

Codice A2009B

D.D. 28 novembre 2024, n. 377

Art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un edificio commerciale avente superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, in Addensamento A2, ubicato in via Nizza nel Comune di Torino. Proponente: NOVA COOP Società Cooperativa. AUTORIZZAZIONE.



ATTO DD 377/A2009B/2024

DEL 28/11/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A2000B - CULTURA E COMMERCIO

A2009B - Commercio e terziario - Tutela dei consumatori

OGGETTO: Art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. – Autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un edificio commerciale avente superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, in Addensamento A2, ubicato in via Nizza nel Comune di Torino. Proponente: NOVA COOP Società Cooperativa. AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata dal Sig. Antonio Avventino Luigi Audo, nella sua qualità di Procuratore della società NOVA COOP s.c. (sede legale in Vercelli, Via Nelson Mandela n. 4 – P. IVA n. 01314250034), di seguito "Società", acquisita in data 02.05.2023 al protocollo n. 5088 e tendente a ottenere la preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977, al fine del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un edificio commerciale avente superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, in addensamento A2, ubicato in via Nizza nel Comune di Torino.

Dato atto che la Società, con la nota registrata al protocollo n. 5268 del 08.05.2023, ha parzialmente modificato la documentazione progettuale costituente l'istanza originaria.

Vista e richiamata la nota prot. n. 5795 del 19.05.2023, con la quale il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, accertata la carenza della documentazione minima necessaria per dare luogo al relativo procedimento amministrativo, ha richiesto alla Società di trasmettere documentazione integrativa.

Viste le integrazioni documentali pervenute dalla Società ai protocolli n. 12869 del 01.10.2024 e n. 12921 del 02.10.2024, con le quali è stata perfezionata la documentazione al fine di consentire il corretto avvio del procedimento e l'esauriente attività istruttoria sull'istanza in argomento.

Vista e richiamata la nota protocollo n. 13201 del 09.10.2024 con la quale, relativamente all'istanza prot. n. 5088 del 02.05.2023, 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 02.10.2024 del procedimento orientato al rilascio dell'autorizzazione regionale ex art. 26,

comma 8 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56.

Vista e richiamata la nota prot. n. 13994 del 28.10.2024 con la quale il Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 7 della L. n. 241/1990, ha chiesto alla Società di adeguare la documentazione progettuale in relazione ai rilievi emersi dall'attività istruttoria.

Viste le integrazioni documentali trasmesse dalla Società e registrate al protocollo n. 14992 del 13.11.2024.

Dato atto che:

- l'insediamento commerciale oggetto dell'istanza di cui trattasi prevede la realizzazione di un edificio articolato in due volumi (area sud-F1 e area nord-F2) con superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, destinato a ospitare i seguenti esercizi commerciali:
 - area sud-F1:
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 162 mq;
 - quattro esercizi di somministrazione con SLP complessiva di 2.712 mq;
 - area nord-F2:
 - una media struttura M-SAM4 con superficie di vendita pari a 2.499 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 141 mq;
- con Provvedimento Conclusivo n. 8/16 del 05/02/2024, il Comune di Torino ha rilasciato alla Società le autorizzazioni amministrative n. 7A / 16 e n. 8A / 16 per le due M-SE2, e, con Provvedimento Conclusivo n. 80/16 del 07.08.2024, l'autorizzazione n. CF/2024/00001111/M relativa alla M-SAM4.

Considerato che per la realizzazione dell'edificio commerciale sopra descritto, in data 12.01.2023 la Società ha presentato al Comune di Torino la richiesta di Permesso di Costruire registrata al protocollo n. 2023-15-654.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8000, come nel caso in specie, il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale, rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12.11.1999, n. 28 definiti con la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- 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. 56/1977;
 - 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..

Rilevato quanto segue, in esito all'attività istruttoria eseguita sulla documentazione costituente l'istanza protocollo n. 5088 del 02.05.2023 conservata agli atti del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei Consumatori, come successivamente integrata con prot. n. 5268 del 08.05.2023, prot. n. 12869 del 01.10.2024 e prot. n. 12921 del 02.10.2024:

- l'area d'intervento, di proprietà della Società, è censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio n. 1350, Particelle nn. 79-218-219-220-224-235, e secondo il P.R.G. del Comune di Torino, approvato con D.G.R. n. 3-45091 del 21.4.1995, e successive varianti, ricade in Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) Ambito 13.2/A NIZZA;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 837 del 06.12.2022, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77, il Comune di Torino ha approvato lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) per l'Ambito 13.2/A NIZZA e il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) relativo ai Sub Ambiti B, C e D parte, articolato in cinque Unità Minime di Intervento (UMI 1-2-3-4-5) attuabili autonomamente mediante distinti titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- con rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409, in data 02.03.2023 sono state stipulate la Convenzione Programma relativa al sopra citato SUA e la Convenzione Edilizia relativa al PEC dei Sub Ambiti B, C e D parte, tra la Società e il Comune di Torino;
- per la realizzazione dell'edificio commerciale oggetto del presente provvedimento (Unità Minima di Intervento 1 del PEC approvato dal Comune di Torino con deliberazione della Giunta Comunale n. 837 del 06.12.2022), la Società ha presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torino domanda di rilascio di Permesso di Costruire prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023;
- il fabbricato commerciale in progetto è ubicato nell'addensamento A2 - "Addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati" - della programmazione commerciale comunale;
- il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso commerciale articolato in due volumi (area sud-F1 e area nord-F2), avente superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, che risulta così caratterizzato:
 - una media struttura M-SAM4 con superficie di vendita pari a 2.499 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 162 mq;
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 141 mq;
 - superficie destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande mq 2.712 (n. 4 esercizi pubblici al piano terra);
 - superficie destinata ad attività accessorie (spazi comuni, collegamenti verticali, locali tecnici, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq 3.954;
 - superficie destinata a magazzini e aree lavorazioni afferenti alla media struttura M-SAM4 pari a mq 763;
- la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente è pari a mq 892;
- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico reperita ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, complessivamente è pari a mq 10.254: in parte destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico (mq 7.896 corrispondenti a n. 188 posti auto, al primo e

secondo piano dell'area nord-F1) e, come previsto all'art. 11 della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 (rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409), in parte destinata a spazi di relazione assoggettati all'uso pubblico per mq 2.358;

- dei sopra indicati standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico, mq 5.922 (corrispondenti a n. 169 posti auto) soddisfano il fabbisogno generato dal fabbricato commerciale (Unità Minima di Intervento 1) oggetto della presente autorizzazione, e i restanti afferiscono al fabbisogno generato dalle Unità Minime di Intervento 2, 4 e 5 del PEC approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022 e dal Sub Ambito A, mentre le aree destinate a spazi di relazione (W1a, W1b e, in struttura, l'area W3) afferiscono alle Unità Minime di Intervento 1, 2 e 4;
- la superficie destinata a parcheggi privati è pari a complessivi mq 8.722 corrispondenti a n. 269 posti auto, interamente localizzata al piano interrato;
- della sopra indicata superficie a parcheggi privati, quota parte soddisfa il fabbisogno generato dal fabbricato commerciale (Unità Minima di Intervento 1) oggetto della presente autorizzazione (mq 5.567 corrispondenti a n. 191 posti auto), mentre la restante afferisce al fabbisogno generato dalle Unità Minime di Intervento 2 e 4 del PEC approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022;
- con nota registrata al prot. n. 14992 del 13.11.2024, il tecnico incaricato dalla Società ha dichiarato ai sensi e per i fini dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 che la documentazione costituente l'istanza pervenuta al protocollo n. 10358 del 03.08.2023, così come successivamente integrata con prot. n. 12869 del 01.10.2024, prot. n. 12921 del 02.10.2024 e prot. n. 14992 del 13.11.2024, è conforme alla documentazione costituente la richiesta di Permesso di Costruire registrata in data 12.01.2023 al protocollo n. 2023-15-654 del Comune di Torino.

Preso atto dei contenuti della nota prot. n. STEC 217/24 del 03.09.2024 (registrata al protocollo della Regione Piemonte n. 12921 del 02.10.2024) con la quale, in relazione al procedimento teso al rilascio del Permesso di Costruire di cui alla domanda prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023, il Comune di Torino ha comunicato che le valutazioni da parte della Commissione Edilizia sono sospese in attesa della costituzione della medesima, ma che tuttavia il Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022 era stato valutato favorevolmente dalla Commissione Edilizia in data 09.09.2021.

