



COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

DELIBERAZIONE DEL C.C. N. DEL

Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998

in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999
sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999
*“Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento
del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114”*
così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003,
dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

Consulenza Tecnica:



Via Massena 20 – 10128 TORINO
Tel. 011/5516216 – Fax n. 011/5516289
www.catcom.it – e-mail: info@catcom.it

Arch. Luisella Dughera
Via Vanchiglia 28 10124 Torino
Tel. 011885476



Corso Principe Eugenio 7/D TORINO
Tel. 011/52201 - Fax 011 5214706
www.confesercenti-to.it

CAPITOLO PRIMO

LA RIFORMA DELLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Caratteri generali del D.Lgs. 114/98 e della L.R. n. 28 del 12.11.99

Il D. Lgs. 114/98 di riforma del settore distributivo si basa sul principio per il quale l'attività commerciale si deve fondare sulla libertà di concorrenza e di iniziativa economica, e di conseguenza modifica i meccanismi di ingresso nel settore, eliminando molte barriere burocratiche all'entrata, fissa le norme per l'esercizio dell'attività e, in particolare i criteri generali di programmazione della rete distributiva, disciplina ex novo le forme speciali di vendita e quelle straordinarie, nonché il regime degli orari di apertura e di chiusura degli esercizi e detta nuove condizioni per lo svolgimento dell'attività commerciale in sede fissa e su area pubblica.

Attraverso l'organismo della delega riformula le competenze ed il ruolo istituzionale delle Regioni e dei Comuni in materia: le prime acquistano autonomia legislativa, di indirizzo programmatico e decisionale; mentre i secondi una funzione di programmazione, gestione e valorizzazione delle attività commerciali del proprio territorio in stretta correlazione con le loro caratteristiche socioeconomiche e locali.

Regioni e Comuni, nell'esercizio delle competenze loro attribuite, devono fare comunque riferimento agli indirizzi e gli obiettivi generali fissati dallo Stato.

Quindi il D. Lgs. 114/98 può essere considerata una "legge quadro" sul commercio, costituita da norme che stabiliscono i principi generali cui devono tendere le istituzioni periferiche ed i soggetti economici coinvolti devono adeguarsi.

Le Regioni, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 114/98, devono definire gli indirizzi generali per lo sviluppo locale, le forme di sostegno e di incentivazione dell'attività commerciale, i provvedimenti di salvaguardia dei livelli occupazionali ed inoltre i criteri di programmazione per l'orientamento dell'attività di intervento e di pianificazione dei Comuni in materia di urbanistica commerciale.

Con la L.R. 28/99, provvedimento legislativo adottato dalla Regione Piemonte in attuazione al D.Lgs. 114/98, sono state definite le norme che riguardano:

gli indirizzi generali per l'insediamento commerciale ed i relativi criteri e disposizioni urbanistiche; in particolare, viene stabilito che i comuni, sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alla medie strutture di vendita nel rispetto dei principi e delle fissati dallo Stato e dalla Regione.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi individua:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e la concessione o autorizzazione edilizia.

Dalla legge viene quindi attribuito al Piano Regolatore Generale Comunale il ruolo di strumento principale per la programmazione e il controllo dello sviluppo del commercio in sede locale;

gli orari di vendita; vengono definiti gli orientamenti da seguire per collegare le indicazioni relative alla apertura e chiusura degli esercizi ai piani comunali di regolamentazione degli orari, in modo da uniformare gli orari in ambiti territoriali omogenei;

il commercio su area pubblica; la legge regionale stabilisce le politiche di valorizzazione dei mercati ambulanti e le regole per il rilascio di autorizzazioni;

le vendite straordinarie (liquidazione e fine stagione); si fissano le regole generali relative alle modalità di svolgimento, alla pubblicità e alla durata;

i centri di assistenza tecnica; si definiscono natura e ruolo di tali enti con l'intento di favorire lo sviluppo di strategie gestionali e conoscenze tecniche per innescare processi di ammodernamento della rete distributiva.

Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa: dalla D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 alla D.C.R. n. 191- 43016 del 20/11/2012

Con la deliberazione n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in applicazione del disposto di cui all'art. 3, comma 1, della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999.

I contenuti del provvedimento costituiscono le norme cui devono far riferimento i comuni nell'adeguamento dei rispettivi strumenti di pianificazione locale nonché le "disposizioni sostitutive" che si applicano in caso di inerzia da parte dei comuni nell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 4 comma 1 della l.r. 28/99 o di adeguamento difforme dalle disposizioni contenute nella D.C.R. stessa.

La delibera del Consiglio regionale, successivamente modificata in alcune parti anche in maniera significativa dalle ulteriori deliberazioni n. 347- 42514 del 23/12/2003, n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e n.191- 43016 del 20/11/2012, all'art. 2, ribadisce che gli obiettivi da perseguire attraverso la programmazione commerciale sono:

- a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;
- d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

I Comuni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio, tenuto conto dei riferimenti metodologici e degli indirizzi contenuti nei criteri regionali sopra richiamati, devono adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalle norme nazionali e regionali

Il Comune di Luserna San Giovanni ha provveduto a recepire in ambito locale gli indirizzi contenuti nella DCR 563-13414 del 29/10/99 con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 15/05/2000 e le successive modifiche introdotte con le D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006 con la delibera di

consiglio comunale n. 43 del 29/11/2007 successivamente trasmessa alla competente direzione regionale per il previsto parere di conformità.

La direzione competente della Regione Piemonte con comunicazione prot. n.4088/DB1701 del 11/05/2010 ha tuttavia provveduto ad evidenziare una serie di rilievi metodologici e di contenuto rispetto alla deliberazione sopra richiamata.

Pertanto l'attuale provvedimento scaturisce dalla opportunità di adeguare le disposizioni di sviluppo commerciale da un lato ai rilievi mossi dalla competente direzione regionale alla precedente deliberazione comunale dall'altro alle ulteriori innovazioni regionali introdotte nella D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

Le scelte prospettate in ordine all'individuazione e alla perimetrazione degli addensamenti, rispondono infine alla volontà di recepire anche le disposizioni della nuova normativa regionale relativa agli esercizi di somministrazione. La legge regionale 38/2006 s.m.i., infatti, stabilisce che i comuni fissino i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione in maniera coerente rispetto nella pianificazione urbanistico – commerciale comunale ed in modo da favorire lo sviluppo di sinergie tra le attività commerciali e quelle della somministrazione, a fronte della stretta correlazione tra esercizi di somministrazione ed attività commerciali, entrambi parte integrante dell'offerta di servizi di un territorio.

CAPITOLO SECONDO

DEFINIZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE

Il territorio

Il territorio del comune di Luserna San Giovanni si estende per 1.785 ha nelle valli valdesi sulla riva destra del torrente Pellice alla confluenza con il torrente Luserna, ad un'altitudine di 474 metri sul livello del mare.

Sul suo territorio insistono mediamente nel corso degli ultimi decenni circa 8.000 residenti nonché circa 3.500 nuclei familiari, raggruppati sostanzialmente in tre concentrici, con una densità abitativa complessiva di 448,61 ab./kmq.

Il territorio del comune è prevalentemente collinare e montano e fa parte del comprensorio di Pinerolo e della Comunità Montana Valle Pellice assieme ai comuni di Angrogna, Bibiana, Bricherasio, Bobbio Pellice, Torre Pellice, Lusernetta, Rorà, Villar Pellice.

Il centro del comune, dove si trovano il Municipio ed i principali servizi al cittadino, è ubicato nella frazione Airali, posta lungo la strada provinciale che conduce a Pinerolo e da qui verso il capoluogo, distante una cinquantina di chilometri. Altre due frazioni suddividono il territorio comunale: a Sud la frazione Luserna ubicata sullo sperone morenico che domina l'omonimo torrente e ad Ovest San Giovanni, all'imbocco della valle di Angrogna.

Il comune venne diviso nel 1657, in seguito agli scontri tra le comunità religiose che vi si erano insediate nel corso del tempo. Il ricongiungimento tra la parte valdese (San Giovanni) e quella cattolica (Luserna) risale al XIX secolo, in seguito all'editto promulgato da Carlo Alberto nel 1848, che riconosceva i diritti politici e civili al popolo valdese.

Solo nel 1872 però il comune assume la definitiva denominazione di Luserna San Giovanni, scegliendo il territorio di Airali, fino ad allora prevalentemente agricolo, quale sede del Municipio e della centralità della vita cittadina.

A partire da questo momento si assiste allo sviluppo industriale del territorio, prevalentemente indirizzato nei settori tessile-cotoniero (il filatoio di Pralafera), dolciario, meccanico, oltre all'estrazione e alla lavorazione della famosa pietra di Luserna.

Oggi il territorio fa parte del comprensorio di Pinerolo e della Comunità Montana Valle Pellice assieme ai comuni di Angrogna, Bibiana, Bricherasio, Bobbio Pellice, Torre Pellice, Lusernetta, Rorà, Villar Pellice; sarà questo l'ambito territoriale cui si farà riferimento successiva analisi del sistema economico locale.

Sotto il profilo socio economico il comune fa parte della zona agricola D.O.C. del Pinerolese con i suoi 134 ha destinati prevalentemente ad attività di castanicoltura e frutticoltura, così come per quanto riguarda gli insediamenti produttivi beneficia di un sistema di coerenze reticolari indotte dal ruolo primario del comune di Pinerolo.

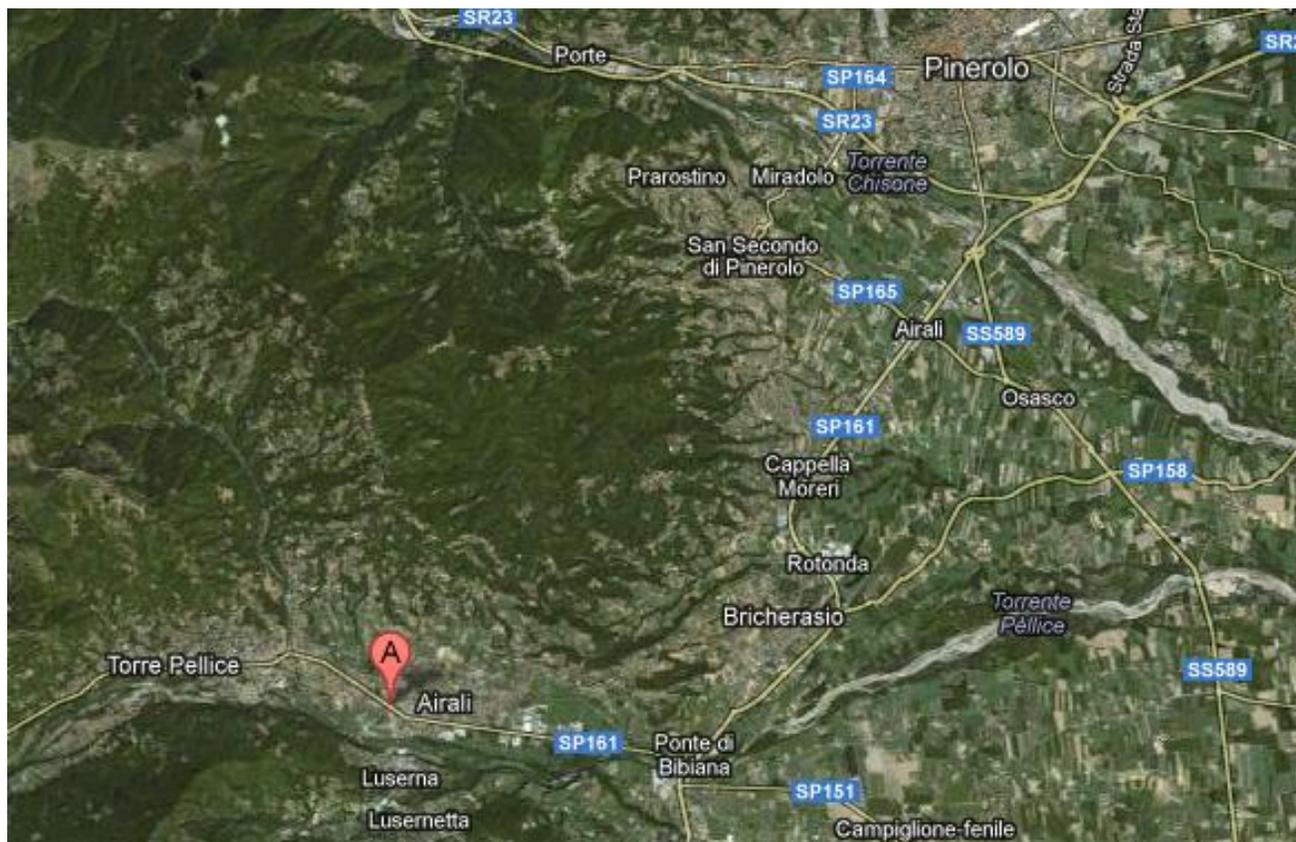
Significativo il ruolo svolto anche dal commercio e dalle attività di servizio sia alle imprese che alle persone; da sviluppare le potenzialità turistiche sia di ambito naturalistico che storico culturale.

