

Determinazione degli indirizzi e dei criteri commerciali e di urbanistica-commerciale ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 (D.C.R. n.29/1999)

Il Consiglio regionale

Visto il decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 recante la riforma della disciplina relativa al settore del Commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1987 n. 59;
Visti in particolare gli articoli di cui ai titoli I, III e IV del precitato decreto legislativo, concernenti rispettivamente:

- i principi generali della nuova disciplina del commercio;
- la programmazione e l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio sulle aree private in sede fissa;
- gli orari di vendita al dettaglio;

sulla base dei quali la Regione deve assumere i seguenti adempimenti programmatici:

- la definizione degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali a norma dell'articolo 6, I comma;
- la fissazione dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al commercio a norma del II comma dello stesso articolo;
- la previsione, a norma dell'articolo 10, di particolari disposizioni per sviluppare e riqualificare la rete distributiva nelle aree montane e rurali nonché per consentire una equilibrata e graduale evoluzione delle imprese esistenti nelle aree urbane;
- l'individuazione, a norma dell'articolo 12, degli ambiti territoriali regionali di qualificazione turistica o comunque interessati da rilevanti flussi turistici ai fini delle scelte in deroga degli orari di apertura e chiusura dei negozi da parte degli esercenti;

Tenuto presente che per gli adempimenti derivanti dall'esercizio delle ulteriori funzioni attribuite alla Regione dal citato decreto legislativo si provvede in via normativa con iniziativa legislativa parallela e concomitante al presente provvedimento programmatico;

Considerato che gli indirizzi ed i criteri di programmazione di cui trattasi devono corrispondere ai seguenti preminenti obiettivi:

- a. di natura commerciale:
 - assicurare la migliore produttività del sistema distributivo e qualità del servizio al consumatore;
 - favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
 - riqualificare il tessuto urbano con la valorizzazione delle piccole e medie imprese commerciali;
 - salvaguardare la rete distributiva nelle zone più decentrate e nei centri storici;
 - contenere i limiti massimi di superficie per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita nei centri storici e nelle aree di notevole conurbazione e nei comuni minori.
- b. di urbanistica commerciale per l'integrazione degli strumenti urbanistici comunali:
 - rendere compatibili gli insediamenti commerciali in relazione alle diverse funzioni delle zone urbanistiche comunali;
 - riqualificare i centri storici del rispetto dei vincoli di tutela del patrimonio artistico ed

ambientale;

- contenere l'impatto territoriale degli insediamenti commerciali avuto anche riguardo ai fattori di mobilità e di traffico indotto;
- adeguare le quantità di parcheggi in rapporto alle diverse strutture di vendita;
- correlare i provvedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti gli immobili e dell'autorizzazione alla vendita in medie o grandi strutture distributive;

Atteso che per pervenire alla formulazione della presente deliberazione sono state acquisite approfondite e complesse ricerche ed analisi sullo stato della rete distributiva, sull'andamento della domanda di servizio commerciale tenuto conto dei fattori socio-economici e demografici e di bacino territoriale che la caratterizzano;

Considerato che per valutare compiutamente gli aspetti territoriali che ineriscono agli insediamenti della rete distributiva si è dato corso alla sistematica rilevazione sulla carta tecnica regionale, delle singole imprese, e che la valutazione delle risultanze finali della ricerca potranno motivare ulteriori interventi programmatori mirati;

Tenuto presente che la rete distributiva regionale deve conservare il carattere policentrico che la connota al fine di meglio corrispondere alla diversificata localizzazione dei vari bacini di domanda; Attesa l'esigenza di procedere alla prima applicazione della nuova disciplina del commercio con interventi di adeguamento e sviluppo della rete distributiva che, pur garantendo il rispetto del principio della libera concorrenza, consentano equilibrate possibilità di apertura, ampliamento e trasferimento degli esercizi di vendita;

Valutato che le possibilità di sviluppo della rete distributiva sono coerenti con le prospettive di integrazione economica tra le diverse attività imprenditoriali e le compatibilità di utilizzo delle risorse territoriali previste nel vigente piano regionale di sviluppo;

Acquisito il parere favorevole della Conferenza permanente Regione-Autonomie locali ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 29 aprile 1997 n. 16;

Acquisito altresì il favorevole avviso delle associazioni degli imprenditori commerciali e del turismo, dei lavoratori dipendenti e dei consumatori;

Acquisito il parere favorevole del Comitato per la programmazione ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 24 febbraio 1998 n. 7;

Vista la proposta di deliberazione della Giunta regionale n. 13 del 23 marzo 1999, preventivamente esaminata dalla III Commissione consiliare, competente per materia, ai sensi degli articoli 28, dello Statuto e 23, primo comma del Regolamento interno, nella seduta del 26 aprile 1999;

Ritenuto di accogliere gli emendamenti proposti dalla suddetta Commissione;

Delibera

- di approvare, per i motivi in premessa specificati, gli indirizzi ed i criteri programmatici in materia di commercio e di urbanistica-commerciale contenuti nell'allegato elaborato che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che hanno vigenza per il triennio 1999-2001;
- i presenti criteri ed indirizzi hanno vigenza per un periodo di tre anni a decorrere dalla data della loro approvazione;
- il termine per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai presenti criteri è fissato, ai sensi dell'articolo 6, commi 2 e 5 del decreto legislativo n. 114/1998, in centottanta giorni. L'operatività e gli effetti dei presenti criteri di natura urbanistica sono stabiliti dalla legge regionale di attuazione del decreto legislativo n. 114/1998.

Omissis

Nessun altro Consigliere chiedendo la parola il Presidente pone in votazione il provvedimento di cui trattasi.

Procedutosi a regolare votazione palese nominale ai sensi dell'articolo 96, comma 2 del

Regolamento interno, fatta con l'ausilio del sistema elettronico e l'assistenza dei due Segretari, si ha il seguente risultato (come da elenco agli atti):

- presenti n. 34
- votanti n. 27
- voti favorevoli n. 24
- voti contrari n. 3
- astenuti n. 7

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara pertanto approvato il provvedimento.

Indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica Commercio al dettaglio

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"

1. Premessa

L'attuazione del decreto legislativo n. 114/1998 recante la nuova disciplina del commercio impone l'assunzione da parte della Regione, di provvedimenti a contenuto differenziato che, nell'insieme, concorrono alla messa in campo di un innovativo ventaglio di politiche attive a favore dell'importante comparto economico.

I provvedimenti da porre in essere hanno diversa finalizzazione: alcuni si configurano in forma di criteri e di indirizzi programmatori e come tali si definiscono con atto amministrativo; altri, attenendo a discipline innovative e/o procedurali, si riconducono alla sfera legislativa.

Gli adempimenti regionali per l'attuazione del "decreto n. 114/1998" previsti dalle norme ricomprese nei titoli III e IV sono oggetto del presente provvedimento nel contesto del quale si formulano gli indirizzi ed i criteri atti a regolare gli interventi di adeguamento e sviluppo della rete distributiva previsti:

- dagli articoli 6 - 7 - 8 - 9 e 10 relativamente alle scelte di natura commerciale ed urbanistica;
- in materia di orario di apertura degli esercizi di vendita in applicazione delle norme di cui ai successivi articoli 11 e 12.

E' invece oggetto di iniziativa legislativa, che si accompagna al presente provvedimento, la definizione delle disposizioni necessarie all'esplicazione delle ulteriori competenze attribuite alla Regione dallo stesso decreto legislativo nelle seguenti materie:

- istituzione dell'Osservatorio regionale per il commercio (Artt. 6 e 10);
- disciplina del procedimento decisorio delle istanze di attivazione di grandi strutture di vendita (Art. 9);
- disciplina della correlazione tra procedimenti di rilascio dei titoli edilizi e dell'autorizzazione;
- all'apertura di una media o grande struttura di vendita (articolo 6, comma 2, lettera d);
- disciplina dei procedimenti per addivenire all'adeguamento degli strumenti urbanistici e in corso di formazione ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale (articolo 6, commi 2 e 5);
- regolamentazione delle vendite straordinarie (Art. 15);
- autorizzazione dei centri di assistenza tecnica (Art. 23);
- regolamentazione del commercio al dettaglio su aree pubbliche (Titolo X);
- adeguamento alla nuova disciplina degli strumenti regionali di incentivazione finanziaria al commercio.

2. La progressività dei compiti attuativi

La nuova disciplina del commercio al dettaglio si fonda sostanzialmente sulla governabilità, a regime, di numerose variabili regolative per conseguire gli irrinunciabili obiettivi, a presupposto della riforma della legge 426/1971, che possono richiamarsi nei seguenti sintetici riferimenti:

- sviluppo qualitativo del settore per le valenze socio-economiche che esprime;
- migliore servizio da rendere al consumatore;
- armonica localizzazione della rete distributiva sul territorio ;
- tutela delle strutture di vendita nei centri storici sia per la funzione presidiale di servizio che svolgono, sia per il decisivo contributo che conferiscono alla vivibilità e riqualificazione degli aggregati urbani ancoraggio del servizio distributivo nelle zone periferiche e rurali.

Le analisi, gli approfondimenti, le strutture di monitoraggio da attivarsi, gli adeguamenti da introdursi gli strumenti programmatori, sono tali da richiedere, a regime, una congiunzione ed una concertazione di intenti che comportano uno spazio temporale molto più ampio di quanto ne sia stato utilizzato dall'emanazione del "decreto 114/98" ad oggi.

A fronte di ciò, le Amministrazioni Pubbliche e le categorie legittimate a cooperare, impostano oggi un progetto di attuazione del "decreto Bersani" che esprime proposte e soluzioni che avviano l'attuazione della nuova disciplina.

Il consolidamento delle nuove politiche programmatiche avverrà con successivi scontabili adeguamenti che non possono escludere anche norme integrative a maggiore specificazione del quadro generale di riferimento attuale.

In tale scenario evolutivo, si collocano pure le politiche di incentivazione finanziaria che il decreto legislativo 112/1998 ha inteso trasferire a livello regionale ma che potranno concretamente attivarsi a seguito del decentramento delle risorse statali.

I criteri ed indirizzi che seguono sono, pertanto, preordinati nella prospettiva premessa, pur caratterizzandosi, fin d'ora, per l'immediato contributo che intendono recare fin dalla prima attuazione della nuova disciplina del commercio.

3. Il quadro regionale della rete distributiva al dettaglio in sede fissa

Pur nel ristretto tempo disponibile, sono state attivate anche con l'apporto scientifico del DITEA dell'Università di Genova, approfondite analisi sullo stato della rete distributiva, con particolare riguardo ai fattori che caratterizzano la domanda e l'offerta di servizio commerciale in Liguria. Le osservazioni condotte sono riferite anche ad ambiti territoriali particolari al fine di cogliere utili conoscenze a livelli sovra e subcomunali in linea con le prescrizioni di zonizzazione stabilite dal "decreto 114/1998"

I risultati delle analisi sono contenuti nella relazione allegata (Allegato n. 1) che si articola nei seguenti argomenti tematici:

- i fattori di cambiamento della domanda di servizi commerciali al dettaglio;
- i fattori di cambiamento della mobilità dei consumatori e le loro ripercussioni sulla concorrenza del mercato al dettaglio;
- i caratteri strutturali del commercio al dettaglio in sede fissa;
- articolazione della rete distributiva nelle principali aree urbane della regione: Genova, La Spezia, Savona, Sanremo, Imperia.

Criteri di programmazione commerciale

4. I principi normativi di riferimento

Come è noto, la vecchia disciplina del commercio, vigente dal 1971, nell'intento di stabilire a priori, con appositi piani settoriali comunali, le condizioni di equilibrio tra domanda ed offerta commerciale per singole categorie merceologiche, operava in modo marcatamente vincolistico, anche se, in effetti, con le parziali modificazioni introdotte sul finire degli anni '80 (in particolare dal D.M. 375/88), alcuni cambiamenti spontanei della capacità di offerta, anche per le strutture di vendita di media dimensione, erano stati consentiti e, di fatto, incentivati.