Atteso che:

- ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, 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. 28/1999 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'articolo 25, comma 5 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., *“per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17 [della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.], ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), e negli addensamenti commerciali forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 [dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.]”*. Pertanto, per l'insediamento commerciale in progetto, ubicato in addensamento A.2, poiché le due medie strutture M-SE2 di 899 mq di superficie di vendita sono conformi alle tabelle di compatibilità approvate dal Comune di Torino, mentre non lo è la media struttura M-SAM4 di 2.499 mq di superficie di vendita, il fabbisogno di posti a parcheggio previsto dall'art. 25, comma 3 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. dovrà essere soddisfatto unicamente in riferimento a quest'ultima;

- ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4, 5 e 6 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie afferenti la media struttura di vendita M-SAM4 di 2.499 mq di superficie di vendita risulta pari a n. 245 posti auto corrispondenti a mq 6.860, calcolato in funzione della superficie di vendita della tipologia di struttura distributiva;
- il sopra indicato fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, ottenuto applicando un coefficiente di trasformazione in superficie pari a 28 mq per ciascun parcheggio, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi, e qualsiasi diminuzione anche realizzata in tempi successivi comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, dunque, l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- 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, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, è determinato nella misura minima del 50% (di n. 245 posti auto equivalenti a mq 6.860), corrispondente pertanto a n.123 posti auto pari a mq 3.444;
- ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, il fabbisogno obbligatorio di aree per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale, calcolato in relazione alla superficie lorda di pavimento dell'edificio commerciale, risulta pari a mq 8.000, corrispondenti al 80% della SLP trattandosi di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui almeno il 50% (mq 4.000) di aree destinate a parcheggio pubblico;
- del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere almeno pari a mq 4.000, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977 (50% di mq 8.000) risulta superiore alla dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 25, comma 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (50% di n. 245 posti auto equivalenti a mq 6.860);
- il fabbisogno obbligatorio di superfici destinate a parcheggi o spazi di sosta privati, dovuto ai sensi della L. n. 122/1989, complessivamente è pari a mq 3.500;

Verificato che per il progetto in argomento:

- la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 188 corrispondenti a mq 7.896 (situati al primo e secondo piano dell'area nord-F1) di cui: mq 5.922 per n. 169 posti auto sono relativi al fabbricato commerciale (Unità Minima di Intervento 1) oggetto della presente autorizzazione, 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, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977; mentre i restanti mq 1.974 afferiscono alle Unità Minime di Intervento 2, 4, 5 del PEC approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022 e dal Sub Ambito A;
- sono inoltre previsti complessivi mq 8.722 destinati a parcheggi privati per n. 269 posti auto (situati al piano interrato dell'area nord-F1) di cui: mq 5.568 per n. 191 posti auto sono afferenti al fabbricato commerciale (Unità Minima di Intervento 1) oggetto della presente autorizzazione (tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico) risultando pertanto soddisfatti il dettato della L. 122/89 e la prescrizione dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.; mentre i restanti mq 3.154 sono relativi alle Unità Minime di Intervento 2 e 4 del PEC approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022;
- la dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico reperita ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77, complessivamente è pari a mq 10.254, in parte destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico (mq 7.896 corrispondenti a n. 188 posti auto, al primo e secondo piano dell'area nord-F1) e per mq 2.358 destinata a spazi di relazione assoggettati all'uso pubblico, come previsto all'art. 11 della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 (rogito Notaio Avv. Paolo Revigliono, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409);
- dei sopra indicati standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico, mq 5.922 (corrispondenti a n.

169 posti auto) soddisfano il fabbisogno generato dal fabbricato commerciale (Unità Minima di Intervento 1) oggetto della presente autorizzazione e i restanti afferiscono al fabbisogno generato dalle Unità Minime di Intervento 2, 4 e 5 del PEC approvato con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022 e dal Sub Ambito A, mentre le aree destinate a spazi di relazione (W1a, W1b e, in struttura, l'area W3) sono afferenti alle Unità Minime di Intervento 1, 2 e 4.

Dato atto che relativamente agli esercizi pubblici in progetto, l'istanza non fornisce informazioni circa l'effettiva superficie di somministrazione rispetto alla quale dimostrare il soddisfacimento del fabbisogno dei posti a parcheggio ex art. 8, comma 3 dell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2020, di cui in progetto viene reperita una dotazione di n. 85 posti auto per complessivi mq 2.332.

Preso atto che, con la nota prot. n. 14992 del 13.11.2024, la Società ha dichiarato di non potere calcolare compiutamente gli standard privati dei posti a parcheggio di cui all'art. 8, comma 3 dell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2020, stante l'indeterminatezza delle superfici di somministrazione degli esercizi pubblici previsti che potranno essere pienamente definite solo in relazione alle esigenze degli operatori commerciali a cui verranno locati i pubblici esercizi, successivamente all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio oggetto dell'istanza prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023.

Considerato che ai sensi dell'art. 8, comma 2 dell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2020 *“il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla “superficie di somministrazione” [...] degli esercizi di somministrazione [...] è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire [...]”*.

Precisato che:

- al fine di ottemperare al disposto dell'art. 8, comma 2 dell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2020, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio oggetto della domanda prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023 la Società dovrà opportunamente integrare la Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 con rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione (Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409) mediante atto di impegno a provvedere, contestualmente all'avvio delle singole attività di somministrazione di alimenti e bevande, a soddisfare il fabbisogno dei posti a parcheggio ad esse riferito in funzione dell'effettiva superficie di somministrazione, anche eventualmente ricorrendo, per la quota che non risultasse fisicamente reperita, alla monetizzazione consentita ai sensi del comma 5 del predetto articolo da calcolarsi in base a quanto stabilito dalla regolamentazione comunale;
- il titolo abilitativo edilizio deve rispettare i vincoli e le prescrizioni stabilite con la presente determinazione e, inoltre, preliminarmente al rilascio titolo abilitativo edilizio il Comune di Torino è tenuto ad accertare la corrispondenza della documentazione presso quest'ultimo depositata e costituente la richiesta di permesso di costruire prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023, rispetto a quella costituente l'istanza trasmessa in Regione Piemonte ai fini dell'ottenimento della preventiva autorizzazione regionale, oltreché la piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Torino e il rispetto delle norme della L.R. n. 56/77 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;
- ai sensi del comma 11, dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977, un eventuale 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.

- 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 in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26, comma 10 della L.R. n. 56/1977, per assorbire il traffico viario in entrata e in uscita indotto dall'insediamento commerciale oggetto del presente provvedimento, le soluzioni progettuali individuate nel PEC relativo ai Sub Ambiti B, C e D parte, approvato dal Comune di Torino con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022, e relative alla Unità Minima di Intervento 1, prevedono la realizzazione di:
 - una strada di accesso all'area del PEC a senso unico di marcia da Via Nizza all'altezza dell'intersezione con Corso Raffaello (viabilità pubblica V1);
 - una strada di uscita a senso unico di marcia su Via Nizza all'altezza dell'intersezione con Via Bidone (viabilità assoggettata all'uso pubblico V2);
 - una strada di circuitazione dell'area del PEC sul confine ovest dell'ambito, a doppio senso di marcia che parte da Via Argentero e interseca le nuove strade di accesso e di uscita con due intersezioni regolate a precedenza e a rotatoria (viabilità pubblica V4);
 - una viabilità a doppio senso di marcia che collega la Piazza Nizza alla nuova strada di circuitazione a ovest dell'ambito (viabilità pubblica V3);
 - l'adeguamento di Via Argentero, a doppio senso di marcia con eliminazione degli stalli auto in linea originariamente presenti in mano destra, al fine di assicurare una accessibilità ottimale ai parcheggi dell'area del PEC e alle aree di carico e scarico delle merci;
 - l'adeguamento delle intersezioni semaforizzate poste all'incrocio tra Via Nizza, Corso Raffaello e la nuova strada di accesso all'area del PEC e tra Via Nizza, Via Donizetti e la nuova Via Argentero a doppio senso di marcia.

Viste e richiamate le autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Torino alla società NOVA COOP s.c. più sopra generalizzata per l'attivazione degli esercizi commerciali presenti all'interno dell'edificio oggetto del presente provvedimento. Più precisamente:

- autorizzazioni n. 7A/16 e 8A/16 del 05.02.2024;
- autorizzazione n. CF/2024/00001111/M del 07.08.2024;

Dato atto altresì che nel rispetto della procedura di autorizzazione, così come stabilita dal paragrafo 4, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/CAE/URE del 03/05/1995 e di quanto prescritto dagli articoli 21 e 26 della L.R. n. 56/1977, il procedimento istruttorio finalizzato alla verifica della conformità del progetto oggetto del presente provvedimento agli indirizzi e ai criteri di cui all'art. 3 della L.R. n. 28/1999, ovvero la 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.

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

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Attestato che la presente determinazione non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Tutto ciò considerato, allo stato degli atti e delle soluzioni progettuali proposte, per quanto di competenza di questa Direzione, 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 del relativo titolo abilitativo edilizio.

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:

- 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. 26, commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 della L.R. n. 56/1977;
- 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 NOVA COOP s.c. (sede legale in Vercelli, Via Nelson Mandela n. 4 – P.IVA n. 01314250034), ai sensi dell'art. 26, comma 8 della L.R. n. 56/1977, la prescritta autorizzazione regionale preventiva al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un edificio commerciale (Unità Minima di Intervento 1 del PEC approvato dal Comune di Torino con deliberazione della Giunta Comunale n. 837 del 06.12.2022) avente superficie lorda di pavimento complessiva di 10.000 mq, in addensamento A2, ubicato in via Nizza nel Comune di Torino.;
- di autorizzare il Comune di Torino al rilascio del titolo abilitativo oggetto della richiesta di permesso di costruire prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023, 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. 56/1977, saranno oggetto di integrazione alla Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 con rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409, relativa al Piano Esecutivo Convenzionato dei Sub Ambiti B, C e D parte, approvato dal Comune di Torino con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022;
 - b. al rispetto del fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la media struttura di vendita M-SAM4 pari a complessivi n. 245 posti auto, corrispondenti a mq 6.860 ottenuti applicando un coefficiente di trasformazione pari a 28 mq per ciascun parcheggio, determinato ai sensi dell'art. 25, commi 3, 4 e 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. in funzione della superficie di vendita della tipologia di struttura distributiva;
 - c. del sopra indicato fabbisogno, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 21, comma 2 della L.R. n. 56/1977, le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere almeno pari a mq 4.000, poiché la quota di standard pubblico a parcheggio dovuto ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977 (50% di mq 8.000) risulta superiore alla dotazione minima a parcheggio pubblico determinata in applicazione dell'art. 25, comma 2 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (50% di n. 245 posti auto equivalenti a mq 6.860);
 - d. al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne come risultanti dal progetto allegato all'istanza prot. n. 5088 del 02.05.2023, come successivamente integrata con prot. n. 5268 del 08.05.2023, prot. n. 12869 del 01.10.2024 e prot. n. 12921 del 02.10.2024.

Più in particolare:

- la superficie lorda di pavimento complessivamente pari a mq 10.000 mq;
 - una media struttura M-SAM4 con superficie di vendita pari a 2.499 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - una media struttura M-SE2 con superficie di vendita pari a 899 mq;
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 162 mq;
 - un esercizio di vicinato con superficie di vendita pari a 141 mq;
 - la superficie destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande mq 2.712 (n. 4 esercizi pubblici al piano terra);
 - la superficie destinata ad attività accessorie (spazi comuni, collegamenti verticali, locali tecnici, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq 3.954;
 - la superficie destinata a magazzini e aree lavorazioni M-SAM4 pari a mq 763;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq 892;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico reperita ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/1977, pari a complessivi mq 10.254, in parte destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico (mq 7.896 corrispondenti a n. 188 posti auto, al primo e secondo piano dell'area nord-F1) e, come previsto all'art. 11 della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 (rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409), in parte destinata a spazi di relazione assoggettati all'uso pubblico per mq 2.358;
 - la superficie destinata a parcheggi privati pari a complessivi mq 8.722 corrispondenti a n. 269 posti auto, interamente localizzata al piano interrato;
- e. alla stipula di atto unilaterale d'obbligo, integrativo della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 02.03.2023 con rogito Notaio Avv. Paolo Reviglione, Repertorio n. 29087 Raccolta n. 21409, relativa al Piano Esecutivo Convenzionato dei Sub Ambiti B, C e D parte, approvato dal Comune di Torino con D.G.C. n. 837 del 06.01.2022, nel quale: siano univocamente individuate le superfici indicate al precedente punto d) della presente determinazione; inoltre, sia assunto l'impegno da parte della Società a soddisfare, contestualmente all'avvio delle singole attività di somministrazione di alimenti e bevande, il fabbisogno dei posti a parcheggio di cui all'art. 8, comma 3 dell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2020, ad esse riferito in funzione dell'effettiva superficie di somministrazione, anche eventualmente ricorrendo, per la quota che non risultasse fisicamente reperita, alla monetizzazione consentita ai sensi del comma 5 del predetto articolo da calcolarsi in base a quanto stabilito dalla regolamentazione comunale.
- f. al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità;
- g. al rispetto della piena conformità dell'intervento edilizio al progetto presentato con l'istanza pervenuta in Regione al prot. n. 5088 del 02.05.2023, come successivamente integrata con prot. n. 5268 del 08.05.2023, prot. n. 12869 del 01.10.2024 e prot. n. 12921 del 02.10.2024;
- h. al rispetto delle norme della L.R. n. 56/1977 e di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta, oltretutto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi e dei regolamenti edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Torino;
- i. al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;
- j. al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione;
- k. al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e nella relativa normativa regionale vigente;
- di dare atto che la responsabilità per il titolo abilitativo edilizio che sarà rilasciato in conseguenza della richiesta di permesso di costruire prot. n. 2023-15-654 del 12.01.2023, nonché la vigilanza sullo stesso e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, spetta al

Comune di Torino;

- 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 delle autorizzazioni commerciali rilasciate;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 5, comma 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;
- di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Torino per gli adempimenti di competenza e alla Società richiedente;

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 non è soggetta a pubblicazione ai sensi del D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

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