita G-SM2 di mq. 7.500;
  - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi di vicinato compresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Campi di Vinovo Spa con sede legale a Torino (TO), Via Vincenzo Vela 42;
  - l'autorizzazione amministrativa della grande struttura di vendita, tipologia G-SE2, di mq. 6.200 e della media struttura di vendita M-SE3 di mq. 1300 saranno intestate alla società Bennet Spa con sede legale a Milano (MI) via Carlo Goldoni 11;
  - il preposto nominato dalla società Bennet Spa per la vendita dei generi alimentari è il sig. Luigi Forgione;
  - 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. Alessandro Gilardi, come risulta dal modello Com4;

---

## **PRECEDENTI AMMINISTRATIVI:**

### **AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI:**

- Nel maggio 2001 viene siglato un protocollo d'intesa tra la Juventus FC spa e i due Comuni di Vinovo e Nichelino per la realizzazione di un Parco commerciale posto a cavallo dei due comuni;
- In data 14/07/2006 con DC n. 49 l'Amministrazione comunale di Nichelino approva il PEC relativo al Parco commerciale "Mondojuve";
- Con DCS n. 13404/DA1701 del 15/07/2008 e n. 13852/DA1701 del 21/07/2008 è stata rilasciata l'autorizzazione alla soc. Campi di Vinovo Spa (subentrata nei titoli di proprietà alla soc. Juventus FC spa) per la ridefinizione del centro commerciale di mq. 12.000 (autorizzato dalla DCS n. 13097 del 5/11/2003), tramite l'accorpamento di due grandi strutture di vendita di mq. 4.500 e 3.000 in una grande struttura G-SM2 di 7.500 mq., 5 medie struttura M-SE1/2/3 per complessivi mq. 2365 e 14 esercizi di vicinato per complessivi mq. 2135;

- In data 24/07/2008 è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa n. 1.513 relativa alla ridefinizione del centro commerciale di mq. 12.000;
- Nel 2008 viene sottoscritto l'Accordo di Programma tra Regione Piemonte, comuni di Nichelino e Vinovo, Provincia di Torino e la società Campi di Vinovo per la realizzazione delle opere di viabilità obbligatorie connesse alla realizzazione degli insediamenti commerciali localizzati nella L2;
- In data 31/03/2011 con DCC n. 25 viene approvata la 2° Variante al PEC;
- Con DCS n. 14224/DB1607, 14226/DB1607 e 14228/DB1607 del 16/11/2011 di modifica interna degli esercizi commerciali ubicati nei centri commerciali dei Comparti C, D, F previsti nel comune di Vinovo, vengono modificate le prescrizioni viabilistiche dei comparti A e B del comune di Nichelino;
- Con DGR n. 14-797 del 12.9.2005 e con DGR n. 26-4232 del 30/07/2012 la Giunta Regionale ha approvato il "giudizio di compatibilità ambientale e contestuale valutazione di incidenza" relativo al parco Commerciale "Mondojuve";
- Con DD n. 295 del 12/07/2012 è stata rilasciata l'autorizzazione preventiva ai permessi a costruire dei centri commerciali A e B ubicati nel territorio del Comune di Nichelino;
- Con DCS n. 13099 del 5/03/2013 sono state modificate le prescrizioni sulla viabilità per la realizzazione degli insediamenti commerciali ubicati nella localizzazione L2 dei comuni di Vinovo e Nichelino.
- Con DCC n. 88 del 21/07/2014 è stata approvata la 3° variante al PEC 94/2006;
- In data 8/09/2014 è stata sottoscritto l'atto d'integrazione e modifica dell'Accordo di Programma tra Regione Piemonte, comuni di Nichelino e Vinovo, Provincia di Torino e la società Campi di Vinovo e successivamente sono state sottoscritte le convenzioni per la realizzazione delle opere di viabilità previste dall'Accordo di Programma;
- Il SUAP di Moncalieri con prot. n. 54549 del 3/11/2014 ha concesso la proroga dell'aut. n. 1513/2008 fino al 30/06/2018.

