

Codice A1903A

D.D. 22 febbraio 2017, n. 79

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 11 - Comune di Nichelino (TO) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Istanza Società Campi di Vinovo Spa - Centro commerciale classico "Edificio A" e centro commerciale classico "Edificio B" - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 10.01.2017 (prot. Regione Piemonte n. 273/A1903A) e relativa documentazione conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario, dalla Società Campi di Vinovo Spa, con sede in Torino, via Vela, 42 – P. IVA n. 02079740409, in qualità di proprietaria dell'area di intervento e avente titolo per la richiesta anche in nome e per conto della Società Bennet Spa con sede in Montano Lucino (CO), via Enzo Ratti 2, C.F. n. 07071700152, comproprietaria di parte dell'area di intervento, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico denominato "Edificio A" (tipologia G-CC2) in Localizzazione L2, nel comune di Nichelino (TO), Strada dello Scarrone, strada del Debouchè, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 20.985 e superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000;

vista l'istanza presentata in data 10.01.2017 (prot. Regione Piemonte n. 274/A1903A) e relativa documentazione conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario, dalla Società Campi di Vinovo Spa, con sede in Torino, via Vela, 42 – P. IVA n. 02079740409, in qualità di proprietaria dell'area di intervento, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico denominato "Edificio B" (tipologia G-CC2) in Localizzazione L2, nel comune di Nichelino (TO), Strada dello Scarrone, strada del Debouchè, con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 15.222 e superficie di vendita complessiva pari a mq 7.671.

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 295 del 12.07.2012 è stata rilasciata la prescritta autorizzazione prevista dal comma 7 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., alla Società Campi di Vinovo Spa, con sede in Torino, via Vela, 42 – P.IVA n. 02079740409, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico denominato "Edificio A", tipologia G-CC2, con superficie lorda di pavimento pari a mq 20.875 e superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000 e di un centro commerciale classico denominato "Edificio B", tipologia G-CC2, con superficie lorda di pavimento pari a mq 13.834 e superficie di vendita complessiva pari a mq 7.671 entrambi in localizzazione L2, Strada dello Scarrone, strada del Debouché, nel Comune di Nichelino (TO);
- ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., l'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata;

- le variazioni che superano il limite prescritto del 10 per cento della superficie lorda di pavimento originaria, come nel caso in oggetto, sono quindi soggette a nuova autorizzazione regionale;
- per l'intervento in oggetto, la variante comporta la modifica delle superfici di vendita degli esercizi previste all'interno dei due centri commerciali e l'ampliamento della superficie lorda di pavimento dell'"Edificio B" superiore al limite del 10 per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata.

Atteso che ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nei titoli abilitativi edilizi e nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:

- o la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- o la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- o le superfici a magazzino e deposito;
- o le superfici destinate alle attività accessorie;
- o le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
- o le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l. r. n. 56/77 s.m.i.;
- o le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
- o i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
- o in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
- o ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Rilevato che:

- in data 26.01.2017 (prot. n. 1225/A1903A), acquisita tutta la documentazione necessaria e conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario, è stata avviata la fase istruttoria di competenza al fine del rilascio della presente autorizzazione per l'insediamento commerciale in oggetto;
- sulla base delle tavole progettuali trasmesse in data 10 gennaio 2017 (prot. nn. 273/A1903A e 274/A1903A) sulle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, il progetto in esame si compone di due edifici commerciali: "Edificio A" (centro commerciale classico) "Edificio B" (centro commerciale classico), separati da viabilità pubblica con sottostante un parcheggio interrato, che presentano le seguenti caratteristiche progettuali:

Edificio A – Centro commerciale classico

- la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 20.985;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 12.000 tutta situata al piano terra di cui:
 - o complessivi mq 6.200 destinati a una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare (G-SM2);
 - o complessivi mq 1.300 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

- n. 48 esercizi di vicinato inferiori a mq 250 di superficie di vendita per complessivi mq 4.500;
- la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq. 3.301 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a zona lavorazioni è complessivamente pari a mq 832 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a gallerie e corridoi è complessivamente pari a mq 2.800 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata ad attività accessorie (servizi, uffici, spogliatoi, ecc.) è complessivamente pari a mq 737 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, ecc.) è complessivamente pari a mq 774 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 2.660;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 23.682 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 941 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il Comparto A e a complessivi mq 13.504 destinati a verde pubblico afferenti entrambi i comparti.

