

INTESA

INDIVIDUAZIONE ZONE DI PARTICOLARE VALORE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO, PAESAGGISTICO PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI (D.LGS. 222/2016 ART. 1 C. 4, D.LGS. 42/2004 ART. 52, L.R. n. 1/2007)

TRA

REGIONE LIGURIA, rappresentata dall'Assessore a Sviluppo Economico, Industria, Blue Economy, Porti, Logistica, Commercio, Artigianato, Caccia e Pesca sportiva, Ricerca e Innovazione tecnologica, Programmazione Fesr, Cooperazione territoriale europea, Alessio Piana

e

COMUNE DI SARZANA, rappresentato dal Sindaco, Cristina Ponzanelli;

Premesso che:

-l'art. 52 del Codice dei beni Culturali, D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004, prevede la possibilità per i Comuni di introdurre, attraverso previi accordi tra Regione, Comune ed i competenti Uffici Territoriali del Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Liguria divieti e vincoli cui sottoporre l'esercizio del commercio in determinate aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico;

- il D. Lgs. n. 59 del 23/03/2010 ha introdotto importanti innovazioni giuridiche in tema di commercio rivolgendo l'attenzione alla rimozione degli ostacoli che impediscono o rallentano la libera circolazione dei servizi e la loro libera prestazione negli Stati membri UE, presupponendo che il settore dei servizi rappresenta in Europa il motore trainante dell'economia;

– il D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016 all'art. 1 comma 4 prevede: “ *Per le finalita' indicate dall'articolo 52 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il Comune, d'intesa con la Regione, sentito il competente soprintendente del Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Liguria , puo' adottare deliberazioni volte a delimitare, sentite le associazioni di categoria, zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui e' vietato o subordinato ad autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59,l'esercizio di una o piu' attivita' di cui al presente decreto, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale. I Comuni trasmettono copia delle deliberazioni di cui al periodo precedente al competente Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Liguria e al Ministero dello sviluppo economico, per il tramite della Regione. Il Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Liguria e il Ministero dello sviluppo economico assicurano congiuntamente il monitoraggio sugli effetti applicativi delle presenti disposizioni*”;

– la predetta disciplina, individuando a livello generale i diversi regimi amministrativi applicabili- tra l'altro – alla disciplina del commercio, introduce innovativi e fondamentali strumenti di governo del territorio consentendo da un lato di sostenere un'idea di città basata su

presupposti di vivibilità, sostenibilità e sviluppo della vocazione turistica e dall'altro di coniugare i principali strumenti di intervento nel campo della programmazione commerciale, il cui fondamento si concretizza sui due versanti del divieto da una parte e dell'incentivazione dall'altra;

- il Testo Unico in materia di Commercio, L.R. 1 del 2 gennaio 2007, disciplina l'intera materia relativa al commercio.

In particolare, l'articolo 26 quater della L.R. n. 1/2007, introdotto con L.R. n. 7 del 03/05/2024 prevede, in attuazione dell'articolo 31, comma 2, del decreto legge n. 201/2011, come modificato dall'art. 12, comma 3, della legge n. 214/2023, che, al fine di tutelare interessi di particolare rilevanza, indicati nella norma statale, la Regione stipuli con i Comuni Intese dirette a prevedere limitazioni all'insediamento di determinate attività commerciali in talune aree o ad adottare misure di tutela e valorizzazione di talune tipologie di esercizi di vicinato e di botteghe artigiane tipizzati sotto il profilo storico-culturale o commerciale, d'intesa con le Associazioni di categoria dei settori interessati maggiormente rappresentative a livello regionale, e sentite le Prefetture o la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, qualora sussistano aspetti di rispettiva competenza.

L'art. 144 bis della L.R. n. 1/2007, introdotto con L.R. n. 7 del 03/05/2024, stabilisce le sanzioni amministrative per la violazione delle disposizioni contenute nelle Intese di cui all'articolo 26 quater e di cui all'articolo 1, comma 4, del D. Lgs. n. 222/2016;

- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012 ha approvato gli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, dando attuazione a quanto previsto dall'art. 3 della richiamata L.R. 1/2007;

- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 10/2020 ha approvato gli indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica in materia di somministrazione di alimenti e bevande, in attuazione della richiamata L.R. n.1/2007;

-con parere prot. n. 19046 del 23/09/2025, rettificato per mero refuso con prot. n. 9614 del 24/03/2026, pervenuto al Comune di Sarzana, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Liguria ha formulato parere in ordine all'individuazione delle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico, nelle quali vietare o sottoporre a condizioni particolari l'esercizio del commercio, con il quale viene concordata l'individuazione delle zone da assoggettare a tutela;

- il testo dell'Intesa è stato condiviso da Comune di Sarzana con le Associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello regionale, rappresentate in tutti i consigli delle Camere di Commercio, Industria e Artigianato della Liguria, con nota prot. n. 20886 del 27/04/2026;