Il comune è raggiungibile in treno ed in auto: da Torino attraverso l'autostrada A55 con uscita a Pinerolo; dalla Francia, attraverso l'autostrada A 32 e proseguimento sulla Statale 589.

L'apertura della nuova autostrada Torino-Pinerolo in occasione dei Giochi Olimpici invernali del 2006 ha molto facilitato i collegamenti di questo comune con il resto della provincia.

La rete delle strade provinciali e statali è evidenziata nella figura 1

Fig 1:sistema viario (fonte Google Maps)



La popolazione

La popolazione del comune, in base ai dati del censimento 2011, è costituita da 7531 persone residenti.

La struttura della popolazione presenta una percentuale di popolazione anziana, oltre i 64 anni, un po' più alta di quella relativa all'insieme della Comunità Montana di appartenenza e della provincia di Torino nel suo complesso a cui fa da contraltare una percentuale di bambini con meno di 15 anni quasi perfettamente in linea con i dati medi della comunità montana di appartenenza e della provincia di Torino.

Tabella 1: Struttura della popolazione per fasce d'età

Comune	Popolazione				Popolazione in %			
	Tot. 0_14	Tot 15_64	Totale oltre 64	Totale	Tot. 0_14	Tot 15_64	Totale oltre 64	Totale
Angrogna	110	549	211	870	12,64%	63,10%	24,25%	100,00%
Bibiana	522	2.097	757	3376	15,46%	62,11%	22,42%	100,00%
Bobbio Pellice	79	316	171	566	13,96%	55,83%	30,21%	100,00%
Bricherasio	624	2.862	1.031	4517	13,81%	63,36%	22,82%	100,00%
Luserna San Giovanni	926	4.558	2.047	7531	12,30%	60,52%	27,18%	100,00%
Lusernetta	64	328	132	524	12,21%	62,60%	25,19%	100,00%
Rorà	30	163	62	255	11,76%	63,92%	24,31%	100,00%
Torre Pellice	491	2.742	1.340	4573	10,74%	59,96%	29,30%	100,00%
Villar Pellice	151	636	333	1120	13,48%	56,79%	29,73%	100,00%
Totale comunità montana	2.997	14.251	6.084	23.332	12,85%	61,08%	26,08%	100,00%
Provincia di Torino	295.167	1.431.991	520.622	2.247.780	13,13%	63,71%	23,16%	100,00%

Fonte: Elab. CAT. su dati censimento 2011

L'analisi delle variazioni della popolazione negli ultimi vent'anni, effettuata in base ai dati ricavati dai censimenti Istat del 1981, 1991 e 2001 (tabella 2) evidenzia una leggera diminuzione nel numero di residenti (-2,33%) tra il 1991 e il 2001, che tuttavia si è accentuata nell'arco dell'ultimo decennio (-4,26%). Tale flessione della popolazione non ha interessato tutta la val Pellice che, nel quinquennio 2006-2011 ha visto un leggero incremento della popolazione passando 23.057 nel 2005 a 23.332 residenti.

Tabella 2: Variazioni della popolazione di Luserna San Giovanni nei periodi intercensuari

Anni di Censimento	Popolazione	Variazione rispetto al censimento precedente	Variazione % rispetto al censimento precedente
Anno 1981	7444		
Anno 1991	8054	610	8,19%
Anno 2001	7866	-188	-2,33%
Anno 2011	7531	-335	-4,26%

Fonte: Elab. CAT. su dati Cens. Istat

Il sistema economico locale

Per analizzare l'economia di questo comune si farà riferimento alle unità locali così come sono state articolate nella pubblicazione di Piemonteincifre, anno 2012.

L'economia di Luserna San Giovanni, come si può rilevare dai dati riportati nelle successive tabelle n. 3 e 4, è caratterizzata da un forte ruolo delle unità locali commerciali, manifatturiere e del comparto delle costruzioni. Interessante rilevare come Luserna, assieme a Torre Pellice, manifesti anche una significativa presenza di unità locali di servizi, sia per le imprese che per le persone, a conferma del ruolo di attrazione sovracomunale che i due comuni esercitano su tutta la loro Comunità Montana.

L'altra peculiarità di Luserna San Giovanni è la produzione di gneiss, la famosa "pietra di Luserna" che viene estratta dalle cave comunali sviluppatesi fin dal XIX secolo il che spiega in parte la percentuale più elevata di unità locali nel comparto manifatturiero e delle costruzioni, rispetto agli altri comuni della Comunità Montana (cfr tabella 4).