Edificio B – Centro commerciale classico

- la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 15.222;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 7.671 tutta situata al piano terra di cui:
 - complessivi mq 1.949 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4);
 - complessivi mq 1.557 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - complessivi mq 585 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2);
 - complessivi mq 575 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2);
 - complessivi mq 348 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);
 - complessivi mq 277 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);
 - n. 21 esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq per complessivi mq 2.380;
 - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq. 2.343 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a galleria/corridoi è complessivamente pari a mq 3.100;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, ecc.) è complessivamente pari a mq 449 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione.) è complessivamente pari a mq 1.292 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 736;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 10.112 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 385 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il comparto B e a complessivi mq 13.504 destinati a verde pubblico afferenti entrambi i comparti;
- l'area di intervento, di cui al foglio n. 15, ex mappale n. 1, successivamente frazionata nei seguenti mappali n. 699, 700, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 718,

720, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 729, 748, secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.C. del comune di Nichelino, approvato con D.G.R. n. 111-27050 del 30 luglio 1993 e sue successive varianti, ricade in maggior parte in “zona BT1 – Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo lettera B), in ambito di strumenti urbanistici esecutivi a preminente destinazione a terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica; nello specifico individuata con l’area urbanistica 786 caratterizzata da specifica normativa per la rilevanza della trasformazione urbanistica dell’ippodromo del galoppo, per la realizzazione di un parco commerciale ed attività collaterali. Gli interventi previsti si attuano mediante S.U.E. di dettaglio esteso all’intera area urbanistica BT1 n. 786 e risultano normati dall’art. 55 delle n.t.a. vigenti;

- in data 21 luglio 2014 con D.G.C. n. 88 è stata approvata da parte del comune di Nichelino la variante n. 3 al Pec n. 94 “Mondo Juve” approvato con D.C.C. n. 49 del 14.07.2006 e contestuale variante allo Studio unitario per l’attuazione di “Mondo Juve”, approvato con D.C.C. n. 25 del 31 marzo 2011;
- in data 3 marzo 2016 è stata sottoscritta “Variante alla Convenzione stipulata in data 19 ottobre 2011 per attuazione Variante n. 3 al Pec approvato con D.C.C. n. 49 del 14 luglio 2006 tra il Comune di Nichelino, le Società Campi di Vinovo Spa e Bennet Spa, a rogito notaio dott. Giovanna Ioli in Torino (rep. n. 64854, racc. n. 26133);
- in data 13 settembre 2012 il comune di Nichelino ha rilasciato permesso di costruire n. 1076 e in data 4 agosto 2016 la prima variante al permesso di costruire n. 2569;
- in data 23 gennaio 2017 la Società Campi di Vinovo Spa ha depositato presso il comune di Nichelino la SCIA edilizia in variante ai permessi di costruire sopra citati, edifici A e B, per realizzazione di opere interne in funzione della ridefinizione delle attività commerciali e altre modifiche interne senza incremento di volume e slp;
- in data 23.11.2016 (prot. n. 18893/A1903A) la Conferenza dei Servizi, di cui all’art. 9 del d. lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i., ha deliberato positivamente sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Campi di Vinovo Spa per la ridefinizione del centro commerciale classico (tipologia distributiva G-CC2), Edificio A, settore alimentare e non alimentare, con superficie di vendita complessiva di mq. 12.000, tramite la scomposizione delle medie strutture in esercizi di vicinato e la riduzione della superficie di vendita della grande struttura da mq 7.500 a mq 6.200 con l’inserimento di una nuova media struttura di mq 1.300, che risulta ora così composto:
 - una grande struttura di vendita G-SM2 di mq 6.200
 - una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.300
 - 48 esercizi di vicinato per complessivi mq 4.500;
- in data 26.10.2016 (prot. n. 17242/A1903A), la Conferenza dei Servizi di cui all’art. 9 del d. lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. ha deliberato positivamente in merito alla richiesta della Società Campi di Vinovo Spa di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione del centro commerciale classico (tipologia distributiva G-CC2), Edificio B, settore extralimentare, con superficie di vendita complessiva pari a mq 7.671 tramite la modifica del numero degli esercizi commerciali, che risulta ora così composto:
 - una media struttura di vendita M-SE4 di mq 1.949
 - una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.557
 - una media struttura di vendita M-SE2 di mq 585