Il Comune riconosce tra le proprie priorità:

- l'obiettivo della tutela del commercio di vicinato, come elemento fondamentale per la salvaguardia del tessuto sociale, della vivibilità del territorio, del mantenimento dei livelli occupazionali e dell'animazione territoriale, adottando politiche atte al suo sviluppo e adottando specifiche politiche urbanistiche;

- l'obiettivo della tutela delle peculiarità del territorio, con particolare riguardo ai nuclei storici i cui caratteri storici, architettonici, monumentali e paesaggistici costituiscono il fondamento della identità culturale del territorio e una delle risorse essenziali per il suo sviluppo economico;

–per le medesime finalità sopra esplicitate, il perseguimento, e specifiche azioni di promozione, della qualificazione del comparto commerciale nel senso di renderlo compatibile e sinergico con i valori del territorio e di valorizzare ed incentivare;

– gli obiettivi sopra enunciati trovano coerenza con i fondamenti del vigente PRG che sostiene un’idea di città basata su presupposti di vivibilità e sostenibilità e che punta sulla vocazione turistica della città;

– in particolare, d’intesa con Regione Liguria vengono individuate quelle attività che, in quanto non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale così come previsto dal già citato art. 1 c. 4 del D.Lgs 222/2016, vengono interdette nell’area interessata dalla presente Intesa, individuata con il parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la Liguria - ex Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia ;

– dato atto che è espressa volontà della Amministrazioni coinvolte porre al centro dell’azione amministrativa la tutela degli interessi generali attraverso l’utilizzo delle già citate discipline normative.

Tutto ciò’ premesso e considerato si stipula e si conviene quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente Intesa.

2. MOTIVAZIONI E OBIETTIVI STRATEGICI DELL’INTESA

L’Intesa si ripropone di contribuire al miglioramento della qualità della vita e alla qualificazione commerciale dell’area perimetrata, attraverso:

- l’individuazione di un percorso di contrasto alle situazioni di incuria a tutela degli abitanti e delle imprese e di estese porzioni di territorio funzionali al riassetto delle aree cittadine che manifestano le criticità economico-sociali più rilevanti;

-l’uso di rilevanti e convenienti regimi amministrativi introdotti dalla disciplina sopra richiamata sia per l’avvio di nuove attività sia per la possibilità di vietare l’inserimento di alcune categorie di attività commerciali;

-la lotta al deterioramento delle condizioni economico-sociali del territorio con l’obiettivo di restituire le condizioni di sviluppo del tessuto commerciale dell’area individuata nonché di vivibilità per i cittadini, i commercianti e gli artigiani, i turisti e le altre categorie che la frequentano.

3. PERIMETRO TERRITORIALE DELL'INTESA

Il perimetro territoriale della presente Intesa è stato individuato e concordato con la Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la Liguria - ex Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia, consentendo agli Enti Locali, sulla base della normativa sopra citata, di individuare zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui è vietato o subordinato ad autorizzazione, l'esercizio di una o più attività individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

4. IMPEGNI DELLE PARTI ADERENTI ALL'INTESA

I firmatari si impegnano a fornire il proprio costante contributo al perseguimento degli obiettivi dell'Intesa, partecipando agli incontri, effettuando proposte, offrendo in base ai singoli ruoli, un contributo operativo di tipo attuativo e di monitoraggio.

La Regione Liguria promuove i tavoli di lavoro dell'Intesa con l'obiettivo del miglioramento della qualità della vita nei centri storici/storico commerciali e nelle aree urbane, con particolare attenzione alle piccole imprese commerciali, garantendo la coerenza con la nuova programmazione e le politiche regionali di sviluppo commerciale e svolge funzioni di coordinamento dei tavoli di lavoro tra le parti sottoscrittrici la presente Intesa. La Regione Liguria potrà mettere a disposizione delle risorse finanziarie a favore delle attività commerciali ricomprese nell'ambito territoriale individuato di cui in allegato alla presente deliberazione, utilizzando le risorse del fondo strategico sia eventuali altre risorse che dovessero essere rese disponibili nel bilancio regionale.

Il Comune di Sarzana attraverso la presente Intesa si impegna:

- a tutelare l'area perimetrata che, per peculiarità del tessuto economico, necessita di particolare attenzione e programmazione al fine di salvaguardare e promuovere il proprio pregio artistico, storico, architettonico e ambientale;
- a promuovere lo sviluppo economico e commerciale dell'area incentivando le piccole e medie imprese che vadano a legare con le caratteristiche del territorio, riconoscendone il valore e ottimizzandone i pregi, capaci di sfruttare appieno le potenzialità, contribuire alla crescita e allo sviluppo dell'identità territoriale, creando una sinergia che consenta un'evoluzione collettiva;
- a svolgere le proprie funzioni di controllo del territorio attraverso la Polizia Municipale in collaborazione e coordinamento con le forze dell'ordine coinvolte.

La Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la Liguria - ex Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia si impegna a partecipare a tavoli di lavoro specifici finalizzati allo sviluppo sociale ed economico dell'area.

Le Associazioni di categoria Confcommercio, Confartigianato, Confesercenti e Cna potranno presentare proposte e progetti per meglio valorizzare il Centro storico-commerciale oggetto della presente Intesa e per fornire ulteriori elementi alle azioni di sviluppo sia per quanto riguarda l'innovazione, sia per l'accessibilità, l'organizzazione del territorio e la valorizzazione della sua

vocazione commerciale.

5. NUOVE ATTIVITA' ECONOMICHE IL CUI SVOLGIMENTO E' INTERDETTO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO TERRITORIALE DELL'INTESA

L'elenco di seguito riportato fa riferimento alle tipologie di attività da escludere per salvaguardare le caratteristiche, l'immagine, il decoro e la vocazione dell'area perimetrata in quanto di interesse storico architettonico ambientale e culturale della città.

Le attività sottoriportate costituiscono elencazione tassativa per cui la ricezione di istanze riferite o riferibili al loro svolgimento sotto qualsiasi forma saranno considerate irricevibili e ne sarà data comunicazione all'interessato per le vie di rito.

Tutte le SCIA, le comunicazioni di subingresso e le istanze ai fini autorizzativi presentate afferenti alle aree tutelate oggetto di tutela devono riportare nel campo note la tipologia merceologica che s'intende porre in vendita.

Le seguenti attività sono vietate:

- lavanderie automatiche;
- pompe funebri;
- officine, carrozzerie, elettrauto;
- attività di vendita al dettaglio alimentari e non alimentari e/o somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo o prevalente di cui all'art. 105 delle L.R. 1/2007;
- commercio ingrosso, senza deposito della merce;
- internet point,phone center,money tranfer e money change;
- sexy shop;
- esercizi di commercio al dettaglio di prodotti alimentari e artigianali (cd bazar,market, minimarket di qualsiasi natura), eccetto quelli che si caratterizzano per la vendita di prodotti tipici con ciò intendendo tipologie di prodotti propri di una regione o zona, identificabili in virtù della provenienza territoriale e delle particolari caratteristiche, anche contraddistinte dai marchi di qualità DOP, IGP, SGT, DOCG, DOC, IGT;
- sale da ballo, discoteche e night club;
- esercizi al dettaglio che svolgono 'attività "compro oro" e similari;
- esercizi commerciali al dettaglio non alimentari che offrono una gamma indistinta e generalizzata di prodotti vari senza alcuna specializzazione e con provenienza non tracciabile (cd bazar);
- sale giochi, slot machine (Video Lottery Terminal VLT), centri scommesse New Slot;
- attività di centri massaggi di cui alla L. 4 del 14 gennaio 2013 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate);

- attività di vendita di articoli per l’imballaggio industriale;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande di cibi etnici che non rientrano nella tradizione culinaria locale;
- attività di preparazione/cottura finalizzata esclusivamente alla vendita di alimenti fritti (friggitorie);
- attività di vendita del settore merceologico alimentare e attività artigianali che utilizzano, nell’ambito delle operazioni di trasformazione, cottura, preparazione, anche estemporanea, dei prodotti posti in vendita, alimenti precotti (es. kebab) e/o surgelati/congelati, con esclusione delle operazioni di doratura, rifinitura o semplice cottura del pane;
- attività di macelleria e polleria che prevedono la vendita di prodotti non di origine italiana;
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all’ingrosso per vendita di accessori per telefonia, esclusi i marchi di telefonia mobile;

Alle attività esistenti che ricadono nell’area tutelata non soggette a trasferimenti e alle attività oggetto di subingresso è vietato introdurre nuove tipologie merceologiche/attività riferibili a quelle oggetto di divieto di nuova installazione. Inoltre non è consentito l’ampliamento della superficie di vendita ed il trasferimento delle attività esistenti e vietate da altra zona all’interno dell’area tutelata.

6. REQUISITI E CRITERI GENERALI PER APERTURA ATTIVITA’ ECONOMICHE DEL SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE

I prodotti posti in vendita dovranno garantire la tracciabilità delle materie prime utilizzate nella filiera produttiva nonché una certificazione sul rispetto delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e nel corso di svolgimento del ciclo produttivo nonché delle norme circa la tutela del lavoro minorile ai sensi di quanto previsto dalle normative vigenti.

