

Deliberazione della Giunta Regionale 16 aprile 2021, n. 27-3108

Art. 16 comma 1 ultima parte D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. - Istanza Societa' Retail Park Soave Srl -Grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 all'interno di centro commerciale sequenziale di complessivi mq. 5.600 - settore extralimontare - Localizzazione L2 - Strada Cebrosa 75 - Settimo Torinese - Parere ai sensi dell'art. 6 commi 2bis e 2ter della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i.

A relazione dell'Assessore Poggio:

Premesso che:

- 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. È 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. I criteri di valutazione delle esternalità negative sono quelli definiti con deliberazione della Giunta regionale. I comuni con proprio atto integrano i criteri di cui all'articolo 8 del D.lgs. 114/1998 in conformità dei contenuti definiti con tale deliberazione della Giunta regionale";
- a tale fine, la Giunta regionale ha approvato la deliberazione n. 66-13719 del 29 marzo 2010 e successivamente la deliberazione n. 44-6096 del 12 luglio 2013, a modifica e integrazione dell'Allegato A della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000 "Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita", recante disposizioni attuative per l'applicazione del citato articolo 16, comma 1 ultima parte, e che stabilisce in proposito peculiari modalità documentali e procedurali;
- in particolare, il suddetto Allegato A dispone che:
 - all'articolo 4, comma 5 bis, 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 al successivo articolo 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al suo punto 12;
 - all'articolo 6, comma 2 bis, 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 D.C.R. 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 D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012;

- all'articolo 6, comma 2 ter, la Giunta regionale, sulla base dei criteri e degli elementi di valutazione ivi indicati, esprime il proprio parere vincolante in ordine all'eventuale contrasto con l'utilità sociale valutando, nel rispetto dell'art. 16 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., 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;

- all'articolo 6, comma 2 quater, 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 2 bis, sarà negativo e dovrà essere corredato da opportune motivazioni.

Preso atto che:

in data 12 febbraio 2021 (prot. n. 1274/A2000A) è pervenuta istanza presso la Direzione Cultura, Turismo e Commercio – Settore Commercio e Terziario, ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, da parte della Società Retail Park Soave Srl con sede in Verona, via Armando Diaz n. 2, per l'attivazione di una grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 - settore extralimentare - Edificio B - di complessivi mq 5.600 composto da una grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 per la quale è richiesta la procedura ai sensi dell'art. 16, c. 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 s.m.i., e una media struttura di vendita di mq 1.000 (M-SE3) in Localizzazione L2., Strada Cebrosa 75, 10036 - Settimo Torinese;

la società Retail Park Soave Srl ha a tale proposito prodotto la documentazione prevista, secondo le specificazioni indicate nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. con particolare riferimento a quanto indicato al punto 12) dell'art. 5 della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 e della D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013.

Dato atto che il Settore Commercio e Terziario, Direzione Cultura, Turismo e Commercio, quale responsabile del procedimento per l'espressione del parere regionale nella conferenza di servizi, accertata la completezza della documentazione presentata e, in particolare, la conformità alle specificazioni indicate nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., con particolare riferimento a quanto indicato al punto 12 della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, come da ultimo modificata dalla D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013, ha provveduto a comunicare alla società Retail Park Soave Srl, con nota prot. n. 1987/A2000A del 3 marzo 2021 l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 12 febbraio 2021 ed a esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Retail Park Soave S.r.l. necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante.

Dato atto, inoltre, che le risultanze degli atti istruttori e le motivazioni espresse dal Settore Commercio e Terziario, Direzione Cultura, Turismo e Commercio, quale responsabile del procedimento, in merito alla documentazione di presupposto per l'espressione del parere come prevista dall'articolo 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 12 della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000, come da ultimo modificata dalla D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013, sono riportate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

all'allegato A "*Scheda di valutazione rispetto ai criteri e indirizzi della grande struttura di vendita extralimentare nel Comune di Settimo Torinese in applicazione dell'articolo 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.*";

all'allegato B "*Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i.*";

all'allegato C "*Relazione di analisi sull'impatto socio economico della grande struttura di vendita non alimentare – Edificio B- strada Cebrosa 75 – Localizzazione L2 – Comune di Settimo Torinese*".

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 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 e della D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013;

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

Dato atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale e che con successivi provvedimenti amministrativi si provvederà ad introitare le risorse corrisposte a titolo di oneri aggiuntivi ai sensi della presente deliberazione.

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

Tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta Regionale, unanime,

delibera

– di esprimere, ai sensi dell'Allegato A della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, come da ultimo modificata dalla D.G.R. n. 44-6096 del 12 luglio 2013, parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla Società Retail Park Soave Srl con sede in Verona, via Armando Diaz n. 2, per l'attivazione di una grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 - settore extralimentare - Edificio B - di complessivi mq 5.600 composto da una grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 per la quale è richiesta la procedura ai sensi dell'articolo 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come modificata dalla D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 e una media struttura di vendita di mq 1.000 (M-SE3) in Localizzazione L2., Strada Cebrosa 75, 10036 - Settimo Torinese, dando atto delle risultanze istruttorie di cui ai documenti sotto elencati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

allegato A "*Scheda di valutazione rispetto ai criteri e indirizzi della grande struttura di vendita extralimentare nel Comune di Settimo Torinese in applicazione dell'articolo 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.*";

allegato B "*Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i.*";

allegato C "*Relazione di analisi sull'impatto socio economico della grande struttura di vendita non alimentare – Edificio B- strada Cebrosa 75 – Localizzazione L2 – Comune di Settimo Torinese*";

– di demandare al Settore Commercio e Terziario, Direzione Cultura, Turismo e Commercio, l'ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l'espressione del parere finale favorevole, quale rappresentante regionale all'interno della Conferenza di Servizi prevista dall'articolo 9 del D.lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale per grande struttura di vendita;

– di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale e che con successivi provvedimenti amministrativi si provvederà ad introitare le risorse corrisposte a titolo di oneri aggiuntivi ai sensi della presente deliberazione.

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'articolo 61 dello Statuto e articolo 5 della legge regionale 22/2010.

(omissis)

Allegato

ALLEGATO A

SCHEDA DI VALUTAZIONE RISPETTO AI CRITERI E INDIRIZZI REGIONALI DELLA GRANDE STRUTTURA DI
VENDITA EXTRALIMENTARE NEL COMUNE DI SETTIMO TORINESE -
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 ULTIMA PARTE DELLA D.C.R. n. 563-13414 DEL 29.10.1999 S.M.I.

Istanza n. 1298
Edificio B

Comune di: SETTIMO TORINESE

Provincia di: TORINO

Popolazione residente: 46.965 abitanti

SUAP : UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO
VIA ROMA n. 3 10036 - SETTIMO TORINESE (TO)
Codice pratica Suap : 04684290234-01022021-1558

RICHIEDENTE: Retail Park Soave srl
Sede: via Armando Diaz n. 2 – 37121 Verona
Codice Fiscale: 04684290234

Indirizzo Pec: retailparksoave@pec.it
Legale rappresentante: Bruno Soave (Amministratore unico)
Procuratore: Angiolino Straolzini (professionista incaricato)
Indirizzo Pec: angelostraolzini@gigapec.it

Data presentazione domanda al SUAP: REP_PROV_TO/TO-SUPRO 0008032/11-02-2021

Data trasmissione domanda in Regione: 12.02.2021 (prot. n. 1274)
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 12.02.2021
Data convocazione Conferenza Servizi (entro 60 giorni dall'avvio): entro 13.04.2021
Data svolgimento Conferenza dei Servizi (entro 60 giorni dalla Convocazione CdS): entro 12.06.2021
Termine deliberazione Conferenza (90 giorni dalla data di convocazione CdS): 12.07.2021
Silenzio assenso (120 giorni dalla data convocazione CdS): 11.08.2021

- **Ubicazione intervento:** Strada Cebrosa 75, 10036 - Settimo Torinese
- **Dati catastali:** foglio 37 mappale 194

- **Tipo di intervento:** grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 - settore extralimentare - Edificio B - di complessivi mq 5.600 composto da una grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 per la quale è richiesta la procedura ai sensi dell'art. 16 , c. 1, ultima parte, della DCR 563-13414 del 29.10.99 s.m.i. e una media struttura di vendita di mq 1.000 (M-SE3) in Localizzazione L2.
- **Superficie lorda di pavimento:** 11.100 mq
- **Settore extralimentare**
 - Presentazione istanza ai sensi dell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/1999 per attivazione grande struttura di vendita – Centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1).
 - Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. per attivazione grande struttura di vendita di 4.600 mq prevista all'interno del centro commerciale classico.
- La società ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis dell'Allegato A alla D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i., dichiara quanto segue:
 - di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita di 4.600 mq collocata all'interno del centro commerciale classico e pertanto, conformemente a quanto indicato dall'art. 6 comma 2 quinquies dell'Allegato A alla D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. la procedura di cui all'art. 6 comma 2bis, 2Ter e 2 quater si applica con riferimento alla sola struttura indicata;
 - l'autorizzazione amministrativa finale della singola grande struttura di vendita collocata all'interno del centro commerciale sequenziale sarà intestata alla Società SPORTLER Spa con sede in Bolzano, via Enrico Fermi, 14- P.IVA n. IT01481590212;
 - di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0058-2020-TO-PRE** rilasciato da iSBE Italia, con un punteggio pari a 3.1 che dimostra il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica ed ambientale del progetto della grande struttura non alimentare ubicato in Strada Cebrosa- 10036 Settimo Torinese 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 s.m.i., secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA" – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012.

ARTICOLO 4 COMMA 7 dell'allegato A alla D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. ¹: l'istanza risulta sottoscritta anche dalla Società Sportler Spa con sede a Bolzano, in via Enrico Fermi 14 a cui sarà

¹ l'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente e per i centri commerciali nel caso di cui il richiedente intenda avvalersi dell'articolo 16, comma 1, ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., anche da ciascuna impresa commerciale alla quale saranno intestate le singole autorizzazioni, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.

intestata l'autorizzazione della grande struttura di vendita di mq 4.600 (G-SE3) prevista all'interno del centro commerciale sequenziale.

All'istanza risultano allegate le dichiarazioni sul possesso dei requisiti di onorabilità da parte degli altri soci secondo quanto previsto dall'articolo 5 del d.lgs. 114/98.

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI: non risultano dichiarati i precedenti amministrativi riferiti al fabbricato esistente da demolire.

VERIFICHE AI SENSI DELLA D.C.R. n. 563-13414 DEL 29 OTTOBRE 1999 s.m.i.

ARTICOLI 6, 7 E 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

- Ubicazione dell'esercizio : via Strada Cebrosa 75, 10036 - Settimo Torinese
- Tipo di intervento: ATTIVAZIONE GRANDE STRUTTURA DI VENDITA – CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE (G-CC1) DI MQ 5.600 DI SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA E COMPOSTO DA UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G-SE3) DI MQ 4.600 E UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI MQ 1.000 (M-SE3) IN LOCALIZZAZIONE L2
- Settore extralimentare

Descrizione del progetto

L'area interessata si trova nel Comune di Settimo Torinese presso la Strada Cebrosa al n. 75. Il PRGC vigente identifica l'area in questione con la sigla Mf14, aree di riordino o di nuovo impianto da attuare. Il contesto in cui è inserita l'area "Mf14" è costituito da fabbricati industriali e aree libere.

L'intervento intende ristrutturare urbanisticamente un'area industriale dismessa ma in prossimità di un'area di sviluppo commerciale del quale l'intervento in oggetto ne favorisce il completamento.

L'area su cui sorge l'immobile in demolizione "Ex Matelica" è urbanisticamente un filtro funzionale tra il sistema viabilistico primario attestato su Strada della Cebrosa con il cavalcavia dell'autostrada A4 Torino-Milano e l'ortogonalità di vie secondarie che conducono ad un sistema secondario che collega su un asse parallelo la zona commerciale del Settimo Cielo con una serie di rotatorie sino alla zona industriale produttiva.

L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati denominati rispettivamente "Fabbricato A" e "Fabbricato B".