- una media struttura di vendita M-SE2 di mq 575
- una media struttura di vendita M-SE1 di mq 348
- una media struttura di vendita M-SE4 di mq 277
- n. 21 esercizi di vicinato per complessivi mq 2.380.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 s.m.i., per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d. lgs. n. 114/98 s.m.i., con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3 della l.r. n. 28/99 s.m.i. in attuazione del d. lgs. n. 114/98 s.m.i. (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma 2;
- ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive sopra descritte, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a :
 - n. 1.669 posti auto corrispondenti a mq 44.660 in relazione all'Edificio A – centro commerciale classico;
 - n. 571 posti auto corrispondenti a mq 15.478 in relazione all'Edificio B – centro commerciale classico,
 e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, e pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- il sopraindicato fabbisogno di posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3), è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente pertanto a:
 - n. 834 posti auto corrispondenti a 21.684 mq in relazione all'Edificio A – centro commerciale classico
 - n. 285 posti auto corrispondenti a 7.410 mq in relazione all'Edificio B – centro commerciale classico
- la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento delle due strutture commerciali, deve essere complessivamente pari a mq 36.207 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., corrispondente a complessivi mq 29.094 in quanto superiore a mq. 18.103,50 (50% di 36.207);

- la dotazione obbligatoria di parcheggi e autorimesse private ai sensi della L.122/89 in relazione al volume delle due strutture commerciali deve essere pari a:
 - o mq 10.433 in relazione all'Edificio A – centro commerciale classico
 - o mq 7.611 in relazione all'Edificio B – centro commerciale classico.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a:
 - o n. 941 posti auto corrispondenti a mq 23.682 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti l'Edificio A – centro commerciale classico
 - o n. 385 posti auto corrispondenti a mq 10.112 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti l'Edificio B – centro commerciale classico

e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e soddisfa altresì la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

- sono inoltre indicati nel progetto:
 - o n. 793 posti auto corrispondenti a mq 23.396 di cui: mq 5.512 pari a n. 160 posti auto situati al piano di campagna e mq 17.884 pari a n. 633 posti auto situati al piano interrato, destinati a parcheggi privati afferenti l'Edificio A – centro commerciale classico;
 - o n. 316 posti auto corrispondenti a mq 9.746 destinati a parcheggi privati tutti situati al piano interrato afferenti l'Edificio B – centro commerciale classico,

e ciò soddisfa il dettato della L. 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.. Tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico, secondo le previsioni progettuali è pari a complessivi mq 33.794 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 1.326 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti gli edifici A e B ed a complessivi mq 13.504 destinati a verde pubblico, e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;
- il Comune di Nichelino, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 18893/A1903A del 23.11.2016 ha rilasciato alla Società Campi di Vinovo Spa autorizzazione amministrativa n. 2717 del 21.12.2016 relativa all'Edificio A - centro commerciale classico, tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 12.000 e relative autorizzazioni per gli esercizi che compongono il centro commerciale: nn. 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768 del 21.12.2016;
- il Comune di Nichelino, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 17242/A1903A del 26.10.2016, ha rilasciato alla Società Campi di Vinovo Spa autorizzazione amministrativa n. 2673 del 23.11.2016 relativa all'Edificio B - centro commerciale classico, tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 7.671 e relative autorizzazioni per gli esercizi che compongono il centro commerciale: nn. 2674,

2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700 del 23.11.2016;

- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui agli articoli 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26, comma 10, della l.r. n. 56/77 s.m.i., per assorbire il traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale in oggetto, rimangono confermate e richiamate le opere di viabilità previste nel progetto originario ed elencate nella Determinazione Dirigenziale n. 295 del 12.07.2012;
- in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto, si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni previste nel provvedimento finale della procedura di VIA di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 29-4232 del 30 luglio 2012.

Dato atto che, nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.95, il procedimento istruttorio è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario, nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, che le prescrizioni contenute nel dispositivo delle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n. 18893/A1903A del 23.11.2016 relativamente all'Edificio A e prot. n. 17242/A1903A del 26.10.2016 relativamente all'Edificio B si ritengono soddisfatte.

Precisato che i titoli abilitativi edilizi devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Nichelino preliminarmente agli stessi, deve accertare il rispetto delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 s.m.i. , le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 s.m.i. .

Precisato che ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. un eventuale ulteriore ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato art. 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 11 della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

visto il Decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998 s.m.i. "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59" ;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 s.m.i. "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 s.m.i.";

richiamate le Deliberazioni della Conferenza dei servizi prot. n. 18893/A1903A del 23.11.2016 e prot. n. 17242/A1903A del 26.10.2016 e le prescrizioni in esse contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Deliberazione n. 29-4232 del 30.07.2012 di pronuncia di compatibilità ambientale e contestuale valutazione di incidenza di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98 per il progetto dell'insediamento commerciale in oggetto;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 295 del 12.07.2012;

dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge;

attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

attestato che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale,

tutto ciò premesso :

IL DIRIGENTE

visto l'art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

in conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

richiamati tutti i contenuti della premessa ;

determina

- di rilasciare, ai sensi del comma 11 dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i. la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla Società Campi di Vinovo Spa, con sede in Torino, via Vela 42 – P. IVA n. 02079740409, in qualità di proprietaria dell'area di intervento e avente titolo anche in nome e per conto della Società Bennet Spa con sede in Montano Lucino (CO), via Enzo Ratti 2, P.IVA n. 07071700152, comproprietaria di parte dell'area di intervento, per la realizzazione in Nichelino (TO), Strada dello Scarrone, strada del Debouchè, Localizzazione L2, di n. 2 fabbricati a destinazione d'uso commerciale e precisamente:
 - centro commerciale classico denominato “Edificio A”, tipologia (G-CC2), con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 20.985 e superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000;
 - centro commerciale classico denominato “Edificio B”, tipologia (G-CC2), con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 15.222 e superficie di vendita complessiva pari a mq 7.671;
- di autorizzare il Comune di Nichelino al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione alla “Variante alla Convenzione stipulata in data 19 ottobre 2011 per attuazione Variante n. 3 al Pec approvato con D.C.C. n. 49 del 14 luglio 2006” a rogito notaio dott.ssa Giovanna Ioli in Torino (repertorio n. 64854, raccolta n. 26133);
 - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
 - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 18893/A1903A del 23.11.2016 e prot. n. 17242/A1903A del 26.10.2016;
 - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nel provvedimento finale di giudizio di compatibilità di cui alla D.G.R. n. 29-4232 del 30.07.2012;
 - e) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 295 del 12.07.2012;

- f) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:

Edificio A – Centro commerciale classico

- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 20.985;
- la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 12.000 tutta situata al piano terra di cui:
 - complessivi mq 6.200 destinati a una grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare (G-SM2);
 - complessivi mq 1.300 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - n. 48 esercizi di vicinato inferiori a mq 250 di superficie di vendita per complessivi mq 4.500;
- la superficie destinata a magazzino complessivamente pari a mq. 3.301 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a zona lavorazioni complessivamente pari a mq 832 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a gallerie e corridoi complessivamente pari a mq 2.800 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata ad attività accessorie (servizi, uffici, spogliatoi, ecc.) complessivamente pari a mq 737 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione, ecc.) complessivamente pari a mq 774 tutta situata al piano terra;
- la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 2.660;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 23.682 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 941 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il Comparto A ed a complessivi mq 13.504 destinati a verde pubblico afferenti entrambi i comparti;
- il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva G-CC2 - centro commerciale classico pari a complessivi a n. 1.669 posti auto corrispondenti a mq 44.660 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.)
- la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico secondo la definizione progettuale pari a complessivi n. 941 posti auto corrispondenti a mq 23.682 tutti situati al piano di campagna destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti l'Edificio A – centro commerciale classico che non dovrà mai essere inferiore a n. 834 posti auto pari a 21.684 mq corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
- il totale della superficie destinata a parcheggi privati corrispondente a mq 23.396 e pari a n. 793 posti auto di cui: mq 5.512 pari a n. 160 posti auto situati al piano di campagna e mq 17.884 pari a n. 633 posti auto situati nell'interrato dell'edificio, destinati a parcheggi privati afferenti l'Edificio A – centro commerciale classico, che non dovrà mai essere inferiore a mq 10.433 nel rispetto della L.122/89.

Edificio B – Centro commerciale classico

- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 15.222;
- la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 7.671 tutta situata al piano terra di cui:
 - complessivi mq 1.949 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4);
 - complessivi mq 1.557 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

- complessivi mq 585 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2);
 - complessivi mq 575 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE2);
 - complessivi mq 348 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);
 - complessivi mq 277 destinati a una media struttura di vendita extralimentare (M-SE1);
 - n. 21 esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq per complessivi mq 2.380;
- la superficie destinata a magazzino complessivamente pari a mq. 2.343 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a galleria/corridoi complessivamente pari a mq 3.100;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq 449 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione.) complessivamente pari a mq 1.292 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 736;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 10.112 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondenti a n. 385 posti auto tutti situati al piano di campagna, afferenti il comparto B ed a complessivi mq 13.504 destinati a verde pubblico afferenti entrambi i comparti;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva G-CC2 - centro commerciale classico pari a complessivi n. 571 posti auto corrispondenti a mq 15.478 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.);
 - la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico secondo la definizione progettuale pari a complessivi n. 385 posti auto corrispondenti a mq 10.112 tutti situati al piano di campagna afferenti l'Edificio B – centro commerciale classico che non dovrà mai essere inferiore a n. 285 posti auto e a mq 7.410 corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;
 - il totale della superficie destinata a parcheggi privati corrispondente a mq 9.746 pari a n. 316 posti auto tutti situati al piano interrato afferenti l'Edificio B – centro commerciale classico che non dovrà mai essere inferiore a mq 7.611 nel rispetto della L.122/89;
- g) all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, della "Variante alla Convenzione stipulata in data 19 ottobre 2011 per attuazione Variante n. 3 al Pec approvato con D.C.C. n. 49 del 14 luglio 2006" a rogito notaio dott.ssa Giovanna Ioli in Torino (repertorio n. 64854, raccolta n. 26133) in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto f);
- h) al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Nichelino;
- i) al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, ed alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 per i restanti interventi;
- j) al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147;
- k) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114 s.m.i..

L'inosservanza dei contenuti della presente Determinazione Dirigenziale causa la revoca dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione, nonché la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata, così come precisato dall'art. 6 della l.r. n. 28/99 s.m.i..

Si precisa altresì che la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione così come previsto dal comma 4 dell'art. 5 della l.r. n. 28 /99 s.m.i..

Si rammenta infine che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Nichelino nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 s.m.i. nonché di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione.

Il Comune di Nichelino è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla Regione Piemonte, Direzione Competitività del Sistema Regionale, Settore Commercio e Terziario, una copia conforme all'originale del titolo abilitativo edilizio, dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle Società Campi di Vinovo Spa e Bennet Spa ad integrazione della Convenzione stipulata, secondo le prescrizioni contenute nel dispositivo del presente atto, e una dichiarazione che gli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo edilizio risultano conformi a quelli a corredo dell'autorizzazione in oggetto e di seguito elencati.