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

Ubicazione dell'esercizio : Strada dello Scarrone/Strada del Debouche – Parco Commerciale "Mondo Juve" Comparto A.

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico Comparto A, tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404 del 15/07/2008 e n. 13852 del 21/07/2008), tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato, della grande struttura G-SM2 di mq. 7.500 in una G-SM2 di 6.200 mq. ed in una M-SE3 di 1.300 mq. e la modifica del numero degli esercizi commerciali, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012.

Superficie di vendita complessiva: mq. 12.000 di cui

1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM2	mq. 6200
1 media struttura non alimentari M-SE3	mq. 1300
48 es. di vicinato per complessivi	mq. 4500

- Settore alimentare e non alimentare
- Superficie complessiva: mq. 20.970

Si tratti di unico edificio su più livelli: al piano interrato sono collocati i parcheggi, al piano terreno l'ipermercato e la galleria commerciale formata da una media struttura e da piccoli esercizi e da attività paracommerciali e di ristorazione ed al primo piano sono collocati gli uffici e i servizi.

### Descrizione del progetto dell'intervento:

La società istante richiede una nuova ridefinizione del centro commerciale in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. c) della DCR n. 191/2012, poiché si richiede l'accorpamento di titoli non attivi ed operanti, tenendo invariata la S.V. di mq. 12.000 derivante dalla DCS 13404/DA1701 del 15/07/2008 e dell'art. 16 c. 1, poiché la scomposizione in una grande struttura mista G-SM2 di mq. 6.200 non la rende compatibile con la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della sopra citata deliberazione.

La ridefinizione in oggetto, effettuata ai sensi dell'art. 16 comma 1 e della lett. c) comma 10 dell'art. 15 della menzionata deliberazione, comporta il rispetto di tutta la normativa e il rilascio, quindi, di nuove autorizzazioni originarie. Pertanto, il comune dovrà rilasciare le nuove autorizzazioni previo ritiro delle precedenti.

Tale ridefinizione comporterà la riduzione della grande struttura mista da 7.500 a 6.200 mq., con l'attivazione di una nuova media struttura di 1.300 mq. che tratterà abbigliamento e l'aumento della superficie degli esercizi di vicinato da 2.135 a 4.500 mq., rispettando i totali della superficie autorizzata per settore merceologico, che sono: 4.200 mq. del settore alimentare e 7.800 mq. del settore non alimentare.

La ristorazione è di 151 mq. La food court, molto più estesa, infatti, sarà realizzata in altra parte del Parco commerciale, e precisamente nel Comparto B; sarà ampliata l'area destinata all'artigianato ed ad altre attività di servizio alla persona e alle imprese.

Il centro fa parte di una vasta zona d'insediamento comprendente altri centri commerciali di diversa dimensione e diversa configurazione facenti parte del Parco Commerciale "Mondojuve" ubicato nei Comuni di Nichelino e Vinovo.

### Descrizione dell'offerta commerciale

L'offerta commerciale è caratterizzata da tre novità rispetto alla configurazione precedente:

1. L'ipermercato di 6.200 mq. accentua il suo profilo discount;
2. La nuova media struttura del comparto abbigliamento è affidata a un grande specialista, che basa la sua politica commerciale essenzialmente sulla semplicità dei modelli e sul prezzo;
3. Si potenzia l'offerta dei piccoli negozi specializzati della galleria.

La tipologia di struttura distributiva degli esercizi che costituiscono il centro commerciale classico (tipologia di struttura distributiva C-CC2 di mq.12000 s.v), è schematizzata come segue:

- N. 50 attività che lo compongono così ripartite:

- |  |           |
|--|-----------|
| o una grande struttura offerta mista (G-SM2) . | mq 6.200  |
| o 1 media struttura M-SE3                      | mq. 1.300 |
| o 48 esercizi di vicinato per complessivi      | mq 4.500  |

La tipologia di struttura distributiva G-SM2 di mq. 6.200 si contraddistingue per l'ampio assortimento di scelta ed è composta da un'offerta alimentari e non, definita **offerta mista**.

Il *format* sviluppa un'offerta alimentare despecializzata, basata sui beni d'uso corrente e sugli acquisti d'impulso; anche l'offerta extralimentare è concentrata esclusivamente sui beni di

consumo corrente. I negozi della galleria si basano su un'ampia offerta specializzata extralimentare.

**VERIFICATA** la tipologia della grande struttura centro commerciale classico

#### Classificazione urbanistica

Il comune di Nichelino: classifica la zona nel PRG vigente come BT1: Aree in ambito di strumenti urbanistici esecutivi a preminente destinazione a terziario privato, pubblico e a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica per la realizzazione di un parco commerciale ed attività collaterali,

L'area confina con il Parco di Stupinigi sito d'interesse comunitario e beneficia dei vantaggi derivanti dalla realizzazione dell'ampliamento della via Debouchè che lambisce il suo perimetro apportandone di fatto una lieve modificazione, le opere relative al Parco commerciale sono state sottoposte al Valutazione d'impatto ambientale

La Via si è conclusa con decisione favorevole, che ha parzialmente ma significativamente modificato il progetto sottoposto a valutazione, introducendo una serie di prescrizioni di mitigazione degli effetti dell'insediamento in progetto e di tutela dei beni e delle risorse ambientali sensibili, con DGR n. 14-797 del 12.9.2005 e tale giudizio è stato confermato (valutazione d'incidenza) con DGR n. 26-4232 del 30/07/2012 (il procedimento di VIA è stato svolto nuovamente in quanto la valutazione effettuata nel 2005 era nel frattempo scaduta).

#### Classificazione commerciale della zona

Il Comune di Nichelino ha riconosciuto l'area come localizzazione L2 con DCC 15 del 4.2.2003, confermata dalla Conferenza dei Servizi al rilascio delle autorizzazioni amministrative insistenti all'interno del parco commerciale "Mondojuve" in data 5.11.2003. e dalle successive deliberazioni del Consiglio Comunale di adozione dei criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali: n. 51 del 17/07/2007, modificata dalla n. 102 del 29/11/2007 e da ultima dalla n. 76 del 20/12/2012.

#### **Valutazione dell'impatto economico**

La relazione specifica inserita nell'istanza comprende l'area di gravitazione, le quote di mercato e la stima della cifra d'affari, l'impatto sulla concorrenza e la stima dell'offerta dei posti di lavoro che si riducono per una diversa organizzazione della forza lavoro e conclude che non vi sono effetti negativi sulla produttività del sistema né effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione.

### =====

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

"La zona d'insediamento nota come "Ippodromo di Vinovo" si trova a cavallo dei comuni di Nichelino e Vinovo e occupa una parte del quadrilatero viabile costituito da

- o ovest Strada Debouche che conduce ad est all'ingresso della tangenziale sud e che costituisce l'asse stradale di riferimento per l'intera iniziativa
- o a sud SP 143 Vinovo Stupinigi
- o a est SP 140 Candiolo Nichelino che nel tratto sud-est prende la denominazione di via Torino
- o a nord strada dello Scarrone.

Il Comune di Nichelino è classificato come comune polo della rete primaria con meno di 60000 abitanti facente parte dell'area di programmazione commerciale di Torino.

=====

**ART. 12-13-14 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - CRITERI E RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI**

Il Comune di Nichelino ha riconosciuto l'area oggetto della presente istanza come una localizzazione urbano periferica L2 con DCC n. 15 del 4/02/2003, confermata dalla Conferenza dei Servizi al rilascio delle autorizzazioni amministrative insistenti all'interno del Parco Commerciale "Mondojuve" in data 5/11/2003 e dalle successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 51 del 17/07/2007, modificata dalla n. 102 del 29/11/2007 e da ultima dalla n. 76 del 20/12/2012, di adozione dei criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Presa d'atto degli uffici regionali in data 15/04/2013 prot. n. 4812/DB1607

=====

**ART. 16 - SVILUPPO E CONCORRENZA (c. 1 ultima parte e c.2)**

La relazione economica presentata descrive nel merito gli aspetti economico strutturali della rete commerciale nell'ambito del comune di Nichelino e nell'ambito dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99 smi.