Il progetto in esame è relativo alla realizzazione del "Fabbricato B" a destinazione commerciale.

Descrizione dell'offerta commerciale

L'offerta commerciale della struttura è considerata di tipo extralimentare; è prevista infatti una limitata area di vendita integrata con l'offerta principale e contenuta entro i limiti fissati dall'art. 7 comma 2 della dcr 563-13414 del 29.10.1999 e ss.mm.ii. che indica:

“L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4 comma 1 lettera d) del d.lgs. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione”.

L'esercizio in progetto di mq 4.600 mq di superficie di vendita proporrà articoli sportivi ed è prevista una limitata superficie (circa 50 mq) destinata alla vendita di articoli correlati quali gli integratori alimentari e proteici.

Ai fini dello studio la tipologia viene pertanto classificata con offerta extralimentare e non si considera mista.

La grande struttura di vendita all'interno del centro commerciale avrà le seguenti caratteristiche merceologiche e dimensionali:

- alimentare (entro art. 7 c.2 DCR n. 63-13414/99) 50 mq
- non alimentare 4.550 mq
- Totale 4.600 mq

La superficie di vendita richiesta è pari a 4.600 mq settore extralimentare.

Ai fini della procedura e delle valutazioni di impatto, la struttura è una grande superficie extralimentare G-SE3.

La dimensione della grande struttura in progetto, in riferimento a quanto indicato dalle tabelle di programmazione regionale, prevede che venga seguita la procedura di cui all'art. 16 comma 1 ultima parte.

ARTICOLI 10 E 11 - AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI

Il comune di Settimo Torinese è inserito tra i comuni polo della rete primaria con una popolazione superiore a 10.000 abitanti ed appartiene all'area di programmazione commerciale di Torino.

ARTICOLI 12, 13 E 14 - CLASSIFICAZIONE - CRITERI E RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Il Comune di Settimo Torinese con D.C.C. n. 28 del 10.04.2014, ha approvato i criteri comunali ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98, ai sensi della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i.

L'area di intervento è ubicata in Localizzazione urbano-periferica non addensata L2/4 denominata “ex GFT”.

Presenza d'atto regionale avvenuta con nota prot. n. 9124 del 14.07.2014.

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 17 del 28.01.2020 è stato approvato il PUC relativo al Piano di Recupero in zona normativa "Mf14"

ARTICOLO 16 - comma 1 ultima parte e comma2 - SVILUPPO E CONCORRENZA

La società ha prodotto la documentazione richiesta dal punto 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 s.m.i. inerente l'applicazione dell'art. 16 comma 1 della DCR 563-134141/99 s.m.i.

ARTICOLO 17 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

Verificata la compatibilità della Grande struttura di vendita - centro commerciale sequenziale con superficie di vendita complessiva pari a mq 5.600 (G-CC1) – settore extralimentare –

Verificata la compatibilità della media struttura di vendita interna al centro commerciale M-SE3 con superficie di vendita pari a mq 1.000 .

La Grande struttura di vendita interna al centro commerciale G-SE3 con superficie di vendita pari a mq 4.600 ha una superficie di vendita superiore a quelle compatibili nella tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo per il comune polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti in localizzazione L2 (vedi tabella 2, art. 17)

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

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

I criteri di valutazione delle ulteriori esternalità negative sono contenute nella DGR n. 43-29533/2000 s.m.i. all'art. 6 c. 2bis, 2ter, 2quater, 2 quinquies, la cui verifica è dettagliata nell'Allegato B.

ARTICOLI 18 E 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

L'area non è coinvolta da alcun progetto di riqualificazione né da progetti di rivitalizzazione.

ARTICOLO 23 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni culturali ed ambientali.

ARTICOLO 24 - DESTINAZIONI D'USO

L'area di cui trattasi risulta distinta al C.T. al foglio 37, mappale 194.

Secondo il P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.1991 e successive varianti, l'area di intervento insiste planimetricamente nella zona denominata:

"Mf 14" aree di riordino o di nuovo impianto da attuare

Con destinazione d'uso:

"aree per attività plurifunzionali"

Classe di destinazione:

"funzioni terziarie complesse (Mf)"

Classe di intervento:

"area di riordino (M)"

N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 25 e richiamati.

Si rileva che:

- i mappali in oggetto non sono soggetti al vincolo dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 (aree percorse dal fuoco);
- i mappali in oggetto sono interessati dalla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale (ENAC 1-3);
- ai sensi dell' Elaborato Tecnico R.I.R. approvato con DCC. n 20 del 20.03.2014 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 03.04.2014, i mappali in oggetto ricadono nella zona a rilevante vulnerabilità ambientale;
- i mappali in oggetto ricadono nella "localizzazione commerciale urbano -periferica non addensata" individuata con la sigla L2/4 ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. n°59-10831/2006";
- il mappale n. 56 del Fg. 34 è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- i mappali in oggetto sono interessati dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali;
- il mappale 194 del Fg. 37 è interessato dal passaggio del corridoio CAV Torino -Lione e dalla relativa fascia di rispetto;
- i mappali in oggetto ricadono nella classe di pericolosità III (aree con limitazioni urbanistiche) sottoclasse IIIb2A.

Dichiarazione del 9 febbraio 2021 a firma dell'arch. Lucio Merlini in qualità di tecnico progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di attivazione di una grande struttura di vendita che le opere in progetto sono conformi alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune.

ARTICOLO 25 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA

GRANDE STRUTTURA DI VENDITA – CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE (G-CC1) DI MQ 5.600 DI SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA E COMPOSTO DA UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G-SE3) DI MQ 4.600 E UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI MQ 1.000 (M-SE3) : fabbisogno complessivo posti auto 501 corrispondenti a mq. 13.026

G-SE3 di mq 4.600 = $40 + 0,08 (4.600 - 900) = 336$ posti auto

M-SE3 di mq 1.000 = $1.000 \times 0,045 = 45$ posti auto

Totale posti auto 381 pari a mq 9.906

Verifica comma 4 art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.

slp Palestra roccia: 3.212 mq

slp somministrazione: 300 mq

20% della Sup. di vendita complessiva: mq 1.120

$3.512 - 1.120 = 2.392/20 = 120$ posti auto da aggiungere ai 381

$381 + 120 = 501$ posti auto complessivi pari a mq 13.026

Totale fabbisogno posti auto n. 501 pari a mq 13.026

Dalla tavola progettuale risultano previsti:

Parcheggi privati a raso pa 239= mq. 6.214

Parcheggi pubblici a raso pa 262 = mq. 6.812

Totale complessivo: pa 501 = mq. 13.026

ARTICOLO 25 – DCR 563-13414/99: fabbisogno pa 501 pari a mq. 13.026 di cui almeno pa 250 pari a mq. 6.500 devono essere parcheggi pubblici (il progetto prevede parcheggi pubblici pa 262 pari a mq. 6.812)

VERIFICATO

Art. 21 LR 56/77 = 100% SLP pari a mq. 11.100 di cui il 50% a parcheggi pubblici : 5.550 mq

Il progetto prevede mq. 6.812 a parcheggio pubblico + mq 12.869,94 mq destinati a verde pubblico

VERIFICATO

L. 122/89 (Parcheggi privati)

$11.100 \text{ mq} \times 3,5 = 38.850 / 10 = 3.885 \text{ mq}$

$3.885 : 26 = 149 \text{ posti auto}$

**Il progetto prevede 6.214 mq e 239 posti
VERIFICATO**

La superficie destinata a area di carico e scarico è pari a mq 358,12

La superficie destinata a area deposito rifiuti è pari a mq 277,56

ARTICOLI 26 E 27 - IMPATTO SULLA VIABILITA' E AMBIENTALE

Si riportano di seguito le conclusioni dello studio di impatto sulla viabilità datato maggio 2020 effettuato dallo studio T.T.A. di Torino

L'area oggetto della presente relazione è localizzata all'interno del comune di Settimo Torinese, nei pressi dell'asse di strada Cebrosa; in una posizione di elevata accessibilità nei confronti del sistema tangenziale-autostradale del quadrante nord dell'Area Metropolitana. Nel dettaglio, all'interno della localizzazione commerciale oggetto di studio è prevista la realizzazione di una grande struttura di vendita di tipologia G-SE1 avente una superficie di vendita pari a 3.500 mq, una media superficie di tipologia MSE4 avente una superficie di vendita complessiva pari a 2.400 mq e una grande struttura di vendita di tipologia G-SE3 avente una superficie di vendita pari a 5.700 mq, per un totale di SV pari a 11.600 mq. A fronte dell'incremento dei flussi di traffico generati dal nuovo insediamento commerciale sulla rete ordinaria, al fine di migliorare il deflusso veicolare, è stato previsto il potenziamento della rotatoria ubicata all'intersezione tra strada Cebrosa e via Leinì, già ad oggi interessata da importanti traffici veicolari.

La valutazione di impatto sulla viabilità condotta secondo i requisiti individuati dalla Regione Piemonte, in presenza del flusso attuale rilevato e del flusso teorico indotto dalle attività dell'insediamento commerciale previsto

nell'area e da tutti gli insediamenti commerciali ad oggi già autorizzati, ha mostrato, nello scenario di progetto analizzato, l'assenza di fattori che possano essere fonte di criticità per il deflusso dei veicoli sulla rete viabile futura.

A conferma di quanto esposto si sottolinea come nessuna sezione stradale sia caratterizzata da un livello di servizio superiore a D e che il rapporto Flusso/Capacità delle strade non supera mai la soglia di 0,65 e nessuna intersezione sia caratterizzata da un livello di servizio superiore a D. Pertanto, è possibile affermare che la rete infrastrutturale futura risulti in grado di assorbire i volumi di traffico indotto aggiuntivo atteso, garantendo soddisfacenti livelli dei parametri prestazionali sia degli assi stradali sia delle principali intersezioni.

Giova altresì sottolineare come tutte le verifiche siano state condotte in uno scenario particolarmente cautelativo, corrispondente all'ora di massima punta del traffico teorico eccezionale annuale; tale valore, da numerose rilevazioni a posteriori effettuate in casi analoghi, difficilmente troverà un riscontro reale.

Alla luce delle considerazioni relative alle emissioni atmosferiche, sulla base dei dati stimati si evince che gli incrementi dovuti al traffico teorico aggiuntivo risultano in ogni postazione inferiori ai limiti di legge.

Relativamente alle emissioni acustiche, già allo stato attuale nelle ore diurne non è garantito il limite di legge previsto pari a 50 dB(A); nello scenario di progetto è stato stimato lungo corso Romania e lungo strada Cebrosa sud un incremento complessivo pari a circa 2,1 dB(A), che potrebbe incrementare gli attuali livelli sonori rilevati.

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 13.9.2019 al 21.9.2019 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

Nella relazione sono allegati le tabelle delle 2 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 13.9.2019 dalle ore 17 alle ore 18.

Dal rilievo non emergono grandi criticità, LOS peggiore attuale D, a parte un'unica situazione critica 33 veicoli in coda al semaforo all'incrocio tra strada Cebrosa e via De Francisco.

Flussi viari indotti:

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: 780 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: 780 veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi

- Ampliamento Torino Outlet Village su Settimo T.se 830 v/h in entrata e altrettanti in uscita

- Lotto 3 della L2 Romania su Torino 971 v/h in entrata e altrettanti in uscita

Opere di viabilità in progetto

Opere indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale:

- Lotto 1. Potenziamento della rotatoria tra strada Cebrosa e via Leini, mediante 3 bypass e allargamenti immissioni;
- Lotto 2. Nuova rotatoria su via Giordano. Riqualficazione controviale di strada Cebrosa e potenziamento immissione di strada della Merla sulla rotatoria di strada Cebrosa. Riqualficazione fermata mezzi pubblici su strada Cebrosa;
- Realizzazione pista ciclabile raccordandola con quelle su via Paganini, in corrispondenza della rotatoria con via Giordano, fino a strada Cebrosa nei pressi della rotatoria con strada della Merla, da cui attraversando strada Cebrosa si collegherà con il percorso pedonale del cavalcavia;
- viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

La zona d'insediamento commerciale è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune.

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

Descrizione dello scenario di progetto:

Previsti LOS non peggiori del D.

Viene evidenziata una criticità già nella situazione attuale: 33 veicoli in coda all'incrocio tra strada Cebrosa e via De Francisco, nelle ore di punta. Viene previsto un rifasamento del semaforo che garantirà di non peggiorare il LOS D.

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Viene indicato in relazione che gli inquinanti gassosi dispersi in atmosfera rispettano i limiti di legge attualmente vigenti.

Analogamente viene indicato che le emissioni acustiche generate non incidono in maniera significativa sulle classi di livello sonoro.

IMPORTO MINIMO DI SPESA – RICHIESTO SOLO PER EDIFICIO B

Secondo il computo metrico datato 29.02.2021 viene indicata una spesa prevista di euro 3.552.583,51€ per opere di urbanizzazione.

Il progetto ha raggiunto un punteggio pari a 3,1 in fase di progettazione preliminare, del punteggio prestazionale Protocollo ITACA – Regione Piemonte Edifici commerciali 2012

OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI DESTINATI A CONTRIBUIRE ALLA RIVITALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL COMMERCIO (ART. 3 – c. 3bis l.r. n. 28/99 – D.G.R. n. 21- 4844 del 11.12.2006)

Calcolo oneri

ART. 3 – c. 3bis l.r. n. 28/99 – oneri aggiuntivi nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n. 21-4844 del 11.12.2006

Per quanto riguarda l'attivazione di grande struttura di vendita di mq 5.600, il comma 5 dell'art. 2 prevede che per l'onere è corrisposto con riferimento alla superficie lorda di pavimento. Pertanto la società dovrà versare l'onere aggiuntivo, come di seguito calcolato.

Art. 2 comma 3 e 6 D.G.R. n. 21-4844/2006 – Ambito applicazione onere aggiuntivo

- Il Comune, con nota pervenuta in data 16.03.2021 (prot. n. 2326), ha comunicato che gli oneri di urbanizzazione tabellari vigenti al momento della richiesta di autorizzazione, per

interventi di nuova costruzione a destinazione commerciale con superficie superiore a 2000 mq, ai sensi della D.C.C. n. 14 del 04.03.2021 sono i seguenti:

- - Oneri di Urbanizzazione primaria: 182,34 Euro/mq di SUL
- - Oneri di Urbanizzazione secondaria: 32,57 Euro/mq di SUL,

Totale € 214,91

fatte salve eventuali forme di incentivazione approvate dal Comune con D.C.C. n. 15 del 04.03.2021

La superficie sulla quale calcolare l'importo dell'onere aggiuntivo risulta pari a **mq. 6.500** corrispondente alla superficie lorda di pavimento del centro commerciale al netto della superficie lorda della palestra: mq 11.100 - mq 4.600 = mq 6.500 (art. 6 comma a)

- Calcolo onere aggiuntivo
 - Euro 214,91 x mq. 6.500= Euro 1.396.915 a cui si applica il 34% (rispetto la classe dimensionale della grande struttura di mq. 5.600 di superficie di vendita = **Euro 474.951,00**
- ONERI DOVUTI**

Art. 4 - I criteri per l'individuazione dei comuni interessati –

- Punto 1 lett. b) punto i – Localizzazione L2 : il comune sede dell'intervento Settimo e i comuni ad esso contermini: Borgaro, Brandizzo, Caselle, Castiglione, Gassino, Leini, Mappano, San Mauro, San Raffaele, Torino, Volpiano.

Art. 9 – Norme di procedimento

- Ai sensi dell'art. 3 comma 3bis della l.r. n. 28/99 e ai sensi della D.G.R. n. 21-4844/2006 che ha definito i criteri di riparto, la società dovrà versare un onere aggiuntivo destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio. Di tale quota complessiva, al rilascio dell'autorizzazione, dovrà essere versata una quota come di seguito specificata. nel fondo regionale a favore del commercio (art. 3 comma 3 bis della l.r. n. 28/99). Per le restanti quote, al momento del rilascio dell'autorizzazione la società dovrà stipulare apposito atto d'obbligo con cui si impegna a corrispondere gli oneri aggiuntivi dovuti al momento dell'attivazione dell'esercizio. Per le restanti quote, ripartite sulla base di quanto stabilito all'art. 3 comma 3 bis e dagli artt. 3, 4, 5, 6,7 della D.G.R. n. 21-4844/2006 **al momento del rilascio dell'autorizzazione la società dovrà stipulare apposito atto d'obbligo con cui si impegna a corrispondere gli oneri aggiuntivi dovuti al momento dell'attivazione dell'esercizio.**

- L'importo complessivo degli oneri aggiuntivi che deve essere versato è pari a **Euro 474.951,00**

e così suddiviso:

- **Euro 118.738,00** corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18, comma 1, lettera b bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. di cui:

- **Euro 35.621,00** pari al 30% di 118.738,00 da versare al rilascio dell'autorizzazione commerciale;
- **Euro 83.117,00** pari al restante 70% di 118.738,00 all'attivazione della grande struttura di vendita;
- **Euro 356.213,00** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere al comune sede dell'intervento e ai comuni ad esso contermini così ripartiti:
- **Euro 160.296,00** pari al 45% di 356.213 al comune sede dell'intervento: Settimo Torinese
- **Euro 195.917,00** pari al 55% di 356.213 ai comuni limitrofi così ripartiti:

▪ BORGARO	▪ 18.659 euro
▪ BRANDIZZO	▪ 18.659 euro
▪ CASELLE	▪ 12.439 euro
▪ CASTIGLIONE	▪ 21.769 euro
▪ GASSINO	▪ 15.549 euro
▪ LEINI'	▪ 18.659 euro
▪ MAPPANO	▪ 21.769 euro
▪ SAN MAURO	▪ 12.439 euro
▪ SAN RAFFAELE	▪ 27.988 euro
▪ TORINO	▪ 6.220 euro
▪ VOLPIANO	▪ 21.769 euro

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI A COMPENSAZIONE AMBIENTALE (l.r. 28/99 art. 3 ter)

In considerazione della circostanza che, la Giunta Regionale non ha ancora predisposto i criteri di riparto di detti oneri, per il rilascio dell'autorizzazione commerciale deve essere acquisito dal comune atto d'obbligo in cui la società si impegna a versare una quota di compensazione, computata in una percentuale compresa tra il **5% ed il 10%** degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento.

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



Direzione Cultura, Turismo e Commercio

Settore Commercio e terziario

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regionepiemonte.it

OBBLIGO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 26 C.7 E SEGG.- L.R. N. 56/77 preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi (in quanto la slp è maggiore di mq. 4000) che dovrà contenere tutte le prescrizioni e obblighi commerciali, progettuali, viabilistici e ambientali derivanti dalle precedenti fasi procedurali (autorizzazione commerciale e fase di verifica ambientale).

Gli insediamenti commerciali insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 dovranno essere separati da viabilità pubblica come previsto dall'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

Il centro commerciale deve essere composto dagli esercizi autorizzati che dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 e dell'art. 22 del d.lgs 114/98.

Torino, 22 marzo 2021

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

Referente: Marinella Mosso
tel. 011 4324667

Via Pisano, 6
10152 Torino
Tel. 011.4321498

ALLEGATO B

SCHEDA DI VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N.-43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i.

D. LGS. N 114/98 – LEGGE REGIONALE N. 28/99 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Istanza n. 1298

Edificio B

Comune di: **SETTIMO TORINESE**

Provincia di: **TORINO**

RICHIEDENTE: Retail Park Soave Srl
Sede: Armando Diaz n. 2 – 37121 Verona
Codice Fiscale: 04684290234

Indirizzo Pec: retailparksoave@pec.it
Legale rappresentante: Bruno Soave (Amministratore unico)
Procuratore: Angiolino Straolzini (professionista incaricato)
Indirizzo Pec: angelostraolzini@gigapec.it

Data trasmissione domanda in Regione: 12.02.2021

Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 12.02.2021

Data convocazione Conferenza Servizi (entro 60 giorni dall'avvio): entro 13.04.2021

Data svolgimento Conferenza dei Servizi (entro 60 giorni dalla Convocazione CdS): entro 12.06.2021

Termine deliberazione Conferenza (90 giorni dalla data di convocazione CdS): 12.07.2021

Silenzio assenso (120 giorni dalla data convocazione CdS): 11.08.2021

-
- **Ubicazione intervento:** via Strada Cebrosa 75, 10036 - Settimo Torinese
 - **Dati catastali:** foglio 37 mappale 194
 - **Tipo di intervento:** grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 - settore extralimentare - Edificio B - di complessivi mq 5.600 composto da una grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 per la quale è richiesta la procedura ai sensi dell'art. 16 , c. 1, ultima parte, della DCR 563-13414 del 29.10.99 s.m.i. e una media struttura di vendita di mq 1.000 (M-SE3) in Localizzazione L2.
 - **Superficie lorda di pavimento:** 11.100 mq
 - **Settore extralimentare**
 - Presentazione istanza ai sensi dell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/1999 per attivazione grande struttura di vendita – Centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC1).

- Presentazione istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. per attivazione grande struttura di vendita di 4.600 mq prevista all'interno del centro commerciale classico.
 - La società ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis dell'Allegato A alla D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i., dichiara quanto segue:
 - di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita di 4.600 mq collocata all'interno del centro commerciale classico e pertanto, conformemente a quanto indicato dall'art. 6 comma 2 quinquies dell'Allegato A alla D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. la procedura di cui all'art. 6 comma 2bis, 2Ter e 2 quater si applica con riferimento alla sola struttura indicata;
 - l'autorizzazione amministrativa finale della singola grande struttura di vendita collocata all'interno del centro commerciale sequenziale sarà intestata alla Società SPORTLER Spa con sede in Bolzano, via Enrico Fermi, 14- P.IVA n. IT01481590212;
 - di essere in possesso dell'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0058-2020-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 del progetto della grande struttura non alimentare ubicato in Strada Cebrosa- 10036 Settimo Torinese 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 s.m.i., secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA" – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012.
-

**VALUTAZIONE ISTRUTTORIA AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N. 43-29533
DEL 1 MARZO 2000 s.m.i.**

**PUNTO 2: ESERCIZI E CENTRI COMMERCIALI CON ESCLUSIVA OFFERTA
EXTRALIMENTARE**

**2a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale dell'area di intervento alla
presentazione dell'istanza di autorizzazione**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso dal comune di Settimo Torinese in data 16/03/2021, risulta che:

l'area di cui trattasi risulta distinta al C.T. al foglio 37, mappale 194.

Secondo il P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.1991 e successive varianti, l'area di intervento censita al Catasto Terreni:

insiste planimetricamente nella zona denominata:

"Mf 14" aree di riordino o di nuovo impianto da attuare.

con destinazione d'uso:

"aree per attività plurifunzionali"

classe di destinazione:

"funzioni terziarie complesse (Mf)"

classe di intervento:

"area di riordino (M)"

N.T.A del P.R.G.C. di riferimento: artt. 25 e richiamati.

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

**2b) Inderogabile rispetto dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e
delle localizzazioni commerciali stabiliti dagli artt. 13 e 14 della D.C.R. n. 563-13414 del
29.10.1999 s.m.i.**

Il Comune di Settimo Torinese, con D.C.C. n. 28 del 10.04.2014, ha approvato i criteri comunali ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98, ai sensi della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i.

L'area di intervento è ubicata in Localizzazione urbano-periferica non addensata L2/4 denominata "ex GFT"

La presa d'atto regionale è avvenuta con nota prot. n. 9124 del 14.07.2014.

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 17 del 28.01.2020 è stato approvato il PUC relativo al Piano di Recupero in zona normativa "Mf14"

VERIFICATO IL RISPETTO DEI CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONE COMMERCIALI L2

2c) Inderogabile rispetto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.

a) Fabbisogno complessivo posti auto 501 corrispondenti a mq. 13.026 per grande struttura di vendita – centro commerciale sequenziale (G-CC1) di mq 5.600 di superficie di vendita complessiva e composto da una grande struttura di vendita (G-SE3) di mq 4.600 e una media struttura di vendita (M-SE3) di mq 1.000 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a 250 posti auto per complessivi mq 6.500.

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

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto pubblici e privati	n. 501	n. 501
Totale superficie pubblici e privati	Mq. 13.026	Mq. 13.026
Totale parcheggi pubblici	n. 262	n. 250
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 6.812	Mq 6.500

VERIFICATO

2d) 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.**

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 13.9.2019 al 21.9.2019 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

Nella relazione sono allegate le tabelle delle 2 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 13.9.2019 dalle ore 17 alle ore 18.

Dal rilievo non emergono grandi criticità, LOS peggiore attuale D, a parte un'unica situazione critica 33 veicoli in coda al semaforo all'incrocio tra strada Cebrosa e via De Francisco.

Il rilievo ha riguardato la parte di rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

Le date e gli orari del rilievo del traffico hanno rispettato l'art. 26.

Tra i rilievi effettuati è stato assunto il maggior valore.

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C) p.a. 766
(edificio A 265 + edificio B 501)

Art. 26 – DCR 191-43016/12

Flusso viario da considerare in entrata $F=1 \times C= 766$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1 \times C= 766$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi

- Ampliamento Torino Outlet Village su Settimo T.se 830 v/h in entrata e altrettanti in uscita

- Lotto 3 della L2 Romania su Torino 971 v/h in entrata e altrettanti in uscita

Opere di viabilità in progetto

Opere indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale:

- Lotto 1. Potenziamento della rotatoria tra strada Cebrosa e via Leini, mediante 3 bypass e allargamenti immissioni;
- Lotto 2. Nuova rotatoria su via Giordano. Riqualficazione controviale di strada Cebrosa e potenziamento immissione di strada della Merla sulla rotatoria di strada Cebrosa. Riqualficazione fermata mezzi pubblici su strada Cebrosa;
- Realizzazione pista ciclabile raccordandola con quelle su via Paganini, in corrispondenza della rotatoria con via Giordano, fino a strada Cebrosa nei pressi della rotatoria con strada della Merla, da cui attraversando strada Cebrosa si collegherà con il percorso pedonale del cavalcavia;
- viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.

Previste le corsie di accelerazione e decelerazione

Previste le corsie di accumulo

La zona d'insediamento commerciale è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune.

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

Descrizione delle criticità rilevate:

Previsti LOS non peggiori del D.

Viene evidenziata una criticità già nella situazione attuale: 33 veicoli in coda all'incrocio tra strada Cebrosa e via De Francisco, nelle ore di punta. Viene previsto un rifasamento del semaforo che garantirà di non peggiorare il LOS D. Prescrivere che il Comune richieda ai soggetti attuatori dell'intervento in oggetto, e/o agli altri attuatori che stanno operando in zona, un intervento risolutivo per l'incrocio in oggetto.

Le opere dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

Tutte le opere viarie in progetto dovranno essere realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale.

Non è richiesta la compensazione per mitigare i danni derivanti dal consumo di suolo in quanto non c'è ulteriore consumo di suolo, trattandosi di riqualficazione di area dismessa.

2e) *Attestato di prealutazione rilasciato da IISBE Italia su richiesta del proponente che dimostri il raggiungimento del valore minimo di qualità energetica e ambientale fissato con Delibera di Giunta regionale in applicazione dell'art.15 comma 4 e comma 8 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. e D.G.R. n. 44-096 del 12 Luglio 2013)*

La società istante ha presentato l'Attestato di Pre-Valutazione n. **ITPM-COM-NC- 0058-2020-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 del progetto della grande struttura non alimentare ubicato in Strada Cebrosa- 10036 Settimo Torinese 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 s.m.i., secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA" – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012.

VERIFICATO

2f) Nei soli casi ricadenti all'interno di addensamenti commerciali A.5. e localizzazioni commerciali L.2., la realizzazione delle opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale di cui alle lettere d) ed e) è soggetta al rispetto di importo minimo di spesa pari a 800¹ euro/mq di superficie di vendita; tale importo è comprensivo di spese tecniche ed esclude l'IVA. L'importo si intende verificato anche con valori ridotti di non più del 10%. In caso la superficie di vendita sia inferiore a mq 4.500 l'importo è ridotto al 30%, in caso sia compresa tra mq 4.500 e mq 6.000 l'importo è ridotto al 60%, in caso sia compresa tra mq 6.001 e mq 9.000 l'importo è ridotto all'80%. La riduzione al 30% si applica, nel rispetto di quanto stabilito al comma 2 dell'art. 14 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99, in caso di riutilizzo di "impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente". Ogni 2 anni il Settore responsabile del procedimento aggiorna con determinazione dirigenziale l'importo unitario di spesa minima. Per opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale si intendono le opere prescritte dalla Conferenza dei Servizi ex art. 9 D.Lgs. 114/98, dal procedimento di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale ex artt. 10-12 della L.R. 40/98 e s.m.i. e ogni altro intervento utile (con esclusione di interventi su parti di edificio) a compensare l'impatto viabilistico e ambientale preventivamente concordato o prescritto dalla pubblica amministrazione. L'importo minimo di spesa include il valore delle opere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o gli importi versati per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; esso include altresì eventuali contributi corrisposti dal proponente alla pubblica amministrazione per opere infrastrutturali e ambientali direttamente connesse all'intervento. In caso di ampliamento di superficie di vendita già autorizzata o riuso di insediamenti esistenti o autorizzati anche destinati ad altri usi, devono essere conteggiati gli importi già spesi e/o versati alla pubblica amministrazione per oneri e opere di urbanizzazione, opere infrastrutturali e mitigazioni ambientali

IMPORTO MINIMO DI SPESA – RICHIESTO SOLO PER EDIFICIO B

L'importo unitario aggiornato con DD. N. A20 105 del 27.5.2020 è 867 euro/mq.

1 Importo aggiornato a 867 euro/mq con DD. n.A20 105 del 27.5.2020

L'importo viene ridotto al 30% in quanto trattasi di riqualificazione di impianto dismesso = 260,10 euro/mq

L'importo è ulteriormente ridotto al 60% poiché la superficie è compresa tra 4.500 e 6.000 mq = 156,06 euro/mq

L'importo è infine ridotto del 10% come previsto dallo stesso articolo = 140,45 euro/mq

L'intervento oggetto di art. 16 che non rispetta la tabella di compatibilità è la grande struttura di vendita con Sv di mq 4.600.

Pertanto mq 4.600 x 140,45 = euro 646.088,40

Secondo il computo metrico datato 29.02.2021 viene indicata una spesa prevista di euro 3.552.583,51€ per opere di urbanizzazione, superiore al valore richiesto.

Viene indicato in relazione che gli inquinanti gassosi dispersi in atmosfera rispettano i limiti di legge attualmente vigenti.

Viene indicato che le emissioni acustiche generate non incidono in maniera significativa sulle classi di livello sonoro.

CONCLUSIONI FINALI

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 "Adempimenti regionali" della DGR n. 43-29533 del 1/3/2000 s.m.i., 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 2a), 2b), 2c), 2d), 2e), 2f);
- **rispettati** i criteri di valutazione che attengono al sistema della concorrenza e del mercato e che sono esplicitati ed analizzati all'allegato C) che fa parte integrante della documentazione ai fini della presentazione dell'istanza.

L'autorizzazione è rilasciabile alle seguenti condizioni:

- con le prescrizioni evidenziate ai precedenti punti;
- alla corresponsione dell'onere aggiuntivo previsto dalla l.r. 28/99 secondo le modalità ed il riparto di cui all'allegato A)



Direzione Cultura, Turismo e Commercio

Settore Commercio e terziario

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regionepiemonte.it

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 della autorizzazione urbanistica regionale di cui all'art. 26 della l.r. 56/77 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, 22 marzo 2021

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente Settore Commercio e Terziario
Dott. Claudio Marocco
Firmato in digitale

Referente: Marinella Mosso
tel. 011 4324667

Via Pisano, 6
10152 Torino
Tel. 011.4321498



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Cultura, Turismo e Commercio

Settore Commercio e terziario

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

ALLEGATO C

RELAZIONE CIRCA L'ANALISI SULL'IMPATTO SOCIO-ECONOMICO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE – EDIFICIO B VIA STRADA CEBROSA 75 –LOCALIZZAZIONE L2

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER ATTIVAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA – CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE (G-CC1) DI MQ 5.600 SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA E COMPOSTO DA UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G-SE3) DI MQ 4.600 E UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI MQ 1.000 (M-SE3) IN LOCALIZZAZIONE L2 PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 1 DELLA D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, COME DA ULTIMO MODIFICATA DALLA D.C.R. N. 191-43016 DEL 20.11.2012 E DELLA D.G.R. n. 43-29533 DEL 1.3.2000 S.M.I.

La presente relazione istruttoria analizza i dati e le informazioni forniti dalla società proponente "Retail Park Soave Srl" ai sensi dell'art. 5, comma 1, sub 12) della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000, come modificata dalla D.G.R. 100-13283 del 3.8.2004, dalla D.G.R. 66-13283/2010 e dalla D.G.R. n. 44-6096/2013.

La presente relazione è redatta al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione alla Giunta Regionale per l'espressione del parere previsto all'art. 6, comma 2 ter della sopra menzionata deliberazione, in ordine all'eventuale contrasto con l'utilità sociale valutando, le esternalità negative e gli altri effetti indotti, nel rispetto dell'art. 16 della DCR n. 563-13414 del 19/10/1999 s.m.i., quali: il grave intralcio al sistema del traffico, gli effetti negativi alla produttività del sistema produttivo e alla concorrenza nell'ambito del bacino di gravitazione della struttura commerciale oggetto della presente istanza.

La società proponente intende attivare una grande struttura di vendita – centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC1 non alimentare, con superficie di vendita complessiva pari a mq 5.600 al cui interno sono previsti una media struttura di vendita di mq 1.000 e una grande struttura di vendita di 4.600 mq.

Il centro commerciale è inserito in una localizzazione urbano periferica non addensata L2, e ubicato in via Strada Cebrosa 75.

L'area d'intervento ricade in area che il PRGC vigente identifica con la sigla Mf14, aree di riordino o di nuovo impianto da attuare.

Il contesto in cui è inserita l'area "Mf14" è costituito da fabbricati industriali e aree libere.

L'insediamento riguarda il recupero di un'area industriale dismessa.

L'area su cui sorge l'immobile in demolizione "Ex Matelica" è urbanisticamente un filtro funzionale tra il sistema viabilistico primario attestato su Strada della Cebrosa con il cavalcavia dell'autostrada A4 Torino-Milano e l'ortogonalità di vie secondarie che conducono a un sistema secondario che collega su un asse parallelo la zona commerciale di Settimo Cielo con una serie di rotatorie sino alla zona industriale produttiva.

La richiesta di autorizzazione della grande struttura di vendita, tipologia G-SE3 di mq. 4.600 inserita all'interno del suddetto centro commerciale sequenziale, non essendo compatibile con le tipologie distributive di cui all'art. 17 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. per le localizzazioni L2 dei comuni Polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti, è effettuata in applicazione dell'art. 16 della citata deliberazione consigliare.

Relativamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo delineata dall'art. 17 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. e dall'allegata TABELLA 2 riferita ai "Comuni polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti", nelle localizzazioni L.2 sono ammesse le tipologie di seguito evidenziate.

TABELLA 2							
TIPO DI COMUNE: COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ABITANTI							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti
 A3= Addensamenti commerciali urbani forti
 A4= Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
 A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
 L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate
 L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
 (2) Solo fino a mq. 3.000
 (3) Solo fino a mq. 8.000.

l'insediamento in progetto rientra nella tipologia G-CC1 (fino a 6.000 mq) che risulta ammissibile in base a quanto previsto dalla precedente Tabella 2.

CLASSIFICAZIONE <i>(art. 8 dcr 563-13414/1999)</i>	tipologia	superficie di vendita
tipologia G-CC1 sup. fino a 6.000 mq	grande struttura di vendita- centro commerciale	mq 5.600

Le strutture insediate al suo interno risultano così classificate:

CLASSIFICAZIONE <i>(art. 8 dcr 563-13414/1999)</i>	tipologia e offerta commerciale	superficie di vendita
tipologia M-SE3 sup. da 901 a 1.800 mq	media struttura con offerta extralimentare	mq 1.000
tipologia G-SE3 sup. da 4.501 a 6.000 mq	grande struttura con offerta extralimentare	mq 4.600

La media struttura di vendita classificata come **M-SE3** risulta compatibile nelle zone L2 come da normativa regionale.

Diversamente per la grande struttura di vendita appartenente alla categoria **G-SE3** la compatibilità territoriale non è prevista dalla tabella 2 dell'articolo 17 (sopra riportata) ma si ricade in uno dei casi previsti dall'articolo 16 comma 1 ultima parte della dcr 563-13414/1999.

L'articolo prevede: "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...".

I criteri di valutazione delle esternalità negative sono quelli definiti dalla d.g.r. 43-29533/2000 e quindi secondo la procedura riportata dall'articolo 4 comma 5 bis e dall'articolo 5 punto 12 lettera b).

La domanda di autorizzazione sarà pertanto corredata da idonei studi di impatto economici e ambientali.

La presente relazione è redatta secondo le indicazioni riportate dal citato art. 5 punto 12 lettera b) della d.g.r. 43-29533/2000 e contiene tutti gli elementi di valutazione previsti.

L'autorizzazione, trattandosi di struttura con superficie di vendita superiore a mq. 4500, è subordinata inoltre al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993.

1.a Classificazione della struttura e definizione dell'offerta commerciale

Lo studio è finalizzato a valutare l'insediamento della grande struttura di vendita inserita in un centro commerciale e classificata come G-SE3 (da mq 4.501 a mq 6.000).

L'offerta commerciale della struttura è considerata di tipo extralimentare; è prevista infatti una limitata area di vendita integrata con l'offerta principale e contenuta entro i limiti fissati dall'art. 7 comma 2 della dcr 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. che indica:

"L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4 comma 1 lettera d) del d.lgs. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione".

L'esercizio in progetto proporrà articoli sportivi ed è prevista una limitata superficie (circa 50 mq) destinata alla vendita di articoli correlati quali gli integratori alimentari e proteici.

Ai fini dello studio la tipologia viene pertanto classificata con offerta extralimentare e non si considera mista.

1.b Caratteristiche merceologiche e dimensionali della struttura commerciale

La grande struttura di vendita avrà le seguenti caratteristiche merceologiche e dimensionali:

settore	superficie
alimentare (entro art. 7 c.2 dcr 563-13414/99)	50
non alimentare	4.550
Totale	4.600

Come detto, saranno proposte merceologie riguardanti gli articoli per lo sport, abbigliamento sportivo, accessori e attrezzature, e una limitata selezione di alimenti integratori per attività sportive.

La superficie di vendita richiesta è pari a 4.600 mq settore extralimentare.

Ai fini della procedura e delle valutazioni di impatto, la struttura è una grande superficie extralimentare G-SE3 da mq 4.501 a mq 6.000 di superficie di vendita.

La dimensione della grande struttura in progetto, in riferimento a quanto indicato dalle tabelle di programmazione regionale, prevede che venga seguita la procedura di cui all'art. 16 comma 1 ultima parte.

2. BACINO DI GRAVITAZIONE E AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

2.a Individuazione del bacino di gravitazione

La definizione del bacino di gravitazione si pone come momento preliminare dell'analisi in quanto individua i confini geografici del potenziale mercato servito ovvero il riferimento territoriale di provenienza dei potenziali clienti e quindi l'area di possibile impatto sui contesti commerciali.

La sua definizione tiene conto del tempo che il consumatore intende dedicare agli acquisti e della distanza che è disposto a percorrere.

La mobilità sul piano spaziale è infatti influenzata da una serie di elementi, quali:

- la natura dei beni ricercati;
- la forma distributiva e la superficie di vendita;
- le alternative di offerta disponibili;
- il grado di urbanizzazione del territorio e la facilità di spostamento sul piano delle infrastrutture;
- la struttura socio demografica della popolazione residente che influenza i modelli di acquisto.

La dimensione geografica del mercato rilevante è individuata dal bacino di attrazione della polarità così come indicato in precedenza.

Il bacino è delimitato da una curva gravitazionale corrispondente sul territorio al tempo di percorrenza massimo per raggiungere la struttura commerciale in autovettura privata ed è definito tenendo conto delle variabili indicate.

L'isocrona di riferimento per il calcolo del bacino di gravitazione è stata fissata in funzione di quanto indicato ed è confermata da esperienze analoghe di regioni confinanti (vd riferimento normativo della Regione Lombardia)

Isocrona di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

<i>Tipologia di vendita</i>	<i>isocrona massima in minuti</i>
grande struttura di mq. 4.600	20 minuti

Il bacino gravitazionale è delineato con l'utilizzo di un programma di geo-marketing e comprende tutti i comuni ubicati nel raggio massimo di distanza veicolare pari a 20 minuti.

Nella tabella che segue è riportato l'elenco dei comuni individuati con la relativa distanza in termini di tempo:

COMUNI DEL BACINO DI GRAVITAZIONE		
Comune	città metropolitana	distanza in minuti
Borgaro Torinese	TO	13
Brandizzo	TO	14
Caselle Torinese	TO	13
Castiglione Torinese	TO	15
Chivasso	TO	18
Gassino Torinese	TO	18
Leini	TO	11
Lombardore	TO	17
Mappano	TO	6
Montanaro	TO	20
San Benigno Canavese	TO	13
San Mauro Torinese	TO	15
San Raffaele Cimena	TO	15
Settimo Torinese	TO	0
Torino	TO	fino a 20
Volpiano	TO	11

Nell'area sono localizzati 15 comuni oltre a quello di Settimo Torinese, tutti appartenenti alla Città Metropolitana di Torino.

Un primo dato conoscitivo del bacino di gravitazione è costituito dagli aspetti demografici, importanti sia per quantificare la densità commerciale presente ma anche per verificare l'opportunità di mercato della nuova struttura sulla base della potenziale domanda.

Nella tabella successiva è riportato l'elenco dei Comuni e per ciascuno viene indicato il saldo demografico, il numero di famiglie e il numero medio di componenti; la fonte è costituita dai valori Istat e il dato è aggiornato al 31.12.2018.

ASPETTI DEMOGRAFICI DEI COMUNI DEL BACINO			
Comune	popolazione	n° famiglie	media componenti
Borgaro Torinese	11.912	5.035	2,4
Brandizzo	8.738	3.733	2,3
Caselle Torinese	13.958	6.115	2,3
Castiglione Torinese	6.501	2.747	2,4
Chivasso	26.909	12.157	2,2
Gassino Torinese	9.559	4.272	2,2
Leini	16.456	6.918	2,4
Lombardore	1.735	720	2,4
Mappano	7.339	2.935	2,5
Montanaro	5.180	2.219	2,3
San Benigno Canavese	6.030	2.514	2,4
San Mauro Torinese	18.910	8.354	2,2
San Raffaele Cimena	3.117	1.394	2,2
Settimo Torinese	46.999	20.518	2,3
Torino	875.698	436.993	2
Volpiano	15.450	6.481	2,4
TOTALE	1.074.491	523.105	2,1

Nel bacino di gravitazione di Settimo Torinese sono pertanto residenti **1.074.491 abitanti con un numero di famiglie pari a 523.105.**

2.b Media e grande distribuzione del bacino di gravitazione

Nella tabella seguente sono riportati i dati aggregati relativi al numero dei punti di vendita presenti nel bacino suddivisi per tipologie e formati. La rilevazione puntuale di medie e grandi strutture di vendita con i relativi valori di superficie ha permesso di classificarle in base alle categorie merceologiche proposte.

La base dati è costituita dall'Osservatorio regionale del Commercio della Regione Piemonte aggiornato al 2018.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DEL BACINO					
Comune	numero esercizi	mq alim	mq extralim.	mq misti	mq totali
Borgaro Torinese	12	0	4.320	4.067	8.387
Brandizzo	3	0	0	3.044	3.044
Caselle Torinese	12	350	6.246	3.157	9.753
Castiglione Torinese	2	0	0	758	758
Chivasso	30	0	11.764	12.347	24.111
Gassino Torinese	8	0	1.516	1.927	3.443
Leini	13	0	7.093	4.783	11.876
Lombardore	0	0	0	0	0
Mappano	0	0	0	0	0
Montanaro	2	244	0	390	634
San Benigno Canavese	3	0	195	861	1.056
San Mauro Torinese	7	370	1.217	3.717	5.304
San Raffaele Cinema	0	0	0	0	0
Settimo Torinese	29	0	18.675	7.919	26.594

Torino	727	11.728	252.075	187.878	451.681
Volpiano	4	0	3.714	0	3.714
TOTALE	852	12.692	306.815	230.848	550.355

In questo primo passaggio sono stati considerati tutti i punti di vendita della media e grande distribuzione, alimentari, extralimentari e misti.

Si rilevano complessivamente 852 medie strutture di vendita.

Analogo riepilogo viene riportato per quanto riguarda le grandi strutture di vendita di entrambi i comparti merceologici:

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DEL BACINO					
<i>Comune</i>	<i>numero esercizi</i>	<i>mq alim</i>	<i>mq extralim.</i>	<i>mq misti</i>	<i>mq totali</i>
Borgaro Torinese	1	0	5.064	0	5.064
Brandizzo	0	0	0	0	0
Caselle Torinese	2	0	3.840	4.495	8.335
Castiglione Torinese	0	0	0	0	0
Chivasso	0	0	0	0	0
Gassino Torinese	0	0	0	0	0
Leini	1	0	0	4.465	4.465
Lombardore	0	0	0	0	0
Mappano	0	0	0	0	0
Montanaro	0	0	0	0	0
San Benigno Canavese	0	0	0	0	0
San Mauro Torinese	1	0	0	7.442	7.442

San Raffaele Cinema	0	0	0	0	0
Settimo Torinese	7	0	29.190	0	29.190
Torino	21	0	35.093	67.302	102.395
Volpiano	0	0	0	0	0
TOTALE	33	0	73.187	83.704	156.891

Le grandi strutture di vendita risultano pertanto 33.

La rete commerciale della media e grande distribuzione presente nel bacino di gravitazione di Settimo Torinese è riassunta nella seguente tabella:

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DEL BACINO				
numero esercizi	superficie di vendita merceologia alim	superficie di vendita merceologia extralim.	superficie di vendita merceologia mista	superficie di vendita totale
885	12.692	380.002	314.552	707.246

2.c Media e grande distribuzione del bacino di gravitazione con offerta merceologica analoga al punto di vendita in progetto

L'analisi si focalizza ora con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza, ovvero i punti di vendita di articoli- e attrezzature sportive.

L'offerta presente nel bacino di gravitazione del punto di vendita risulta contrassegnata dalla seguente consistenza:

n° medie e grandi strutture	superficie di vendita totale
15	15.600 mq

L'anagrafica di tutti gli esercizi è riportata nelle allegate tabelle anagrafiche.

I valori di consistenza distributiva così quantificati verranno utilizzati per definire i relativi indici di densità (mq/1.000 abitanti) necessari per effettuare i confronti con altre realtà territoriali e per le opportune valutazioni in relazione al nuovo insediamento in progetto.

2.d Area di programmazione commerciale

Ulteriori valutazioni vanno condotte con riferimento ad un diverso contesto territoriale dove i comuni sono aggregati in base a specifici criteri individuati dalla legge regionale.

La normativa del Piemonte classifica infatti il territorio regionale in base alla densità abitativa, alle peculiarità della rete distributiva e alle caratteristiche socio economiche e morfologiche, pervenendo a definire ambiti territoriali dove viene individuato uno o più comuni attrattori e quelli confinanti.

Settimo Torinese appartiene all'area di programmazione commerciale di Torino ed è identificato quale comune attrattore.

Le aree di programmazione commerciale sono ambiti territoriali delimitati, composti dal comune attrattore, o dai comuni attrattori, da quelli con esso confinanti e, in qualche caso, da altri comuni circostanti.

L'elenco dei Comuni è stabilito dalla D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. ed è riportato nella seguente tabella; anche in questo caso oltre al dato demografico vengono elencati i valori relativi al numero di famiglie e la media dei componenti.

Fonte utilizzata: dati Istat al 31 dicembre 2018.

ASPETTI DEMOGRAFICI DEI COMUNI DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE			
Comune	popolazione	n° famiglie	media componenti
Alpignano	16.379	7.301	2,2
Baldissero Torinese	3.680	1.603	2,3
Beinasco	17936	8.105	2,2
Borgaro Torinese	11.912	5.035	2,4
Candiolo	5.635	2.364	2,4
Caselette	3.030	1.285	2,4
Caselle Torinese	13.958	6.115	2,3
Castiglione Torinese	6.501	2.747	2,4
Collegno	49.686	22.482	2,2
Druento	8.863	3.777	2,3

Gassino Torinese	9.559	4.272	2,2
Grugliasco	37.592	16.999	2,2
La Loggia	8.846	3.712	2,4
Leini	16.456	6.918	2,4
Moncalieri	57.527	26.679	2,2
Nichelino	47.494	20.668	2,3
None	8.022	3.411	2,4
Orbassano	23.352	10.314	2,3
Pecetto Torinese	4.045	1.759	2,3
Pianezza	15.391	6.404	2,4
Pino Torinese	8.402	3.722	2,3
Rivalta di Torino	20.068	8.578	2,3
Rivoli	48.542	22.114	2,2
Robassomero	3.066	1.305	2,3
Rosta	4.957	2.123	2,3
San Gillio	3.193	1.289	2,5
San Mauro Torinese	18.910	8.354	2,3
Settimo Torinese	46.999	20.518	2,3
Torino	875.698	436.993	2,0
Trofanello	10.858	4.673	2,3
Venaria	33.564	14.839	2,3
Villarbasse	3.455	1.491	2,3
Vinovo	15.144	6.429	2,4
Volvera	8.639	3.431	2,5
TOTALE	1.467.359	697.809	2,1

2.e Media e grande distribuzione dell'area di programmazione commerciale

Anche per l'area di programmazione commerciale di Settimo Torinese viene effettuata un'analisi dettagliata della rete distributiva rilevata, con un successivo approfondimento riferito alle medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza esistenti e autorizzate alla data di

presentazione della stessa.

In questo modo sarà possibile procedere alla quantificazione dell'offerta e valutarne l'adeguatezza sulla base dei relativi indici di densità e confrontandoli con dati sovralocali e esteri.

Nelle due tabelle seguenti sono pertanto riportati i dati aggregati per comune relativi al numero dei punti di vendita di media e grande distribuzione presenti nell'area di programmazione.

La base dati è costituita dall'Osservatorio regionale del Commercio della Regione Piemonte aggiornato al 2018. La fonte dati è integrata con rilevazione diretta relativa a due nuove aperture nel settore degli articoli sportivi.

Le medie strutture di vendita risultano pertanto:

- n° esercizi 1.111;
- superficie totale mq 754.426;

così ripartite:

- superficie merceologie alimentari mq 14.110;
- superficie merceologie extralimentari mq 448.690;
- superficie merceologie miste mq 754.426.

Le grandi strutture di vendita ubicate nell'area di programmazione commerciale risultano invece:

- n° esercizi 65;
- superficie totale mq 328.018;

così ripartite:

- superficie merceologie alimentari mq 0;
- superficie merceologie extralimentari mq 153.310;
- superficie merceologie miste mq 328.018.

La rete commerciale della media e grande distribuzione presente nell'area di programmazione è riassunta nella seguente tabella:

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE				
numero esercizi	superficie di vendita merceologia alim	superficie di vendita merceologia extralimentare extralim.	superficie di vendita merceologia mista	superficie di vendita totale
1.176	14.110	602.000	466.334	1.082.444

2.f Media e grande distribuzione dell'area di programmazione con offerta merceologica analoga al punto di vendita in progetto

Anche per l'area di programmazione viene condotto l'apposito approfondimento richiesto dalla normativa regionale riferito alle medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica

dell'istanza, ovvero i punti di vendita di articoli e attrezzature sportive.

L'offerta presente nell'area di programmazione del punto di vendita risulta così composta:

<i>n° strutture</i>	<i>superficie di vendita totale</i>
23	31.719 mq

Da tale dato quantitativo riferito alla superficie di vendita della rete distributiva di prodotti "articoli sportivi e attrezzature, si procede al calcolo degli indici di densità (mq/1.000 abitanti).

3. VALORI DI DENSITA' TOTALE, EXTRALIMENTARE E DELLE STRUTTURE CON OFFERTA DI ARTICOLI SPORTIVI E CONFRONTO CON DATI SOVRALOCALI

Disponendo di tutti i dati del bacino di gravitazione e dell'area di programmazione relativamente a saldo demografico e offerta commerciale in termini di superficie di vendita è possibile pervenire a quantificare gli indici di densità così definiti:

$DENSITA' = \text{mq superficie di vendita} / 1000 \text{ abitanti}$

Al dato di bacino e di area di programmazione si aggiunge anche quello Regionale con riferimento al complesso delle medie e delle grandi strutture di vendita come riportato dall'Osservatorio del Commercio della regione Piemonte.

DENSITA' COMMERCIALE				
AREA	popolazione	tipologia di vendita	superficie di vendita	indice densità
Bacino di gravitazione	1.074.491	medie strutture	550.355	512
		grandi strutture	156.891	146
Area di programmazione	1.467.359	medie strutture	754.426	514
		grandi strutture	328.018	223
Regione Piemonte	4.356.406	medie strutture	2.705.305	621
		grandi strutture	913.334	209

Per passare a considerazioni successive, vanno condotte alcune elaborazioni dei dati: la normativa nazionale individua, infatti, solo due comparti merceologici, alimentare e non alimentare, e pertanto la superficie di vendita degli esercizi misti dovrà essere ripartita tra i due settori di riferimento.

In considerazione del fatto che gli esercizi misti sono rappresentati, in massima parte, da strutture della distribuzione organizzata a prevalenza alimentare (supermercati e ipermercati) la superficie di riferimento verrà suddivisa secondo i seguenti criteri:

- 70% della superficie di vendita attribuita al settore alimentare;
- 30% della superficie di vendita attribuita al settore non alimentare.

I valori di superficie così calcolati andranno sommati ai dati quantificati per i due distinti settori.

RIPARTIZIONE SUPERFICI DI VENDITA DEGLI ESERCIZI MISTI				
AREA	tipologia di vendita	merceologie miste	di cui superficie settore alim	di cui superficie settore extralim
Bacino di gravitazione	medie strutture	230.848	161.594	69.254
	grandi strutture	83.704	58.593	25.111
Area di programmazione	medie strutture	291.626	87.488	291.626
	grandi strutture	174.708	122.296	52.412
Regione Piemonte	medie strutture	964.699	675.289	289.410
	grandi strutture	510.914	357.640	153.274

Nella tabella seguente i valori di superficie degli esercizi misti vengono quindi attribuiti ai due diversi settori:

SUPERFICI DI VENDITA PER SETTORE MERCEOLOGICO				
AREA	tipologia di vendita	settore alimentare	settore extra alimentare	superficie totale
Bacino di gravitazione	medie strutture	174.286	376.069	550.355
	grandi strutture	58.593	98.298	156.891
Area di programmazione	medie strutture	218.248	536.178	754.426

	grandi strutture	122.296	205.722	328.018
Regione Piemonte	medie strutture	705.677	1.999.628	2.705.305
	grandi strutture	357.640	555.694	913.334

Con l'approfondimento successivo si passa ad esaminare i valori relativi al settore extralimentare che è quello di riferimento per il nuovo esercizio in progetto e al confronto tra gli indici di densità di superficie nei diversi ambiti territoriali individuati.

DENSITA' COMMERCIALE SETTORE NON ALIMENTARE				
AREA	popolazione	tipologia di vendita	superficie di vendita	indice densità
Bacino di gravitazione	1.074.491	medie strutture	376.069	281
		grandi strutture	98.298	68
Area di programmazione	1.467.359	medie strutture	536.178	304
		grandi strutture	205.722	104
Regione Piemonte	4.356.406	medie strutture	1.999.628	459
		grandi strutture	555.694	127

Da questi confronti emergono alcune considerazioni:

- il dato complessivo relativo alla densità di medie e grandi strutture di vendita del bacino risulta inferiore a quello dell'area di programmazione ed entrambi sono inferiori a quello regionale per quanto riguarda le medie strutture.
- Tale sottodimensionamento del bacino e dell'area di gravitazione è particolarmente evidente nel settore extralimentare.
- Relativamente allo specifico formato di appartenenza del nuovo insediamento in progetto, grandi strutture extralimentare, il dato di densità zonale è di gran lunga inferiore rispetto a quello regionale: a fronte del valore del Piemonte pari a 127, nel bacino la densità risulta 68 e nell'area di programmazione totalizza 104.
- L'indice di densità viene quindi quantificato con particolare riferimento alla tipologia merceologica proposta dall'esercizio in progetto, abbigliamento e articoli sportivi e attrezzature; in questo caso una rilevazione puntuale delle attività riportate dall'Osservatorio del Commercio della Regione Piemonte ha permesso di stilare un elenco analitico dei negozi con le relative superfici di vendita ed il

conteggio è stato condotto tenendo in considerazione sia le medie che le grandi strutture purchè con offerta analoga.

DENSITA' STRUTTURE CON ANALOGA OFFERTA			
AREA	popolazione	superficie di vendita	indice densità
Bacino di gravitazione	1.074.491	15.600	14,5
Area di programmazione	1.467.359	31.719	21,5

Dalla lettura dei dati emerge in modo chiaro che, a fronte di una densità commerciale sia del bacino che dell'area di programmazione piuttosto assestate, per quanto riguarda la merceologia oggetto del nuovo insediamento i valori sul bacino sono contenuti e inferiori rispetto a quelli dell'area più estesa corrispondente a quella di programmazione.

Da tali valutazioni deriva una prima sostenibilità insediativa del nuovo punto vendita in progetto.

Per opportuni confronti, anche con realtà sovralocali, si procede a prefigurare la situazione che si verificherà successivamente all'apertura del nuovo punto di vendita con i relativi valori di densità:

DENSITÀ STRUTTURE CON ANALOGA OFFERTA dopo apertura			
	popolazione	superficie di vendita	indice densità
Bacino di gravitazione	1.074.491	20.200	18,8
Area di programmazione	1.467.359	36.319	24,7

4. CONFRONTO CON ANALOGHE AREE DELLA COMUNITA' EUROPEA

Ulteriori considerazioni in merito alla adeguatezza della presenza di esercizi della medesima specializzazione merceologica "articoli sportivi" attraverso i valori di densità possono essere effettuate confrontando il dato del bacino e dell'area di programmazione di Settimo Torinese con altre analoghe aree in paesi della comunità europea.

Quali aree di confronto sono state scelte le seguenti:

Stato Spagna, regione delle Asturie e, in particolare, le Comarche (contee, ovvero ridotte estensioni di territorio aggregate per motivi geografici, economici e urbani) di:

Oviedo, Aviles, Cudal, Gijon e Nalon.

Il territorio individuato ha analogie geografiche con quello di Settimo Torinese in quanto confina con aree montane, nel bacino è presente un polo attrattore di primo livello corrispondente al Capoluogo di Oviedo e la città di paragone è quella di Siero, direttamente confinante con il comune maggiore.

Anche a livello demografico e sociale i due bacini sono analoghi con un valore della popolazione di circa un milione di abitanti e nella città di Siero individuata risiedono circa 50.000 abitanti. Il territorio ha una buona vocazione turistica.

Nel bacino specificato trovano localizzazione 28 esercizi che trattano abbigliamento sportivo, accessori e attrezzature e l'insieme delle attività dispone di complessivi 47.280 mq di superficie di vendita.

A fronte di un dato demografico pari a 927.409 residenti si quantifica un valore di densità commerciale pari a 51.

<i>ESERCIZI DI ARTICOLI SPORTIVI in area della Spagna (Asturia)</i>			
	<i>popolazione</i>	<i>superficie di vendita</i>	<i>indice densità</i>
Bacino	927.409	47.280	51

Nell'allegato analitico sono riportati i Comuni dell'area con i relativi valori demografici e l'elenco delle strutture rilevate (fonte dati INE Instituto Nacional de Estadística; Banca Dati "Statista", fonti varie).

Il secondo bacino di confronto è situato in **Francia**.

L'area di ubicazione individuata è quella dell'Alvernia Rodano Alpi nel dipartimento della Savoia; il polo principale è il comune di Grenoble e la città di riferimento è quella di Chambéry dove risiedono circa 58.000 abitanti.

Oltre che per similitudini geografiche e demografiche, la Francia è stata scelta anche in considerazione di analoghe propensioni all'acquisto degli articoli sportivi.

Come evidenziato in uno studio pubblicato da Mark up nel giugno 2019, in Francia, analogamente all'Italia, "lo sport e la forma fisica sono al tempo stesso sinonimo di benessere e di prestigio sociale, dove si trovano consumatori maturi che vogliono l'alto contenuto tecnologico e la qualità dei prodotti". Da un'indagine PwC

condotta sulle abitudini d'acquisto emerge inoltre che quasi 1 consumatore su 2 sceglie gli store fisici per lo shopping settimanale e quotidiano e pertanto il settore ha ancora ampi margini di incremento.

Nel bacino così delineato sono presenti 42 strutture che propongono articoli sportivi, sia abbigliamento che attrezzature, e si estendono su una superficie di vendita di complessivi 99.660 mq. Gli abitanti complessivi dei comuni inseriti nel contesto territoriale prescelto sono 773.913.

La densità commerciale raggiunge il valore di 129.

Le fonti dati sono: INSEE Institut national de la statistique et des études économiques, Banca dati Data.Gouv.fr, fonti varie).

ESERCIZI DI ARTICOLI SPORTIVI in area della Francia (Alvernia-Rodano-Alpi)			
	<i>popolazione</i>	<i>superficie di vendita</i>	<i>indice densità</i>
Bacino	773.913	99.660	129

E' ora possibile comparare i valori di densità dei contesti territoriali di riferimento per l'intervento in progetto con quelli individuati in due Paesi europei: rispetto al valore di Spagna (densità 51) e Francia (densità 129) emerge in modo evidente il sottodimensionamento del format "abbigliamento sportivo, accessori e attrezzature" del bacino (dove la densità risulta pari a 19) e dell'area di programmazione (densità 25); in tali ipotesi l'inserimento di un nuovo competitor non può che essere visto positivamente anche in termini di accrescimento quantitativo e di scelta con l'obiettivo di avvicinarsi a valori sovralocali di riferimento.

5. INDICE DI CONCENTRAZIONE DI MERCATO

Un utile approfondimento valutativo riferito all'impatto derivante dall'attivazione del nuovo punto di vendita Sportler può essere condotto analizzando la concentrazione di mercato e la situazione concorrenziale in atto al momento dell'ingresso del nuovo competitor.

Tale analisi è possibile utilizzando un indicatore di struttura del mercato e di concentrazione del potere economico, in particolare l'indice di Herfindhal-Hirschmann (HHI), adatto in quanto consente di valutare in modo univoco la situazione del mercato concorrenziale.

L'indice HHI è pari alla somma del quadrato delle quote di mercato di tutte le imprese operanti: valori bassi dell'indice (inferiori ai 1000 punti) indicano un settore molto competitivo. Se l'indice è compreso tra i 1000 e i 1.800 punti il comparto viene definito moderatamente competitivo. Sopra i 1.800 punti nel settore c'è poca competizione. Un indice pari a 10.000 punti significa monopolio.

5.a Indice di concentrazione HHI del bacino

La ripartizione dei punti di vendita del bacino per insegna di appartenenza è così riepilogabile:

Insegne/Gruppi	superfici totali (mq)	Quota %	valori
Decathlon	6.981	44,8	2.007
Cisalfa	3.828	24,6	605
Juventus Store	945	6	36
Game 7	911	5,8	34
Giacomelli	740	4,7	22
Indipendenti	2.195	14,1	199
Indice			2.903

L'indice di concentrazione risulta pari a 2.903 evidenziando un settore abbastanza concentrato (un piccolo numero di imprese controlla una parte ampia dell'attività dell'intero settore) e poco competitivo.

Con l'ingresso del nuovo marchio Sportler la situazione concorrenziale risulta in netto miglioramento: l'indice HHI passa infatti dall'attuale valore di 2.903 a 2.245 avvicinandosi alla soglia di 1.800 col quale il mercato potrebbe definirsi moderatamente competitivo.

5.b Indice di concentrazione HHI dell'area di programmazione

Analoga procedura viene condotta prendendo in esame la rete distributiva degli articoli sportivi dell'area di programmazione; la composizione per marchio è riepilogata nella tabella successiva:

Insegne/Gruppi	superfici totali (mq)	Quota %	valori
Decathlon	16.505	52	2.704
Cisalfa	6.505	20,5	420
Sportland	2.490	7,9	62
Juventus Store	945	3	9
Game 7	911	2,9	8

Giacomelli	740	2,3	5
Indipendenti	3.623	11.4	130
Indice			3.338

Il mercato dell'area di programmazione risulta ancora meno competitivo con la prevalenza assoluta (oltre il 50%) del marchio Decathlon.

Tale valore risulta nuovamente migliorabile con l'inserimento nel mercato di un nuovo gruppo e gli effetti positivi sono chiaramente dimostrati dal valore di concentrazione che potrebbe raggiungere un dato pari a 2.710 rispetto all'attuale 3.338.

Dall'insieme delle considerazioni esposte emerge che il settore degli articoli sportivi è un comparto a bassa competitività, non è completo e pertanto l'ingresso di un nuovo competitor:

- **migliora il mercato concorrenziale;**
- **migliora la concentrazione di mercato;**
- **presta attenzione alla tutela del consumatore;**
- **soddisfa nuove fasce di acquisto;**
- **non può determinare l'uscita dal mercato di strutture meno efficienti.**

6. TREND EVOLUTIVO DELLA RETE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene analizzato il trend della rete commerciale del bacino e dell'area di programmazione al fine di valutare la dinamicità del contesto in cui andrà ad inserirsi il nuovo esercizio.

Nelle seguenti tabelle vengono riportati i dati di dettaglio delle strutture del bacino di gravitazione di Settimo Torinese, così come delineato nei precedenti paragrafi; il confronto viene condotto utilizzando i dati dell'osservatorio regionale del commercio riferiti all'anno 2015.

TREND DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DEL BACINO					
anno	numero esercizi	sup di vendita settore alim.	sup. di vendita settore extralim.	sup. di vendita settore misto	superficie di vendita totale
2015	845	13.849	300.912	216.948	531.709
2018	852	12.692	306.815	230.848	550.355

Le medie strutture sono aumentate di 7 esercizi per complessivi 20.000 mq circa.

TREND DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DEL BACINO					
anno	numero esercizi	sup di vendita settore alim.	sup. di vendita settore extralim.	sup. di vendita settore misto	superficie di vendita totale
2015	26	0	70.065	73.224	143.289
2018	33	0	73.187	83.704	156.891

Analogo incremento per le grandi strutture: saldo positivo per 7 unità e 13.500 mq di superficie aggiuntiva.

L'approfondimento sull'andamento della rete distributiva viene effettuato anche con riferimento all'area di programmazione di Settimo Torinese.

L'andamento è nuovamente ampiamente positivo per le medie strutture di vendita:

TREND DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE					
anno	numero esercizi	sup di vendita settore alim.	sup. di vendita settore extralim.	sup. di vendita settore misto	superficie di vendita totale
2015	1.064	13.577	417.156	260.157	690.890
2018	1.111	14.110	448.690	291.626	754.426

Il numero complessivo degli esercizi è aumentato di 47 punti di vendita con un consistente incremento della superficie: nuovi 63.5000 mq di area utilizzati sia per il settore extralimentare che per quello misto.

TREND DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE					
anno	numero esercizi	sup di vendita settore alim.	sup. di vendita settore extralim.	sup. di vendita settore misto	superficie di vendita totale
2015	64	0	153.183	162.248	315.431
2018	65	0	153.310	174.708	328.018

Le grandi strutture dell'area di programmazione risultano caratterizzate da un andamento di consolidamento con un saldo di una sola unità.



Direzione Cultura, Turismo e Commercio

Settore Commercio e terziario

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Il nuovo punto di vendita si inserisce pertanto in un contesto positivo e potrà contribuire a rafforzare un settore che dimostra ottima tenuta e che appare caratterizzato da continui nuovi ingressi al fine di completare un migliore mix merceologico e di rispondere ad una domanda anche settoriale non ancora pienamente soddisfatta.

7. MERCATO TEORICO POTENZIALE

In questa sezione, prendendo in considerazione la rete commerciale del comparto abbigliamento e accessori sportivi ubicata nel bacino di gravitazione, si può valutarne l'adeguatezza rispetto alla richiesta teorica dei residenti.

A tale scopo, si quantifica il fatturato potenziale della attività similari esistenti e la domanda degli abitanti e si procede ad un confronto che possa evidenziare eventuali vuoti distributivi che potranno essere soddisfatti col nuovo esercizio.

7.a Fatturato dei punti di vendita con analoga offerta del bacino di gravitazione

Partendo dai valori di consistenza distributiva degli esercizi localizzati nell'area gravitazionale riportati nella precedente tabella e utilizzando quali soglie di produttività per mq una media dei dati aziendali, si quantifica l'offerta dell'area ovvero il fatturato complessivo di tutti i punti vendita del bacino prima della simulazione:

FATTURATO ESERCIZI DI ARTICOLI SPORTIVI DEL BACINO			
offerta merceologica	Superficie di vendita	Fatturato Euro a mq	offerta nel bacino
articoli sportivi	15.600	1.750	27.300.000

La rete distributiva settore articoli sportivi presente al momento dell'inserimento dell'esercizio in progetto totalizza quindi Euro 27.300.000.

7.b Domanda degli abitanti del bacino per articoli sportivi

Si quantifica ora la domanda potenziale degli abitanti del bacino in relazione alla merceologia in oggetto.

I valori utilizzati sono frutto di elaborazione su dati di spesa per famiglie da rilevazioni Istat per la regione Piemonte:

SPESA MENSILE PER FAMIGLIE

abbigliamento (quota articoli sportivi 5%)	euro 4,3
calzature (quota articoli sportivi 20%)	euro 5,5
articoli sportivi	euro 4,7
beni per ricreazione all'aperto	euro 3,1

TOTALE

EURO 17,6

Tale valore di domanda familiare va ricondotto a livello procapite e su base annua; il numero medio di componenti per famiglia nel bacino è pari a 2,1 componenti e pertanto:

Euro 17,6 / 2,1 componenti = Euro 8,4 spesa pro-capite mensile

Euro 8,4 X 12 mesi = Euro 101 spesa pro-capite annua

Spesa annua procapite per abbigliamento e articoli sportivi: 101 Euro/anno

E pertanto:

DOMANDA PER ARTICOLI SPORTIVI NEL BACINO			
domanda	spesa annua pro-capite	popolazione	domanda del bacino
articoli sportivi	101	1.074.491	108.523.591

La potenziale domanda dei residenti dei comuni del bacino di gravitazione di Settimo Torinese si attesta quindi su un importo pari a Euro 108.523.591.

7.c Confronto domanda/offerta nel bacino per articoli sportivi

Comparando l'offerta relativa ai prodotti sportivi degli esercizi specialistici di medie e grandi dimensioni del bacino (euro 27.300) con la domanda degli abitanti per i medesimi prodotti (euro 108.523.591), si rimarca un evidente sottodimensionamento del comparto in oggetto, pur considerando le opzioni qualitative che questa forma di vendita offre al consumatore rispetto alle altre tipologie.

Si può infatti ipotizzare che buona parte dei beni della merceologia allo studio siano acquistati presso esercizi di piccole dimensioni e, in particolare, presso i reparti non food della Gdo, tipologie che solo parzialmente soddisfano le esigenze dell'acquisto e che non contribuiscono al rafforzamento della filiera produttiva. La stessa diffusione del commercio online presenta, anche per la sua connotazione prevalentemente esterofila, elementi di criticità per lo sviluppo economico e territoriale e per l'assetto urbano. In ogni caso i valori economici di raffronto domanda/offerta evidenziano una tendenza a comportamenti di acquisto presso punti vendita fuori dal bacino d'utenza delineato, con le conseguenti ricadute negative sulla mobilità in generale e sul rapporto costi/benefici dell'acquisto per gli acquirenti.

Si può dunque concludere che la rete distributiva settoriale risulta comunque carente rispetto alle potenzialità di spesa qualificata dei residenti.

8. STIMA DELLA DINAMICA OCCUPAZIONALE

Nel presente paragrafo si stima la dinamica occupazionale in entrata e in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione a seguito dell'insediamento della struttura commerciale.

8.a Stima degli addetti dei punti di vendita del bacino di gravitazione

L'elemento necessario per procedere nella simulazione è costituito dal numero degli addetti degli esercizi localizzati nel bacino di gravitazione; tale componente è calcolata moltiplicando i valori di superficie degli esercizi per parametri occupazionali a mq. I dati utilizzati sono quelli quantificati dall'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia aggiornati al 2018.

La simulazione è condotta con riferimento al solo settore extralimentare che è quello di prevalenza dell'insediamento commerciale in progetto.

ADDETTI DEI PUNTI DI VENDITA EXTRALIMENTARI DEL BACINO			
Tipologia di vendita	Superficie di vendita	Addetti ogni 1.000 mq.	Addetti settore extralimentare
medie strutture	376.069	7,45	2.802
grandi strutture	98.298	8,83	868
totale	474.367		3.670

Gli addetti impiegati nei punti vendita non alimentari ubicati nei comuni del bacino risultano pari a 3.670 unità.

8.b Stima del fatturato dei punti di vendita del bacino di gravitazione

Anche in questo caso i valori di riferimento sono quelli di consistenza distributiva degli esercizi ubicati nel bacino gravitazionale già utilizzati per la stima degli addetti.

Tali valori quantitativi devono essere moltiplicati con le relative soglie di produttività.

In assenza di valori ufficiali regionali, per il calcolo sono stati utilizzati i fatturati medi indicati dal regolamento della regione Lombardia 3/2000; per omogeneità territoriale e demografica, l'ubicazione in un'area metropolitana e la vicinanza con la città capoluogo è stato individuato il Comune di Rho, appartenente all'Unità Territoriale 1; si tratta inoltre di valori medi per tipologia.

Con le soglie di produttività per mq così costruite, si quantifica l'offerta dell'area ovvero il fatturato complessivo di tutti i punti vendita extralimentari del bacino prima della simulazione:

FATTURATO DEI PUNTI DI VENDITA EXTRALIMENTARI DEL BACINO			
Tipologia di vendita	Superficie di vendita	Fatturato Euro a mq.	Fatturato settore extralimentare
medie strutture	376.069	1.317	495.282.873
grandi strutture	98.298	2.841	279.264.618
totale	474.367		774.547.491

La rete distributiva presente al momento dell'attivazione in progetto totalizza quindi, per le tipologie di vendita extralimentare della media e grande distribuzione, un fatturato complessivo di Euro 774.547.491.

8.c Fatturato medio per addetto dei punti di vendita del bacino di gravitazione

E' possibile a questo punto calcolare il fatturato medio per addetto.

Definiti:

- fatturato complessivo di tutti i pdv del bacino prima della simulazione;
- numero di addetti complessivo per tutti i pdv del bacino;

Si calcola:

Fatturato medio per addetto: fatturato totale/addetti totali

Il valore viene calcolato in modo diversificato per le tipologie distributive del settore merceologico non alimentare.

Gli importi così calcolati potranno essere utilizzati per calcolare l'effetto dell'impatto in termini di perdita di addetti.

FATTURATO MEDIO PER ADDETTO SETTORE EXTRALIMENTARE NEL BACINO			
Tipologia di vendita	Fatturato Euro	Addetti	Fatturato per addetto (Euro)
medie strutture	495.282.873	2.802	176.761
grandi strutture	279.264.618	868	321.733

8.d Effetti occupazionali del punto di vendita sul bacino gravitazionale

In questo paragrafo si perviene alla quantificazione del saldo occupazionale generato dall'attivazione del punto vendita in progetto.

Il numero degli addetti full time che opereranno nella nuova area di vendita della struttura quantificato nel precedente paragrafo 1.d è pari a 37.

Per quanto riguarda invece la perdita occupazionale, il valore è correlato al fatturato medio per addetto stimato per le diverse tipologie di punti vendita (MSV, GSV), così come indicato nel paragrafo precedente.

Inoltre, per trasformare la "diminuzione di fatturato medio per addetto" in "numero di addetti prevedibilmente persi" si ipotizza che la perdita di un addetto sia conseguita:

- nel caso di MSV ogni 3 volte la perdita del fatturato medio per addetto;
- nel caso di GSV ogni 4 volte la perdita del fatturato medio per addetto;

Il modello econometrico indicato, già utilizzato in altre realtà regionali del nord Italia, prevede a questo punto di quantificare il fatturato perso dalla rete di vendita in quanto assorbito dal nuovo insediamento commerciale, specificando anche quanto viene sottratto da ciascun livello distributivo.

Il dato di partenza è costituito dal fatturato potenziale della grande struttura stimato nel precedente paragrafo 1.c in Euro 8.280.000.

Il fatturato attratto verrà ripartito tra le diverse tipologie distributive presenti nel bacino e si ipotizza che l'importo sia sottratto in buona parte da strutture della grande distribuzione (70%) e in quota minore dalle medie (il restante 30%):

FATTURATO SOTTRATTO PER TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA		
	quota %	importo Euro
fatturato attratto		8.280.000
medie strutture	30%	2.484.000
grandi strutture	70%	5.796.000

E' necessario, a questo punto, trasformare la diminuzione di fatturato in numero di addetti persi; gli elementi necessari sono quelli calcolati nel presente paragrafo e la procedura seguita è conseguente alle ipotesi sopra indicate; quantificati:

- il fatturato perso da ciascun livello distributivo dei negozi del bacino;
- il fatturato medio per addetto;
- il parametro di ammortamento di ciascuna categoria di pdv (3 per le medie strutture e 4 per le grandi);

Si calcola:

NUMERO DI ADDETTI PERSI: fatturato perso

fatturato addetto x param. Amm.

E quindi gli addetti persi complessivamente da tutte le strutture dell'area risultano conteggiati sommando i valori dei due livelli distributivi.

ADDETTI PERSI DAI PUNTI DI VENDITA EXTRALIMENTARI DEL BACINO				
Tipologia di vendita	Fatturato perso	Fatturato per addetto	P_a	Addetti persi
medie strutture	2.484.000	176.761	3	4,7
grandi strutture	5.796.000	321.733	4	4,5
Totale	8.280.000			9

Il numero degli addetti persi dai punti di vendita del bacino è quantificabile, quindi, in 9 unità. Risulta ora calcolabile il saldo occupazionale come differenza tra gli addetti generati dalla nuova superficie (37) e quelli persi da tutti i punti di vendita del bacino (9):

SALDO OCCUPAZIONE= 37 -9 = 28

Il saldo complessivo in termine di occupazione derivante dalla procedura è pertanto ampiamente positivo

9. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La grande struttura disporrà di una superficie di vendita di 4.600 mq e proporrà merceologie riguardanti gli articoli per lo sport, abbigliamento e accessori e attrezzature sportive, nonché una limitata selezione di alimenti integratori per attività sportive su superficie di vendita di 50 mq; in base alla normativa regionale l'esercizio si classifica quale extralimentare.

Utilizzando i dati aziendali è ipotizzabile un fatturato potenziale annuo pari a 8.280.000 Euro con l'impiego di 37 nuovi addetti.

Da un'analisi dei dati del bacino di gravitazione, esteso entro l'isocrona massima di 20 minuti di distanza veicolare, e dell'area di programmazione, si evidenziano valori di densità piuttosto contenuti e inferiori rispetto al dato medio regionale, sia in termini complessivi ma soprattutto focalizzando l'esame sul settore merceologico extralimentare.

Numericamente limitate le strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica di quello in esame, ovvero i punti di vendita specialistici di articoli e attrezzature sportive, con indici di densità molto bassi, soprattutto sul bacino.

Tale sottodimensionamento sul formato è ancora più evidente rispetto ad analoghe aree in paesi della comunità europea, in Spagna e in Francia, equiparabili per aspetti territoriali, demografici, sociali e con simili propensioni all'acquisto: densità di 19 (bacino) e 25 (area di programmazione) rispetto ai 51 della regione spagnola e ai 129 della zona francese

Altro parametro di valutazione è la concentrazione di mercato e la situazione concorrenziale in atto al momento dell'ingresso del nuovo competitor: l'indice di Herfindhal-Hirschmann (HHI) evidenzia un bacino abbastanza concentrato e poco competitivo (2.903) e un'area di programmazione con una situazione scarsamente concorrenziale concentrata in poche insegne (indice 3.338). Un nuovo competitor con marchio non presente nell'area può quindi migliorare gli aspetti competitivi.

In relazione alla richiesta teorica di abbigliamento e accessori sportivi da parte dei residenti, la rete distributiva del settore appare nuovamente carente in quanto il fatturato potenziale delle medie e grandi strutture specialistiche in attività risulta evidentemente minore (un quarto) rispetto alla potenziale domanda degli abitanti del bacino di gravitazione. Un vuoto di offerta che non può ritenersi soddisfatto anche considerando la possibilità di acquisto dei prodotti in oggetto presso reparti della gdo e piccoli negozi nonché in modalità on line e che pertanto determina spostamenti fuori area e mobilità.

Sintomi di un mercato non ancora saturo ma, anzi, in continua progressione, emergono dall'analisi del trend della rete commerciale del bacino e dell'area di programmazione dove, per tutti i formati distributivi, nel triennio 2015/2018 si rileva un generalizzato andamento di crescita sia in termini quantitativi che di area di vendita. Un nuovo esercizio potrà quindi contribuire al completamento e al consolidamento del settore, oltre che alla qualificazione dell'offerta commerciale territoriale in loco, con i conseguenti benefici effetti sulla riduzione della mobilità e sull'assetto urbano.

La stima della dinamica occupazionale in entrata e in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione assume quali dati di partenza il valore potenziale di fatturato del nuovo esercizio e le quote assorbite dalle diverse tipologie presenti; utilizzando i dati del mercato reale e quantificato il fatturato medio per addetto attraverso l'utilizzo di un parametro di ammortamento si perviene alla conseguente potenziale perdita di addetti. Applicando tale modello risulta che l'impatto sul contesto territoriale possa determinare la perdita di 9 addetti a fronte di un nuovo dato occupazionale pari a 37 unità: il saldo occupazionale che ne deriva risulta pari a 28 addetti ed è ampiamente positivo.

Lo studio dimostra pertanto che l'insediamento del nuovo esercizio a marchio Sportler per complessivi mq 4.600 di superficie di vendita potrebbe portare a:

- sviluppo del servizio commerciale del bacino e dell'area di programmazione, ora sottodimensionato rispetto al dato regionale;
- espansione dell'offerta in relazione al format specifico "abbigliamento e articoli sportivi" con l'obiettivo di colmare evidenti spazi di mercato ancora disponibili;
- miglioramento della concentrazione di mercato e della situazione concorrenziale con l'ingresso di un nuovo competitor;
- maggiore attenzione alla tutela del consumatore;
- soddisfazione della richiesta potenziale, oggi non completamente accontentata, e di nuove fasce di acquisto;



Direzione Cultura, Turismo e Commercio

Settore Commercio e terziario

commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regionepiemonte.it

- completamento di una rete distributiva non ancora satura, come dimostrato dalla continua espansione su tutti i formati della media e grande distribuzione;
- opportunità occupazionali ampiamente positive.