La nuova disciplina è stata definita a livello nazionale con il D.L.vo n. 114 del 31.03.1998, con cui sono stati articolati i principi sanciti con l'art. 4, comma 4 della Legge n. 59 del 15.03.1997, che delegava il Governo per il conferimento di funzioni e compiti, fra cui quelli relativi al settore

commerciale, alle Regioni ed agli Enti Locali, secondo criteri di semplificazione amministrativa. Il criterio innovativo-cardine, stabilito all'art. 2 del Decreto n. 114, è quello secondo il quale l'esercizio dell'attività commerciale "si fonda sul principio della libertà di iniziativa economica privata ed è esercitato nel rispetto delle norme per la tutela della concorrenza e del mercato". Rispetto alla vecchia disciplina viene quindi introdotto un principio di liberalizzazione, cui si accompagna anche una sostanziale semplificazione amministrativa, con l'abolizione del registro degli esercenti e con la drastica riduzione (da quattordici a due) delle cosiddette "tabelle merceologiche".

Per gli esercizi che il decreto definisce "di vicinato" (ossia per tutti gli esercizi fino a 150 mq. di superficie di vendita nei Comuni con meno di 10.000 abitanti e fino a 250 mq. in quelli con più di 10.000 abitanti) la nuova disciplina del commercio elimina anche l'obbligo di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, essendo sufficiente una comunicazione di tali operazioni al Comune di appartenenza.

Per gli esercizi di maggiore dimensione, a motivo della loro rilevanza commerciale ed urbanistica, il decreto mantiene procedure autorizzative:

- esclusivamente comunali per le medie strutture di vendita (ossia per gli esercizi fino a 1.500 mq. di superficie di vendita nei Comuni con meno di 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. in quelli con più di 10.000 abitanti);
- affidate, per le grandi strutture di vendita (rispettivamente oltre i 1.500 ed i 2.500 mq. di superficie), all'esame di una conferenza di servizi in cui svolgono un ruolo deliberante il Comune interessato, la Provincia e la Regione e alla quale partecipano i rappresentanti dei Comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori e delle organizzazioni di categoria. Il parere favorevole della Regione, che deve essere conforme ai criteri di programmazione stabiliti dalla stessa Regione, è, in questo caso, vincolante per il rilascio dell'autorizzazione.

Nel definire gli obiettivi ai quali devono ispirarsi le procedure amministrative, quelli di carattere urbanistico, sono preponderanti, ad essi si affiancano comunque altri obiettivi generali:

- a. la trasparenza del mercato (art 1) e la libera concorrenza (art. 6, comma b);
- b. l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta (art. 1);
- c. il pluralismo e l'equilibrio fra le diverse tipologie e strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese (art. 1), anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali (art. 6).

La nuova disciplina non va considerata quindi solo come uno strumento di liberalizzazione del settore ma anche come uno strumento che, specie per le medie e grandi strutture di vendita, introduce nuovi criteri di regolazione del mercato in funzione di obiettivi di programmazione della rete distributiva.

Per meglio delineare i compiti della Regione e quelli degli Enti Locali nell'applicazione della nuova disciplina, va anzitutto sottolineato che il Decreto n. 114 risponde, nel suo impianto, ad un metodo di normazione "a cascata", secondo cui la legge nazionale fissa alcuni principi e indirizzi di fondo e rinvia ad una serie di atti attuativi, in particolare a provvedimenti regionali, che dovranno dettare regole di tipo programmatico da far recepire negli strumenti, specie urbanistici, dei Comuni. Questo metodo è rispettoso delle autonomie territoriali ed evita di porre un mantello regolativo uniforme a situazioni locali differenziate.

Il venire meno di una impalcatura regolativa centralistica, mentre elimina l'attuale sistema unificato e generalizzato di norme e vincoli, apre infatti la strada ad una differenziazione delle norme attuative su scala regionale, seppure nello spirito della nuova disciplina, e ad una loro ulteriore articolazione su scala comunale, secondo le specificità delle esigenze locali ed anche, seppure all'interno dei principi della nuova disciplina e dei criteri stabiliti dalla Regione, delle loro peculiari decisioni amministrative. Il decreto, inoltre, nel modificare il sistema programmatico degli

insediamenti commerciali interviene anche nel dettare una diversa articolazione di competenze in materia.

Mentre il processo pianificatorio precedente partiva dal basso, a livello dei Comuni, tramite l'elaborazione e l'adozione dei piani di adeguamento e sviluppo della rete di vendita al dettaglio, secondo le prescrizioni ed i dettami della normativa nazionale, prevedendo il rinvio alle Regioni soltanto per la concessione del nullaosta per l'insediamento di esercizi al di sopra dei 400 mq. (nei comuni fino a 10.000 abitanti) e con più di 1.500 mq. (nei comuni maggiori), con il nuovo provvedimento sono invece le Regioni che danno il via all'iter attuativo, dettando gli indirizzi e le regole dell'attività programmatrice del settore nelle sue diverse articolazioni tipologiche (commercio di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita) e territoriali (aree metropolitane omogenee, aree sovracomunali, centri storici, centri di minore consistenza demografica).

L'articolo 6 del decreto, dedicato alla "programmazione della rete distributiva", configura per le Regioni un articolato e complesso insieme di funzioni di indirizzo generale e di programmazione commerciale ed urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali.

Il primo compito della Regione è quello di definire e trasmettere ai Comuni gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali. Nell'assolvere a questo compito, con specifico riferimento alle peculiarità del territorio di sua competenza, nonché della struttura del sistema commerciale al dettaglio in esso operante e del sistema di gerarchie e di gravitazioni commerciali che lo caratterizza, ogni Regione deve perseguire ed armonizzare un insieme di obiettivi prescritti dalla nuova disciplina, cui può aggiungerne altri, purché pertinenti e con essi non contrastanti.

Gli obiettivi cui potrebbero ispirarsi agli indirizzi regionali possono essere riassunti in tre gruppi:

- a. obiettivi di miglioramento dei servizi commerciali resi al consumatore, stimolando l'efficienza, la produttività e la competitività della rete distributiva ed evitando fenomeni di "desertificazione" commerciale;
- b. obiettivi settoriali, riguardanti in particolare la libera concorrenza, da perseguire specie (art. 6, comma 1b) "nell'indicazione degli obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita", nonché riguardanti il recupero delle piccole e medie imprese preesistenti anche con specifiche forme di incentivazione, sulle quali si tornerà in seguito;
- c. obiettivi urbanistico-commerciali, riguardanti la coerenza degli insediamenti commerciali con la mobilità effettiva dei consumatori e, più in generale, obiettivi tendenti a finalizzare la presenza commerciale come elemento di qualificazione del tessuto urbano (in particolare dei centri storici, nei quali è espressamente indicata la conservazione delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti) e come elemento atto a conservare e riqualificare i presidi di servizio alla popolazione, anche con strutture polifunzionali, nelle zone, in genere montane, a bassa densità degli insediamenti residenziali.

La Regione deve anche fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino le aree da destinare ad insediamenti commerciali, specie per le medie e grandi strutture di vendita, i vincoli di natura urbanistica (ad esempio, disponibilità minima di spazi per parcheggi per le varie strutture di vendita) ed i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici.

Sempre in tema di indirizzi generali regionali il decreto n. 114 prescrive l'acquisizione di pareri obbligatori ma non vincolanti da parte delle rappresentanze degli Enti Locali, dei consumatori e delle categorie commerciali, e stabilisce un ruolo surrogatorio regionale in caso di inadempienza dei Comuni per quanto riguarda l'integrazione dei loro strumenti urbanistici con le prescrizioni urbanistico-commerciali.

La Regione, in base a quanto prescritto dalla nuova disciplina deve anzitutto definire i criteri per il conseguimento degli obiettivi di programmazione della rete distributiva previsti dall'art. 6 del decreto legislativo 114/98. La Regione deve inoltre fornire direttive su una serie di aspetti particolari disciplinati dalle norme di cui all'art. 10 del decreto stesso.

Anzitutto vengono previste tre forme di incentivi e di vincoli riguardanti il periodo di prima applicazione del decreto:

- a. l'agevolazione al mantenimento ed allo sviluppo di presidi commerciali di base nei Comuni o nelle frazioni con meno di 3.000 abitanti, sotto la duplice forma: di facoltà a svolgere in un solo esercizio attività plurime di servizi di base (commerciali e non) e di esenzione temporanea da alcuni tributi regionali;
- b. l'attribuzione ai Comuni di maggiori poteri relativamente alla localizzazione degli esercizi commerciali nei centri storici e in aree o edifici di valore storico, archeologico o ambientale allo scopo di rendere compatibili le funzioni urbane e le specifiche caratteristiche di accessibilità di tali aree con le funzioni commerciali, anche con specifiche misure di incentivazione;
- c. l'indicazione ai Comuni dei criteri in base ai quali essi possono procedere temporaneamente alle valutazioni di impatto dei nuovi esercizi di piccola dimensione, sospendendo gli effetti delle relative comunicazioni idegli operatori.

In secondo luogo vengono indicati i principi in base ai quali la Regione deve stabilire le priorità alle domande di rilascio di autorizzazioni per l'apertura di medie e grandi strutture di vendita che devono comunque privilegiare i casi di concentrazione di unità di vendita preesistenti con reimpiego del personale e, nel settore non alimentare, la qualificazione professionale dei richiedenti.

In terzo luogo vengono stabiliti i principi che rendono automatici l'attivazione di una media struttura di vendita o l'ampliamento di una media o di una grande struttura di vendita realizzata a seguito di concentrazione previo ritiro di autorizzazioni preesistenti per la vendita di beni di largo e generale consumo soggetti a contingenti nella vecchia disciplina del commercio. Ciò anche allo scopo di conferire un valore patrimoniale alle vecchie autorizzazioni in caso di loro utilizzazione per l'attivazione di unità di vendita di maggiore dimensione, specie se con reimpiego del personale. Infine viene conferita alla Regione la facoltà consistente nell'individuazione di zone del territorio cui applicare dimensioni massime degli esercizi di vicinato e delle medie strutture in deroga al criterio della consistenza demografica dei Comuni.

5. Gli obiettivi generali e particolari della programmazione commerciale regionale

Tenendo conto, da un lato delle specificità che caratterizzano il tessuto socio-economico regionale, nonché della mobilità dei consumatori nelle diverse zone della Liguria e dei relativi sistemi di gerarchie e di gravitazioni commerciali, che emergono dalle analisi allegate, dall'altro dei risultati salienti riguardanti la struttura delle attività commerciali al dettaglio con sede fissa nei singoli bacini commerciali e nei singoli comuni della Regione, si procede ora ad un'indicazione sistematica di insieme delle modalità di recepimento della nuova disciplina del commercio, per quanto concerne gli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali con sede fissa.

Oltre agli obiettivi generali individuati dal decreto di riferimento, la Regione Liguria in considerazione delle specificità che caratterizzano il territorio regionale, la distribuzione su di esso degli insediamenti residenziali, il sistema regionale delle gerarchie e delle gravitazioni commerciali e la struttura delle attività commerciali al dettaglio, intende perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- a. la salvaguardia, seppure tenendo conto delle tendenze evolutive emergenti, del carattere policentrico del sistema delle gerarchie e delle gravitazioni commerciali che contraddistingue la Liguria, specie ai suoi livelli intermedi;
- b. l'astensione da consistenti trasformazioni della rete distributiva non ancora supportate da sufficienti analisi scientifiche del loro impatto sul complessivo sistema delle gerarchie e delle gravitazioni commerciali, nonché del loro impatto occupazionale; analisi scientifiche di cui si potrà disporre successivamente con il procedere degli studi urbanistico-commerciali e con l'attivazione del sistema coordinato ed organico di monitoraggio prescritto dal decreto n. 114 (art. 6, comma 1g e art. 10, comma 5);

- c. la promozione del trapasso al nuovo sistema normativo con fluidità, anche attraverso il recupero e lo sviluppo delle iniziative innovative preesistenti, con particolare riferimento a quelle relative all'attuazione dei "centri integrati di via";
- d. il coordinamento tra le politiche di programmazione commerciale e quelle riguardanti le ristrutturazioni urbanistiche, specie per quanto concerne una corretta utilizzazione a fini commerciali delle aree industriali ed infrastrutturali dismesse;
- e. la valorizzazione dei centri storici attraverso la conservazione e la qualificazione dei loro tessuti commerciali caratteristici anche con appositi incentivi;
- f. la salvaguardia ed il recupero dei presidi commerciali di base nelle aree rurali e nelle zone più decentrate degli aggregati urbani, anche con appositi incentivi.

6. La zonizzazione del territorio

Coerentemente con le prescrizioni dell'art. 6, comma 3 del decreto n. 114, ai fini delle analisi strutturali e dell'articolazione di alcuni indirizzi regionali vengono considerate le seguenti aree:

- a. ventisette bacini commerciali, caratterizzati da sistemi omogenei di gravitazione, corrispondenti ai bacini commerciali già individuati con apposite analisi delle gerarchie e delle gravitazioni nelle "indicazioni programmatiche per il commercio al dettaglio in sede fissa" deliberate dal Consiglio Regionale della Liguria il 07.03.1995. Ciascun bacino risulta dai seguenti aggregati di Comuni:

Bacini commerciali e comuni in essi compresi

| |
|--|
| <p>VENTIMIGLIESE COSTIERO (IM)</p> <p>Airole Bordighera Olivetta San Michele Seborga Vallebona Vallecrosia Ventimiglia</p> |
| <p>VENTIMIGLIESE MONTANO (IM)</p> <p>Apricale Camporosso Catelvittorio Dolceacqua Isolabona Perinaldo Pigna Rocchetta Nervina S. Biagio alla Cima Soldano</p> |
| <p>SANREMESE COSTIERO (IM)</p> <p>Baiardo Castellaro Ceriana Ospedaletti Pompeiana Riva Ligure Sanremo S. Stefano al Mare Taggia Terzorio</p> |

SANREMESE MONTANO (IM)

Badalucco
Carpasio
Molini di Triora
Montalto Ligure
Triora

IMPERIESE COSTIERO (IM)

Cervo
Cipressa
Civezza
Costarainera
Diano Aretino
Diano Castello
Diano Marina
Diano S. Pietro
Imperia
Pietrabruna
S. Lorenzo al Mare
S. Bartolomeo
Villa Faraldi

IMPERIESE INTERMEDIO (IM)

Aurigo
Borgomaro
Chiusanico
Chiusavecchia
Dolcedo
Lucinasco
Pontedassio
Prelà
Vasia

IMPERIESE MONTANO (IM)

Armo
Borghetto d'Arroscia
Caravonica
Cesio
Cosio D'Arroscia
Mendatica
Montegrosso
Pieve di Teco
Pornassio
Rezzo
Vessalico

ALBENGANESE COSTIERO (SV)

Alassio
Albenga
Andora
Balestrino
Borghetto S. Spirito
Ceriale
Laigueglia
Stellanello
Testico

Toirano

ALBENGANESE MONTANO (SV)

Aquila D'Arroscia (IM)

Arnasco

Casanova Lerrone

Castelbianco

Castelvechio

Cisano sul Neva

Erli

Garlenda

Nasino

Onzo

Ortovero

Ranzo (IM)

Vendone

Villanova D'Albenga

Zuccarello

FINALESE COSTIERO (SV)

Boissano

Borgio Verezzi

Calice ligure

Finale Ligure

Giustenice

Loano

Pietra Ligure

Tovo S. Giacomo

FINALESE MONTANO (SV)

Bardinetto

Calizzano

Magliolo

Massimino

Orco Feglino

Rialto

VALLE BORMIDA (SV)

Altare

Bormida

Cairo Montenotte

Carcare

Cengio

Cosseria

Dego

Mallare

Millesimo

Murialdo

Osiglia

Pallare

Piana Crixia

Plodio

Rocavignale

SAVONESE COSTIERO (SV)

Albisola Marina
Albisola Superiore
Bergeggi
Noli
Quiliano
Savona
Spotorno
Stella
Vado Ligure
Vezi Portio

SAVONESE MONTANO (SV)

Giusvalla
Mioglia
Pontinvrea
Sassello
Urbe

VARAZZE-ARENZANO (SV)

Arenzano (GE)
Celle Ligure
Cogoleto (GE)
Varazze

VALLE STURA (GE)

Campoligure
Masone
Rossiglione
Tiglieto

AREA GENOVESE (GE)

Bargagli
Campomorone
Cranesi
Davagna
Genova
Mele
Mignanego
S.Olcese
Serra Riccò

ALTA VALLE SCRIVIA (GE)

Busalla
Casella
Crocefieschi
Isola del Cantone
Montoggio
Ronco Scrivia
Savignone
Valbrevenna
Vobbia

VAL FONTANABUONA (GE)

Cicagna
Coreglia Ligure
Favale di Malvaro
Lorsica
Lumarzo
Moconesi
Neirone
Orero
Rezzoaglio
S. Stefano Aveto
S. Colombano Tribogna

VAL TREBBIA (GE)

Fascia
Fontanigorda
Gorreto
Montebruno
Propata
Rondanina
Rovegno
Torriglia

TIGULLIO OCCIDENTALE (GE)

Portofino
Rapallo
Santa Margherita Ligure

TIGULLIO ORIENTALE (GE)

Borzonasca
Carasco
Casarza Ligure
Castiglione Chiavarese
Chiavari
Cogorno
Lavagna
Levi
Mezzanego
Moneglia
Nè
Sestri Levante
Zoagli

RIVIERA SPEZZINA (SP)

Bonassola
Deiva Marina
Framura
Levanto
Monterosso
Riomaggiore
Vernazza

| |
|---|
| <p align="center">VAL DI VARA (SP) Beverino Borghetto di Vara Brugnato Carro Carrodano Maissana Pignone Riccò del Golfo Rocchetta di Vara Sesta Godano Varese Ligure Zignago</p> |
| <p align="center">VAL DI MAGRA (SP) Ameglia Arcola Bolano Calice al Cornoviglio Castelnuovo Magra Follo Ortonovo S. Stefano Magra Sarzana Vezzano Ligure</p> |
| <p align="center">LA SPEZIA GOLFO (SP) La Spezia Lerici Portovenere</p> |
| <p align="center">BOGLIASCO-CAMOGLI Avegno Bogliasco Camogli Pieve Ligure Recco Sori Uscio</p> |

- b. due aree metropolitane omogenee, corrispondenti ai bacini commerciali “genovese” e “La Spezia – Val di Magra”;
- c. dodici aree dell'entroterra montano, anch'esse specificate nella precedente tabella, corrispondenti ad altrettanti bacini commerciali, risultanti dall'aggregazione di Comuni, perlopiù appartenenti, per ciascuna area, a specifiche Comunità Montane, nei quali, seppure limitatamente ai Comuni ed alle frazioni con meno di 3.000 abitanti, applicare gli indirizzi di incentivazione che verranno previsti per le zone montane a bassa densità demografica;
- d. i centri storico-commerciali, che devono essere individuati dai Comuni secondo i criteri di seguito specificati:
- A. Centro storico-commerciale di tipologia A: il solo centro storico di Genova, nella sua delimitazione classica (città medioevale), con riferimento ai suoi percorsi commerciali interni, e comprensivo delle aree del Porto Vecchio recuperate alla città;
 - B. Centri storici-commerciali di tipologia B: nuclei storico-commerciali che presentino congiuntamente le condizioni urbanistiche e commerciali sotto indicate:
 - tessuto urbanistico ed edilizio interno dotato di un elevato grado di omogeneità e localizzato in corrispondenza dei nuclei originari delle aree urbane circostanti;

- forte concentrazione di esercizi commerciali tradizionali, con attrattività a largo raggio, organizzati in percorsi continui.
- C. Centri storico-commerciali di tipologia C: Piccoli nuclei di particolare pregio storico-ambientale suscettibili di valorizzazione turistica anche attraverso l'inserimento di attività commerciali ed artigianali coerenti.

7. Deroga ai limiti massimi di superficie di vendita

Avvalendosi della deroga di cui all'art. 10, comma 4, del decreto di riferimento, la Regione stabilisce i seguenti limiti massimi di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato di generi sia alimentari sia non alimentari:

- a. in tutte le zone urbanistiche di tipo "A" ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444 : mq. 100;
- b. nei centri storico-commerciali indicati nel precedente paragrafo 6: mq. 100;
- c. in tutti i Comuni con popolazione residente fino a 3.000 abitanti: mq. 100;
- d. in tutte le frazioni o centri abitati decentrati fino a 500 abitanti: mq. 100.

Nelle zone non ricomprese negli ambiti territoriali sopraindicati si applicano i limiti di legge (mq. 150 nei Comuni fino a 10.000 abitanti e mq. 250 in quelli con più di 10.000 abitanti).

Negli ambiti sopraindicati di cui alle lettere a),c),d), l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino al limite di superficie di vendita di 100 mq. è soggetta a semplice comunicazione a norma dell'art. 7, comma 1, del decreto di riferimento, nel rispetto dei vincoli di natura urbanistica.

Negli ambiti sopraindicati di cui alla lettera b) l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino al limite di superficie di vendita di 100 mq. è soggetta a comunicazione a norma dell'art. 7, comma 1, del decreto di riferimento, nel rispetto dei vincoli di natura urbanistica e subordinate alle procedure di impatto, che sono indicate nel successivo paragrafo.

Negli ambiti sopraindicati di cui alle lettere a),c),d), per le medie strutture di vendita i limiti dimensionali massimi previsti per legge sono ridotti rispettivamente da 2.500 mq. a 1.500 mq. nei Comuni con più di 10.000 abitanti e da 1.500 mq. a 1000 mq. nei Comuni con meno di 10.000 abitanti.

Tali limiti esprimono unicamente classi dimensionali di riferimento, fermo restando che i limiti di superficie di vendita autorizzabile possono essere ridotti sulla base dei criteri di autorizzazione commerciale nonché sulla base dei criteri urbanistici.

8. Criteri per l'esercizio da parte dei comuni dei maggiori poteri di cui all'art.10, 1° comma, lettera c.

Per un periodo non superiore a due anni dalla data di pubblicazione del seguente provvedimento, i Comuni possono inibire gli effetti della comunicazione all'apertura degli esercizi di vicinato solo nei centri storico- commerciali come definiti al precedente punto 6 alle seguenti condizioni:

- a. che le aree ad essi relative siano perimetrate;
- b. che i Comuni si dotino per tali aree di programmi di qualificazione della rete commerciale.

Tali programmi, che, a scelta dei Comuni, possono assumere la veste di un piano, di una semplice deliberazione consiliare di indirizzi o di altro idoneo provvedimento, possono essere articolati come:

autonomo strumento di gestione del fenomeno distributivo nei centri storico-commerciali;
componente di un intervento pluridisciplinare o progetto integrato o piano d'area nel quale più problematiche del centro storico vengono contestualmente affrontate.

I suddetti programmi, previa ricognizione ed approfondimento delle problematiche della distribuzione commerciale nel centro storico e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, dettano specifici criteri di sviluppo, potenziamento e rivitalizzazione della distribuzione, avendo come obiettivo primario non la mera conservazione o

tutela, bensì la realizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori. Per realizzare queste finalità in tali programmi i Comuni possono differenziare le attività commerciali e la relativa disciplina giuridica con riferimento a specifiche classificazioni di carattere merceologico o di carattere qualitativo, previa consultazione con le rappresentanze di categoria degli operatori e dei consumatori, sempre che ciò contribuisca ad un ampliamento di opportunità di insediamento nel centro storico, e non costituisca una restrizione. Essi possono inoltre: disporre il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora queste costituiscano un grave ed evidente contrasto con la tutela di valori artistici, storici o ambientali; stabilire priorità o obblighi di contestualità di realizzazione di iniziative, tenendo anche conto dei programmi di attuazione dei "centri integrati di via".

9. Indirizzi per le medie strutture di vendita

Nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di mobilità degli operatori sul territorio introdotti dalla nuova disciplina del commercio, ma anche dell'esigenza, espressamente richiamata dalla nuova disciplina del commercio, di promuovere un equilibrato sviluppo di tutte le forme e le tipologie commerciali, salvaguardando il più possibile quelle di minore dimensione, si delimita la capacità autorizzativa di medie strutture di vendita i cui limiti dimensionali sono indicati nel paragrafo precedente, e si pongono alcuni vincoli al loro insediamento coerenti con il sistema delle gerarchie e delle gravitazioni commerciali, nonché con le prescrizioni di carattere urbanistico-commerciale.

9.1. Medie strutture di vendita alimentari.

I criteri comunali, previsti dall'art. 8, comma 3, del decreto legislativo n. 114/1998, per l'autorizzazione all'apertura, all'ampliamento di medie strutture di vendita devono conformarsi alle seguenti disposizioni:

- a. nelle zone urbanistiche di TIPO "A", ad esclusione dei centri storico-commerciali come definiti al Punto 6, sono autorizzabili superfici di vendita di generi alimentari comprese tra i 101 e i 150 mq. (per i Comuni con meno di 10.000 abitanti) e 101 e 250 mq. (nei Comuni con più di 10.000 abitanti)

La deroga sopra specificata è motivata dall'esigenza socio-economica di salvaguardare le unità di vendita di piccola dimensione esistenti in porzioni limitate del territorio che rendono un servizio imprescindibile per gli utenti (nei piccoli comuni e nelle piccole frazioni) o quelle che concorrono alla qualificazione delle funzioni locali nei centri storici e nelle aree di maggiore "polarizzazione" commerciale.

- b. nel caso di medie strutture con superfici di vendita superiori ai limiti di cui alla lettera precedente, il loro limite complessivo di autorizzabilità non può superare le percentuali sottoindicate della superficie complessiva di vendita di prodotti alimentari degli esercizi esistenti al 31/12/1998 nell'ambito comunale di riferimento, dedotta la superficie di vendita relativa alle grandi strutture di vendita presenti (superiori rispettivamente a mq. 1.500 nei Comuni fino a 10.000 abitanti e mq. 2.500 in quelli con più di 10.000 abitanti) fermo restando i limiti indicati al precedente Punto 7:
del 12% nei Comuni fino a 10.000 abitanti;
del 10% in quelli da 10.000 a 20.000 abitanti;
dell'8% in quelli da 20.000 a 40.000 abitanti;
del 6% in quelli da 40.000 a 100.000 abitanti;
del 5% in quelli con più di 100.000 abitanti.

I diversi limiti di autorizzabilità sono giustificati dall'opportunità da un lato di consentire ai Comuni medio- piccoli di potere colmare eventuali carenze della loro rete con medio- piccole strutture di vendita; dall'altro di evitare che nei Comuni maggiori, nei quali in genere le medie strutture di vendita alimentari sono già sufficientemente presenti, si manifestino processi di trasformazione della rete troppo incisivi in tempi troppo rapidi.

Il limite complessivo di superficie autorizzabile sia per aperture sia per ampliamenti viene distribuito dal Comune in più classi dimensionali sulla base delle esigenze di sviluppo e adeguamento della rete distributiva locale .

I limiti di superficie autorizzabile per singolo esercizio devono essere compatibili con i limiti massimi di superficie consentiti nelle varie zone urbanistiche di rispettiva localizzazione.

I limiti percentuali sopraindicati operano per una sola volta nell'ambito di vigenza del piano.

Il trasferimento di medie strutture di vendita alimentari è regolato dai criteri comunali di programmazione nel rispetto dei vincoli urbanistico-commerciali.

9.2. Medie strutture di vendita non alimentari.

I criteri comunali, previsti dall'art. 8, comma 3, del decreto legislativo n. 114/1998, per l'autorizzazione all'apertura e all'ampliamento di medie strutture di vendita non alimentari, devono conformarsi alle seguenti disposizioni:

I limiti di superficie autorizzabile per singolo esercizio devono essere compatibili con i limiti massimi di superficie consentiti nelle varie zone urbanistiche di rispettiva localizzazione.

Il trasferimento di medie strutture di vendita non alimentari è regolato dai criteri comunali di programmazione nel rispetto dei vincoli urbanistico-commerciali.

La localizzazione di queste strutture di vendita, nonché delle altre strutture operanti nei settori prevalenti delle "shopping-goods" (ad esempio: calzature, pelletterie, tessuti per l'arredamento, ecc.), è preferibile che si realizzi all'interno delle aree di "polarizzazione commerciale", con un limite dimensionale di 600 mq., comprese in zone urbanistiche di tipo "A".

Per le medie strutture di vendita di generi non alimentari, nel rispetto della compatibilità di cui ai successivi punti e degli altri vincoli urbanistico-commerciali, i Comuni regolano lo sviluppo della rete sulla base delle esigenze dei consumatori, privilegiando le localizzazioni decentrate per le strutture con attività prevalente nei settori delle "speciality goods" (ad esempio: mobili, articoli per l'edilizia, bricolage, ecc.)

10. Indirizzi per le grandi strutture di vendita

Prima di procedere alla emanazione degli indirizzi regionali per l'attivazione, l'ampliamento ed il trasferimento delle grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. nei comuni con meno di 10.000 abitanti ed ai 2.500 mq. in quelli di dimensione demografica superiore), vanno fatte due premesse.

In primo luogo il prevedibile sviluppo dei consumi commercializzati e degli insediamenti residenziali in Liguria nel prossimo triennio è assai modesto, a motivo delle dinamiche demografiche negative e del quasi totale immobilismo quanto a nuove espansioni residenziali. Ciò determina un ridotto fabbisogno di nuove grandi strutture di vendita, specie nel settore alimentare. In secondo luogo in Liguria negli anni più recenti si è verificata, anche a motivo delle opportunità offerte dal previgente piano regionale per il commercio, una crescita intensa di nuove grandi strutture di vendita, specie nel settore alimentare, una parte delle quali tuttora in via di realizzazione. È pertanto certo che quanto prima la disponibilità di superficie di vendita nelle grandi strutture manifesterà comunque un incremento consistente.

In particolare, nell'area metropolitana La Spezia- Val di Magra, oltre al centro commerciale di Sarzana già in esercizio da alcuni anni, al centro commerciale di TIPO "D" di La Spezia (5.586 mq.) verrà prossimamente realizzato il centro commerciale di tipo B di La Spezia Levante (5.000 mq.); nell'area del Tigullio potrà essere realizzato il centro commerciale di tipo A di Carasco (7.673 mq.); nell'area metropolitana genovese è in fase di avvio il maggiore centro commerciale della regione (S.Biagio: 15.000 mq.), oltre ad essere stata recentemente avviata la maggiore struttura di vendita non alimentare della regione (Ikea 11.970 mq.), mentre potrà essere realizzato, qualora vengano reperite le aree, il centro commerciale di tipo B di Genova Levante (fino a 5.000 mq.).

Nel bacino Varazze- Arenzano risulta previsto un ulteriore centro commerciale di tipo C per il quale sono già state avviate le analisi di compatibilità urbanistico- territoriale. Nell'area urbana savonese opera da due anni il grande centro commerciale "Il Gabbiano" (15.894 mq.).

Infine, nelle aree urbane costiere del Ponente, la struttura policentrica dei nuclei urbani ha dato luogo allo sviluppo di parecchie unità di vendita di dimensioni medio- grandi e non sembrano opportuni, almeno nel breve periodo, ulteriori interventi nel settore alimentare.

L'indirizzo regionale per le grandi strutture di vendita alimentari è pertanto quello di consentire con nuove autorizzazioni il completamento della rete delle grandi strutture di vendita con i seguenti interventi:

Bacino Varazze- Arenzano: un centro commerciale con superficie totale di vendita non superiore a 3.500 mq. con un esercizio dominante nel settore alimentare non superiore a 2.500 mq.;

Bacino Genovese- aree di Levante: un centro commerciale con superficie di vendita fra i 3.500 mq. ed i 5.000 mq., con un esercizio dominante non superiore a 3.000 mq.;

Bacino La Spezia- Val di Magra: zona urbana di La Spezia Ponente, un centro commerciale con superficie non superiore a 3.500 mq. con un esercizio dominante nel settore alimentare non superiore a 2.500 mq.

10.1 Grandi strutture di vendita alimentari.

Non sono consentite aperture di grandi strutture di vendita alimentari, ad eccezione di quelle sopra indicate.

10.2 Grandi strutture di vendita non alimentari.

Per le grandi strutture di vendita non alimentari, specie in relazione alle tendenze al decentramento territoriale in atto, si ritiene che un fattore fondamentale per regolare le loro localizzazioni, aumentandone al tempo stesso la funzionalità, sia l'attivazione di veri e propri "distretti commerciali" dotati di aree attrezzate e di adeguate infrastrutture che ne garantiscano l'accessibilità.

In relazione al divenire della nuova disciplina urbanistica regionale, le province stanno elaborando i piani territoriali di coordinamento nel cui ambito saranno articolatamente previsti e strutturati i modelli di "distretti commerciali".

L'apertura e l'ampliamento di grandi strutture di vendita non alimentari sono consentite, nel periodo di vigenza del piano, entro un limite complessivo di autorizzabilità del 6% della superficie esistente nell'intero settore non alimentare, determinata dalla Regione a livello di interi bacini commerciali con riferimento al 31.12.1998 e incrementata fino ad un massimo del 2% a decorrere dal primo giorno di vigenza del terzo anno di validità del piano. Tale incremento fa riferimento alla superficie esistente a livello dei bacini commerciali al 31 dicembre 2000. Va da sé che le suddette strutture devono rispettare, nella loro localizzazione, le compatibilità urbanistiche.

I limiti percentuali sopraindicati operano per una sola volta nell'ambito di vigenza del piano.

10.3 Sono ammessi i trasferimenti, le concentrazioni, gli accorpamenti di strutture di vendita autorizzate alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:

1. si svolgano all'interno dello stesso bacino commerciale;
2. vi sia il parere favorevole del Comune in cui si trasferisce la struttura;
3. siano rispettati i vincoli di natura urbanistico-commerciale;
4. siano rispettate le superfici di vendita autorizzate per i due settori merceologici alimentari e non alimentari.

11. Disposizioni particolari

11.1 Attività congiunte nelle aree minori e montane

A norma dell'art. 10, primo comma, lett. a) del decreto legislativo n. 114/1998 è attribuita ai Comuni la facoltà di consentire nello stesso locale adibito o adibibile alla vendita al dettaglio l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività, anche eventualmente in convenzione con soggetti pubblici o privati.

Qualora l'attività di vendita riguardi generi alimentari, deve essere comunque rispettata la

compatibilità igienico-sanitaria sia per i locali sia per la natura funzionale dei servizi aggiuntivi. La facoltà accordata ai Comuni é esercibile esclusivamente per gli ambiti territoriali e nel rispetto del limite demografico stabilito dalle norme precitate. Con successivo provvedimento saranno disciplinati gli incentivi regionali di natura tributaria e/o finanziaria per il consolidamento e lo sviluppo delle attività di vendita al dettaglio nei suddetti ambiti territoriali.

11.2 Criteri di priorità

A norma dell'art. 10, secondo comma, dello stesso decreto legislativo é attribuita priorità alle domande di rilascio di autorizzazioni all'apertura di medie e grandi strutture di vendita di generi alimentari che prevedono la concentrazione di analoghe strutture preesistenti.

Il riconoscimento della priorità, all'atto dell'esame di domande concorrenti da parte dei Comuni e della Conferenza di servizi di cui all'articolo 9 dello stesso decreto, é subordinato alla verifica delle seguenti concomitanti condizioni:

- a. la superficie da concentrare deve avere una dimensione almeno pari al 50% della nuova superficie richiesta;
- b. sono rispettati i vincoli di autorizzabilità definiti ai precedenti paragrafi 9 e 10 nonché i vincoli di natura urbanistica;
- c. nella domanda di autorizzazione deve essere esplicitamente manifestato l'impegno al reimpiego del personale dipendente presso gli esercizi da concentrarsi.

E' attribuita priorità alle domande per l'apertura di esercizi per la vendita di generi non alimentari di chi ha frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risulta in possesso di adeguata qualificazione.

In ogni caso, il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quelle relative agli esercizi concentrati.

11.3 Casi di autorizzazioni dovute.

A norma dell'art. 10, terzo comma, del decreto legislativo n. 114/1998 l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita e l'ampliamento della superficie di una media o di una grande struttura é dovuta, qualora la superficie di vendita da concentrare sia almeno pari all'80%, rispettivamente, della superficie richiesta per il nuovo esercizio o per l'ampliamento della superficie esistente.

Le superfici di vendita degli esercizi concentrabili, autorizzata ai sensi dell'articolo 24 della legge 11 Giugno 1971 n.426 per la vendita di beni di largo e generale consumo, sono conteggiate per l'effettiva dimensione autorizzata o nella misura di 100 mq. qualora la relativa superficie sia inferiore a tale limite.

L'autorizzazione é dovuta con l'osservanza delle seguenti ulteriori condizioni:

1. sono rispettati i vincoli di natura urbanistica;
2. nella domanda volta ad ottenere l'autorizzazione all'apertura o all'ampliamento é assunto l'impegno al reimpiego del personale occupato negli esercizi da concentrare

In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi concentrati.

11.4 Ampliamenti consentiti della superficie di vendita.

E' consentito l'ampliamento in loco di tutti gli esercizi di vendita entro il limite del 20% della superficie autorizzata, oltre agli incrementi percentuali di superficie autorizzabile previsti nei precedenti punti, per una sola volta nell'ambito di vigenza del piano.

11.5 Complessi intermodali per il trasporto di passeggeri

L'apertura di esercizi di vendita al dettaglio all'interno di complessi intermodali per il trasporto di passeggeri (escluse le stazioni ferroviarie), è consentita per la vendita di generi alimentari e non alimentari entro il limite di 1000 mq elevabili a 2000 mq esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni e accorpamenti di strutture distributive presenti nell'ambito dello stesso Comune. In tali strutture la superficie di vendita di generi alimentari non può essere superiore a 600 mq.

L'apertura di esercizi di vendita al dettaglio all'interno del complesso intermodale per il trasporto di passeggeri ad attrattività sovragionale nel porto di Genova, è consentita per la vendita di generi alimentari e non alimentari entro il limite di 2500 mq elevabili a 5000 mq a seguito di trasferimenti, concentrazioni e accorpamenti di strutture distributive presenti nell'ambito dello stesso Comune. In tali strutture la superficie di vendita di generi alimentari non può essere superiore a 2500 mq.

11.6 Strutture distributive in fregio alle autostrade.

L'apertura e/o ampliamento di esercizi di vendita al dettaglio di generi alimentari e non, annessi ad impianti autostradali di distribuzione di carburanti per autotrazione é consentita anche in deroga ai limiti di autorizzabilità comunali purché contenuta entro il limite di 1500 mq. di superficie di vendita ed a condizione che l'accesso agli esercizi avvenga esclusivamente per via autostradale senza possibilità di accesso attraverso i raccordi autostradali.

11.7 Intesa con le Regioni contermini

Al fine di favorire un equilibrato sviluppo della rete distributiva delle grandi strutture di vendita insistenti nelle aree in prossimità dei confini interregionali, la Giunta regionale attiva tutte le opportune intese con le Regioni contermini.

12 Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale

A norma dell'art. 6 comma 2 del D.Lvo. 31.3.1998 n. 114 il presente provvedimento deve fornire criteri di programmazione urbanistica affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:

- a. le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali e in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di media e grande struttura di vendita;
- b. i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c. i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Il decreto 114/1998 stabilisce altresì sub art. 6 5° comma che le regioni fissino il termine non superiore a 180 giorni entro il quale i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale.

In attuazione delle disposizioni sopra indicate il presente provvedimento definisce i criteri indicati dalla norma sopra citata, da recepirsi sia attraverso varianti a quelli già vigenti, sia in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici delineati dalla legge urbanistica regionale 36/1997.

La legge regionale che affiancherà il presente provvedimento disciplinerà il procedimento delle varianti di cui sopra e gli effetti dei presenti criteri.

Criteri per l'individuazione delle aree da destinare ad insediamenti commerciali

Nell'individuazione dei criteri di cui all'art. 6 comma 2 p.a) del D.Lvo 114/1998 appare necessario tenere conto dei seguenti elementi:

- altre disposizioni del citato D.Lvo 114/1998 (segnatamente art. 6, comma 1 punto d), art. 6

- comma 2 punto b), art. 10 comma 1 punto b)) laddove si desume il principio di indicare limiti cui sottoporre gli insediamenti commerciali con riferimento ai centri storici;
- la diversa zonizzazione che contraddistingue gli strumenti urbanistici vigenti (piani regolatori generali, programmi di fabbricazione), che dovranno essere oggetto di varianti nei termini sopra indicati, rispetto ai nuovi strumenti urbanistici (PUC) in corso di formazione; pertanto nel primo caso il riferimento, rispetto al quale andrà valutata la compatibilità o meno degli insediamenti commerciali, dovrà necessariamente essere costituito dalle zone omogenee di cui al D.M. 2.4.1968; nel secondo caso, invece tale riferimento sarà costituito dagli ambiti di conservazione/riqualificazione e dai distretti di trasformazione;
 - la differenziazione tra le diverse tipologie di vendita, secondo l'articolazione operata dal citato D.Lvo 114/1998 e secondo le ulteriori specificazioni contenute nei criteri contenuti nel presente provvedimento per il profilo strettamente commerciale, distinguendo quindi, tra:
 - esercizi di vicinato;
 - media struttura di vendita;
 - grandi strutture di vendita.

Ulteriore differenziazione si ritiene debba essere costituita dal settore merceologico di vendita, tenuto conto del diverso effetto, ai fini sia urbanistici che commerciali, che tale differenziazione comporta. A tal fine la tipologia delle strutture di vendita, definita per settori merceologici, è differenziata nelle seguenti categorie:

- alimentari o miste (intendendo strutture in cui è comunque prevalente la vendita di generi alimentari);
- non alimentari

La dimensione del Comune posto che la superficie di vendita, per gli esercizi di vicinato e per le medie e per le grandi strutture di vendita, corrisponde a valori diversi in base all'art. 1 del D.Lvo 114/1998, a seconda che la popolazione del Comune sia inferiore o superiore a 10.000 abitanti, con le deroghe fissate al punto 7 del presente provvedimento a norma dell'art. 10 comma 4 del decreto medesimo.

Premesso quanto sopra, vengono quindi in prosieguo indicati i criteri ai quali la strumentazione urbanistica comunale dovrà riferirsi per individuare per ciascuna zona ovvero per gli ambiti/distretti l'ammissibilità o meno di strutture di vendita, nelle articolazioni che le stesse presentano sia in termini di superficie massima ammissibile sia in termini di settore merceologico secondo le differenziazioni sopra indicate.

Onde consentire una chiara e sintetica indicazione dei criteri in parola, posto che gli stessi si traducono in una valutazione circa la compatibilità o meno dei vari tipi di struttura di vendita nelle specifiche zone di piano (ovvero negli ambiti/distretti del PUC) gli stessi vengono riassunti in due tabelle, che di seguito vengono riportate: l'una (tab. 1) costituente riferimento per apportare varianti ai vigenti PRG/PF, l'altra (tab. 2) per dettare tale disciplina in sede di formazione dei PUC. Nelle tabelle in parola, vengono, quindi, riportate per ciascuna zona omogenea (tab. 1) ovvero per gli ambiti e i distretti (Tab. 2) le superfici di vendita massima (SV) che si ritengono compatibili per ciascun settore merceologico, differenziate a seconda che il Comune abbia più o meno di 10.000 abitanti.

L'elaborato costituito dalle citate tabelle costituisce un documento di "criteri o indirizzi" che contiene l'enunciazione di:

- a. indicazioni vincolanti, in quanto ritenute espressione di principi irrinunciabili di programmazione urbanistica nel campo commerciale, sia alla luce di principi desumibili dal D.Lvo di riferimento, sia al fine di garantire un corretto equilibrio tra la programmazione commerciale e quella urbanistica, in ragione dei riflessi che l'una induce sull'altra in termini di compatibilità di destinazione d'uso, di viabilità e di densità della zona urbanistica;
- b. indicazioni di indirizzo non vincolanti in quanto aventi valore di suggerimenti dettati

dall'esperienza acquisita nell'esame degli strumenti urbanistici comunali, con corrispettiva facoltà del Comune di discostarsi motivatamente da esse, ove la peculiarità del proprio territorio e della disciplina urbanistica vigente o in corso di formazione porti all'adozione di soluzioni diverse.

La differenziazione tra indicazioni vincolanti e non vincolanti viene riportata in ciascuna delle tabelle 1 e 2, contenente i criteri di valutazione cui i Comuni dovranno attenersi, con i diversi gradi di cogenza ovvero di indirizzo, nella disciplina urbanistica che loro compete, con la conseguenza che in sede di variante ai vigenti SUG ovvero in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici, nel caso di indicazioni vincolanti la scelta urbanistica non potrà che recepire l'indicazione del presente provvedimento, mentre laddove l'indicazione non sia qualificata come vincolante, il Comune potrà procedere alla adozione di scelte diverse, ovviamente motivando le ragioni del discostamento dall'indirizzo.

Al fine di una migliore comprensione dei criteri indicati e dei termini di indirizzo o di vincolo della relativa previsione si specifica quanto segue:

| Criteri di cui alla Tabella 1 | |
|--------------------------------------|---|
| Zone A | Mentre per il settore alimentare risulta vincolante la dimensione massima di superficie di vendita di 150 mq. ovvero di 250 mq. a seconda che il Comune abbia rispettivamente meno o più di 10.000 abitanti, per il settore non alimentare risulta vincolante la sola indicazione che vieta le grandi strutture di vendita; costituisce invece un indirizzo cui attenersi, con conseguente possibilità di discostamento da tali indicazioni, la limitazione della dimensione massima di 600 mq. di superficie di vendita nelle parti di zona A, che presentino effettivamente caratteristiche di nuclei storici di pregio ovvero con formazione compatta, mentre in altre parti di zone, pure classificate A dal vigente strumento urbanistico generale, che non abbiano tali caratteristiche, potranno ammettersi superfici fino a 1000 mq. ovvero 1500, a seconda che il Comune abbia meno o più di 10.000 abitanti. In altri termini in tale caso il Comune dovrebbe procedere a verificare se le zone A del proprio territorio abbiano caratteristiche tali da essere soggette alla diversa regolamentazione suindicata, e quindi essere assoggettate o meno al limite massimo di 600 mq. |
| Zone B | Unico indirizzo vincolante é costituito dal divieto di superficie massime di vendita superiori a 1000 mq ovvero a 1500 mq (a seconda delle dimensioni del Comune) |
| Zone C | <p>Non sono previsti criteri vincolanti. Costituisce indirizzo l'esclusione in tali zone di grandi strutture di vendita non alimentari. Pertanto, in sede di pianificazione comunale, l'eventuale scelta di ammettere tali strutture in zone a prevalente funzione residenziale dovrà essere giustificata in relazione alle caratteristiche della zona stessa con particolare riguardo agli effetti indotti dalla funzione commerciale sotto il profilo dell'impatto trasportistico.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta nel valutare che la nuova struttura non sia incongruente con le caratteristiche che devono connotare gli insediamenti residenziali. Pertanto tale scelta é ammissibile solo previa approvazione della variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale sempreché la possibilità di inserire siffatte strutture commerciali non sia già consentita da piani territoriali provinciali o regionali.</p> <p>Si deve comunque sottolineare che l'indicazione di ammissibilità nelle zone C di tutte le altre strutture di vendita non esclude che in sede di adeguamento dello strumento urbanistico ai presenti criteri, la civica Amministrazione pervenga ad una disciplina urbanistica più articolata, anche individuando situazioni in cui l'insediamento di tali strutture sia inopportuno, soprattutto per le grandi superfici di vendita, in relazione alle specifiche problematiche viabilistiche e di impatto trasportistico che contraddistinguono le zone a prevalente destinazione residenziale</p> |

| | |
|--------|---|
| Zone D | <p>Non sono previsti criteri vincolanti per le zone produttive “D”. Costituiscono invece indirizzi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'esclusione in tali zone di esercizi di piccola dimensione, onde incentivare l'ubicazione di esercizi di vicinato all'interno dei nuclei urbani, ferma restando la possibilità di consentirli in relazione alle specificità delle situazioni locali e alle caratteristiche delle zone produttive; 2. l'ammissibilità di grandi strutture di vendita deve essere valutata dai piani territoriali provinciali o regionali; peraltro, in assenza di tali strumenti si ritiene che tali strutture siano ammissibili solo se esplicitamente previste in sede di adeguamento dello strumento urbanistico vigente ai presenti criteri sempreché in tale sede venga valutata la compatibilità delle strutture medesime sia in termini urbanistici, anche in relazione al rapporto con la funzione prevalente nella zona interessata, sia in termini commerciali in relazione ai bacini di utenza interessati. Pertanto tale scelta, nelle more di approvazione dei piani territoriali, é ammissibile solo previa approvazione della variante di adeguamento. |
| Zone E | <p>Nelle tabelle non sono specificamente affrontate le zone agricole in quanto generalmente destinate ad usi diversi; tuttavia non si può escludere che in tali zone vengano ammesse strutture di vendita di vicinato da collocarsi evidentemente in ambiti insediati</p> |

Criteri di cui alla Tabella 2

Valgono i principi ed i chiarimenti indicati con riferimento alla Tabella 1, per quanto concerne le indicazioni con carattere vincolante da quelli con carattere di indirizzo.

E' peraltro da considerarsi che rispetto alla più facile ripartizione delle "zone omogenee" di cui al DM del 1968, la suddivisione del territorio in ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione può basarsi su presupposti e scale di lettura diversi, fra un Piano Urbanistico Comunale e un altro, come nel caso in cui siano previste aree di “espansione edilizia” anche di peso significativo ma che non configurano vere e proprie trasformazioni dell'assetto, se non alla scala fondiaria. Tali previsioni infatti non necessariamente devono essere inserite in un “Distretto” piuttosto che in un “Ambito di Riqualificazione”, per cui le condizioni di compatibilità urbanistica che qui si trattano, in taluni casi devono essere più opportunamente rapportate alle specifiche situazioni e alle funzioni che il PUC ha previsto nella fattispecie.

E' altresì evidente che la diversa impostazione e formazione del PUC rispetto ai tradizionali strumenti urbanistici comunali dovrebbe più agevolmente condurre a verificare la compatibilità e la sostenibilità delle strutture di vendita, già in sede di formazione del piano.

Oltre ai criteri sopra descritti la variante deve darsi carico delle definizioni del rapporto convenzionale fra la Superficie di Vendita (SV) e il parametro superficario indicato nello strumento urbanistico generale (SLA o SU o altro), nei termini di cui al p. 17, in relazione alla specifica definizione che lo SUG medesimo fornisce. A tal fine é da chiarire come il valore di 0,83 indicato al ridetto paragrafo 17, sia da considerarsi vincolante solo laddove il Comune ometta di specificare un differente rapporto convenzionale. In questo caso il campo di variabilità indicato, fra 0,75 e 0,83 ha carattere di indirizzo

Tabella 1

(Comuni dotati di PRG o di RE/PdF)

| zona urb. | comuni fino a 10.000 abitanti | | comuni con più di 10.000 abitanti | | |
|----------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|---|-------------|
| A (nota ¹) | alimentari | | | | |
| | SV <150 mq | ammissibili | SV <250 mq | ammissibili | |
| | >150 mq | non ammissibili | >250 mq | non ammissibili | |
| | | (vincolante) | | (vincolante) | |
| | non alimentari | | | | |
| | SV 600 <mq | z.A storica/compatta | SV <600 mq | z.A storica/compatta | |
| | SV <1000 mq | altre A ammissibili | SV <1500 | altre A ammissibili | |
| | SV >1000 mq | non ammissibili (vincolante) | SV >1500 mq | non ammissibili (vincolante) | |
| | B | alimentari e non alimentari | | | |
| | | SV <1.000 mq | ammissibili | SV <1500 mq | ammissibili |
| >1000 mq | | non ammissibili (vincolante) | >1500 mq | non ammissibili (vincolante) | |
| C | alimentari | | | | |
| | SV <1500 mq MSV | ammissibili | SV <2500 mq MSV | ammissibili | |
| | SV >1500 mq GSV | ammissibili compresi Centri Commerc. | SV >2500 mq GSV | ammissibili compresi Centri Commerc. | |
| | non alimentari | | | | |
| | SV <1500 mq MSV | ammissibili | SV <2500 mq MSV | ammissibili | |
| | SV >1500 mq GSV | non ammissibili (indirizzo) | SV >2500 mq GSV | non ammissibili (indirizzo) | |

| | | | | |
|----------|---------------------------|---|---------------------------|--|
| D | alimentari | | | |
| | SV <600 mq | non ammissibili (indirizzo) | SV <600 mq | non ammissibili (indirizzo) |
| | 600– 1500 mq MSV | ammissibili | 600– 2500 mq MSV | ammissibili |
| | SV >1500 mq GSV | esclusi Centri Commerciali (indirizzo) | SV >2500 mq GSV | ammissibili, esclusi Centri Commerciali (indirizzo) |
| | non alimentari | | | |
| | SV <150 mq | non ammissibili (indirizzo) | SV <250 mq | non ammissibili (indirizzo) |
| | 150- 1500 mq MSV | ammissibili | 250- 2500 mq MSV | ammissibili |
| | SV >1500 mq GSV | ammissibili solo se previsti da PTC regionali o provinciali oppure se specificamente previsti in sede di adeguamento dello SUG ai presenti criteri, previa approvazione della relativa variante (si veda criterio indicato con riferimento alle zone D) | >2500 mq GSV | ammissibili solo se previsti da PTC regionali o provinciali oppure se specificamente previsti in sede di adeguamento dello SUG ai presenti criteri, previa approvazione della relativa variante. (si veda criterio indicato con riferimento alle zone D) |

legenda: SV = superficie di vendita; MSV = media struttura di vendita; GSV = grande struttura di vendita.

Tabella 2

(Comuni che stanno redigendo il PUC ex LUR 36/1997)

| | comuni fino a 10.000 abitanti | | comuni con più di 10.000 abitanti | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Tessuti storici interni ad Ambiti di conservaz. e riqualificazione, Tessuti di antica formazione, compatti o di pregio ambientale, Strutture urbane qualificate. | alimentari | | | |
| | SV <150 mq | ammissibili | SV <250 mq | ammissibili |
| | >150 mq | non ammissibili (vincolante) | >SV 250 mq | non ammissibili (vincolante) |
| | non alimentari | | | |
| | SV <600 mq | z.A storica/compatta | SV <600 mq | z.A storica/compatta |
| | SV <1000 mq | altre zone A ammissibili | SV <1500 mq | altre zone A ammissibili |
| | SV >1000 mq | non ammissibili (vincolante) | SV >1500 mq | non ammissibili (vincolante) |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------|---|
| Ambiti di conservazione o di riqualificazione, tessuti non storici, tessuti urbani | alimentari e non alimentari in genere | | | |
| | SV <1000 mq | ammissibili | SV <1500 mq | ammissibili |
| | <1000 mq | non ammissibili (vincolante) | >1500 mq | non ammissibili (vincolante) |
| Distretti di trasformazione prevalentemente residenziali con funzione commerciale ammessa | alimentari | | | |
| | <1500 mq MSV | ammissibili | <2500 mq MSV | ammissibili |
| | >1500 mq GSV | ammissibili, compresi Centri Commerciali | >2500 mq GSV | ammissibili, compresi Centri Commerciali |
| | non alimentari | | | |
| | <1.500 mq MSV | ammissibili | <2500 mq MSV | ammissibili |
| | 1.500 mq GSV | non ammissibili (indirizzo) | >2500 mq GSV | non ammissibili (indirizzo) |
| Distretti di trasformazione con funzione commerciale ammessa ma a carattere prevalentemente produttivo (residenza assente o presente come funzione accessoria) | alimentari | | | |
| | SV <600 mq | non ammissibili (indirizzo) | SV <600 mq | non ammissibili (indirizzo) |
| | 600– 1500 mq MSV | ammissibili | 600– 2500 mq MSV | ammissibili |
| | >1500 mq GSV | ammissibili, esclusi Centri Commerciali (indirizzo) | >2500 mq GSV | ammissibili, esclusi Centri Commerciali (indirizzo) |
| | non alimentari | | | |
| | SV <150 mq | non ammissibili (indirizzo) | SV <250 mq | non ammissibili (indirizzo) |
| | 150- 1500 mq | ammissibili | 250- 2500 mq | ammissibili |
| | >1500 mq GSV | ammissibili solo se previsti da PTC regionali o provinciali oppure se specificamente previsti in sede di PUC | >2.500 mq GSV | ammissibili solo se previsti da PTC regionali o provinciali oppure se specificamente previsti in sede di PUC |

**13 - Indicazioni di qualità urbana.
Raccomandazioni per le nuove strutture Comm./Prod.**

In area libera

Il progetto deve comprendere fra l'altro l'analisi delle viste (edificio "ambientato": ingresso, fondali, spazi accessori, parcheggi, ...); una soddisfacente verifica di coerenza delle dimensioni d'ingombro, dei colori, dell'orientamento può essere ottenuto anche mediante la redazione di uno studio organico d'insieme che metta in relazione il nuovo centro con l'insediamento al contorno;

La qualità delle aree scoperte pertinentziali é determinante soprattutto laddove, con la previsione commerciale, si perseguano obiettivi di riqualificazione di parti urbane degradate. Una consistente dotazione di verde alberato é sempre efficace, sia nei casi in cui sia necessario mitigare l'impatto di strutture fuori scala in un ambiente costruito a grana più fine, oppure ove si voglia migliorare un risultato compositivo di bassa qualità in un intervento di adattamento/riconversione di strutture esistenti ecc... sia, infine, semplicemente per conferire alle strutture realizzate quel carattere di gradevolezza e di compiutezza cui si faceva cenno più sopra.

L'impianto di verde alberato é raccomandabile anche come soluzione di prima fase per la riqualificazione (con investimenti relativamente contenuti) di strutture produttive di forte impatto e già esistenti che non possano essere rilocalizzate nel breve periodo.

Le opere di arredo devono costituire una imprescindibile componente del progetto architettonico. Spazi esterni arredati e vegetati sono un deterrente abbastanza efficace contro l'ammassamento di merci e imballaggi. Le superfici carrabili e quelle pavimentate in genere devono essere limitate a quelle strettamente necessarie per disimpegnare gli accessi, per gli approvvigionamenti e il parcheggio degli utenti e dei dipendenti. Le sistemazioni a prato con andamento non perfettamente pianeggiante (dune prative con arbusti) e la presenza di grandi alberi costituisce quasi sempre una buona difesa contro improprie "occupazioni in corso d'opera" delle aree esterne, anche a distanza di tempo.

Il problema dei contenitori multifunzionali. Nella pratica di molti investimenti a carattere immobiliare si progettano e si realizzano contenitori flessibili, senza cioè una destinazione precisa, per essere posti in vendita o locazione alle aziende e poter ospitare perciò vari contenuti. Siffatte operazioni, se non avvengono all'interno di interventi organici di grande portata, dove la qualità dell'insieme é perseguita con una progettazione e una disciplina specifica riferita all'intero ambito in trasformazione, e quindi con una diretta regia comunale, possono condurre a risultati scadenti sotto il profilo dell'immagine per i seguenti motivi:

- assenza di interessi da parte dell'investitore a perseguire qualità nell'organismo edilizio che si accinge a realizzare (ricadute di immagine);
- l'azienda (o le aziende) che si insediano adattano l'insieme alle loro esigenze funzionali peggiorando ulteriormente la situazione, fino a perdere di vista - ammesso che fosse identificabile - la configurazione progettuale di partenza. Tali esigenze di adattamento si ripercuotono il più delle volte sulla qualità degli spazi esterni, sia in quanto superfici sulle quali si ritiene di poter spontaneamente ammassare quello che non sta all'interno, sia come spazio edificabile "di riserva" per tettoie e corpi aggiunti (si pensi per esempio all'esigenza di stivaggio (anche solo temporaneamente) degli imballaggi, funzione che una progettazione flessibile difficilmente riesce a dimensionare);
- sfalsamento temporale nell'occupazione del contenitore o utilizzazione limitata ad alcune parti; coesistenza fra nuova la attività produttiva/commerciale e il cantiere; permanenza di "vuoti" d'uso che conferiscono senso di incompiuto e degrado dell'insieme;
- manutenzioni edilizie parziali e discontinue operate individualmente dai singoli;
- controllo sull'esecuzione del progetto assentito dall'autorità comunale in tutte le sue parti e controllo nel tempo della rispondenza dell'insediamento (edifici e aree pertinentziali) al progetto medesimo.

All'interno di zone edificate

La disciplina comunale dovrebbe fornire indicazioni anche rispetto ai seguenti elementi:

- la posizione del volume rispetto alle strade, il lotto, , nelle situazioni più ricorrenti; sia in

- termini generali che per specifiche zone destinate alle funzioni in argomento;
- l'altezza dei fabbricati non come parametro astratto ma in termini di coerenza di scala dell'intervento;
 - la possibilità o meno di ricorrere a strutture prefabbricate che in ambiti edificati (compresi insediamenti di tipo diffuso) risultano di norma più problematiche sotto il profilo dell'impatto nel contesto;
 - in caso di inserimento di funzioni comm./produttive in una struttura edilizia già esistente le attenzioni e i criteri che devono essere osservati nella modifica delle aperture in facciata;
 - indicazioni per gli allineamenti, la pelle, l'ingombro della scatola (con particolare riguardo ai casi in cui ci si debba inserire in un'area di stacco o in lotto di completamento);
 - celle frigorifere e rumore di fondo;

14 - Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci

Nel presente paragrafo vengono indicati i criteri di cui al punto c) dell'articolo 6 comma 2 D.Lvo 114/1998: pertanto sulla base dei parametri ivi indicati ciascun Comune nel modificare il proprio Strumento Urbanistico adeguandosi alle presenti disposizioni, dovrà introdurre la conseguente disciplina, stabilendo la quota di parcheggi necessaria in funzione della superficie di vendita ammessa nelle varie zone di piano. Le indicazioni che sul punto contiene il presente provvedimento hanno valore di indirizzo, talché potranno essere fissate in sede di pianificazione locale soglie diverse, ferma restando ovviamente la necessità di disciplinare compiutamente la materia e di motivare le ragioni per stabilire quantità inferiori a quelle ivi indicate.

Resta fermo il rispetto del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici.

14.1 - Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

Sono proposti per le sole MSV e GSV valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali riservati alla clientela.

Non sono previsti valori di soglia per gli Esercizi di Vicinato (EV). Il Comune ha la facoltà di definirli in sede di adeguamento del proprio strumento urbanistico generale nei termini di cui sopra. I valori di soglia proposti devono essere rispettati da dotazione di parcheggi pertinenziali riservati alla clientela localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero ad essa collegate con un percorso pedonale senza barriere architettoniche e senza interferenze con la viabilità esterna veicolare.

I valori proposti sono differenziati in funzione di:

- I. Settore merceologico della struttura di vendita, distinguendo:
 - A. alimentare
 - B. non alimentare
- II. Caratteristiche dimensionali della struttura di vendita, definite in funzione della superficie di vendita (SV) distinta in 3 fasce:
 - A. sino a 600 mq
 - B. da 601 mq sino a 1.500 mq
 - C. maggiore di 1.500 mq.
- III. Regime urbanistico dell'area di insediamento della struttura di vendita, distinguendo:
 - A. ai sensi del DM 2/4/68 n° 1444, le zone omogenee:
 1. A (Centri e nuclei storici)
 2. B (Residenziali di completamento), ulteriormente suddivise in:
 3. zone in cui la funzione di acquisto è altamente relazionata all'accessibilità veicolare
 4. zone in cui la dipendenza della funzione di acquisto dall'automobile è minore
 5. C (Residenziali di espansione) e D (Produttive);
 - B. ai sensi della legge urbanistica regionale 2/9/1997 n° 36:

1. ambiti di conservazione e riqualificazione, ulteriormente suddivisi in:
2. zone storiche,
3. zone non storiche, in cui la funzione di acquisto è altamente relazionata all'accessibilità veicolare,
4. zone non storiche, in cui la dipendenza dall'automobile è minore,
5. distretti di trasformazione.

Alle Zone A ovvero alle zone storiche degli ambiti di conservazione e riqualificazione sono assimilate, ai fini dell'applicazione dei criteri proposti, le zone edificate in cui si applica il regime normativo di conservazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico. Negli abachi di tabella 3 sono riportate, per ciascuno degli incroci possibili tra le classificazioni sopra specificate (settore merceologico, fascia di superficie di vendita, regime urbanistico dell'area), le relazioni che identificano la proposta di dotazioni minime di posti auto (PA_{standard}) e di superficie dell'area destinata a parcheggio comprensiva delle zone di manovra (SP standard).

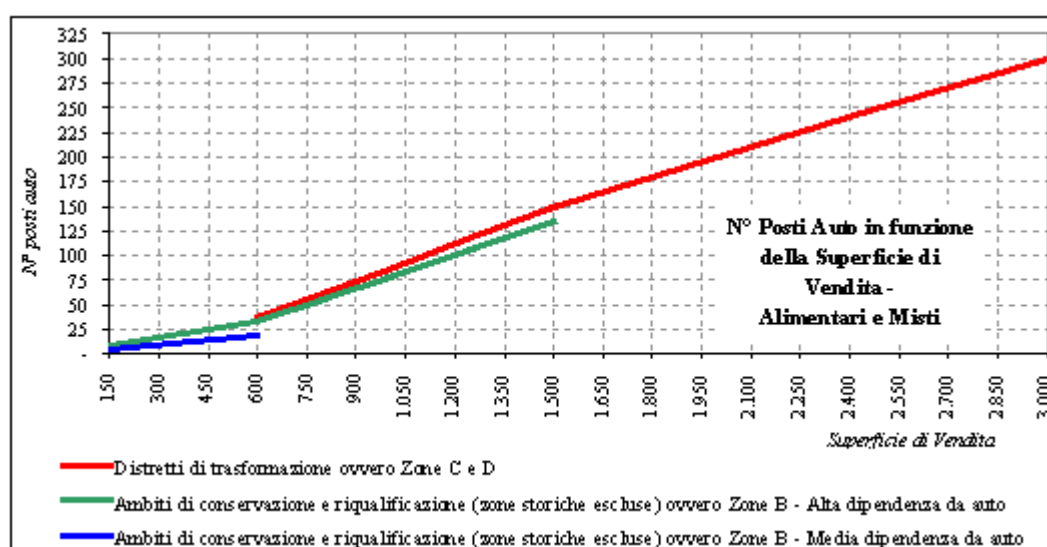
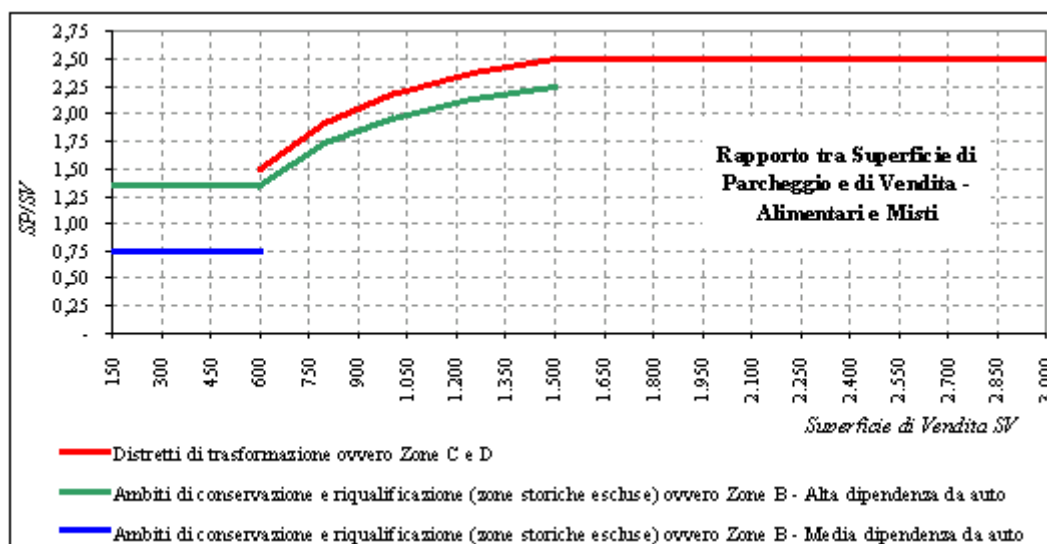
Tabella 3 - Abachi delle proposte di standard di dotazione di parcheggi per le medie e grandi strutture di vendita.

| <i>Esercizi Alimentari e Misti</i> | | SV ≤ 600 mq | 600 < SV ≤ 1.500 mq | SV > 1.500 mq |
|--|--------------------------|---|--|---|
| Distretti di trasformazione ovvero Zone C e D | | | PA _{standard} = 0,1267xSV-40 e SP _{standard} ≥ 3,167xSV-1000 | PA _{standard} = 0,1xSV e SP _{standard} = 2,5xSV |
| Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche escluse) ovvero Zone B | Alta dipendenza da auto | PA _{standard} = 0,05xSV e SP _{standard} = 1,35xSV | PA _{standard} = 0,114xSV-36 e SP _{standard} = 2,85xSV-900 | |
| | Media dipendenza da auto | PA _{standard} = 0,03xSV e SP _{standard} = 0,75xSV | | |
| Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche) ovvero Zone A | | | | |

| <i>Esercizi Non Alimentari</i> | | SV ≤ 600 mq | 600 < SV ≤ 1.500 mq | SV > 1.500 mq |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Distretti di trasformazione ovvero Zone C e D | | PA _{standard} = 0,03xSV | | |
| Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche escluse) ovvero Zone B | | e SP _{standard} = 0,75xSV | | |
| Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche) ovvero Zone A | | Non sono definiti valori di standard | | |

Nei successivi grafici 1 sono esplicitati (per il solo settore merceologico “alimentare”, il più articolato quanto a casistiche previste) gli andamenti delle stesse relazioni matematiche in funzione della superficie di vendita.

Grafici 1: Proposta di standard di parcheggi per la clientela. Andamento delle funzioni riportate nell'abaco per esercizi alimentari, in funzione della Superficie di Vendita



L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura di vendita o di modifica del settore merceologico, è subordinata al rispetto degli standard, ossia di entrambe le relazioni riportate negli abachi:

$$PA \geq PA_{\text{standard}} \text{ e } SP \geq SP_{\text{standard}}$$

Al fine del calcolo degli standard si fa sempre riferimento alla totalità della superficie di vendita. Ad esempio, un esercizio alimentare in zona B con SV=580 mq, per il quale si richieda un ampliamento a 650 mq, dovrà, per soddisfare entrambe le relazioni, avere almeno 39 posti auto e 953 mq di parcheggio (entrambi i valori riferiti a parcheggi ad uso esclusivo della clientela), essendo:

$$[PA \geq PA_{\text{standard}} = 0,114 \times 650 - 36 = 38,1]$$

e

$$[SP \geq SP_{\text{standard}} = 2,85 \times 650 - 900 = 953 \text{ mq}]$$

La spinta formalizzazione dei criteri lascia uno spazio di indeterminazione, laddove non si definiscono i parametri che discriminano, all'interno delle Zone B (ovvero delle zone non storiche degli ambiti di conservazione e riqualificazione) per gli esercizi con SV ≤ 600 mq, il livello di dipendenza dall'auto.

Trattasi non di una dimenticanza; bensì di una precisa scelta, che privilegia il livello della pianificazione comunale (PUC o PRC) quale naturale sede per definire quale debba essere il livello "desiderato" di accessibilità veicolare. Nondimeno è possibile individuare nel valore di densità (dato dal rapporto popolazione residente/superficie territoriale) un parametro

importante al fine dell'orientamento della scelta: un valore di soglia potrebbe essere definito in 20.000 residenti a Km² (ossia, per valori minori della soglia, la zona è definita ad "alta dipendenza dall'auto").

14.2 - Dotazione di area di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale.

Al fine di minimizzare le interferenze con la circolazione, ogni MSV o GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}).

Al fine del calcolo di SP_{mov}, si propone, per le strutture di vendita con SV ≤ 2.500 mq, la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Si ritiene inoltre che, al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} debba avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 [ml].

Per esercizi con SV > 2.500 mq, SP_{mov} dovrebbe risultare maggiore di 500 mq; si ritiene tuttavia non opportuno formalizzare il fabbisogno in termini di standard, rinviando la valutazione di idoneità di SP_{mov} alla fase dell'istruttoria del progetto edilizio. SP_{mov} deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Appare tuttavia opportuna una deroga solo per gli esercizi minori (con SV ≤ 600 mq). In tale caso è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia: la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione:

$$SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ [mq]}$$

il numero di posti auto (PA) devono soddisfare la relazione:

$$PA \geq PA_{standard} + 2$$

L'accesso all'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con SV > 2.500 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

Al rispetto di tali criteri è subordinata l'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura di vendita o di modifica del settore merceologico.

In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

15 - Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale e di impatto trasportistico.

Nel presente paragrafo viene fornito un ulteriore criterio volto a disciplinare il punto già trattato al paragrafo 13, relativo cioè al punto c) comma 2, art. 6 D.Lvo 114/1998.

Si ritiene infatti che laddove la struttura di vendita comporti notevoli movimentazioni di persone e merci sia necessaria una verifica delle condizioni di accessibilità e di impatto trasportistico: tale verifica da un lato costituisce uno degli elementi di cui tenere conto nella pianificazione urbanistica e quindi nel prevedere nell'inquadrare siffatta superficie di vendita negli strumenti urbanistici e dall'altro la stessa debba costituire una delle condizioni per il rilascio dei titoli necessari all'apertura di una nuova struttura.

Pertanto i criteri di seguito indicati costituiscono da un lato indirizzo di cui tenere conto nel procedimento di variante degli strumenti urbanistici (o di formazione dei nuovi strumenti) e

dall'altro configura criterio vincolante posto che tale verifica verrà a costituire uno degli elementi necessari nel procedimento di rilascio della autorizzazione secondo le modalità che saranno definite nel provvedimento legislativo che si affiancherà al presente provvedimento. Sono proposti due distinti livelli di verifica, validi per le MSV (Medie Strutture di Vendita) e per le GSV (Grandi Strutture di Vendita):

1. verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed aree di sosta e movimentazione della struttura di vendita;
2. verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

La regolamentazione proposta è anche funzionale all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici [riferimento art. 6, comma 2, punto a)].

15.1 - Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed aree di sosta e movimentazione.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 150 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

La soglia di 150 posti auto è definita considerando che essa corrisponde a parcheggi di notevole dimensione (con superficie globale non inferiore a 3.750 mq). Si rileva inoltre che, con riferimento ai valori di dotazione minima regolamentati al § 3.1, tale dotazione di posti auto corrisponde alle seguenti tipologie commerciali:

- o strutture di vendita alimentari (esercizi singoli o Centri Commerciali) con SV > 1500 mq.
- o strutture di vendita non alimentari (esercizi singoli o Centri Commerciali) con SV > 5.000 mq.;

Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 150 posti auto ma non di alzarla.

15.2 - Verifica di impatto trasportistico a livello di rete

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto.

Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 150 posti auto ma non di alzarla.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita, ovvero la stessa rete sino al punto in cui essa intercetta le strade (interne all'area come sopra definita) classificabili ai sensi del Codice della Strada art. 2 come Autostrade.

Il flusso orario veicolare da considerare per la verifica di impatto è dato dalla somma di:

- o portata oraria di servizio, stimata sulla base di rilievi di traffico relativi alla situazione "attuale" (ossia senza struttura di vendita);
- o traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela.

Considerato il carattere di sistema complesso della rete (anche in relazione alle numerosissime casistiche possibili) non è opportuno proporre standard di riferimento per la verifica.

La verifica deve tuttavia dimostrare, mediante analisi a livello di intera rete (come sopra definita), di singole sezioni tipiche e di singole intersezioni tipiche, che il flusso orario

veicolare è compatibile con la capacità della rete (aste ed intersezioni). La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual) o altra di almeno pari qualificazione.

16 - Localizzazione o apertura di esercizi di vendita in aree soggette a particolare tutela

In attuazione dell'art. 10, comma 1, punto b) del D.Lgs., sono attribuiti ai Comuni ampi poteri per regolamentare la localizzazione e l'apertura degli esercizi di vendita nei centri storici, nelle aree aventi valore storico, archeologico, artistico o ambientale ovvero adiacenti a manufatti edilizi aventi valore storico, archeologico o artistico.

Per potere esercitare tali speciali poteri, i Comuni devono dotarsi di un Piano di Regolamentazione Commerciale (PRC), in cui devono essere perimetrare le aree soggette alla speciale disciplina e, con riferimento ad esse, definita la speciale disciplina.

17 - Altri criteri di regolamentazione

Parametrazione Superficie di Vendita - Superficie Lorda di Pavimento.

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale ed è definito dall'art. 4, primo comma, lettera c) del DL.vo 114/1998.

Esso è invece sostanzialmente estraneo alla pianificazione urbanistica. Il PUC e il PRG si esprimono infatti in termini di SLA (Superficie Lorda Agibile) oppure SU (Superficie Utile) o SP Superficie di Pavimento.

E' dunque opportuno introdurre una regola per parametrare la SV al parametro indicato dallo strumento urbanistico generale.

Il rapporto SV/SLA è generalmente pari ad un valore compreso tra 0,75 e 0,83.

Dunque a 1.000 di SLA commerciale previsti in uno strumento urbanistico, può corrispondere una SV pari ad un valore compreso tra 750 e 830 mq.

Lo strumento urbanistico potrà definire il rapporto SV/SLA assumendo un valore compreso nel range $0,75 \div 0,83$. Se non definito, si assumerà, al fine dell'autorizzabilità di SV, il più alto valore del rapporto SV/SLA (ossia 0,83).

Critero per la regolamentazione dell'orario di apertura e chiusura dei negozi nelle zone turistiche e di rilevante afflusso di utenti

18 - Indirizzi per gli orari di vendita

Ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo n.114/98 si definiscono gli indirizzi ed i criteri per la regolamentazione dell'orario di vendita nelle zone a caratterizzazione turistica e negli ambiti a rilevante presenza di popolazione fluttuante.

Il territorio regionale si caratterizza per la particolare vocazione turistica di natura diversificata tra costa ed entroterra.

I Capoluoghi provinciali presentano analoghe peculiarità in alcuni ambiti territoriali a spiccata vocazione turistica. Altre zone si qualificano per la notevole presenza di flussi di utenti in conseguenza dei seguenti fattori di attrattività:

- caratterizzazione di aree storico-culturali;
- presenza di particolari infrastrutture di natura intermodale, espositiva, sportiva, ludica ed altre.

Nelle zone dell'entroterra la fluttuazione degli utenti si realizza in forma costante consolidata per la presenza delle seconde case e dal crescente interesse della popolazione residente nei capoluoghi alla ripopolazione delle zone interne.

Sulla base delle considerazioni suesposte, emerge oggettivamente la necessità di preordinare criteri ed indirizzi atti a consentire una maggiore elasticità degli orari di vendita al dettaglio, soprattutto nei periodi di maggiore afflusso turistico, al fine di assicurare all'utenza idonei livelli di servizio:

- in tutto il territorio regionale gli orari di apertura e di chiusura al pubblico degli

- esercizi di vendita sono disciplinati dai Comuni in deroga ai limiti di cui all'articolo 11, commi 2,4 e 5;
- ogni singolo Comune, sulla base delle proprie caratteristiche, individuano gli ambiti temporali in cui differenziare gli orari degli esercizi di vendita;
 - tali poteri sono esercitati dai Comuni sentite le organizzazioni locali o provinciali dei consumatori, delle imprese del commercio e dei lavoratori dipendenti;
 - i Comuni Capoluogo di Provincia individuano le zone del proprio territorio in cui differenziare gli orari degli esercizi di vendita in relazione alle varie necessità;
 - gli orari di vendita praticati nei singoli esercizi commerciali devono essere esposti mediante appositi cartelli visibili all'esterno o altri mezzi idonei a fornire una comunicazione certa e uniforme;
 - gli esercenti individuano, nell'ambito delle disposizioni comunali, gli orari di vendita che possono essere eventualmente modificati con cadenza non inferiore a giorni 60 e devono pervenire al Comune ed essere rese note al pubblico con un anticipo di almeno 7 giorni;
 - per esigenze di omogeneità di informazione, i Comuni e le organizzazioni di categoria possono procedere d'intesa alla stampa di cartelli uniformi.