Poiché la domanda di autorizzazione commerciale è effettuata sulla base delle norme dell'art. 16 comma 1 seconda parte, la società ha prodotto la documentazione richiesta dal punto 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i. .

Tale relazione dettaglia la metodologia di calcolo degli aspetti di concorrenza e mercato nell'ambito della città e dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99.

La verifica delle informazioni e la correttezza della metodologia è valutata sulla base della metodologia di calcolo adottata di prassi, ed è contenuta nella relazione definita allegato C alla presente istruttoria.

=====

**ART. 17 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE**

La tipologia di struttura distributiva G-SM2 di mq. 6.200, contenuta all'interno del centro commerciale oggetto della presente istanza, ha una superficie di vendita superiore a quella della tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo prevista per un comune polo della rete primaria con meno di 60.000 abitanti per una localizzazione L2 (tab. 2 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.

La scheda che verifica i criteri è allegata alla presente scheda istruttoria.

La società per l'attivazione della grande struttura di vendita G-SM2 di mq. 6.200, inserita all'interno del centro commerciale di mq. 12.000, richiede l'applicazione della deroga prevista dall'art. 16 comma 1 della DCR n. 563/99 s.m.i.

=====

**Art. 18/19 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI – PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE**

La Società nella relazione tecnico-generale a pag. 44 dichiara che il Comune di Nichelino non ha adottato Programmi di riqualificazione Urbana che possono coinvolgere l'intervento in progetto.

---

---

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

Nulla viene indicato nella relazione.

=====

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

A corredo degli atti necessari all'avvio istruttorio della domanda di autorizzazione, nel rispetto delle norme nazionali sui procedimenti amministrativi, è stata presentata apposita "Relazione di asseverazione" datata 17/06/2016 a firma dell'arch. Enrico Ceppi, iscritto all'Ordine provinciale degli Architetti di Torino, con la quale, con riferimento agli elaborati progettuali relativi alla ridefinizione del centro commerciale classico di tipologia G-CC2 nell'ambito della localizzazione L2, si ASSEVERA la conformità degli stessi alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Nichelino e alla normativa commerciale vigente.

**Destinazione d'uso dell'area di intervento :**

In base al PRGC vigente e successive Varianti il terreno sito a Nichelino individuato al NCT al fg. 15 mappali: 623,631,634,667 e dal 693 al 749 prevede la seguente destinazione:

Categoria omogenea B - sottocategoria BT1 – Area Urbanistica 786, in ambito di strumento urbanistico esecutivo a preminente destinazione terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica.

Nell'area BT1 n. 786 si intendono proprie le destinazioni di tipo commerciale al dettaglio di qualunque tipo, terziario, ricettivo, divertimento e spettacolo, sport e manifestazioni sportive e tutte le destinazioni complementari alle suddette attività.

Gli interventi previsti si attuano mediante strumento urbanistico di dettaglio SUE esteso all'intera area urbanistica BTI 786 e normati all'art. 55 della NTA.

Mappali in parte interessati da viabilità di PRGC all'interno di aree in ambiti di coordinamento di strumenti urbanistici esecutivi classificabili come zona BT1.

Mappali in parte interessati dalla fascia di rispetto stradale.

Parte dell'area inserita nella classe di pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Classe I che raggruppa settori privi di limitazioni urbanistiche gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM n. 47 del 11.3.88.

S.U.E. previsti: no I\_I si X tipo: PEC n. 94 approvato con DCC n. 49 del 14/07/2006 – L' ultima variante al PEC è la n. 3 approvata con DCC n. 88 del 21/07/2014.