Tabella 3: Dati Attività Economiche								
Comune	Unità locali totali, di cui:	attività manifatturiere	costruzioni	commercio	turismo	altri servizi	altre attività	altre tipologie di unità locali
Angrogna	120	5	14	5	8	13	69	6
Bibiana	405	42	69	55	17	65	153	4
Bobbio Pellice	84	5	9	8	14	7	41	0
Bricherasio	624	81	111	111	30	103	170	18
Luserna San Giovanni	774	90	155	169	52	163	112	33
Lusernetta	58	8	17	4	2	7	19	1
Rorà	54	2	10	3	4	5	29	1
Torre Pellice	501	33	72	151	53	132	40	20
Villar Pellice	138	9	21	15	11	11	63	8
fonte : Piemonteincifre2012								
<p>(1) Unità locale: Il luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, officina, ristorante, albergo, bar, ufficio, agenzia, magazzino, studio professionale, abitazione, scuola, ospedale, intendenza, ecc.) funzionalmente legato ad un'attività produttiva ma non necessariamente ubicato nello stesso comune in cui si trova la sede legale dell'attività, in cui si realizza la produzione di beni o nel quale si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita.</p>								

Nel prosieguo di questo documento, quando si analizzerà la struttura distributiva del comune e il suo posizionamento competitivo rispetto ad altri ambiti territoriali non si farà più riferimento alle unità locali ma alle attività presenti sul territorio comunale; pertanto i dati potranno variare anche significativamente rispetto a quanto riportato nelle tabelle 3 e 4.

Tabella 4: Dati Attività Economiche (valori %)								
Comune	Unità locali totali, di cui:	attività manifatturiere	costruzioni	commercio	turismo	altri servizi	altre attività	altre tipologie di unità locali
Angrogna	120	4,17%	11,67%	4,17%	6,67%	10,83%	57,50%	5,00%
Bibiana	405	10,37%	17,04%	13,58%	4,20%	16,05%	37,78%	0,99%
Bobbio Pellice	84	5,95%	10,71%	9,52%	16,67%	8,33%	48,81%	0,00%
Bricherasio	624	12,98%	17,79%	17,79%	4,81%	16,51%	27,24%	2,88%
Luserna San Giovanni	774	11,63%	20,03%	21,83%	6,72%	21,06%	14,47%	4,26%
Lusernetta	58	13,79%	29,31%	6,90%	3,45%	12,07%	32,76%	1,72%
Rorà	54	3,70%	18,52%	5,56%	7,41%	9,26%	53,70%	1,85%
Torre Pellice	501	6,59%	14,37%	30,14%	10,58%	26,35%	7,98%	3,99%
Villar Pellice	138	6,52%	15,22%	10,87%	7,97%	7,97%	45,65%	5,80%
fonte : elab. Cat. su dati Piemonteincifre2012								

CAPITOLO TERZO

La rete distributiva

Assetto e classificazione della rete distributiva in Piemonte

La vigente normativa regionale definisce l'assetto territoriale in termini di ambiti di programmazione e di classificazione delle aree a destinazione commerciale.

Il territorio, in relazione alla densità abitativa, alle caratteristiche della rete distributiva, alle peculiarità socioeconomiche e morfologiche, viene infatti così classificato:

- a) *aree di programmazione commerciale sovracomunale*, che si configurano come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, formate da un comune attrattore, che determina l'importanza dell'area, e dai comuni dell'area di programmazione commerciale che ad esso fanno riferimento. Un'area di programmazione commerciale è costituita, tranne particolari eccezioni, dal comune attrattore e da quelli confinanti con esso.
- b) *comuni, per livello gerarchico*; i comuni sono classificati secondo l'importanza commerciale e socioeconomica, al fine di favorire un'organizzazione territoriale della rete distributiva idonea a garantire un adeguato servizio al consumatore e l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive;
- c) *zone di insediamento commerciale*; in ciascun comune sono riconoscibili ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema, e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori; tali politiche si concretizzano, anche con adeguati incentivi, attraverso iniziative di sviluppo, di consolidamento e di tutela della rete commerciale esistente e dell'ambiente, con particolare riguardo alla mobilità, al traffico e all'inquinamento, nonché alla riqualificazione del tessuto urbano e alla valorizzazione dei beni di interesse storico, artistico e ambientale.

Le aree di programmazione commerciale al servizio di specifici bacini di utenza, vengono a loro volta classificate nel seguente modo:

- a) *area di programmazione commerciale metropolitana*: è l'ambito territoriale delimitato dal centro metropolitano (comune attrattore), dai comuni con esso confinanti e da altri comuni circostanti. L'elenco dettagliato dei comuni è riportato all'allegato 1 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i;
- b) *altre aree di programmazione commerciale*: sono gli ambiti territoriali delimitati dal comune attrattore e dai comuni con esso confinanti e, in qualche caso, da altri comuni circostanti. L'elenco delle aree di programmazione commerciale e dei comuni che vi appartengono è riportato all'allegato 1 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i;
- c) *sistemi distributivi di rilevanza comunale*: sono gli ambiti territoriali che comprendono il complesso dell'offerta commerciale in ciascuno dei comuni che non appartengono alle aree di programmazione commerciale.

I comuni, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica sono suddivisi secondo la seguente classificazione:

- a) *comuni della rete primaria*: sono i comuni (poli e subpoli) nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori;
- b) *comuni della rete secondaria*: sono i comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali. Appartengono a questa rete anche alcuni comuni, più lontani dai comuni polo o subpolo della rete primaria, che svolgono un'importante funzione di distribuzione dei servizi meno frequenti sul territorio circostante e di supporto alle altre attività terziarie.

I comuni polo della rete primaria compreso il centro metropolitano, sono, nella maggior parte dei casi, centri attrattori di aree di programmazione commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di essi si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale.

I comuni subpolo della rete primaria sono quelli che, pur rientrando nelle aree di gravitazione naturale dei poli della rete primaria, sono in grado di erogare servizi commerciali competitivi con quelli del polo della rete primaria, anche se per un numero limitato di funzioni.

I comuni della rete secondaria sono classificati come segue:

- a) comuni intermedi: altri comuni con popolazione a partire da 3.000 abitanti non compresi negli elenchi precedenti; (v. allegato 2 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i);
- b) comuni minori (o deboli): altri comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti (v. allegato 2 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i).

