Proposta di modificazione della delibera consiliare n. 1253 del 23 settembre 1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" ai fini della semplificazione dei procedimenti di autorizzazione delle medie strutture di vendita.

Relazione

La Delibera di Consiglio Regionale 23 settembre 1999 n. 1253, integrata dalla delibera consiliare n. 653 del 10 febbraio 2005, al punto 1.4 stabilisce che l' individuazione di aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o di apposita variante allo stesso.

Tale previsione, introdotta dalla deliberazione n. 653 succitata, deriva dalla volontà di riportare nell'ambito della programmazione di area vasta l'aggregazione di strutture commerciali che, per le loro complessità, pur rimanendo ai fini autorizzativi di competenza comunale, determinano un'attrazione sovracomunale e quindi necessitano di una concertazione tra gli enti interessati -Province e Comuni contermini- al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.).

La soglia dei 5.000 mq di superficie di vendita rappresenta, per le finalità sopranzidette, una soglia di tutela indispensabile.

A seguito dell'entrata in vigore della normativa modificata nei termini sopra riportati, è stato tuttavia rilevato da tempo, sia da parte di soggetti privati che di enti pubblici, che la limitazione prevista di 1,5 ettari di superficie territoriale può non risultare adeguata rispetto alla superficie di vendita di 5.000mq., salvo l'ipotesi di realizzazione di parcheggi interrati.

Si riportano, di seguito, alcune simulazioni che dimostrano che l'estensione complessiva di un comparto commerciale, costituente la Superficie Territoriale interessata dalla realizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita di 5000 mq, risulti avere un'estensione complessiva che supera sempre 1,5 ettari imposti come limite dalla normativa.

La somma dei metri quadrati necessari per il soddisfacimento degli standard, comprensivi di verde, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali, area scarico/carico merci, parcheggi per veicoli merci calcolati secondo quanto previsto dalla D.C.R. 1253/99 all'Articolo 5, punto 1 e punto 2, supera , per ogni caso analizzato, il tetto di 1,5 ettari per ciascun comparto commerciale .

A) Insediamento di una media struttura di vendita alimentare di mq. 2.500

Nel caso di una media struttura di vendita alimentare con superficie di vendita pari a 2.500 mq, alla quale corrisponde una superficie lorda di pavimento pari a 3.500 mq., la somma dei metri quadrati necessari che andranno a formare la Superficie Territoriale di pertinenza all'insediamento commerciale supererà il tetto di 1,5 ettari.

Superficie lorda di pavimento in struttura monopiano / Superficie coperta	mq. 3.500
Superficie minima standard urbanistici 100% slp (L.R. n. 47/78 e L.R. 20/2000)	mq. 3.500
Superficie per pertinenze, marciapiedi, area carico/scarico merci	mq. 1.000
Superficie minima parcheggi pertinenziali (D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. – 1 pa/8 mq sv)	mq. 7.812
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 15.812 > MQ.15.000

B) Insediamento di due medie strutture di vendita, di cui una alimentare e una non alimentare per una superficie di vendita complessiva di mq. 3.500

Superficie lorda di pavimento in struttura monopiano / Superficie coperta	mq. 5.000
Superficie minima standard urbanistici 100% slp (L.R. n. 47/78 e L.R. 20/2000)	mq. 5.000

Superficie per pertinenze, marciapiedi,
area carico/scarico merci mq. 1.500

Superficie minima parcheggi pertinenziali alimentare (mq. 1.500)
(D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. – 1 pa/13 mq sv) mq. 2.885

Superficie minima parcheggi pertinenziali non alimentare (mq. 2.000)
(D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. – 1 pa/16 mq sv) mq. 3.125
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 17.510 > MQ.15.000

Come evidenziato negli esempi sopra riportati, il limite dimensionale di 1,5 ettari di superficie territoriale imposto dalla vigente normativa, al quale dovrebbe corrispondere una superficie di vendita complessiva massima di mq. 5.000, non trova riscontro o applicazione concreta e preclude l'insediabilità sia di una aggregazione di medie strutture di vendita sia di una sola media struttura di vendita alimentare di mq. 2.500.
Non va inoltre dimenticato che l'insediamento di strutture commerciali presuppone spesso la loro coesistenza ed integrazione, all'interno del medesimo comparto, con altre funzioni, sia di tipo produttivo, che ricreativo o di servizio, comportando dunque un ulteriore incremento della superficie territoriale complessiva, all'interno della quale devono essere di norma reperite superfici fondiarie, cessioni e pertinenze per ciascuna delle funzioni presenti.
In conclusione si ritiene , sulla base delle considerazioni esposte, di mantenere, all'interno della norma in esame, il limite della superficie di vendita complessiva massima di mq. 5.000, al quale però deve corrispondere una superficie territoriale di almeno 3,5 ettari, di esclusiva pertinenza della funzione commerciale .

Oltre alle motivazioni su esposte va precisato che tale limitazione risulta di difficile mantenimento anche alla luce delle recenti norme statali di liberalizzazione, in particolare l'articolo 3 del decreto-legge 2011, n. 138 che dispone che sono abrogate le norme che prevedono limiti per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario, nel rispetto del principio di proporzionalità.
Va anche richiamato il l *D.L. n. 1 del 2012*, convertito nella *L. n. 27 del 2012*, al cui art. 1, comma 1, lett. b) si è prevista l'abrogazione delle norme "che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le

disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero **non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o** l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti".

Il che conferma l'affermazione, nell'ordinamento delle attività economiche, di un'impostazione fondamentalmente liberistica e l'essenziale importanza della verifica circa la proporzionalità delle programmazioni della rete commerciale .

Da tali considerazioni deriva la necessità di modificare la deliberazione consiliare n.1253/99 in modo da renderla più consona agli obiettivi che la normativa intendeva perseguire e alle recenti misure di liberalizzazione.
Si propone pertanto la sotto indicata proposta di modifica:

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
"L'individuazione di aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di Superficie Territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso."	*"L'individuazione di aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a ~~1,5~~ 3.5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso."*

Proposta di emendamento:

Al punto 1.4 della deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 1999, come modificata dalla deliberazione consiliare n. 653 del 2005, il periodo:
"L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.)."
è sostituito dal seguente:

"L'individuazione di aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 3,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.).".