7. QUALITA' E DECORO DELLE ATTIVITA'

I prodotti oggetto di vendita dovranno essere collocati, in modo ordinato, esclusivamente in scaffalature e/o impianti refrigeranti a ciò finalizzati, con divieto assoluto di collocare merce a terra. Non dovranno essere utilizzate le vetrine per pubblicizzare e/o esporre bevande alcoliche di qualsiasi gradazione ad eccezione di quelle di produzione locale, o per stoccare le merci ed installarvi pannelli luminosi o altro.

Dovrà essere garantito un adeguato spazio di movimento e stazionamento della clientela.

È vietata in ogni caso l’installazione di pannelli luminosi diversi dalle insegne di esercizio regolarmente abilitate, schermi a led, lcd o simili, che siano visibili direttamente dalla pubblica via ad eccezione degli addobbi natalizi nel periodo determinato dall’Amministrazione e di arredi stagionali autorizzati dall’Amministrazione. Sono vietate luci colorate visibili dall’esterno.

Al fine di prevenire il sorgere di situazioni di degrado urbano, è fatto obbligo ai proprietari di

immobili commerciali posti all'interno della zona oggetto dell'Intesa, anche temporaneamente sfitti, e ai titolari delle attività ancorché non ancora attivate o momentaneamente sospese, di custodire e mantenere il fondo attraverso le seguenti attività:

a) pulizia costante delle saracinesche, delle vetrine, degli spazi compresi tra le serrande a maglie tubolari e le entrate, nonché degli spazi rientranti non protetti da serrande;

b) per i locali sfitti:

- oscuramento delle vetrine attraverso modalità e materiali (tipo cartoncino di colore neutro, chiaro) tali da rispettare il decoro estetico delle vie del centro storico;
- divieto di affissione esterna e interna alle vetrine, di manifesti, volantini, avvisi vari, fogli di giornale e simili, fatta eccezione per le comunicazioni di trasferimento dell'attività commerciale in altro luogo e di offerta in locazione/vendita del fondo;
- rimozione delle insegne degli esercizi cessati, con ripristino dello stato dei luoghi;

c) mantenere in buono stato di manutenzione le insegne di esercizio e gli apparecchi illuminanti a corredo delle stesse.

In merito all'uso dei dehors, è fatto obbligo di mantenere puliti e in ordine gli stessi, anche nel periodo di chiusura per ferie dell'attività, e di sgomberare gli stessi da materiale accatastato.

Al fine di mantenere lo stile delle insegne coerente con il paesaggio è fatto divieto di esporre insegne contenenti foto o riproduzioni grafiche dei prodotti alimentari.

È fatto obbligo per gli esercenti delle attività economiche, di provvedere, nelle aree esterne di pertinenza dei locali, alla rimozione dei rifiuti e alla pulizia del suolo durante tutto l'orario d'apertura dell'attività commerciale ed entro un'ora dopo la chiusura della stessa (pulizia e lavaggio).

Agli esercenti è fatto obbligo altresì di mantenere in condizioni di decoro le medesime aree esterne anche nell'orario di apertura del locale stesso.

Per garantire la vivibilità e la sostenibilità dell'ambiente urbano, gli esercenti medesimi dovranno infine cooperare efficacemente al fine di limitare e contenere le emissioni acustiche.

8. SANZIONI

Con riferimento al sistema sanzionatorio ed alle decadenze, in caso di accertata violazione della disciplina di cui al presente provvedimento, si applica l'art. 144 bis della L. R. gennaio 2007 n. 1 – Testo Unico in materia di Commercio.

9. GESTIONE DELL'INTESA

Ai fini gestionali, le parti sottoscrittrici del presente accordo, nonché La Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per la Liguria - ex Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia si impegnano:

- a partecipare ai tavoli di incontro promossi dalla Regione Liguria e dal Comune di Sarzana;

- a fornire informazioni utili a monitorare le azioni sul territorio nell'ambito perimetrato ed analizzare eventuali elementi di criticità e porre in essere correttivi;

- a coinvolgere i soggetti potenzialmente interessati ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui alla presente Intesa.

Le parti firmatarie potranno procedere ad una eventuale integrazione e/o modifica della presente Intesa al fine della definizione di aspetti che dovessero essere individuati in fase di prima applicazione.

REGIONE LIGURIA

L'Assessore a Sviluppo Economico, Industria, Blue Economy, Porti, Logistica, Commercio, Artigianato, Caccia e Pesca sportiva, Ricerca e Innovazione tecnologica, Programmazione Fesr, Cooperazione territoriale europea, Alessio Piana

COMUNE DI SARZANA
Il Sindaco Cristina Ponzanelli

PLANIMETRIA DI CUI ALL' INTESA AI SENSI DEL D.LGS. 222/2016 ART. 1 C. 4 DEL D.LGS. 42/2004 ART. 52, L.R. n. 1/2007 -INDIVIDUAZIONE ZONE DI PARTICOLARE VALORE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO, PAESAGGISTICO PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI