

Codice A2009B

D.D. 7 dicembre 2022, n. 329

Legge regionale n. 56/77, articolo 26 comma 11 - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi - Istanza società ROMANIA SVILUPPO SRL - Comune di Torino - AUTORIZZAZIONE.



ATTO DD 329/A2009B/2022

DEL 07/12/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000B - CULTURA E COMMERCIO

A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: Legge regionale n. 56/77, articolo 26 comma 11 – Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi – Istanza società ROMANIA SVILUPPO SRL – Comune di Torino – AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata dalla società ROMANIA SVILUPPO SRL (sede legale in Milano, Piazza Castello n. 19 – C.F./P.IVA: 10893170968), di seguito "Società", il giorno 11.10.2022 e trasmessa dal S.U.A.P. della Città di Torino in data 12.10.2022 (registrata in pari data al protocollo della Regione Piemonte n. 10291/A2009B), tendente a ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, c. 11 della l.r. n. 56/1977, al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC3, in attuazione dello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) afferente gli Ambiti "2.8/2 Corso Romania Est Parte" e "3.4 Strada delle Cascinette Est Parte" e del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 1 ricompreso tra Corso Romania, le aree di proprietà Michelin, Strada delle Cascinette (ora denominata corso Giulio Cesare 424 interno) e il polo Commerciale "Porte di Torino", nel comune di Torino, in Localizzazione L2 "Romania", con superficie di vendita complessiva pari a mq 18.000 e superficie lorda di pavimento complessiva (SLP) pari a mq 24.463,56.

Dato atto che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 272/A2009B/2021 del 08.11.2021, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, è stata rilasciata alla Società preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, c. 8 della l.r. n. 56/1977, al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC2, nel Comune di Torino, in Localizzazione L2 "Romania", con superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 24.497,30, autorizzato con deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008 e oggetto, successivamente, delle seguenti Deliberazioni delle Conferenze dei Servizi prot. n. 14544/A19003 del 13.09.2016 (ridefinizione), prot. n. 6579/A19003 del 13.09.2016 (modifica delle prescrizioni viabilistiche) e prot. n. 1840/A2009B del 8.09.2021 (ridefinizione);

- per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla sopra menzionata autorizzazione regionale, la Società ha ottenuto dal Comune di Torino il permesso di costruire n. 3/C/2022 del 24.2.2022;
- in data 17.6.2022 (prot. n. 4978/A2009B) la Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99, ha deliberato positivamente subordinatamente al rispetto di prescrizioni, che si intendono qui integralmente richiamate, sulla richiesta di autorizzazione amministrativa presentata dalla Società per l'ampliamento della superficie di vendita complessiva da mq 12.000 a mq 18.000 del centro commerciale sequenziale in parola, tipologia G-CC3 (a seguito dell'ampliamento), con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 24.463,56 e a merceologia interamente extra-alimentare, in localizzazione L2 "Romania" – Ambito 2.8/1 – del Comune di Torino, definita dal PRGC area a destinazione commerciale, che risulta ora così composto:
 - una media struttura M-SE1 di 272 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 423 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 434 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 480 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 509 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 861 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 950 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.001 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.174 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.282 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.288 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.390 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.632 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 1.870 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 2.454 mq;
 - diciotto esercizi di vicinato per complessivi 1.980 mq;
- in seguito alla deliberazione di cui sopra, come risulta dalla documentazione allegata all'istanza protocollo Regione Piemonte n. 10291/A2009B del 12.10.2022, il Comune di Torino ha rilasciato alla Società, in data 29.06.2022, l'autorizzazione amministrativa n. 46/16 relativa al centro commerciale sequenziale, tipologia G-CC3 e con superficie di vendita complessiva di mq 18.000, oltre alle relative autorizzazioni per gli esercizi che lo compongono: n. 46.1A/16, 46.2A/16, n. 46.3A/16, 46.4A/16, n. 46.5A/16, n. 46.6A/16, n. 46.7A/16, n. 46.8A/16, 46.9A/16, n. 46.10A/16, n. 46.11A/16, n. 46.12A/16, n. 46.13A/16, n. 46.14A/16, n. 46.15A/16.

Atteso che:

- ai sensi di quanto disposto dall'art. 26, c. 11 della l.r. n. 56/1977, gli ampliamenti e le variazioni delle specifiche destinazioni d'uso già fissate da precedenti autorizzazioni regionali e convenzioni, qualora superino il limite del 10% SLP, sono soggetti a nuova autorizzazione regionale e a revisione della convenzione oltreché, se necessario, dello strumento urbanistico esecutivo;
- ai sensi del comma 9 del succitato articolo, nei titoli edilizi e nella convenzione che disciplinano l'intervento devono essere precisate:
- la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- le superfici a magazzino e deposito;

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

Considerato che:

- per l'esecuzione degli interventi edilizi necessari a realizzare l'ampliamento della superficie di vendita del centro commerciale sequenziale, autorizzato con deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022 e provvedimento conclusivo del Comune di Torino n. 46/16 del 29.06.2022, in data 01.10.2022 la Società ha depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torino, la SCIA prot. n. 2022-9-20149 in variante al P.d.C. n. 3/C/2022 del 24.2.2022;
- l'ampliamento sopra descritto comporta la modifica delle destinazioni d'uso tipizzate ex art. 26, c. 9, della l.r. n. 56/1977 oggetto della D.D. n. 272/A2009B/2021 del 08.11.2022. Più in particolare, sono modificate per più del 10% della superficie utile lorda di pavimento originaria (pari a 2.449,7 mq): la superficie di vendita complessiva del centro commerciale e, conseguentemente, le superfici di vendita delle medie strutture; la superficie destinata a magazzini, depositi e zone di lavorazione; la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico (specificatamente per quanto riguarda i parcheggi); la superficie destinata a parcheggi privati.

Rilevato pertanto che l'efficacia della SCIA prot. n. 2022-9-20149 del 01.10.2022 e, conseguentemente, l'avvio dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 23-bis, c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 26, c. 11 della l.r. n. 56/1977, sono subordinati all'acquisizione di una nuova autorizzazione preventiva regionale.

Vista e richiamata la nota protocollo n. 12410/A2009B del 07.11.2022 con la quale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della L. n. 241/1990, il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori ha comunicato alla Società l'avvio a far data dal 12.10.2022 del procedimento orientato al rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale ex art. 26, c. 11 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, relativo all'istanza registrata protocollo della Regione Piemonte n. 10291/A2009B del 12.10.2022.

Viste le integrazioni documentali trasmesse dalla Società e acquisite al protocollo Regione Piemonte n. 12410/A2009B del 21.11.2022, atte a consentire l'esauriente attività istruttoria sull'istanza in argomento.

Rilevato, in esito all'attività istruttoria eseguita sulla documentazione costituente l'istanza e conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela del Consumatore, quanto segue:

- In relazione a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali, il progetto prevede la realizzazione di una piastra a una quota di +4,25 metri, sulla quale insisteranno i due edifici principali progettati unitariamente in cui saranno dislocati gli esercizi commerciali e la galleria aperta. I fabbricati saranno collegati all'autorimessa, a quota +0,00 metri. La struttura del

centro commerciale sequenziale è completata da una serie di edifici minori, posizionati al piano di campagna a quota +0,00 attorno all'edificio della torre piezometrica. Il centro commerciale sequenziale risulta così caratterizzato:

- la superficie lorda di pavimento è complessivamente pari a mq 24.463,56;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq 18.000 (corrispondente a mq 18.571 di SLP), tutta situata a quota +4,25 metri, così suddivisa:
 - una media struttura M-SE1 di 272 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 423 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 434 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 480 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 509 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 861 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 950 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.001 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.174 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.282 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.288 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.390 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.632 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 1.870 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 2.454 mq;
 - diciotto esercizi di vicinato per complessivi 1.980 mq;
- la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, collegamenti verticali, spazi comuni, ecc.) è complessivamente pari a mq 1.021;
- la superficie destinata a magazzini depositi è complessivamente pari a mq 2.505;
- la superficie utile destinata ad attività di servizio e somministrazione è complessivamente pari a mq 2.367;
- la superficie destinata a percorsi coperti e scoperti è complessivamente pari a mq 11.172;
- la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq 2026;
- la superficie destinata a isole ecologiche è complessivamente pari a mq 283;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a mq 18.177 corrispondenti a n. 571 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale, a cui è aggiunta la dotazione complessiva di aree private da assoggettare a verde pubblico che risulta essere pari a mq 11.910;
- la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 25.180 corrispondenti a n. 735 posti auto;
- L'area interessata dall'intervento commerciale di che trattasi, censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio n. 1044, Particelle nn. 61, 129, 130, 148, 149, 150, secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino, approvato con D.G.R. n. 3-45091 del 21.4.1995, vigente dal 24.5.1995, e successive varianti tra cui, in particolare, la variante parziale n. 311 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LUR, concernente l'Ambito "2.8 CORSO ROMANIA" e le aree per attività produttive comprese tra Corso Romania e Strada Cascinette, approvata con D.C.C. n. ORD. 114 (mecc. n. 2016 01824/009) in data 31.11.2016, e la variante parziale n. 322 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LUR, concernente le aree lungo Corso Romania e Strada della Cebrosa di proprietà Michelin Spa e Romania Uno Srl, approvata con D.C.C. n. ORD. 83 (mecc. n. 2019 03035/009) in data 29.7.2016, ricade per la maggior parte in "Zona urbana di trasformazione ambito 3.4" (artt. 7 - 15 N.U.E.A. scheda n. 3.4) e per una minor parte in "Zona urbana di trasformazione ambito 2.8/2" (artt. 7 - 15 N.U.E.A. scheda n. 2.8/2);
- La Società, come più sopra generalizzata, ha l'intera proprietà dei predetti immobili;

- L'area di intervento risulta compresa in Localizzazione commerciale L2 "Romania";
- Con deliberazione n. 970 del 30.9.2021 la Giunta Comunale di Torino ha approvato, ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., lo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) per gli Ambiti "2.8/2 Corso Romania Est Parte" e "3.4 Strada delle Cascinette Est Parte" e il Piano Esecutivo Convenzionato Sub Ambito 1 unitamente allo schema di convenzione;
- In data 3.11.2021 sono state stipulate la Convenzione Programma relativa al sopra citato S.U.A., ai sensi dell'art. 7, punto B delle NUEA del P.R.G.C. della Città di Torino, e la Convenzione edilizia relativa al piano esecutivo convenzionato relativo al Sub Ambito 1 summenzionato, con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n. 50942, Atto n. 32974) registrato a Torino il 23.11.2021 con il n. 58923 serie 1T;
- In data 24.2.2022 il Comune di Torino ha rilasciato alla Società il permesso di costruire n. 3/C/2022;
- In data 1.10.2022 la Società ha presentato la SCIA prot. n. 2022-9-20149 in variante al suddetto permesso di costruire, per modifiche interne ed esterne all'edificio con riduzione di volume e superficie lorda di pavimento;
- Il professionista incaricato dalla Società ha reso dichiarazione ai sensi e per i fini degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con la quale attesta la conformità degli interventi oggetto dalla SCIA sopra citata al parere formulato della Commissione Edilizia in data 4.11.2021 nell'ambito della fase istruttoria del permesso di costruire n. 3/C/2022 del 24.2.2022;

Atteso che:

- ai sensi dell'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4, del d.lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3, della l.r. n. 28/99 in attuazione del d.lgs. n. 114/98 (approvati con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma secondo;
- ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e tenuto conto del parere degli Affari Istituzionali prot. n. 4089 del 1/03/2017, il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie afferenti il centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento risulta complessivamente pari a n. 1.110 posti auto corrispondenti a mq 28.860, e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata e, dunque, l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- il sopra indicato fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, calcolato in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi.
- ai sensi del comma 2, dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., lo standard pubblico relativo a tale fabbisogno, fatto salvo il rispetto dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977, è determinato nella misura minima del 50% (di n. 1.110 posti auto equivalenti a mq 28.860), corrispondente pertanto a n. 555 posti auto pari a mq 14.430;
- il fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale, prevista dall'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77, in relazione alla superficie lorda di pavimento del centro commerciale sequenziale, è pari a mq 24.463,56 corrispondente al 100% della SLP;
- del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 14.430, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 25, c. 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. risulta superiore alla dotazione minima a

parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977 (50% di 24.463,56 mq);

- Il fabbisogno obbligatorio di parcheggi privati ai sensi della L.122/1989, calcolata in relazione al volume complessivo della struttura commerciale, è complessivamente pari a mq 8.562,25 (10% di 85.622,46).

Verificato per il progetto del centro commerciale sequenziale in argomento, che:

- la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 571 posti auto corrispondenti a mq 18.177 (mq 13.050 per n. 435 posti auto a raso e mq 5.127 per n. 136 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma del fabbricato commerciale), soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sia la prescrizione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77;
- sono previsti inoltre complessivi mq 25.180, corrispondenti a n. 735 posti auto, destinati a parcheggi privati, tutti al piano di campagna all'interno della sagoma del fabbricato commerciale, risultando pertanto soddisfatti il dettato della L.122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, c. 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- la dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77, risulta essere pari a complessivi mq 30.087, di cui mq 18.177 corrispondenti a n. 571 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale e a complessivi mq 11.910 destinati ad aree private da assoggettare a verde pubblico;
- in riferimento alla verifica sulla viabilità di cui all'art. 26, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e a quanto prescritto dall'art. 26, c. 10 della l.r. n. 56/77, per assorbire il traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale in oggetto, le soluzioni progettuali previste e contenute nello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) e nel Piano Esecutivo Convenzionato Sub Ambito 1, approvati dal Comune di Torino con D.G.C. n. 970 del 30/09/2021 e precisamente:
 1. riqualificazione dell'asse di corso Romania tratto 1 - dalla rotatoria della Sfinge all'intersezione semaforizzata in corrispondenza della caserma dei Vigili del Fuoco - e tratto 2 - prosecuzione del tratto precedente fino al confine Est del Sub-Ambito 1 - a due corsie per senso di marcia più pista ciclabile, con relative intersezioni e accessi all'area commerciale;
 2. riqualificazione dell'asse perimetrale Ovest, in parte a due corsie per senso di marcia e in parte a una corsia e relativa rotatoria per accesso ai parcheggi e riqualificazione intersezione con corso Romania e con strada Vicinale delle Cascinette;
 3. realizzazione delle nuove viabilità perimetrali Sud ed Est: all'interno dell'area di intervento, più precisamente lungo il confine sud, realizzazione di una nuova viabilità perimetrale, caratterizzata dalla presenza di una corsia per senso di marcia; tale viabilità da un lato si innesta sull'asse perimetrale Ovest mediante un'intersezione a tre rami regolamentata da precedenza, dall'altro si raccorda con l'asse perimetrale Est che sfocia su strada delle Cascinette mediante un'intersezione semaforizzata;
 4. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente, soddisfano i requisiti minimi in termini di regolamentazione della viabilità circostante all'insediamento commerciale;
- in data 25.07.2022 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n. 53437, Atto n. 34418) registrato a Torino il 02.08.2022 con il n. 41189 serie 1T, con il quale la Società si impegna a corrispondere un onere aggiuntivo previsto dall'art. 3, c. 3bis, della l.r. n. 28/99, dell'importo di Euro 500.824,80 (cinquecentomilaottocentoventiquattro/80) da destinarsi al perseguimento degli obiettivi di legge, secondo le modalità e con la ripartizione dettagliata nella Deliberazione di Conferenza

dei Servizi del 13.06.2022 prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022; inoltre, con il sopra citato atto d'obbligo la Società ha assunto altresì l'obbligo – nell'attesa che la Giunta Regionale approvi i criteri, le modalità e i parametri, ai sensi dell'art. 3, c. 3ter della l.r. n. 28/1999 – di corrispondere una quota di compensazione ambientale computata in una percentuale compresa tra il 5 ed il 10 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica e ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo conseguente la realizzazione dell'intervento;

- in data 15.09.2021 è stato rilasciato da iSBE Italia, alla Società, Attestato numero ITPM-COM-NC-0061-2021-TO-PRO per la determinazione del livello di sostenibilità ambientale del progetto “Nuovo complesso commerciale inserito nell'ambito 2.8/2 parte “Corso Romania Est” e ambito 3.4 parte “Cascinette Est”” oggetto del presente atto, comprovante un punteggio medio globale pesato del complesso commerciale complessivo pari a 3,0, quindi superiore al valore minimo 2 richiesto dal sistema di valutazione denominato “Protocollo Itaca – Edifici Commerciali – Regione Piemonte 2012” per il tipo di intervento;
- come risulta da dichiarazione ex artt. 46 e 47, del D.P.R. n. 445/2000, resa dal professionista incaricato e allegata all'istanza prot. n. 10291/A2009B del 12.10.2022, il progetto definitivo sottoposto all'ente certificatore per l'acquisizione della sopra citata attestazione prevede una superficie di vendita di mq 18.000;
- all'articolo 6 della Convenzione edilizia stipulata in data 03.11.2022, con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n. 50942, Atto n. 32974) registrato a Torino il 23.11.2021 con il n. 58923 serie 1T, relativa allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) afferente gli Ambiti “2.8/2 C.so Romania Est parte E 3.4 Strada delle Cascinette est parte” e al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub Ambito 1, approvati dal Comune di Torino con D.G.C. n. 970 in data 30.09.2021 è riportato l'impegno da parte della Società a realizzare e successivamente a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, entro 60 giorni dall'approvazione del relativo collaudo, la proprietà del c.d. “separatore pubblico” costituente percorso ciclopedonale di separazione tra gli altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi all'interno della stessa Localizzazione L2.

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato nell'istanza prot. n. 10291/A2009B del 12.10.2022 e successive integrazioni documentali, che le prescrizioni contenute nel dispositivo delle Deliberazioni della Conferenza dei servizi prot. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008, prot. n. 1840/A2000B del 08.09.2021 e prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022 si ritengono soddisfatte.

Dato atto, altresì, che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 132/A2009A/2021 del 14.06.2021, a conclusione del procedimento di verifica di compatibilità ambientale, che ha contemplato un assetto progettuale coerente con il massimo dimensionamento commerciale ammissibile in base alla normativa di settore (18.000 mq di superficie di vendita), il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento è stato escluso dalla procedura di valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98, a condizione che vengano realizzate le opere di mitigazione proposte in progetto e subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali *ante, in corso e post operam* vincolanti ai fini della realizzazione dell'intervento, come riportate nell'allegato A della determinazione regionale succitata;
- ai sensi dell'art. 28, c. 1 del d.lgs. 152/2006, la Società è tenuta a ottemperare alle condizioni ambientali contenute nel provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA sopra citato, nel rispetto dei tempi e delle specifiche modalità di attuazione stabilite nel provvedimento medesimo.

Dato atto che nel rispetto della procedura di autorizzazione, così come stabilita dal paragrafo 4, della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 03/5/1995, e di quanto prescritto dagli articoli 21 e 26 della l.r. n. 56/77, il procedimento istruttorio finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente atto agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della l.r. n. 28/1999, ovvero della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., è stato espletato dal Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori della Direzione Cultura e Commercio.

Precisato che:

- la soluzione distributiva interna degli esercizi costituenti il centro commerciale non potrà prevedere pareti, tramezzature e/o suddivisioni interne che possano configurare una artificiosa partizione della superficie di vendita tale da risultare di fatto in contrasto con la previsione dei commi 3 e 4, dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i., secondo cui ad ogni esercizio commerciale - corrispondente al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita - corrisponde una sola superficie di vendita oggetto di autorizzazione. Inoltre, il numero di ingressi dall'esterno (e/o di uscite verso l'esterno) di ciascun esercizio commerciale dovrà essere congruo rispetto a quanto strettamente necessario per le finalità commerciali e per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone. In particolare, per le medie strutture M-SE2 e M-SE3 aventi rispettivamente superficie di vendita pari a mq 861 e mq 950 (contrassegnate con i numeri 6 e 7 sulla Tavola n. 03 "Dimostrazioni" la quale, esclusivamente per l'esercizio n. 6, riporta erronea indicazione di mq 423) dovrà essere assicurata l'univocità degli esercizi commerciali e delle rispettive superfici di vendita, non ammettendo soluzioni progettuali che possano dare origine a tipologie distributive diverse rispetto a quelle autorizzate con Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022, pertanto le suddivisioni interne all'area di vendita previste in progetto dovranno presentare varchi privi di porte in maniera da consentire permanentemente il collegamento tra le diverse partizioni della superficie di vendita.
- i titoli abilitativi edilizi devono rispettare i vincoli e le prescrizioni di cui alla presente Determinazione e inoltre il Comune di Torino, preliminarmente al rilascio degli stessi, deve accertare il rispetto delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., oltre che delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14/06/1989 n. 236;
- ai sensi del comma 11, dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77, un eventuale ulteriore ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato articolo 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale e la modifica della convenzione e, qualora necessario, dello strumento urbanistico esecutivo.

Richiamate:

- le Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008, prot. n. 1840/A2000B del 8.09.2021 e prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022 e le prescrizioni in esse contenute;
- le condizioni ambientali contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 132/A2009A/2021 del 14.06.2021 di esclusione del progetto dalla fase di Valutazione Ambientale di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98;
- le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino prot. n. SABAP – TO 20/07/2021 0013884-P.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Attestata la regolarità amministrativa della presente determinazione ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016.

Attestato altresì che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò considerato, allo stato degli atti e delle soluzioni progettuali proposte, per quanto di competenza di questa Direzione regionale, Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, il progetto in esame risulta conforme a quanto prescritto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., pertanto si ritiene di autorizzare il Comune di Torino al rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

In conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Richiamati tutti i contenuti della premessa.

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- l'art. 26 comma 8 della l.r. n. 56/1977;
- il Decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998;
- la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999;
- la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.;
- l'art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

determina

- di confermare le motivazioni in narrativa indicate che si intendono integralmente richiamate, riportate e approvate;
- di rilasciare alla società ROMANIA SVILUPPO SRL (sede legale in Milano, Piazza Castello n. 19 – C.F./P.IVA: 10893170968), ai sensi dell'art. 26, c. 11 della l.r. n. 56/1977, la prescritta autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC3, in attuazione dello Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) afferente gli Ambiti "2.8/2 Corso Romania Est Parte" e "3.4 Strada delle Cascinette Est Parte" e del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 1 ricompreso tra Corso Romania, le aree di proprietà Michelin, Strada delle Cascinette (ora denominata corso Giulio Cesare 424 interno) e il polo Commerciale "Porte di Torino", nel Comune di Torino, in Localizzazione L2 "Romania", con superficie di vendita complessiva pari a mq 18.000 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 24.463,56;
- di autorizzare il Comune di Torino al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a. al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77, saranno oggetto di integrazione alla Convenzione edilizia stipulata in data 03.11.2022, con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n.

- 50942, Atto n. 32974) registrato a Torino il 23.11.2021 con il n. 58923 serie 1T, relativa allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) afferente gli Ambiti "2.8/2 C.so Romania Est parte E 3.4 Strada delle Cascinette est parte" e al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub Ambito 1, approvati dal Comune di Torino con D.G.C. n. 970 del 30.09.2021;
- b. al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
- c. al rispetto delle prescrizioni contenute nelle Deliberazioni della Conferenza dei Servizi prot. n. 20236/DA1701 del 22.12.2008, prot. n. 1840/A2000B del 8.09.2021 e prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022;
- d. al rispetto delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino prot. n. SABAP – TO 20/07/2021 0013884-P;
- e. al rispetto del fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva prevista (G-CC3), pari a complessivi n. 1.110 posti auto, corrispondenti a mq 28.860, determinato ai sensi del combinato disposto dell'art. 21, c. 2 della l.r. n. 56/77 e dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i.;
- f. del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, c. 2 della l.r. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 14.430, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 25, c. 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. risulta superiore alla dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/1977 (50% di 24.463,56 mq);
- g. al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne come risultanti dal progetto allegato all'istanza prot. n. 10291/A2009B del 12.10.2022 e successive integrazioni documentali. Più in particolare:
- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 24.463,56;
 - la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq 18.000 (corrispondente a mq 18.571 di SLP) così ripartita:
 - una media struttura M-SE1 di 272 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 423 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 434 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 480 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 509 mq;
 - una media struttura M-SE2 di 861 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 950 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.001 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.174 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.282 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.288 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.390 mq;
 - una media struttura M-SE3 di 1.632 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 1.870 mq;
 - una media struttura M-SE4 di 2.454 mq;
 - diciotto esercizi di vicinato per complessivi 1.980 mq;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici, collegamenti verticali, spazi comuni, ecc.) complessivamente pari a mq 1.021;
 - la superficie destinata a magazzini depositi complessivamente pari a mq 2.505;
 - la superficie utile destinata ad attività di servizio e somministrazione complessivamente pari a mq 2.367;
 - la superficie destinata a percorsi coperti e scoperti complessivamente pari a mq 11.172;

- la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 2.026;
 - la superficie destinata a isole ecologiche complessivamente pari a mq 283;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 30.087, di cui mq 18.177 corrispondenti a n. 571 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale (mq 13.050 per n. 435 posti auto a raso e mq 5.127 per n. 136 posti auto al piano di campagna all'interno della sagoma del fabbricato commerciale) e mq 11.910 destinati ad aree private da assoggettare a verde pubblico, soddisfacendo pertanto sia la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. sia la prescrizione dell'art. 21, c. 1, punto 3) della l.r. n. 56/77;
 - la superficie destinata a parcheggi privati definita nel progetto pari a mq 25.180, corrispondenti a n. 735 posti auto tutti situati al piano di campagna all'interno della sagoma del fabbricato commerciale, aggiuntivi alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, che non dovrà comunque mai essere inferiore a mq 8.562,25 nel rispetto della L.122/89;
- h. all'integrazione della Convenzione edilizia stipulata in data 03.11.2022, con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Ganelli (Raccolta n. 50942, Atto n. 32974) registrato a Torino il 23.11.2021 con il n. 58923 serie 1T, mediante la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto g);
- i. alla verifica e al recepimento nel titolo edilizio della seguente prescrizione: la soluzione distributiva interna degli esercizi costituenti il centro commerciale non potrà prevedere pareti, tramezzature e/o suddivisioni interne che possano configurare una artificiosa partizione della superficie di vendita tale da risultare di fatto in contrasto con la previsione dei commi 3 e 4, dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i., secondo cui ad ogni esercizio commerciale - corrispondente al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita - corrisponde una sola superficie di vendita oggetto di autorizzazione. Inoltre, il numero di ingressi dall'esterno (e/o di uscite verso l'esterno) di ciascun esercizio commerciale dovrà essere congruo rispetto a quanto strettamente necessario per le finalità commerciali e per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone. In particolare, per le medie strutture M-SE2 e M-SE3 (rispettivamente, superficie di vendita pari a mq 861 e mq 950, e numeri 6 e 7 sulla Tavola n. 03 "Dimostrazioni") dovrà essere assicurata l'univocità degli esercizi commerciali e delle rispettive superfici di vendita, non ammettendo soluzioni progettuali che possano dare origine a tipologie distributive diverse rispetto a quelle autorizzate con Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022, pertanto le suddivisioni interne all'area di vendita previste in progetto dovranno presentare varchi privi di porte in maniera da consentire permanentemente il collegamento tra le diverse partizioni della superficie di vendita.
- j. al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Torino;
- k. al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, e alla L. 13/1989 e al D.M. 14/06/1989 per i restanti interventi;
- l. al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147;
- m. al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

- di dare atto che l'inosservanza dei contenuti del presente provvedimento causa la revoca dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione nonché, ai sensi quanto previsto dall'art. 6, della l.r. n. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata *omissis*
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 5, c. 4 della l.r. 28/1999, la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione *omissis*
- di dare atto che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del centro commerciale sequenziale, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Torino nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione;
- di allegare alla presente determinazione, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti atti:
 - Determinazione Dirigenziale n. 272/A2009B/2021 del 08.11.2021 e relativi allegati;
 - Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4978/A2009B del 17.06.2022;
- di trasmettere il presente provvedimento, unitamente a una copia degli atti elencati al punto precedente, al Comune di Torino per gli adempimenti di competenza e alla Società richiedente;
- di dare atto che avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al giudice ordinario per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice Civile;

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

IL DIRIGENTE (A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori)
 Firmato digitalmente da Claudio Marocco