I comuni intermedi sono quelli non turistici con dimensione demografica a partire da 3.000 abitanti e non compresi tra i comuni della rete primaria. Si pongono in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori (o deboli) e i comuni della rete primaria; offrono servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.

I centri minori (o deboli) sono i comuni non turistici con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.

Luserna san Giovanni è classificato come **comune subpolo della rete primaria** nell'Allegato 2 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D. LGS 31.3.1998 114/98", come modificata ed integrata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003, dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

L'articolazione dell'offerta commerciale nel comune di Luserna San Giovanni

Articolazione per tipologia distributiva

Il sistema distributivo del comune di Luserna San Giovanni è articolato in 89 esercizi di vicinato e 5 medie strutture di vendita. Completano la rete commerciale:

- a) 2 farmacie;
- b) 5 rivendite di generi di monopolio di cui due annesse a rivendite di giornali e riviste e 1 annessa a distributore di carburanti;
- c) 5 edicole;
- d) 3 distributori di carburanti;

per un totale di dodici esercizi.

La maggior parte delle attività si concentra lungo via 1° Maggio, viale De Amicis e via Roma.

Integra la rete commerciale in sede fissa il mercato settimanale del venerdì con 114 posteggi di cui 107 stabilmente occupati.

Come emerge dalla tabella che segue il commercio tradizionale di vicinato risulta nettamente prevalente per quanto riguarda sia il settore alimentare, sia il non alimentare.

Tabella 5: Articolazione dell'offerta distributiva per tipologia e numero attività e settore – valori assoluti

TIPOLOGIA ESERCIZI	NUMERO ATTIVITÀ			
	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI	MISTE	TOTALE
Vicinato	29	49	11	89
Medie strutture		3	2	5
Farmacie				2
Rivendite generi di monopolio + edicole + distributori carburanti				11
Totale complessivo				107

Fonte: Dati comunali al 12/03/2013

Il comune di Luserna san Giovanni presenta una buona dotazione di esercizi di somministrazione con una netta prevalenza di quelli di tipologia 4 cioè di quegli esercizi che esercitano un servizio di ristorazione di tipo tradizionale e di tipologia 2 e 3 (bar con ristorazione veloce). Più debole la presenza di bar-caffetterie (esercizi di tipologia 1).

Tabella 6: Articolazione dell'offerta distributiva per tipologia di esercizi di somministrazione – valori assoluti

Tipologia esercizi somministrazione	N. Esercizi
TIP. 1	2
TIP. 2	8
TIP. 3	4
TIP. 4	10
Totale esercizi somministrazione	24

Fonte: Dati comunali al 12/03/2013

L'articolazione dell'offerta commerciale del Comune di Luserna San Giovanni a confronto con quella degli altri Comuni Sub polo della Provincia di Torino

Per meglio valutare le caratteristiche delle rete commerciale in sede fissa di Luserna appare utile ed opportuno confrontarla con quella degli altri comuni di pari livello gerarchico della provincia di Torino.

Tale raffronto verrà condotto comparando la numerosità e la densità degli esercizi commerciali.

Per densità commerciale si intende:

- nel caso degli esercizi di vicinato, il rapporto tra il numero di residenti e il numero di esercizi commerciali; quanto più basso è il quoziente di tale rapporto, tanto più forte e più capillare si ritiene che sia il sistema distributivo preso in esame, a meno che l'analisi del trend della rete distributiva non evidenzi una forte mancanza di stabilità e quindi una debolezza del sistema che subisce fortemente le oscillazioni congiunturali che interessano il contesto locale.
- nel caso delle medie e grandi strutture di vendita il rapporto tra il numero degli abitanti espresso in migliaia e i mq di superficie di vendita; In questo caso, più alto è il quoziente del rapporto, più strutturata è la rete distributiva.

Tabella 7: Numerosità esercizi commerciali dei comuni subpolo della provincia di Torino

COMUNE	POP.	VICINATO	N. MEDIE STRUTTURE *	SUPERFICIE MEDIE STRUTTURE * (mq)	N. GRANDI STRUTTURE *	SUPERFICIE GRANDI STRUTTURE*(mq)
AVIGLIANA	12244	147	7	3411	1	2582
BEINASCO	18185	152	5	4045	3	34401
BUSSOLENO	6570	90	4	1306	0	0
CALUSO	7590	140	10	5649	3	8244
CASELLE TORINESE	18060	190	9	7739	2	12335
CASTELLAMONTE	9996	132	4	1983	1	4093
CUORGNE'	10171	167	10	5926	1	3638
GASSINO TORINESE	9504	112	8	3788	0	0
GIAVENO	16593	281	4	1911	0	0
GRUGLIASCO	37590	242	12	9166	3	47790
LANZO TORINESE	5315	101	8	2564	0	0
LUSERNA SAN GIOVANNI	7739	94	5	2495	0	0
PEROSA ARGENTINA	3438	49	3	852	0	0
PONT-CANAVESE	3763	56	1	168	0	0
RIVAROLO CANAVESE	12386	239	23	13933	1	5372
SAN MAURO TORINESE	19324	104	8	6415	1	8805
SUSA	6768	148	21	8695	1	1800
TORRE PELLICE	4677	101	4	1306	0	0
VENARIA REALE	34833	343	15	11067	1	14361
Totale complessivo	244746	2888	161	92419	18	143421

*dato comprensivo dei centri commerciali

Fonte: Rilevazione Osservatorio regionale del Commercio 2011

Tabella 8: Densità degli esercizi commerciali dei comuni subpolo della provincia di Torino

COMUNE	POPOLAZIONE	Indici densità		
		VICINATO	MEDIE STRUTTURE*	GRANDI STRUTTURE*
AVIGLIANA	12244	83,29	278,59	210,88
BEINASCO	18185	119,64	222,44	1891,72
BUSSOLENO	6570	73,00	198,78	0,00
CALUSO	7590	54,21	744,27	1086,17
CASELLE TORINESE	18060	95,05	428,52	683,00
CASTELLAMONTE	9996	75,73	198,38	409,46
CUORGNE'	10171	60,90	582,64	357,68
GASSINO TORINESE	9504	84,86	398,57	0,00
GIAVENO	16593	59,05	115,17	0,00
GRUGLIASCO	37590	155,33	243,84	1271,35
LANZO TORINESE	5315	52,62	482,41	0,00
LUSERNA SAN GIOVANNI	7739	82,33	322,39	0,00
PEROSA ARGENTINA	3438	70,16	247,82	0,00
PONT-CANAVESE	3763	67,20	44,65	0,00
RIVAROLO CANAVESE	12386	51,82	1124,90	433,72
SAN MAURO TORINESE	19324	185,81	331,97	455,65
SUSA	6768	45,73	1284,72	265,96
TORRE PELLICE	4677	46,31	279,24	0,00
VENARIA REALE	34833	101,55	317,72	412,28
MEDIA COMUNI SUBPOLO PROV. TORINO	12881,37	82,35	413,00	393,57

*dato comprensivo dei centri commerciali

Fonte: Elaborazione CAT su dati Rilevazione Osservatorio regionale del Commercio 2011

Il comune di Luserna san Giovanni, rispetto agli altri comuni subpolo presenta un buon indice di densità commerciale per quanto riguarda gli esercizi di vicinato: pur non evidenziando le migliori posizioni (es. Torre Pellice 46 ab/p.v..) e indici di forte capacità di attrazione limitrofa, il dato di Luserna (84 ab./p.v.) infatti risulta essere sostanzialmente in linea con quello dei comuni subpolo della provincia (82 ab/p.v.).

Luserna San Giovanni evidenzia tuttavia anche una dotazione di medie strutture di vendita, in rapporto alla popolazione residente, decisamente inferiore rispetto a quella espressa dalla media dei comuni subpolo della provincia di Torino.

Essendo totalmente assenti le grandi strutture di vendita sia per quanto riguarda l'offerta mista che quella non alimentare, il confronto di Luserna san Giovanni con gli altri comuni subpolo non è molto significativo.

Bacino di prossimità del Comune di Luserna San Giovanni

Poiché il comune non ricade all'interno di nessuna delle Aree di programmazione commerciale individuate dalla normativa regionale, si è ritenuto opportuno utilizzare la metodologia del rilevamento attraverso le isocrone *al fine di rappresentare una rete urbana commerciale con la quale confrontare i dati rilevati dall'offerta distributiva espressa dal comune di Luserna San Giovanni.*

Una rete urbana commerciale si può infatti anche rappresentare attraverso il rilevamento delle isocrone dei tempi di percorrenza con mezzi pubblici e/o privati tra un centro urbano e gli altri. Queste linee si possono pertanto convenzionalmente assumere come limiti spaziali dell'area di mercato, o dell'auto contenimento 'ottimale' della domanda.

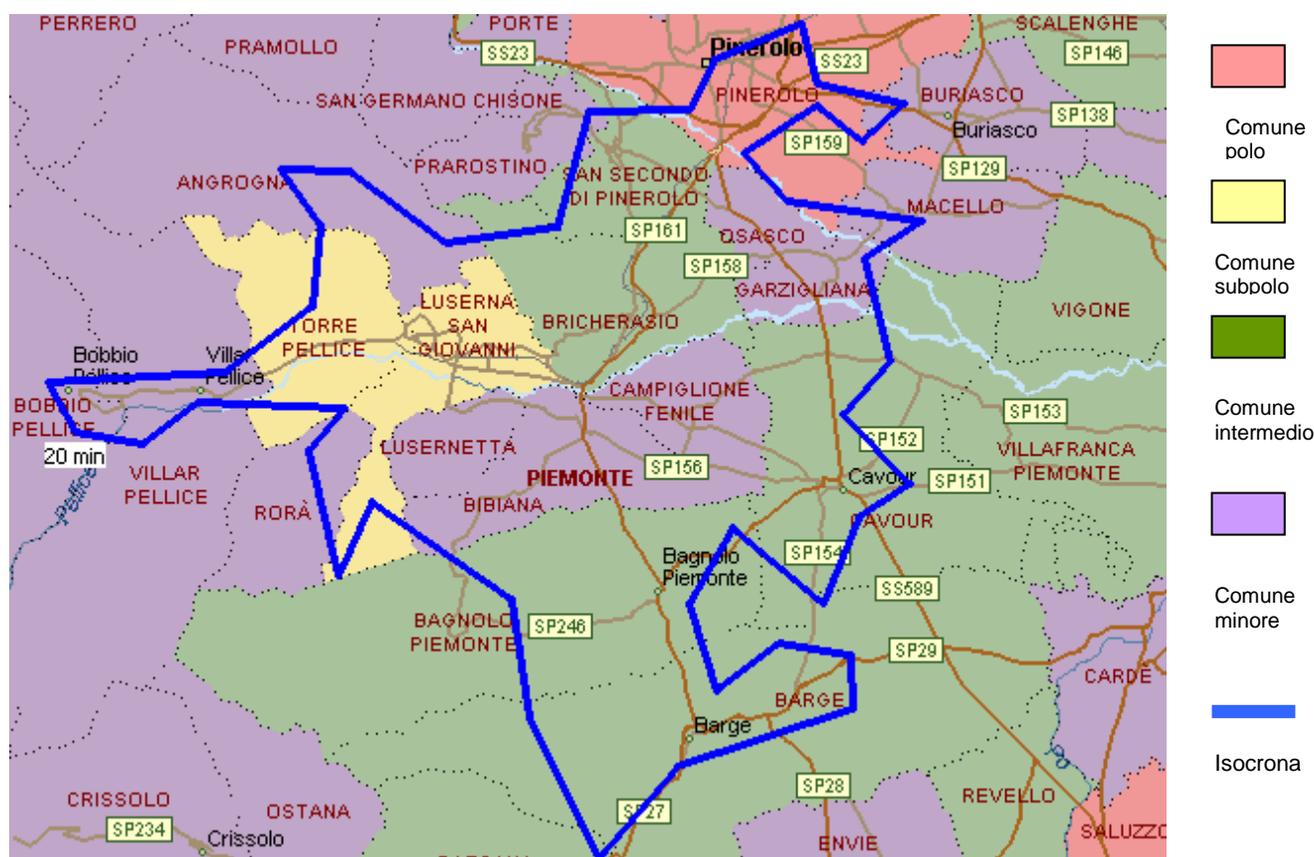
Il parametro che influenza la dimensione di queste aree è quello del tempo di percorrenza per il raggiungimento del centro del paese. Si considera come tempo limite accettabile 20' minuti primi da percorrere con mezzo privato per raggiungere la destinazione.

