

Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2017, n. 7-4675

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi - Istanza Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl per l'attivazione di una grande struttura mista G-SM1 di mq. 2972, all'interno del ccc G-CC2 di mq 11.976 (autorizzato con DCS n.16334/A1903A del 22/10/2015), ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia in Corso Novara/Via Regaldi in una L1 del Comune di Torino.

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 procedimentali;
- 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 i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012;

- 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 17 ottobre 2016 (prot. n. 16611/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 Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con sede in Alba, Piazza San Francesco 2, per l'attivazione di una grande struttura mista G-SM1 di mq. 2972, all'interno del centro commerciale classico G-CC2 di mq 11.976 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015) e composto da sette medie strutture per 5313 mq. complessivi e 55 esercizi di vicinato per complessivi mq. 3691, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia, in una L1 del Comune di Torino;

il responsabile del procedimento in sede regionale, accertato il completamento della documentazione agli atti, ha provveduto a comunicare alla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con nota prot. n. 16875/A1903A del 20/10/2016 l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 17 ottobre 2016 e a esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

constatata la completezza della documentazione necessaria all'avvio dell'iter istruttorio e alla sua decisione in senso sostanziale, il procedimento istruttorio è stato avviato in vigore della D.C.R. n. 563-13414/1999 come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 e pertanto la valutazione istruttoria è stata condotta sulla base dei contenuti della suddetta deliberazione;

il responsabile del procedimento, nel corso della seduta di Conferenza del 23/01/2017, avendo constatato l'esigenza di ulteriori chiarimenti in merito sia alla viabilità interna al centro commerciale sia alla destinazione d'uso commerciale dell'area oggetto dell'intervento, stabiliva una successiva data di seduta della Conferenza dei Servizi, al fine di consentire la predisposizione della documentazione necessaria;

il responsabile del procedimento, preso atto della conformità della documentazione presentata nel corso della seduta di Conferenza del 6/02/2017, in merito alla sussistenza della

destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'intervento e all'ipotesi di viabilità interna al centro commerciale, dichiarava che gli uffici del Settore avevano predisposto la proposta di deliberazione della Giunta Regionale per l'espressione del parere vincolante in seno alla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 6 comma 2 bis della D.G.R. n. 43-29533 del 1/03/2000 e s.m.i.;

vista la documentazione di presupposto per l'espressione del parere come prevista dall'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 12) della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 di cui sintesi è riportata all'allegato "A" "Scheda di valutazione rispetto ai criteri e indirizzi della grande struttura di vendita centro commerciale classico nel Comune di Torino", e valutati in particolare gli elementi contenuti nell'allegato "B" "Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010 in applicazione dell'art. 16 comma 1 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i." e nell'allegato "C" "Relazione di analisi sull'impatto socio economico della grande struttura di vendita" facenti parte integrante del presente atto;

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

assunte le risultanze degli atti istruttori e le motivazioni espresse negli allegati A-B-C che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

visto il d.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999;

vista la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.;

vista la D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010;

visto in particolare l'art. 16, comma 1, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

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

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

la Giunta Regionale, unanime,

delibera

- di esprimere parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla Società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con sede in Alba, Piazza San Francesco 2, per l'attivazione di una grande struttura mista G-SM1 di mq. 2972, all'interno del centro commerciale classico G-CC2 di mq. 11.976 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015) e composto da sette medie strutture per 5313 mq. complessivi e 55 esercizi di vicinato per complessivi mq. 3691, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia, in una localizzazione L1 del Comune di Torino, sulla base dei documenti sottoelencati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- scheda di sintesi relativa agli atti documentali allegati all’istanza (Allegato A),
 - scheda di valutazione ai sensi dell’art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato B)
 - relazione di analisi sull’impatto socio economico della grande struttura di vendita ai sensi dell’art. 5 punto 12) della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato C),
- di consentire pertanto l’ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l’espressione del parere finale favorevole da parte del rappresentante regionale all’interno della Conferenza dei Servizi prevista dall’art. 9 del d.lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell’autorizzazione comunale per grande struttura di vendita.

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell’atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l’azione innanzi al Giudice ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice civile

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

(omissis)

Allegati
Allegato C (omissis)

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

Istanza n. 1208

Comune di TORINO

Città Metropolitana di TORINO

Soc. PROMOZIONE & SVILUPPO INIZIATIVE COMMERCIALI srl
Sede: Piazza San Francesco 2 - Alba
Legale rappresentante: Paolo MASSUCCO

=====

Data presentazione domanda al Sindaco 30/09/2016
Data trasmissione domanda in Regione: 17/10/2016
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 17/10/2016
Data convocazione Conferenza Servizi: 7/12/2016
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 23/01/2017
Termine deliberazione Conferenza: 7/03/2017
Silenzio assenso: 6/04/2017

Ubicazione dell'esercizio : Area ex Scalo Vanchiglia in Corso Regio Parco/Via Regaldi/Via Pacini in una localizzazione L1 del Comune di Torino.

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico, tipologia G-CC2, con superficie di vendita di mq. 11.976 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015), settore alimentare e non alimentare, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/99.

Superficie di vendita complessiva di mq. 11.976, di cui:

1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1	mq. 2972
1 media struttura non alimentari M-SE4	mq. 1721
1 media struttura non alimentari M-SE3	mq. 936
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 700
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 572
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 566
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 494
1 media struttura non alimentare M-SE1	mq. 324
55 es. di vicinato	mq. 3691

Superficie complessiva: mq. 26.011

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 11.976, tramite la riduzione della grande struttura alimentare e non alimentare, interna al centro commerciale, da 4.499 a 2.972 in quanto tale superficie non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle D.D.C.R.;
- 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 alla riduzione della grande struttura di vendita alimentare e non alimentare, tipologia G-SM1, interna al centro commerciale, da 4.499 a 2.972 in quanto tale superficie non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR sopra menzionate;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi compresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con sede legale ad Alba (CN), Piazza San Francesco 2;
- di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del d.lgs. n. 59/10 attraverso la persona del sig. Chiola Paolo, come risulta dal modello Com4;
- di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iSBE Italia il 12/12/2014, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI

- Con DCC n. 36 (n. ord. mecc. 2015 016769/009) del 4/05/2015 l'Amministrazione comunale di Torino approva il Piano Particolareggiato "Ambito 9.200 Regaldi" che era stato adottato in data 31/01/2011 e rappresenta il primo importante tassello della Variante 200 al PRGC;
- DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015 di autorizzazione amministrativa per l'attivazione del centro commerciale classico, tipologia G-CC2, con superficie di vendita di mq. 11.976 settore alimentare e non alimentare, ubicato nell'Area ex Scalo Vanchiglia in Corso Regio Parco/ Via Regaldi/ Via Pacini in una localizzazione L1 del Comune di Torino;
- autorizzazione n. 96/A del 16/11/2015 con cui l'Amministrazione comunale di Torino ha rilasciato l'autorizzazione per l'attivazione del G-CC2 di mq. 11.976, ubicato nella localizzazione L1 nell'area dell'"Ex Scalo Vanchiglia"

ART. 6 - 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

Ubicazione dell'esercizio : Area ex Scalo Vanchiglia (localizzazione L1) in Corso Regio Parco/ Via Regaldi/ Via Pacini -Torino

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico, tipologia G-CC2, con superficie di vendita di mq. 11.976 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015), settore alimentare e non alimentare, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/99, composto da una grande struttura mista G-SM di mq. 2972, 7 medie strutture per 5.313 mq. complessivi e 55 esercizi di vicinato per complessivi mq. 3.691.

- Settore alimentare e non alimentare
- Superficie complessiva: mq. 26.011

Descrizione del progetto dell'intervento:

L'insediamento commerciale si localizza nella parte settentrionale del Comune di Torino, nell'area dell'ex Scalo ferroviario Vanchiglia, compresa tra C.so Regio Parco, attigua al Cimitero Monumentale, C.so Novara e Via Regaldi. Per tale area è stato predisposto il PP "Ambito Regaldi" al fine di realizzare una consistente azione di qualificazione, recupero e ristrutturazione urbanistica del comparto dell'ex Scalo Ferroviario, nel quadro di un più ampio programma di trasformazione urbana legato alla Variante n. 200 (adottata) al PRG della Città di Torino.

La nuova struttura commerciale progettata all'interno della L1, autorizzata con la DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015 e con l'autorizzazione comunale n. 96/A del 16/11/2015, si configura come **Centro Commerciale Classico** avente accessi pedonali diretti da Corso Novara e da Via Regaldi, che diventerà di fatto l'asse viario principale del nuovo quartiere, un "boulevard" contraddistinto ai lati da ampi marciapiedi, pista ciclabile e fasce alberate, su cui si affacceranno residenze e attività commerciali.

Una ulteriore zona di accesso centrale, posta nella parte opposta a quella di Via Regaldi, sarà quella che permette di entrare e uscire dal centro commerciale direttamente sulle aree a verde che verranno strutturate a parco lungo Corso Regio Parco.

L'intervento previsto nell'area ipotizza la realizzazione di ambiti residenziali che si sviluppino tutto intorno a un'area a destinazione più propriamente commerciale, identificata come localizzazione L1, che si pone al servizio sia dei nuovi insediamenti sia di quelli dell'area più ampia di riferimento che si è strutturata negli anni passati.

La zona è sicuramente identificabile come un luogo in cui il commercio fornirà un completamento al servizio rivolto al consumatore locale, che troverà la possibilità di effettuare i suoi acquisti in maniera confortevole, rapida e conveniente senza doversi sottoporre a onerosi spostamenti, tenendo conto che si pone sul tracciato delle linee 2 della metropolitana.

Le politiche commerciali, dettate sempre più dai recenti sviluppi socio-economici che sono in fase di evoluzione continua, richiedono, prima di iniziare la fase di edificazione, la ridefinizione delle tipologie strutturali che compongono il centro allo scopo di fornire un servizio adeguato da parte degli operatori alle sempre più specifiche esigenze della clientela.

Ne deriva la necessità di variare la composizione interna e le dimensioni di vendita delle strutture interne al centro commerciale, pur mantenendo inalterata la superficie complessiva di mq. 11.976.

Le variazioni più importanti consistono nella diminuzione dal 4.499 a 2.972 mq. della superficie di vendita dell'ipermercato; la diminuzione del numero delle medie strutture extralimentari che tuttavia complessivamente aumentano la superficie di vendita dal 4.729 a 5.313 mq. e l'aumento degli esercizi di vicinato fino a mq. 3.691 dai precedenti 2.748.

Il centro commerciale classico G-CC2 di mq. 11.976 si sviluppa su tre piani fuori terra, caratterizzato all'interno dalla presenza di negozi di vicinato in galleria, da attività di somministrazione, da una grande struttura con offerta mista e da sette medie strutture di varie metrature con esclusiva offerta extralimentare.

Ai piani soprastanti la struttura commerciale, sono previsti i parcheggi (due piani), che risultano accessibili da tre ingressi e uscite su corso Novara, via Regaldi, via Pacini, permettendo un agevole deflusso dei veicoli. Lo stesso è collegato tramite percorsi pedonali ed ascensori alla galleria commerciale.

L'edificio ubicato tra la nuova piazza su c.so Novara, via Regaldi e c.so Regio Parco sarà integrato con gli altri edifici di destinazione residenziale-terziaria-ricettiva posti su via Regaldi ed assicura vari percorsi pedonali e spazi pubblici percorribili di collegamento diretto tra le vie limitrofe e gli edifici residenziali.

Una particolare cura è stata posta nella progettazione dell'immobile che conterrà il centro commerciale, "mimetizzandolo" nel verde di una collina che lo nasconderà fisicamente dal vicino Cimitero Monumentale.

La copertura del fabbricato, realizzata con materiali inerti con funzione tecnica di protezione, sarà utilizzata in parte per posizionare i locali tecnici della struttura, in parte per le superfici di ventilazione ed autorimessa.

Il PP "Ambito 9.200 Regaldi" in variante al PRGC vigente, si propone la realizzazione di un nuovo fronte urbano su via Regaldi e corso Novara, tramite la realizzazione di un grande parco su cui si affacceranno le nuove unità residenziali, commerciali e di servizi, con le connessioni con i parchi urbani e le fasce fluviali.

Il progetto prevede l'integrazione con il quartiere esistente, mediante il prolungamento e la ricucitura con la viabilità presente ad ovest, verso via Bologna e la riorganizzazione della viabilità, in coerenza con la adottata Variante 200. Le piccole modifiche alla viabilità introdotte dalla presente istanza sono previste dalla Modifica al PP presentata alla Città di Torino in data 16/06/2016 e, secondo la dichiarazione del progettista delle Opere di Urbanizzazione e Viabilità, non modificano l'assetto viabilistico approvato dal Comune e dalla Città Metropolitana in occasione della precedente autorizzazione.

Il progetto oggetto dell'istanza è coerente a quanto previsto dal PPR, adottato in data 31/01/2011, definito "Ambito 9.200 Regaldi" dalla Variante 200 ed **approvato con DCC n. 36 (mecc. 2015 01679/009) del 4/05/2015.**

Il PPR **approvato** nel 2015 si articola in tre Unità di Intervento, denominate U.I.1, U.I.2 e U.I.3.

Nella U.I.1 oggetto dell'intervento si prevede che in esso siano collocate tutte le potenzialità previste dal PRG sulle aree di proprietà delle soc. Regio Parco e Gipa spa, prevedendo l'attivazione del c.c. classico di circa mq. 12000 di s.v. che si sviluppa in una SLP di circa 19780 mq. Il PP approvato prevede altre due unità di intervento con destinazione ad ASPI e residenza.

Descrizione offerta commerciale (art. 8 DCR)

La tipologia di struttura distributiva degli esercizi che costituiscono il centro commerciale classico centro (tipologia di struttura distributiva C-CC2 di mq.11976 s.v.), è schematizzata come segue:

- N. 63 numero attività che lo compongono così ripartite:

- o una grande struttura offerta mista (G-SM1) . mq 2.972
- o 7 medie strutture (M-SE1, M-SE2, M-SE4) con esclusiva offerta extralimentare per complessivi mq. 5.313
- o 55 esercizi di vicinato per complessivi mq 3.691

La tipologia di struttura distributiva G-SM1 di mq. 2972 s.v. si contraddistingue per l'ampio assortimento di scelta ed è composta da un'offerta alimentare e non, definita **offerta mista** che trova nelle grandi dimensioni la possibilità di coniugare al meglio il binomio prezzo-qualità. La vendita al dettaglio verrà gestita nell'ipermercato che assume dimensioni legate maggiormente alla funzione di servizio a livello interquartiere, la cui offerta despecializzata alimentare e non alimentare viene esercitata adottando le tecniche di libero servizio per i reparti del confezionamento e sviluppando il servizio assistito al banco per quei reparti dedicati al fresco.

L'offerta diverrà più specializzata per quanto riguarda le strutture di vendita di medie dimensioni concentrate nel settore extra alimentare e soprattutto per quanto riguarda gli esercizi di vicinato che assumono un rilievo importante all'interno del centro commerciale.

All'interno dell'edificio, in un'apposita zona a loro dedicati verranno attivati numerosi esercizi di somministrazione che, oltre ad integrare e completare i servizi commerciali offerti alla clientela, rappresenteranno un nuovo "punto " attrattivo nel contesto del centro stesso. Questo è uno dei motivi che ha generato l'incremento della SLP rispetto al 2015).

VERIFICATA la tipologia della grande struttura C.C.

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

Comune POLO della rete primaria – centro metropolitano - con 907.686 abitanti residenti. Appartenente all'area di programmazione commerciale di TORINO e attrattore della medesima Area commerciale che comprende altri 33 comuni confinanti o limitrofi.

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

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

Il riconoscimento della localizzazione commerciale L1 di circa 35.983 mq. che abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita (art. 12 DDCR 563-13414/99 smi) è stata riconosciuta in sede di Conferenza dei Servizi nel corso del procedimento autorizzativo per il centro commerciale in oggetto ai sensi dell'art. 14 c. 3 delle DDCR richiamate e confermata con DGC del 20/10/2015 mecc. 2015 4889/016.

=====

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 Torino 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-SM1 di mq. 2.972, 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 il centro metropolitano per una localizzazione L1 (tab. 1 art. 17)

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 e dell'art. 17 c. 2 non possono essere poste limitazioni al rilascio delle autorizzazioni che abbiano come motivazione il mancato rispetto di limitazioni di natura economica quale quella della superficie di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 c.1 ultima parte le domande che superano i limiti di superficie di vendita indicati devono essere esaminate sulla base di ulteriori criteri che consentano di valutare le ulteriori esternalità negative prodotte.

I criteri di valutazione delle ulteriori esternalità negative sono contenute nella DGR n. 43-29533/2000 smi all'art. 6 c. 2bis, 2ter, 2quater, 2 quinquies, la cui verifica è 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-SM1 di mq. 2.972, inserita all'interno del centro commerciale di mq. 11.976, 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 E PER IL RECUPERO DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTA' MINORI

Area di “Trasformazione Urbana” ai sensi del PRGC

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

anno 2000 – Area CAMPIDOGLIO

anno 2001 – Area BORGO DORA

anno 2002 – Area RACCONIGI

anno 2003 – Area limitrofe a Racconigi ossia FREJUS e MONGINEVRO

Nessuno di questi interventi interessa l'area oggetto dell'intervento e/o l'ambito di “trasformazione urbana” né addensamenti collocati nelle immediate vicinanze della previsione localizzativa

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 settembre 2016 a firma dell'Arch. Massimo Burroni, iscritto all'Ordine provinciale degli Architetti di Asti, con la quale, con riferimento agli elaborati progettuali relativi all'attivazione del cento commerciale classico di tipologia G-CC2 nell'ambito della localizzazione L1, è **ASSEVERATA la conformità degli stessi alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Torino, nei limiti e con le eccezioni che sono esplicate nel corpo della relazione.**

Il Comune di Torino, nel corso del procedimento istruttorio ha trasmesso, in data 14 e 28 novembre 2016, il Certificato urbanistico al quale emerge quanto segue:

Strumentazione urbanistica vigente

-P.R.G.C. approvato	DGR n. 3-45091/21.4.1995
Aggiornamento a seguito variazioni del CC –	DD n. 432/27.9.2000
Aggiornamento a seguito variazioni del CC –	DD n. 274/28.3.2003
Variante parziale 106–	DCC n.. 43/13.2.2006
Variante 38	DGR n. 21-2495/3.4.2006
Variante parziale 135–	DCC n. 182/25.9.2006
Variante parziale 111 -	DCC n. 4/14.1.2008
Variante strutturale n. 100	DGR n. 21-9903/27.10.2008
Variante parziale 115–	DCC 13/8.2.2010
Variante parziale 109–	DCC 129/11.10.2010
Variante parziale 160 (adeguamento ai criteri comunali) –	DCC 12/31.1.2011
Variante parziale 189–	DCC 23/24.2.2011
Variante parziale 243–	DCC 199/5.12.2011
Variante parziale 270–	DCC 23/8/04/2013
Progetto Preliminare della Variante n. 200	DCC n. 17 del 14/02/2011

“Linea 2 metropolitana e Quadrante Nord-Est”
PP “Ambito 9.200 Regaldi”

DCC n. 36 4/05/2015

destinazione d'uso dell'area di intervento :

Dal PRGC vigente e successive Varianti l'**immobile** sito a Torino è:

- individuato a catasto terreni al fg. 1212 part. 13,16,18,20, dal 22 al 37, 39 e al fg. 1187 part. 14,102,144,145,146
- Ricade, per la massima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.200 e per una minima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione ambito 9.36 la cui attuazione è normata dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. e delle relative schede normative.

Per quanto riguarda la trasformazione di tali ambiti, l'art. 7 delle N.U.E.A. prevede che debba essere attuata con SUE pubblico o privato esteso all'intero ambito o a più ambiti, a condizione che sia approvato uno studio unitario esteso all'intero ambito, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, proposto da Comune o dai privati proprietari di almeno il 75% delle superficie catastali.

Dal parere prot. n. 296 del 2/02/2017 trasmesso in data 3/02/2017 dall'Area Urbanistica del Comune di Torino, si evince che “la nuova struttura commerciale è ricompresa nel Piano Particolareggiato (PP) in Variante al PRG vigente relativo alla Zona Urbana di trasformazione “Ambito 9.200 Regaldi”, approvato dal Consiglio Comunale in data 4/05/2015 con deliberazione mecc. n. 2015 01679/0009, la cui scheda normativa di PRG prevede quali destinazioni d'uso:

- *massimo 60% a residenza;*
- *minimo 40% ad ASPI - Eurotorino,*

ovvero una SLP pari a mq. 32.700 per la destinazione d'uso ASPI relativamente al totale delle Unità d'Intervento.

In particolare nella Unità d'intervento U.I.1, in cui ricade l'intervento in oggetto, il PP approvato ha previsto una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile con destinazione ASPI e/o Eurotorino pari a mq. 23.500; tuttavia l'art. 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) prevede che *“In sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi il P. di Co. (Progetto di Coordinamento) può prevedere una diversa ripartizione del mix di destinazione d'uso previste, nel rispetto della SLP massima realizzabile...”*

Le stesse norme prevedono all'art. 4.1 che è *“ammesso il trasferimento di SLP tra le UI nella misura massima del 20% di ciascuna delle destinazioni d'uso previste, purché stabilite nel Progetto di Coordinamento (...): in tal caso deve essere dimostrato l'accordo tra le parti proponenti”*.

Il P. di Co. che prevede una quota di ASPI di mq. 26.011, coerentemente con l'istanza di autorizzazione di cui all'oggetto, è stato trasmesso all'Area Edilizia Privata della Città di Torino in data 16/06/2016 e l'Area Urbanistica, con nota prot. 25 del 11/01/2017, ha espresso il parere di compatibilità dello stesso con le vigenti norme del P.R.G. e del Piano Particolareggiato approvato.

L'insediamento commerciale in oggetto, tipologia G-CC2, avente una SLP pari a mq. 26.011 a destinazione ASPI e superficie di vendita pari a mq. 11.976, risulta compatibile con la flessibilità ammessa dal Piano Particolareggiato “Ambito 9.200 Regaldi” da perfezionarsi con l'approvazione del Progetto di Coordinamento contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi.

VERIFICATA LA CONFORMITA' TRA L'ISTANZA E GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

=====

ART. 25 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Centro commerciale G-CC2 di mq 11976

fabbisogno posti auto: (collocazione dei posti auto nella struttura dell'edificio che corrisponde a mq. 28 per posto auto)

G-SM1 mq. 2972 (245+0.20(2972-2500))	pa 339,4 x mq. 28 = mq. 9.492
M-SE3 mq. 1721 (0,045x1721) =	pa 77,44 x mq. 28 = mq. 2.168,32
M-SE3 mq. 936 (0,045x936) =	pa 42,12 X mq. 28 = mq. 1.179,36
M-SE3 mq. 700 (0,045x700) =	pa 31,50 X mq. 28 = mq. 882
M-SE3 mq. 572 (0,045x572) =	pa 25,74 X mq. 28 = mq. 720,72
M-SE3 mq. 566 (0,045x566) =	pa 25,47 X mq. 28 = mq. 713,16
M-SE2 mq. 494 (0,045x494) =	pa 22,23 x mq. 28 = mq. 622,44
M-SE1 mq. 324 (0,12x324) =	pa 38,88 x mq. 28 = mq. 1.088,64
55 es. vicinato 3691 (3691x0,12) =	pa 442,92 x mq. 28 = mq. 12.401,76

TOTALE posti auto per centro commerciale 1045,70 arrotondati a 1046 corrispondenti a mq. 29.288 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 523 per complessivi mq. mq. 14.644)

Dalla tavola progettuale n. C4

Parcheggi pubblici in struttura pa 525 = mq. 16.636

Parcheggi privati in struttura pa 521 = mq. 15.672

Totale complessivo pa 1046 = mq. 32308

art. 25 – DCR 191/12 fabbisogno **pa 1.046 mq. 29.288 < pa 1.046 mq. 32.308** di cui almeno **pa 523 pari a mq. 14.644** devono essere parcheggi pubblici (il progetto prevede parcheggi pubblici **pa 525 pari a mq. 16.636**)

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

SLP mq. 26011 di cui il 50% parcheggi pubblici pari mq. 13006

Il progetto prevede mq. 16.636 a parcheggio pubblico pari a 525 pa

L. 122/89 (Parcheggi privati)

Ppriv= 26011x3.5/10x1,30 (prevista dalle NTA del PP) pari a mq 11835

Il progetto prevede 521 posti auto privati per mq. 15.672

VERIFICATO

=====

ART. 26 IMPATTO SULLA VIABILITA'

Domanda di ridefinizione centro commerciale classico G-CC2 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015) con superficie di vendita di mq 11.976, tramite la riduzione della grande struttura mista G-SM1 da mq 4.499 a mq. 2.972, modifica delle medie strutture extralimentari e degli esercizi di vicinato ed una SLP totale prevista di mq 26.011, ubicato nell'area ex Scalo Vanchiglia in C.so Novara, Via Regaldi, C.so Regio Parco, Via Pacini del Comune di Torino.

Tipo di zona d'insediamento commerciale: L1

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento in quanto non obbligatorio per le localizzazioni L.1.

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree di carico scarico merci di mq. 2.610 sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

VERIFICATO con le seguenti:

Prescrizioni e raccomandazioni

Sono fatte salve le prescrizioni e raccomandazioni previste dalla precedente autorizzazione rilasciata a seguito della DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015.

=====

ART. 27 VERIFICA IMPATTO AMBIENTALE

Ottenuto punteggio **3,1** dal protocollo ITACA – Regione Piemonte -Edifici commerciali, dimostrata con la dovuta precertificazione prescritta dalle norme.

Nella fase di progetto, in relazione alle misure di mitigazione e compensazione per l'inquinamento atmosferico, sono state prese in considerazione in particolare *“il tipo di mezzo impiegato per lo spostamento”*

In pratica l'utilizzo di forme di trasporto diverse dall'automobile, certamente meno inquinanti, quali

- Metropolitana: in accordo con la Variante 200 è prevista la futura creazione di una fermata della Metropolitana lungo via Regaldi.
- Autobus: e' previsto un incremento delle linee di autobus urbani.
- Mobilità ciclo-pedonale: l'insieme degli spazi pedonali pubblici e delle piste ciclabili previsti sia all'interno del centro commerciale sia di collegamento con l'area circostante consentono un perfetto raccordo con l'attuale rete dei percorsi pedonali il che rende altamente accessibile a piedi sia l'insediamento stesso che l'intero quartiere.

In relazione all'inquinamento atmosferico, in fase di progetto, è necessario tener conto degli approfondimenti ambientali e delle prescrizioni derivanti dalla procedura di VAS.

Inoltre, sotto il profilo acustico, come precisato dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del Comune di Torino con nota prot. n. 10146 del 22/11/2016, la società dovrà presentare, in fase di progetto esecutivo, una valutazione d'impatto acustico, redatta da tecnico abilitato in acustica ambientale secondo i criteri di cui alla DGR n. 9-11616 del 2/02/2004

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

Gli aspetti di dettaglio delle singole componenti ambientali saranno oggetto di approfondimento, verifica e eventuale adattamento del progetto in fase di verifica ambientale dovuta ai sensi della l.r. 40/98.

VERIFICATO RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ARTICOLO DELLA NORMATIVA CON
NECESSARI APPROFONDIMENTI NELL'AMBITO DEL SUCCESSIVO PROCEDIMENTO DI
VERIFICA DI VIA

=====

OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

Sono fatte salve tutte le prescrizioni contenute nella precedente deliberazione di Conferenza dei Servizi n. 16334/A1903A del 22/10/2015 relative alla realizzazione del centro commerciale classico di mq. 11.976.

OBBLIGO DI SOTTOPORRE IL PROGETTO DEL CENTRO COMMERCIALE ALLA FASE DI VERIFICA AMBIENTALE DI CUI ALLA L.R. 40/98

OBBLIGO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 26 C. 7 E SEGG. L.R. 56/77 al completamento della fase di approvazione del Progetto di Coordinamento comunale e preventiva al rilascio delle concessioni edilizie che dovrà contenere TUTTE LE PRESCRIZIONI E OBBLIGHI COMMERCIALI, PROGETTUALI, VIABILISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DALLE PRECEDENTI FASI PROCEDIMENTALI (autorizzazione commerciale e fase di verifica ambientale)

Torino 7 febbraio 2017

**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. 1208

Comune di TORINO

Città Metropolitana di TORINO

Soc. PROMOZIONE & SVILUPPO INIZIATIVE COMMERCIALI srl
Sede: Piazza San Francesco 2 - Alba
Legale rappresentante: Paolo MASSUCCO

=====

Data presentazione domanda al Sindaco 30/09/2016
Data trasmissione domanda in Regione: 17/10/2016
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 17/10/2016
Data convocazione Conferenza Servizi: 7/12/2016
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 23/01/2017
Termine deliberazione Conferenza: 7/03/2017
Silenzio assenso: 6/04/2017

Ubicazione dell'esercizio : Area ex Scalo Vanchiglia in Corso Regio Parco/Via Regaldi/Via Pacini in una localizzazione L1 del Comune di Torino.

Tipo di intervento: Ridefinizione del centro commerciale classico, tipologia G-CC2, con superficie di vendita di mq. 11.976 (autorizzato con DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015), settore alimentare e non alimentare, in applicazione degli artt. 15 comma 10 lett. c) e 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/99.

Superficie di vendita complessiva di mq. 11.976, di cui:

1 grande struttura alimentare e non alimentare G-SM1	mq. 2972
1 media struttura non alimentari M-SE4	mq. 1721
1 media struttura non alimentari M-SE3	mq. 936
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 700
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 572
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 566
1 media struttura non alimentari M-SE2	mq. 494
1 media struttura non alimentare M-SE1	mq. 324
55 es. di vicinato	mq. 3691

Superficie complessiva: mq. 26.011

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 11.976, tramite la riduzione della grande struttura alimentare e non alimentare, interna al centro commerciale, da 4.499 a 2.972 in quanto tale superficie non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle D.D.C.R.;
- 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 alla riduzione della grande struttura di vendita alimentare e non alimentare, tipologia G-SM1, interna al centro commerciale, da 4.499 a 2.972 in quanto tale superficie non è prevista nelle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 delle DDCR sopra menzionate;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita – centro commerciale classico (tipologia G-CC2) e le autorizzazioni dei singoli esercizi compresi nello stesso centro commerciale saranno intestate alla società Promozione & Sviluppo Iniziative Commerciali Srl con sede legale ad Alba (CN), Piazza San Francesco 2;
- di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del d.lgs. n. 59/10 attraverso la persona del sig. Chiola Paolo, come risulta dal modello Com4;
- di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iSBE Italia il 12/12/2014, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N. 66-13719 DEL 29.03.2010

PUNTO 1: ESERCIZI E CENTRI COMMERCIALI CON OFFERTA MISTA:

1a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale dell'area di intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione

Dalla dichiarazione asseverata del professionista incaricato a corredo degli atti istruttori e dal certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Torino in data 14 e 28 novembre 2016, risulta che:

- L'area di intervento e l'immobile, individuato a catasto terreni al fg. 1212 part. 13,16,18,20, dal 22 al 37, 39 e al fg. 1187 part. 14,102,144,145,146 ricade, per la massima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione Ambito 9.200 e per una minima parte in
 - ZONA NORMATIVA: Zona urbana di trasformazione Ambito 9.36 la cui attuazione è normata dagli artt. 7 e 15 delle N.U.E.A. e delle relative schede normative.

Per quanto riguarda la trasformazione di tali ambiti, l'art. 7 delle N.U.E.A. prevede che debba essere attuata con SUE pubblico o privato esteso all'intero ambito o a più ambiti, a condizione che sia

approvato uno studio unitario esteso all'intero ambito, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, proposto da Comune o dai privati proprietari di almeno il 75% delle superficie catastali.

Dal parere prot. n. 296 del 2/02/2017 trasmesso in data 3/02/2017 dall'Area Urbanistica del Comune di Torino, si evince che "la nuova struttura commerciale è ricompresa nel Piano Particolareggiato (PP) in Variante al PRG vigente relativo alla Zona Urbana di trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi", approvato dal Consiglio Comunale in data 4/05/2015 con deliberazione mecc. n. 2015 01679/0009, la cui scheda normativa di PRG prevede quali destinazioni d'uso:

- *massimo 60% a residenza;*
- *minimo 40% ad ASPI - Eurotorino,*

ovvero una SLP pari a mq. 32.700 per la destinazione d'uso ASPI relativamente al totale delle Unità d'Intervento.

In particolare nella Unità d'intervento U.I.1, in cui ricade l'intervento in oggetto, il PP approvato ha previsto una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile con destinazione ASPI e/o Eurotorino pari a mq. 23.500; tuttavia l'art. 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) prevede che *"In sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi il P. di Co. (Progetto di Coordinamento) può prevedere una diversa ripartizione del mix di destinazione d'uso previste, nel rispetto della SLP massima realizzabile..."*

Le stesse norme prevedono all'art. 4.1 che è *"ammesso il trasferimento di SLP tra le UI nella misura massima del 20% di ciascuna delle destinazioni d'uso previste, purché stabilite nel Progetto di Coordinamento (...): in tal caso deve essere dimostrato l'accordo tra le parti proponenti"*.

Il P. di Co. che prevede una quota di ASPI di mq. 26.011, coerentemente con l'istanza di autorizzazione di cui all'oggetto, è stato trasmesso all'Area Edilizia Privata della Città di Torino in data 16/06/2016 e l'Area Urbanistica, con nota prot. 25 del 11/01/2017, ha espresso il parere di compatibilità dello stesso con le vigenti norme del P.R.G. e del Piano Particolareggiato approvato.

L'insediamento commerciale in oggetto, tipologia G-CC2, avente una SLP pari a mq. 26.011 a destinazione ASPI e superficie di vendita pari a mq. 11.976, risulta compatibile con la flessibilità ammessa dal Piano Particolareggiato "Ambito 9.200 Regaldi" da perfezionarsi con l'approvazione del Progetto di Coordinamento contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi.

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

1b) Inderogabile rispetto dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali stabiliti dagli artt. 13 e 14 della DCR 563-13414 del 29.10.1999

Il Comune di Torino con DCC n. 18 del 12.3.2007, ha approvato i criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006. Con la Variante al PRG n. 160, approvata con DCC n. 12 del 31/01/2011, il Comune di Torino ha definito le zone di addensamento e localizzazioni commerciali con le apposite cartografie.

Infine, con DCC n. 19 del 9/03/2015 l'Amministrazione comunale ha adeguato la propria normativa a quella regionale approvata con DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

Il riconoscimento della localizzazione commerciale L1 di circa 35.983 mq. che abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita (art. 12 DDCR 563-13414/99 smi) è stata riconosciuta in sede di Conferenza dei Servizi nel corso del procedimento autorizzativo per il centro commerciale in oggetto ai sensi dell'art. 14 c. 3 delle DDCR richiamate e confermata con DGC del 20/10/2015 mecc. 2015 4889/016.

VERIFICATO IL RISPETTO DEI CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONE COMMERCIALI L1**1c) Inderogabile rispetto dell'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999**

a) fabbisogno posti auto (collocazione dei posti auto nella struttura dell'edificio che corrisponde a mq. 28 per posto auto art. 25 c.6)

Totale posti auto per centro commerciale pa 1046 corrispondenti a mq. 29.288 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 523 per complessivi mq. 16.636)

Verifica dei valori di cui ai precedenti punti 1) con i dati di progetto:

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 191/12
Totale posti auto pubblici e privati	n. 1.046	n. 1.046
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 32.308	Mq. 29.288
Totale parcheggi pubblici	n. 525	n. 523
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 16.636	Mq 14.644

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.**

Rispetto alla procedura autorizzativa del 2015, che ha seguito lo stesso iter dell'istanza in corso di analisi, iter ex art. 16 della DCR 563-13414 del 29.10.99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, non viene aggiornata la relazione sulla viabilità in quanto l'impatto diminuisce da 1135 a 1030 veicoli/ora, essendo ridotti i posti auto richiesti da 1208 a 1046. Le previsioni di infrastrutture viarie non cambiano, ad eccezione di piccole modifiche a marciapiedi e alcune corsie di adduzione ai parcheggi.

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C) p.a 1046

Art. 26 – DCR 191-43016/12

Flusso viario da considerare in entrata $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1030$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1030$ veicoli/ora

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree di carico scarico merci di mq. 2.610 sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

Descrizione delle criticità rilevate:

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento in quanto non obbligatorio per le localizzazioni L.1.

Sono fatte salve le prescrizioni dell'autorizzazione originaria del 2015 rilasciata a seguito della DCS n. 16334/A1903A del 22/10/2015.

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

Essendo una modifica in riduzione, l'impatto sulla viabilità, gli impatti acustici e le emissioni in atmosfera risultano conseguentemente ridotti rispetto all'autorizzazione rilasciata nel 2015.

Tuttavia, la società dovrà presentare, in fase di progetto esecutivo, una relazione sull'inquinamento atmosferico che tenga conto degli approfondimenti ambientali e delle prescrizioni derivanti dalla procedura di VAS, oltre ad una valutazione d'impatto acustico, redatta da tecnico abilitato in acustica ambientale secondo i criteri di cui alla DGR n. 9-11616 del 2/02/2004.

Gli aspetti di dettaglio delle singole componenti ambientali saranno oggetto di approfondimento, verifica e eventuale adattamento del progetto in fase di verifica ambientale dovuta ai sensi della l.r. 40/98.

VERIFICATO**1f) Attestato di Pre-Valutazione rilasciato da iiSBE Italia su richiesta del proponente che dimostri il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato con Delibera della Giunta regionale in applicazione dell'art. 15 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."**

La società istante ha presentato il certificato di dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0018-2014-TO-PRE** rilasciato da iiSBE Italia, con un punteggio pari a **3,1** che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale fissato dalla DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 in applicazione dell'art. 15 c. 4 e c. 8 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 21.11.2012."

VERIFICATO

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

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

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

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

Pertanto 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) e 1f).

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 1c), 1d), 1e), 1f);
- alla deliberazione della CDS n. 16334/A1903A del 22/10/2015.

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

- superamento della fase di Verifica Ambientale di cui alla l.r. 40/98;
- all'acquisizione, al completamento della fase di approvazione del Progetto di Coordinamento comunale, della autorizzazione urbanistica regionale di cui alla l.r. 56/77 smi nella quale saranno verificati tutti gli elementi progettuali necessari a soddisfare le prescrizioni dell'autorizzazione commerciale e a quelli derivanti dalla fase di verifica di VIA.

Torino 7 febbraio 2017

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