**E' VERIFICATA LA CONFORMITA' ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED OPERANTE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

=====

**ART. 25 DCR 191/2012 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta Centro commerciale G-CC2 di mq 12000 = pa 1669 pari a mq. 44740 (x mq. 28 per posto auto in struttura e x mq. 26 per quelli a raso) di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 835 per complessivi mq. 22.370)**

G-SM2 mq. 6200  $(645+0.25(6200-4500))= 1070$

M-SE3 mq. 1300  $(0,045 \times 1300) = 59$

48 es. vicinato 4500  $(4500 \times 0,12) = 540$

**TOTALE posti auto per centro commerciale pa 1669 corrispondenti a mq. 44.740**

-----  
**Verifica dal progetto:**

**Dalla tavola progettuale n. PO4**

**Parcheggio pubblico a raso P1 = pa 950 = mq. 24442**

**Parcheggio privati interrati Pi = pa 673 = mq. 18839**

**Parcheggio privati a raso P2 = pa 51= mq. 2091**

**Parcheggio privati a raso P3= pa 117= mq. 3942**

**Totale pa 1791 = mq. 49314**

-----  
art. 25 – DCR 191/12 fabbisogno **pa 1669 mq. 44.740 < pa 1791 mq. 49.314** di cui almeno **pa 835 pari a mq. 22.370** devono essere **parcheggi pubblici** (il progetto prevede parcheggi pubblici **pa 950 pari a mq. 24.442**)

**Art. 21 LR 56/77 = 100% SLP di cui il 50% parcheggi pubblici**

SLP mq. 20970 di cui il 50% parcheggi pubblici pari mq. 10485

**Il progetto prevede mq. 24442 a parcheggio pubblico pari a 950 pa**

**L. 122/89 (Parcheggi privati)**

Ppriv=  $20970 \times 4.5/10$  V pari a mq 9437

**Il progetto prevede 841 posti auto privati per mq. 24.872**

**VERIFICATO**

=====

**ART. 26 IMPATTO SULLA VIABILITA' Dalla relazione sottoscritta dal professionista incaricato:**

La relazione d'impatto sulla viabilità tiene conto, oltre all'attivazione del centro commerciale classico di mq. 12.000 oggetto della presente istanza (Comparto A), anche del centro commerciale del Comparto B ubicato ugualmente nel comune di Nichelino, in uno scenario unico:

Ubicazione: Strada dello Scarrone/Strada del Debouche – Parco Commerciale “Mondo Juve”

Comparto A e B

Tipo di zona d'insediamento commerciale: Localizzazione L2

### **VIABILITA'**

Comparto A. Non deve essere ripresentata la relazione d'impatto sulla viabilità in quanto diminuisce l'indotto di veicoli: fabbisogno autorizzazione vigente 1776 p.a. che diminuisce nella richiesta di modifica a 1669 p.a.

Analogamente dicasi per il comparto B: fabbisogno autorizzato veigente 737 p.a. che diminuiscono nella richiesta di modifica a 581 p.a.

In proporzione diminuisce l'impatto veicolare rispetto allo scenario approvato nel 2011, vedi allegato B dell'istruttoria.

### **Descrizione aree di carico scarico:**

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate e dedicate; hanno una superficie pari a mq 2.766.

=====

## **ART. 27 VERIFICA IMPATTO AMBIENTALE**

Il parco commerciale “Mondojuve” ha ottenuto con DGR n. 14-797 del 12.9.2005 e con DGR n. 26-4232 del 30/07/2012 il “giudizio di compatibilità ambientale e contestuale valutazione di incidenza”.

Il Parco commerciale “Mondojuve” e la viabilità connessa sono già stati oggetto di valutazione d'impatto ambientale e contestuale valutazione di incidenza conclusasi con giudizio positivo con DGR n. 14-797 del 12.9.2005 e con DGR n. 26-4232 del 30/07/2012.

E' stato analizzato l'impatto sui recettori sensibili nell'intorno dei 10' di percorrenza automobilistica, Vengono indicati incrementi di livelli sonori definiti irrilevanti.

Vengono indicati incrementi di emissioni in atmosfera di monossido di carbonio, ossidi di azoto e articolato fine inalabile nel rispetto dei limiti di legge.

**VERIFICATO RISPETTO AI CONTENUTI DELLA NORMATIVA DI COMPARTO E ALLE  
PRESCRIZIONE DELLA DGR n. 26-4232 del 30/07/2012 “GIUDIZIO DI COMPATIBILITA'  
AMBIENTALE E CONTESTUALE VALUTAZIONE DI INCIDENZA”**

=====

## **OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI**

**Sono fatte salve tutte le prescrizioni delle precedenti deliberazioni di Conferenza dei Servizi relative alle realizzazioni delle opere di viabilità, della determinazione dirigenziale n. 295 del 12/07/2012 di autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei permessi a costruire e quelle relative e alle DD.GG.RR nn. 14-797 del 12.9.2005 e 26-4232 del 30/07/2012 relative al “giudizio di compatibilità ambientale e contestuale valutazione d’incidenza relativi al progetto “Parco commerciale e viabilità”**

**OBBLIGO DELL’ACQUISIZIONE DI UNA NUOVA AUTORIZZAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL’ART. 26 C. 7 E SEGG.- L.R. 56/77** preventiva al rilascio dei titoli edilizi (in quanto la variazione della sv complessiva degli esercizi di vicinato è maggiore del 10% della SLP) che dovrà contenere **TUTTE LE PRESCRIZIONI E OBBLIGHI COMMERCIALI, PROGETTUALI, VIABILISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DALLE PRECEDENTI FASI PROCEDIMENTALI** (autorizzazione commerciale e di compatibilità ambientale)

Torino 15 settembre 2016

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DIRIGENTE DEL 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. 1202

Comune di NICHELINO

Provincia di TORINO

Soc. CAMPI DI VINOVO SPA  
Sede: Via Vincenzo Vela 42 - Torino  
Legale rappresentante: Alessandro GILARDI

=====

Data presentazione domanda al Sindaco 7/07/2016  
Data trasmissione domanda in Regione: 7/07/2016  
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 7/07/2016  
Data convocazione Conferenza Servizi: 1/09/2016  
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 21/09/2016  
Termine deliberazione Conferenza: 30/11/2016  
Silenzio assenso: 30/12/2016

---

Ubicazione: Strada dello Scarrone/Strada del Debouche – “Mondo Juve” Comparto A

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico Comparto A, tipologia G-CC2 di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404 del 15/07/2008 e n. 13852 del 21/07/2008), tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato, della grande struttura G-SM2 di mq. 7.500 in una G-SM2 di 6.200 mq. ed una M-SE3 di 1.300 mq. e la modifica del numero degli esercizi commerciali, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, settore alimentare e non alimentare.

Superficie di vendita complessiva:	mq. 12.000
1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM2	mq. 6200
1 media struttura non alimentari M-SE3	mq. 1300
48 es. di vicinato per complessivi	mq. 4500

Superficie complessiva: mq. 20.970

Settore: alimentare e non alimentare

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per la ridefinizione del centro commerciale, grande struttura di vendita G-CC2 di mq 12.000, tramite la scomposizione della grande struttura di vendita, tipologia G-SM2, di mq. 7.500 in un'altra grande struttura G-SM2 di 6.200 mq. ed in una M-SE3 di 1.300 mq., in quanto la superficie della grande struttura di vendita di mq. 6.200 non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR.
- 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 relativa all'attivazione della grande struttura di vendita G-SM2 di mq 6.200, inserita all'interno del centro commerciale classico di mq. 12.000 (autorizzato con DCS n. 13404/DA1701 del 15/07/2008 e n. 13852/DA1701 del 21/07/2008), a seguito della scomposizione della grande struttura di vendita G-SM2 di mq. 7.500;
  - l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi di vicinato compresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Campi di Vinovo Spa con sede legale a Torino (TO), Via Vincenzo Vela 42;
  - l'autorizzazione amministrativa della grande struttura di vendita, tipologia G-SE2, di mq. 6.200 e della media struttura di vendita M-SE3 di mq. 1300 saranno intestate alla società Bennet Spa con sede legale a Milano (MI) via Carlo Goldoni 11;
  - il preposto nominato dalla società Bennet Spa per la vendita dei generi alimentari è il sig. Luigi Forgiore;
  - 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. Alessandro Gilardi, 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 oggetto dell'intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione***

Dalla dichiarazione asseverata del professionista incaricato a corredo degli atti istruttori e dal certificato di destinazione d'uso urbanistica datato 19/05/2016 allegato all'istanza, risulta:

- L'area di intervento, in base al PRGC vigente e successive Varianti individuato a catasto terreni al fg. 15 mappali: 623,631,634,667 e dal 693 al 749 prevedono la seguente destinazione: Categoria omogenea B - sottocategoria BT1 – Area Urbanistica 786, in ambito di strumento urbanistico esecutivo a preminente destinazione terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica. Nell'area BT1 n. 786 si intendono proprie le destinazioni di tipo commerciale al dettaglio di qualunque tipo, terziario, ricettivo, divertimento e spettacolo, sport e manifestazioni sportive e tutte le destinazioni complementari alle suddette attività. Gli interventi previsti si attuano mediante strumento urbanistico di dettaglio SUE esteso all'intera area urbanistica BT1 786 e normati all'art. 55 della NTA. Mappali in parte interessati da viabilità di PRGC all'interno di aree in ambiti di coordinamento di strumenti urbanistici esecutivi classificabili come zona BT1.

Mappali in parte interessati dalla fascia di rispetto stradale.

Parte dell'area inserita nella classe di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Classe I che raggruppa settori privi di limitazioni urbanistiche gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM n. 47 del 11.3.88.

L'area d'intervento è attuata con PEC 94 approvato con DCC n. 49 del 14/07/2006 e successive Varianti: 2° Variante al PEC approvata con DCC n. 25 del 31/03/2011 e 3° variante al PEC approvata con DCC n. 88 del 21/07/2014

**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 Nichelino ha riconosciuto l'area come localizzazione L2 con DCC 15 del 4.2.2003 e confermata dalla Conferenza dei Servizi al rilascio delle autorizzazioni amministrative insistenti all'interno del parco commerciale "Mondojuve" in data 5.11.2003.

L'area è stata confermata come L2 dalla DCC n. 51 del 17/07/2007 di adozione dei criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e dalle successive modifiche effettuate con DCC n. 102 del 29/11/2007 e n. 76 del 20/12/2012.

Presa d'atto degli uffici regionali in data 15/04/2013 prot. n. 4812/DB1607

## VERIFICATO IL RISPETTO DEI CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2.

### 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 191-43016 del 20.11.2012, **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. 6.200, una media struttura di mq. 1.300 e 48 esercizi di vicinato per complessivi mq. 4.500 è calcolato secondo i parametri di cui al c. 3 dello stesso articolo:

G-SM2 mq. 6200  $(645+0.25(6200-4500))= 1070$

M-SE3 mq. 1300  $(0,045 \times 1300) = 59$

48 es. vicinato 4500  $(4500 \times 0,12) = 540$

**TOTALE posti auto per 1669 corrispondenti a mq. 44.740 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 835 per complessivi mq. 22.370)**

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

In progetto sono previsti 950 parcheggi pubblici a raso, 168 parcheggi privati a raso e 673 situati nell'interrato.

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

1669 (fabbisogno complessivo) – 673 (parcheggi nell'interrato in progetto) = 996 posti auto previsti a raso

Pa 996 x 26= mq 25.896

Pa 673 x 28= mq 18.844

**Totale fabbisogno 1669 posti auto corrispondenti a 44.740 mq**

In progetto risultano mq 49.314 > di 44.740

#### 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 nelle aree di ristrutturazione urbanistica 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. 20.970 **con conseguente obbligo di standard pubblico pari a mq. 20.970 di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pari a mq. 10.485**

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. 22.370 > mq.

10.485) il numero di posti auto e relativa superficie da destinarsi a parcheggi pubblici non dovrà mai essere inferiore a:

**minimo di superficie mq. 22.370**

**minimo n. posti auto: 835**

La restante quota di posti auto e superficie per raggiungere il valore derivato dall'applicazione dell'art. 25 c.3 (corrispondente a n. 1669 posti auto e mq 34.740) 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. 1791	n. 1669
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 49.314	Mq. 44.740
Totale parcheggi pubblici	n. 950	n. 835
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 24.442	Mq 22.370

**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.**

Comparto A. Non deve essere ripresentata relazione d'impatto sulla viabilità in quanto diminuisce l'indotto di veicoli: fabbisogno autorizzazione vigente 1776 p.a. che diminuiscono nella richiesta di modifica a 1669 p.a.

Analogamente dicasi per il comparto B: fabbisogno autorizzazione vigente 737 p.a. che diminuiscono nella richiesta di modifica a 581 p.a.

In proporzione diminuisce l'impatto veicolare rispetto allo scenario approvato nel 2011

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare per i comparti A + B (C) p.a 2250

**Art. 26 – DCR 191-43016/12**

*Flusso viario da considerare in entrata  $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000)= 1812$  veicoli/ora*

*Flusso viario da considerare in uscita  $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000)= 1812$  veicoli/ora*

Inferiore ai 2208 v/h del flusso teorico da considerare per l'autorizzazione rilasciata, vedi scenario del 2011.

I 3 punti di ulteriori specificazioni sopraelencati sono verificati, sia per quanto concerne i livelli di servizio, sia per pista ciclabile e percorsi pedonali entrambi previsti dal progetto.

Riconfermate tutte le prescrizioni dell'autorizzazione vigente.

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

Il Parco commerciale "Mondojuve" e la viabilità connessa sono già stati oggetto di valutazione d'impatto ambientale e contestuale valutazione di incidenza conclusasi con giudizio positivo con DGR n. 14-797 del 12.9.2005 e confermato con DGR n. 26-4232 del 30/07/2012.

Analizzato l'impatto sui recettori sensibili nell'intorno dei 10' di percorrenza automobilistica.

Vengono indicati incrementi di livelli sonori definiti irrilevanti.

Vengono indicati incrementi di emissioni in atmosfera di monossido di carbonio, ossidi di azoto e particolato fine inalabile nel rispetto dei limiti di legge.

**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 di Attestato di Pre-Valutazione rilasciato da IISBE Italia, poiché per le ridefinizioni dei centri commerciali non è richiesto tale adempimento.

**VERIFICATO**

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

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

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

Altresì è utile precisare che il contrasto con la normativa nazionale vigente, ci 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 altresì direttamente rilevabile da quanto esplicitato all'art. 16 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata che prevede che per i casi non espressamente indicati, ovvero quelli che esulano dalle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della stessa deliberazione che rappresentano il modello di rete ottimale coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, debbano essere presi in considerazione analisi e valutazioni delle possibili ulteriori esternalità negative e i maggiori impatti quali: il grave intralcio sul sistema del traffico e l'inquinamento ambientale (acustico in prossimità delle residenze), esaminati ai punti che precedono, eventuali effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi della concorrenza nell'area di programmazione commerciale esaminati questi ultimi in dettaglio nell'allegato C) che esamina proprio in dettaglio tali condizioni.

Pertanto tenuto conto che le compressioni del diritto sono consentite ma 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 dal 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) e che utilizzano, come sistema di verifica della relazione economica che fa parte integrante della documentazione ai fini della presentazione dell'istanza, un sistema di calcolo, esplicitato nella stessa relazione, messo a punto proprio per la valutazione del sistema della concorrenza nell'ambito dell'area di programmazione commerciale.

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

I permessi a costruire per la realizzazione dell'insediamento sono subordinati:

- 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 quelli derivanti dal "Giudizio di compatibilità ambientale e contestuale valutazione d'incidenza relativi al progetto Parco Commerciale e viabilità connessa" localizzato nei comuni di Nichelino e Vinovo .

Torino 15 settembre 2016

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