La documentazione a corredo dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti:

- Autocertificazione destinazione urbanistica delle aree a firma arch. Enrico Ceppi del 30.12.2016
- Autocertificazione conformità urbanistica delle opere a firma arch. Enrico Ceppi del 30.12.2016
- Autocertificazione deliberazione comunale approvazione terza variante PEC a firma arch. Enrico Ceppi del 20.12.2016
- Relazione Illustrativa e Finanziaria – PEC Variante n. 3 – maggio 2014
- Variante alla Convenzione stipulata in data 19 ottobre 2011- Rogito notaio dott. Giovanna Ioli in Torino – Repertorio n. 64854 – Raccolta n. 26133
- Tav. 4 – PEC Variante n. 3 - Layout generale Planimetria – scala 1:1000 – maggio 2014
- Tav. 8 – PEC Variante n. 3 - Modello 3D – Prospettiva – scala 1:2000 – maggio 2014
- Tav. 11a – PEC Variante n. 3 - Planivolumetrico: Unità d'intervento A e B piano terreno – scala 1:500 – maggio 2014
- Tav. 11b – PEC Variante n. 3 - Planivolumetrico: Unità d'intervento A e B piano primo – scala 1:500 – maggio 2014
- Tav. 12 – PEC Variante n. 3 - Planivolumetrico: Unità d'intervento A e B piano interrato – scala 1:500 – maggio 2014
- Tav. 13 – PEC Variante n. 3 - Planivolumetrico: Unità d'intervento A e B prospetti – scala 1:500 – maggio 2014
- Tav. 14 – PEC Variante n. 3 - Planivolumetrico: Unità d'intervento A e B sezioni – scala 1:500 – maggio 2014
- Comunicazione della Società Campi di Vinovo di deposito SCIA presso il Comune di Nichelino datata 26.01.2017
- Valutazione di Impatto sulla Viabilità e Ambientale – giugno 2016 – Rev. 2
- Determinazione Dirigenziale Regione Piemonte n. 295 del 10.07.2012
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 29-4232 del 30 luglio 2012

EDIFICIO A

- Autorizzazioni commerciali nn.: 2717-2718-2719-2720-2721-2722-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768 del 21.12.2016
- Relazione Tecnico-Illustrativa di progetto – 20.12.2016
- Tav. 01/3 – Stato di progetto - Estratti catastali, Estratti PRG – gennaio 2017
- Tav. 04/3 – Stato di progetto - Planimetria generale Comparti A e B – Verifica standard commerciali – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 05/3 – Stato di progetto - Planimetria generale piano interrato – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 06a/3 – Stato di progetto - Pianta piano terreno Comparto A – Ipermercato – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 06b/3 – Stato di progetto - Pianta piano terreno Comparto A – Galleria Commerciale – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 07/3 – Stato di progetto - Comparto A e Comparto B Pianta piano primo – scala 1:100 – gennaio 2017
- Tav. 11/3 – Stato di progetto - Sezioni – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 12/3 – Stato di progetto - Prospetti A – B – C – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 13/3 – Stato di progetto - Prospetti D - E – F – G – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 04/1 – Stato di fatto – Planimetria generale Comparti A e B – Verifica standard commerciali – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 05/1 – Stato di fatto - Planimetria generale piano interrato – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 11/1 – Stato di fatto - Sezioni – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 12/1 – Stato di fatto - Prospetti A – B – C – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 13/1 – Stato di fatto - Prospetti D – E – F – G – scala 1:200 – gennaio 2017
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 18893/A1903A del 23.11.2016

EDIFICIO B

- Autorizzazioni: n. 2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700 del 23.11.2016
- Relazione Tecnico-Illustrativa di progetto – 20.12.2016
- Tav. 01/3 – Stato di progetto - Estratti catastali, Estratti PRG – gennaio 2017
- Tav. 04/3 – Stato di progetto - Planimetria generale Comparti A e B – Verifica standard commerciali – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 05/3 – Stato di progetto - Planimetria generale piano interrato – scala 1:500 – gennaio 2017
- Tav. 07/3 – Stato di progetto - Comparto A e Comparto B Pianta piano primo – scala 1:100 – gennaio 2017
- Tav. 08/3 – Stato di progetto - Pianta piano terreno Comparto B – Galleria Commerciale – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 11/3 – Stato di progetto - Sezioni – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 12/3 – Stato di progetto - Prospetti A – B – C – scala 1:200 – gennaio 2017
- Tav. 13/3 – Stato di progetto - Prospetti D - E – F – G – scala 1:200 – gennaio 2017
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 17242/A1903A del 26.10.2016.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso, debitamente vistati, unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi al richiedente e al Comune di Nichelino.

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data.

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

Il Dirigente del Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco