

REGIONE PIEMONTE - DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Deliberazione 06/04/2022 protocollo 2578

Istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Ridefinizione ai sensi dell'articolo 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-1341471999 s.m.i del centro commerciale classico tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 12.450, ubicato all'interno di una localizzazione L2, in via Cascina Vastameglio n. 3 nel Comune di Pinerolo – Società Altapinerolo S.r.l. – Pratica SUAP n. 04593360961-15112021-1604.

Allegato

*Data * 06/04/2022*

*Protocollo * 2578*

**segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione 9.30.30, 1/2022

CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: Istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita. Ridefinizione ai sensi dell'articolo 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-1341471999 s.m.i del centro commerciale classico tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 12.450, ubicato all'interno di una localizzazione L2, in via Cascina Vastameglio n. 3 nel Comune di Pinerolo – Società Altapinerolo S.r.l. – Pratica SUAP n. 04593360961-15112021-1604.

Premesso che:

il giorno 8 del mese di marzo dell'anno duemilaventidue alle ore 10:10 si è riunita in videoconferenza, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali per la gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, la seduta decisoria della Conferenza dei Servizi, con la partecipazione obbligatoria degli Enti locali e la presenza facoltativa degli Enti ed Associazioni di cui all'art. 9, comma 4 del D.lgs. 114/98, convocati preventivamente con nota del 10.02.2022 prot. n. 1016/A2009B;

in data 15 novembre 2021 la società Altapinerolo S.r.l. ai sensi dell'art. 15, comma 10, lettera c) della D.C.R. n. 563-13414/1999 modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, ha presentato all'Amministrazione comunale di Pinerolo la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa alla ridefinizione del centro commerciale classico tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 12.450, originariamente autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi (D.C.S.) prot. n. 4708/1701 del 21.04.2004, ridefinito con D.C.S. n. 1808/DB1701 del 21.12.2005, con D.C.S. prot. n. 4884/A1903A del 5.04.2017 e in ultimo con D.C.S. n. 119995/A1903A del 19.12.2019, ubicato all'interno di una localizzazione L2 nel Comune di Pinerolo, definita dal PRG zona omogenea "DE-6.1" (aree per attività produttive), sub-ambito "d".

Preso atto che la Conferenza dei Servizi, nella seduta del 8 marzo 2022, ha espresso, all'unanimità dei presenti a partecipazione obbligatoria, parere favorevole all'istanza presentata dalla società Altapinerolo S.r.l. con le seguenti prescrizioni:

1. il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è subordinato:
 - alla restituzione delle autorizzazioni amministrative rilasciate con la D.C.S. prot. n. 119995/A1903A del 19.12.2019;
2. il rilascio dei permessi a costruire è subordinato:
 - al rispetto delle prescrizioni contenute nella determinazione dirigenziale n. 63 del 19 aprile 2004 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione ambientale di cui all'art. 12 della L.r. 40/98.

Il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, etc. ai sensi dell'art. 5 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della LR 28/99 e dell'art. 22 del D.lgs 114/98.

Udita la relazione di conformità alla D.C.R. n. 563-13414/1999 modificata da ultimo dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 del rappresentante della Regione Piemonte;

preso atto del parere rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Pinerolo, acquisito agli atti del Settore con prot. n. 1171/A2009B del 17.02.2022, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

preso atto del parere favorevole della Città Metropolitana di Torino acquisito agli atti con prot. n. 1669/A2009B del 8.03.2022;

preso atto delle risultanze del processo verbale allegato agli atti del procedimento;

preso atto che il centro commerciale classico risulta attualmente regolarmente autorizzato ed operante con la maggior superficie di vendita di mq. 12.450, pur a fronte di formale classificazione in tipologia "G-CC2", in quanto prima d'ora ampliato con la procedura di cui all'art. 10, comma 7, lettera "a", della D.C.R. n°531/1999;

visto l'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n. 59";

visti gli artt. 3 e 5 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28 e smi "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

viste le LL.rr. n. 13 del 27.07.2011, n. 15 del 18.12.2012, n. 3 del 15.03.2015 e n. 19 del 17.12.2018 di modifica alla L.r. n. 28/99;

vista la L.r. n. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";

visto l'art. 26 commi 7, 8, 9, 10 e 11 della L.r. n. 56/77;

visti gli artt. 5, 6, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della Deliberazione del Consiglio regionale n. 191-43016 del 20.11.2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114";

vista la Deliberazione di Giunta regionale n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. "D.lgs. 114/98 – art. 9 L. r. 12 novembre 1999, n. 28 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita. Indicazioni ai Comuni per i procedimenti di competenza. Modulistica regionale. Approvazione";

vista la D.C.S. prot. n. 4708/17.1 del 21.04.2004 di autorizzazione per l'attivazione di un centro commerciale classico tipologia G-CC2 di mq. 12.000;

vista la D.C.S. prot. n. 1808/17.1 del 21.12.2005 di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione del centro commerciale;

vista la D.C.S. prot. n. 4884/A1903A del 5.04.2017 di autorizzazione amministrativa per la ridefinizione e contestuale ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq. 12.000 a mq. 12.247;

vista la D.C.S. prot. n. 119995/A1903A del 19.12.2019 di autorizzazione amministrativa per l'ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq. 12.247 a mq. 12.450 e contestuale modifica degli esercizi di vicinato;

vista la determinazione dirigenziale n. 63 del 19.04.2004 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione ambientale di cui all'art. 12 della L.r. 40/98;

vista la determinazione dirigenziale n. 42 del 18.04.2006 con la quale è stata rilasciata l'autorizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 26 della L.r. 56/77, preventiva al rilascio dei permessi a costruire;

dato atto che il presente provvedimento conclude la relativa fase endoprocedimentale nel termine di 90 giorni dalla data di convocazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs. 114/98, come previsto dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i.;

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

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4016 del 17/10/2016 modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

la Conferenza dei Servizi con voti unanimi, espressi dai soggetti a partecipazione obbligatoria presenti alla seduta,

delibera

1. di esprimere per le motivazioni indicate in premessa, parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa presentata dalla società Altapinerolo S.r.l. per la ridefinizione del centro commerciale classico tipologia G-CC2 con superficie di vendita complessiva di mq. 12.450, originariamente autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi (D.C.S.) prot. n. 4708/1701 del 21.04.2004, ridefinito con D.C.S. n. 1808/DB1701 del 21.12.2005, con D.C.S. prot. n. 4884/A1903A del 5.04.2017 e in ultimo con D.C.S. n. 119995/A1903A del 19.12.2019, ubicato all'interno di una localizzazione L2 nel Comune di Pinerolo, definita dal PRG zona omogenea "DE-6.1" (aree per attività produttive), sub-ambito "d", con le seguenti caratteristiche:

a) superficie di vendita complessiva del centro commerciale sequenziale extra-alimentare G-CC2 pari a mq. 12.450 e così composto:

1 G-SM2 di mq. 5.595

1 M-SE4 di mq. 1.905

1 M-SE2 di mq. 643

1 M-SE2 di mq. 430

1 M-SE2 di mq. 790

40 esercizi di vicinato per mq. 3.087

b) superficie lorda di pavimento complessiva mq. 25.900

Il fabbisogno dei parcheggi ai sensi dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., calcolati sulla nuova composizione del centro commerciale, corrisponde a 1.468 posti auto pari ad una superficie di mq. 41.104 di cui almeno il 50%, pari a n. 734 posti auto e mq. 20.552, deve essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Tale fabbisogno risulta soddisfatto dalla dotazione esistente, corrispondente a n. 1.801 posti auto pari a 54.845 mq.;

3. di subordinare il rilascio dell'autorizzazione amministrativa:
 - alla restituzione delle autorizzazioni amministrative rilasciate con la D.C.S. prot. n. 119995/A1903A del 19.12.2019;
4. di subordinare il rilascio dei permessi a costruire:
 - al rispetto delle prescrizioni contenute nella determinazione dirigenziale n. 63 del 19 aprile 2004 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione ambientale di cui all'art. 12 della L.r. 40/98.

Gli esercizi attivati 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.

Il Comune di Pinerolo, in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del D. lgs 114/98 e dell'art. 13, comma 1 della DGR n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i., è tenuto al rilascio delle autorizzazioni commerciali entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data del presente provvedimento.

A norma dell'art. 13, comma 2 della sopra citata deliberazione, copia delle autorizzazioni dovranno essere trasmesse alla Direzione Cultura e Commercio – Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori, Via Pisano 6, Torino – commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it.

Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Dirigente del Settore
Dott. Claudio Marocco

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005)

Allegati: 1



SETTORE URBANISTICA
Servizio S.U.E. – 05.01
Tel. 0121 361262 - Fax. 0121 361345
segreteria.urbanistica@comune.pinerolo.to.it
MA/pg/(07/02/2022)

Spettabili

**REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE COMPETITIVITA' DEL
SISTEMA REGIONALE
SETTORE COMMERCIO E TERZIARIO
VIA PISANO 6
10152 TORINO
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it**

**E, p.c. ALTAPINEROLO S.R.L.
PIAZZA CAVOUR n. 2
20100 MILANO (MI)
altapinerolosrl@legalmail.it**

**NOVA COOP SOCIETA`
COOPERATIVA
VIA NELSON MANDELA n. 4
13100 VERCELLI (VC)
segreteriadirezione@pec.novacoop.coop.it**

**Ing. CORONA Camillo
VIA AOSTA n. 10
10090 SAN GIUSTO CANAVESE TO
camillo.corona@ingpec.eu**

**Sportello Unico per 4 le Attività Produttive
Sede**

OGGETTO: Richiesta parere/autorizzazione/nulla osta per ridefinizione composizione interna Centro Commerciale “Le Due Valli” in PINEROLO, VIA CASCINA VASTAMEGLIO n. 3, ubicato in Area DE 6.1 Via Cascina Vastameglio n. 3 del Comune di Pinerolo all’interno di una localizzazione L2- Soc. Altapinerolo Srl – (Pratica S.U.A.P. n. 1085/2021 Prot. Rif. n. 75406/2021 del 10/12/2021)

In merito alla Vs. richiesta di relazione/parere urbanistico-edilizio pervenutaci al prot. n. 2431 del 13/01/2022 relativamente alla richiesta presentata dalla ALTAPINEROLO S.r.l. per ridefinizione della composizione interna del Centro Commerciale “Le Due Valli” Pratica S.U.A.P. n. 1085/2021 Prot. Rif. n. 75406/2021 del 10/12/2021, si relaziona quanto di qui di seguito riportato:

- Il centro Commerciale le due Valli è stato autorizzato come Grande CC2 per un totale di 12.450 mq. di superficie di vendita (come da autorizzazione n. 18 sexies del 11/02/2021 – rif. Verbale conferenza dei servizi regionali in data 29/10/2019);

- L'area normativa urbanistica si trova all'interno dell'area denominata DE6.1, soggetta a P.P., approvato dal C.C. il 22-23/02/05, il quale ammette nella predetta zona le destinazioni terziaria e commerciale. Si porta a conoscenza delle SS.LL. Che con atto del Consiglio Comunale n. 88 del 28/11/2007 sono stati approvati i criteri di cui all'art. 8 c. 3 del D.Lgs. 114/98 ed all'art. 4 c. 1 della L.R. n. 28/99 per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi della D.C.R. n. 563 - 13414/1999 e s.m.i.. Con successiva deliberazione del medesimo organo è stata approvata altresì la variante parziale al P.R.G.C. di adeguamento alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 563 – 13414/1999 e s.m.i.;

- L'istanza di autorizzazione oggetto della presente riguarda l'attuazione di alcune modifiche puntuali all'assetto del Centro Commerciale "*Le Due Valli*" consistenti nella parziale rimodulazione della struttura di vendita (*ridefinizione della composizione interna*), senza modifica della Superficie di Vendita (SV) già autorizzata ed a totale invarianza e parità di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) / Volumetria assentita (ossia mediante l'esecuzione di mere opere di redistribuzione interna degli spazi esistenti, senza alcuna modifica dell'involucro edilizio). La proprietà degli immobili oggetto dell'istanza (per quanto attiene alla sola Galleria Commerciale oggetto di intervento) risulta intestata alla società Altapinerolo Srl, con sede in Milano;

- La rimodulazione verrà effettuata nel quadro delle previsioni ordinarie di cui all'art. 15 dell'allegato "A" alla DCR 29.10.1999 n°563-13414 smi;

- La situazione attuale del Centro Commerciale risulta assentita dall'ultima autorizzazione amministrativa unica rilasciata dal Comune scrivente in capo alla società "Nova Coop Scarl" (su istanza di "Altapinerolo Srl") in data 11.02.2021 con il n°18/sexies per la ridefinizione con modesto ampliamento della struttura commerciale. La superficie di vendita autorizzata, afferente ad un Centro Commerciale Classico in tipologia "G-CC2" (totale mq. 12.450), risulta attualmente così suddivisa:

- mq. 5.595 di SV per n°1 esercizio in tipologia "G-SM2";
- mq. 1.905 di SV per n°1 esercizio in tipologia "M-SE4";
- mq. 790 di SV per n°1 esercizio in tipologia "M-SE2";
- mq. 790 di SV per n°1 esercizio in tipologia "M-SE2";
- mq. 3.370 di SV per n°41 esercizi di vicinato

In particolare, con quest'ultima autorizzazione è risultato assentito un secondo ampliamento di superficie di vendita del Centro Commerciale (da mq. 12.247 agli attuali mq. 12.450) mediante attivazione di ulteriori nuovi esercizi di Vicinato (per mq. 203 di S.V.) sempre ai sensi dell'art. 15, comma 7, lettera "a", della DCR n°563-13414/1999.

La nuova istanza di cui all'oggetto riguarda invece l'attuazione di alcune modeste modifiche puntuali alla modulazione del C.C. più precisamente consistenti nella ridefinizione della sua composizione interna, da attuarsi a parità di Superficie di Vendita (SV) già autorizzata ed a totale invarianza di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) / Volumetria assentita (ossia mediante l'esecuzione di mere opere di redistribuzione interna degli spazi esistenti, senza alcuna modifica dell'involucro edilizio).

Si prende atto che gli spazi commerciali / paracommerciali direttamente coinvolti nell'intervento di rimodulazione sono le attuali unità "MS1", "52" e "60+61" (destinate ad attività commerciali), nonché l'attuale unità "37+38+39" (destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande); in esito alle modifiche, gli stessi spazi, rimodulati, comprenderanno la "nuova" unità "MS3", secondo il seguente schema riassuntivo:

VARIAZIONI:

Stato ATTUALE autorizzato (*solo esercizi in variazione*):

Unità	Proprietà	Tipologia esercizio	SL (mq.)	S.V. Totale (mq)
"MS1"	Altapinerolo Srl	M-SE2	860	790
"52"	Altapinerolo Srl	Vicinato	200	149
"60+61"	Altapinerolo Srl	Vicinato	231	190
"37+38+39"	Altapinerolo Srl	Somministrazione	502	0
TOTALE OGGETTO DI INTERVENTO:			1.793	1.129

Composizione complessiva ATTUALE autorizzata del Centro Commerciale:

Tipologia esercizio	Proprietà	n°	S.V. totale (mq.)
Esercizi di vicinato	Altapinerolo Srl	41	3.370
Medie strutture di vendita "M-SE2"	Altapinerolo Srl	2	1.580
Media struttura di vendita "M-SE4"	Nova Coop Scarl	1	1.905
Grande strutture di vendita "G-SM2"	Nova Coop Scarl	1	5.595
TOTALE CENTRO COMMERCIALE:			12.450,00

Stato DI PROGETTO (rimodulazione - *solo esercizi variati*):

Unità	Proprietà	Tipologia esercizio	SL (mq.)	S.V. Totale (mq)
"MS1"	Altapinerolo Srl	MSE-2	860	643
"52"	Altapinerolo Srl	Servizi	200	0
"60+61"	Altapinerolo Srl	Vicinato	231	56
"MS3" ^(ex "37+38+39")	Altapinerolo Srl	MSE-2	502	430
TOTALE: 1.793			1.129	

Composizione complessiva DI PROGETTO (rimodulata) del Centro Commerciale:

Tipologia esercizio	Proprietà	n°	S.V. totale (mq.)
Esercizi di vicinato	Altapinerolo Srl	40	3.087
Medie strutture di vendita "M-SE2"	Altapinerolo Srl	3	1.863
Media struttura di vendita "M-SE4"	Nova Coop Scarl	1	1.905
Grande strutture di vendita "G-SM2"	Nova Coop Scarl	1	5.595
TOTALE CENTRO COMMERCIALE:			12.450,00

Nella sostanza, la richiesta in oggetto intende concentrare la afferente superficie a due Esercizi di Vicinato con quella relitta dalla riduzione di una MSV esistente (quest'ultima a sua volta derivante da una prima riduzione della SV originaria operata ai sensi del comma 10/bis della DCR n°563-13414/1999), al fine di creare una nuova MSV, con adozione della procedura di cui alla lettera "c" del comma 10 dell'art. 15 della DCR n°563-13414/1999 (applicata come in appresso meglio dettagliato).

La richiesta di ridefinizione del Centro Commerciale viene operata a parità di Superficie di Vendita (già) autorizzata ed a parità di Superficie Lorda / volumetria assentita.

Pertanto non essendo in presenza di una ri-classificazione del Centro Commerciale si precisa ed evidenzia che le verifiche dimensionali dei parcheggi sono state condotte facendo riferimento all'attuale formale classificazione del Centro Commerciale ("G-CC2"), giacché l'intervento da autorizzarsi (ex art. 15) non contempla modifiche della Superficie di Vendita complessiva e non può pertanto di per sé oggettivamente incidere su detta classificazione. La modifica alla composizione della Superficie di Vendita di un Centro Commerciale senza aumento o diminuzione della sua quantità autorizzata non può oggettivamente comportare il "passaggio da una classe dimensionale ad un'altra".

Per ultimo si rileva che la dotazione di parcheggi risulta pertanto rispettata, mentre dal monitoraggio del traffico presentato in seguito all'apertura, non sono risultate particolari criticità. Inoltre, ai fini dell'art. 27 della medesima DCR, si evidenzia che non essendoci ampliamento di SLP nulla viene ad essere modificato esternamente e, pertanto, tale intervento non rientra tra quelli sottoposti a verifica ambientale, di cui all'art. 4 e 10 della L.R. 40/1998. Si segnala infine che l'originario progetto del centro Grande CC2 era stato escluso dalla procedura di VIA.

Per ulteriori delucidazioni in merito, si prega di contattare i funzionari istruttori della pratica in oggetto: responsabile del SUE, Arch. Gianluigi Peretto - tel. 0121/361259; responsabile del SUAP, Dr.ssa Gloria Gerlero - tel. 0121/361431.

Distinti saluti

Il Responsabile del SUE
Arch. Gianluigi PERETTO

Il Responsabile del SUAP
Dr.ssa Gloria GERLERO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA - SUAP
Ing. ANTONIO MORRONE