Per la definizione delle distanze in chilometri e dei tempi si è utilizzato il calcolo fornito da un programma informatico che indica il percorso stradale più breve possibile tra due centri città.

Va precisato che il programma, ovviamente, non tiene conto della variabile rappresentata dal traffico; in ogni caso sarebbe una variabile di imprevisto eccessiva che dovrebbe dipendere dalla fascia oraria considerata, dal periodo dell'anno, ecc.

Le tabelle che seguono indicano il tempo e la distanza che intercorre tra il comune di Luserna San Giovanni e i comuni dell'intorno.

Figura 2: Bacino di prossimità di Luserna San Giovanni



Torre Pellice	subpolo	3	1,7
Bricherasio	intermedio	10	6

San Secondo di Pinerolo	intermedio	13	10,6
Cavour	intermedio	17	15,2
Bagnolo Piemonte	intermedio	11	9,7
Barge	intermedio	16	14,5
Bobbio Pellice	minore	15	11,2
Villar Pellice	minore	11	7,7
Angrogna	minore	10	4,8
Osasco	minore	16	12,3
Macello	minore	19	14,8
Garzigliana	minore	16	12,2
Bibiana	minore	7	4,8
Campiglione Fenile	minore	11	6,9
Lusernetta	minore	5	2,2
Rorà	minore	16	8,3

Articolazione, densità ed evoluzione dell'offerta commerciale nel bacino di prossimità del Comune di Luserna San Giovanni

Nell'assetto ottimale delineato dai principi ispiratori della vigente normativa nazionale e regionale la rete distributiva dovrebbe assumere una configurazione in grado di garantire concorrenza, pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie e forme di vendita, trasparenza del mercato, possibilità di approvvigionamento, assortimento, sicurezza dei prodotti e servizio di prossimità a vantaggio del cittadino consumatore.

Nel contesto operativo in cui è inserita questa relazione, che si prefigge di motivare adeguatamente le scelte che l'Amministrazione Comunale di Luserna San Giovanni è chiamata ad assumere in relazione ai criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e, conseguentemente, agli indirizzi programmatici per lo sviluppo dell'offerta commerciale locale, occorre, per delineare idonee politiche ed azioni di intervento *analizzare le relazioni tra l'offerta commerciale del Comune di Luserna San Giovanni ed il contesto in cui è inserita.*

Come già ricordato il Comune di Luserna è classificato come comune subpolo della rete primaria, tra quelli cioè che *sono in grado di erogare servizi commerciali competitivi con quelli del polo della rete primaria, anche se per un numero limitato di funzioni.*

Detto in altri termini ciò significa che i comuni così classificati dovrebbero evidenziare un'offerta commerciale sufficientemente articolata e completa tale da soddisfare le esigenze di consumo a ricorrente frequenza d'acquisto dei residenti, ma anche proporre esercizi commerciali in grado di produrre una capacità di attrazione del consumo che, almeno per un limitato numero di funzioni, vada oltre il semplice soddisfacimento delle richieste di un consumo di prossimità e sia in grado di competere con quella espressa dagli esercizi dei comuni polo.

Per comprendere se l'offerta commerciale evidenziata da Luserna San Giovanni può rientrare in questa definizione, in che relazione essa si pone con l'offerta degli altri Comuni individuati attraverso la metodologia dell'isocrona e rilevare se vi sono carenze da colmare anche attraverso l'esercizio della funzione di programmazione della rete commerciale che le norme assegnano all'amministrazione comunale, si sono utilizzati tre indicatori, utili a meglio definire la *collocazione gerarchica del comune nei confronti del proprio bacino di prossimità.*

L'analisi prende in esame alcuni parametri basilari:

- a) *l'articolazione dell'offerta commerciale*, ovvero il numero di esercizi commerciali suddivisi per tipologie e relativa superficie di vendita;
- b) *la densità degli esercizi commerciali*, espressa dal rapporto abitanti per negozio di vicinato e mq. di superficie di vendita (di medie e grandi strutture di vendita e di centri commerciali) disponibile ogni 1.000 abitanti. Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, minore è il numero di abitanti per esercizio maggiore

è la densità e, conseguentemente la capacità attrattiva evidenziata dall'insieme degli esercizi di vicinato. Per quanto riguarda medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali, più alta è la quantità di metri quadrati disponibile ogni 1.000 abitanti, maggiore è la capacità di attrazione esercitata da queste tipologie di offerta commerciale. La rilevazione di tali indici è importante al fine di definire la maggiore o minore capacità potenziale di un luogo rispetto ad un altro di attrarre consumatori: è infatti ragionevole ipotizzare che una più numerosa ed articolata concentrazione dell'offerta possa risultare maggiormente interessante ed attrattiva, poiché consente in uno spazio minore e con un impiego di tempo inferiore di valutare una quantità di articoli maggiore.

- c) *l'evoluzione dell'offerta commerciale in un determinato arco di tempo.* Analizzando i cambiamenti avvenuti nell'articolazione dell'offerta commerciale, tra il 2005 ed il 2011, nel comune di Luserna San Giovanni e nel suo bacino di prossimità si ha la possibilità di rendere evidente come sia mutata la relazione dinamica tra l'offerta commerciale dei diversi comuni e come possa, conseguentemente, essere mutato il rispettivo posizionamento competitivo.

Tabella 10: L'offerta commerciale nel bacino di Luserna San Giovanni

COMUNE	LIVELLO GERARCHICO	POP.	VICINATO	MEDIE STRUTTURE*	SUPERFICIE MEDIE STRUT.*	GRANDI STRUTTURE*	SUPERFICIE GRANDISTRUT.*
LUSERNA SAN GIOVANNI	subpolo	7739	94	5	2495	0	0
PINEROLO	polo	35938	727	26	18480	3	18730
TORRE PELLICE	subpolo	4677	101	4	1306	0	0
BRICHERASIO	intermedio	4388	45	10	3306	0	0
CAVOUR	intermedio	5598	104	6	2736	0	0
SAN SECONDO DI PINEROLO	intermedio	3580	67	12	4330	1	3000
BAGNOLO PIEMONTE	intermedio	6047	58	8	2743	0	0
BARGE	intermedio	7826	101	12	3927	0	0
ANGROGNA	minore	891	1	0	0	0	0
BIBIANA	minore	3383	30	0	0	0	0
BOBBIO PELLICE	minore	581	5	0	0	0	0
CAMPIGLIONE FENILE	minore	1392	6	0	0	0	0
GARZIGLIANA	minore	559	2	0	0	0	0
LUSERNETTA	minore	526	2	0	0	0	0
MACELLO	minore	1255	6	1	270	0	0
OSASCO	minore	1130	8	2	2307	1	3500
RORA'	minore	257	1	0	0	0	0
VILLAR PELLICE	minore	1146	11	0	0	0	0
Totale bacino di prossimità		86913	1369	86	41900	5	25230

*dato comprensivo dei centri commerciali

Fonte: Elaborazioni CAT su dati Osservatorio Regionale del Commercio

La rete distributiva del comune di Luserna San Giovanni è costituita da esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. Le grandi strutture di vendita sono presenti solo nei comuni di Pinerolo, San Secondo di Pinerolo e Osasco.

Gli indici di densità (tabella 11), relativi agli esercizi di vicinato, evidenziano per il comune di Luserna San Giovanni una situazione di debolezza, indice di una certa evasione dei consumi, del comune rispetto all'altro comune subpolo della zona (Torre Pellice), al comune polo di Pinerolo e ad alcuni dei comuni intermedi compresi nel bacino di prossimità.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita Luserna San Giovanni, pur presentando una dotazione migliore rispetto all'altro comune di pari livello gerarchico, fa registrare un indice peggiore non solo rispetto al comune polo di Pinerolo ma anche rispetto ad alcuni dei comuni intermedi.

Tabella 11: Gli indici di densità commerciale nel bacino di Luserna San Giovanni

COMUNE	POPOLAZIONE	Indici densità		
		VICINATO	MEDIE STRUTTURE*	GRANDI STRUTTURE*
LUSERNA SAN GIOVANNI	7739	82,3	322,4	0,0
PINEROLO	35938	49,4	514,2	521,2
TORRE PELLICE	4677	46,3	279,2	0,0
BAGNOLO PIEMONTE	6047	97,5	753,4	0,0
BARGE	7826	53,8	488,7	0,0
BRICHERASIO	4388	53,4	1209,5	838,0
CAVOUR	5598	104,3	453,6	0,0
SAN SECONDO DI PINEROLO	3580	77,5	501,8	0,0
ANGROGNA	891	891,0	0,0	0,0
BIBIANA	3383	112,8	0,0	0,0
BOBBIO PELLICE	581	116,2	0,0	0,0
CAMPIGLIONE FENILE	1392	232,0	0,0	0,0
GARZIGLIANA	559	279,5	0,0	0,0
LUSERNETTA	526	263,0	0,0	0,0
MACELLO	1255	209,2	215,1	0,0
OSASCO	1130	141,3	2041,6	3097,3
RORA'	257	257,0	0,0	0,0
VILLAR PELLICE	1146	104,2	0,0	0,0
BACINO DI PROSSIMITÀ	86913	63,5	482,1	290,3

* indice comprensivo dei centri commerciali

Fonte: Elaborazioni CAT su dati Osservatorio Regionale del Commercio

L'analisi dei trend nei sei anni considerati evidenzia come nell'ambito del bacino di Luserna San Giovanni il comune polo di Pinerolo abbia rafforzato nel complesso il proprio ruolo all'interno della propria conurbazione, così come fanno registrare un crescente sviluppo i comuni di San Secondo di Pinerolo e Osasco (cfr. tabella 12).

**Tabella 12: variazioni offerta commerciale nel bacino di Luserna San Giovanni
Periodo 2005-2011**

COMUNE	LIVELLO GERARCHICO	POP.	VICINATO	MEDIE STRUTTURE*	SUPERFICIE MEDIE STRUT.*	GRANDI STRUTTURE*	SUPERFICIE GRANDI STRUT.*
LUSERNA SAN GIOVANNI	subpolo	-96	1	2	462	0	0
PINEROLO	polo	2122	17	-8	-1558	1	12000
TORRE PELLICE	subpolo	57	-6	0	0	0	0
BRICHERASIO	intermedio	304	-7	0	-219	0	0
CAVOUR	intermedio	215	9	0	0	0	0
SAN SECONDO DI PINEROLO	intermedio	164	10	2	819	0	0
BAGNOLO PIEMONTE	intermedio	416	-5	2	500	0	0
BARGE	intermedio	422	-1	-4	-1302	0	0
ANGROGNA	minore	105	0	0	0	0	0
BIBIANA	minore	410	1	0	0	0	0
BOBBIO PELLICE	minore	-32	-1	0	0	0	0
CAMPIGLIONE FENILE	minore	108	-3	0	0	0	0
GARZIGLIANA	minore	24	0	0	0	0	0
LUSERNETTA	minore	28	1	0	0	0	0
MACELLO	minore	81	0	0	0	0	0
OSASCO	minore	113	0	1	2047	1	3500
RORA'	minore	-6	0	0	0	0	0
VILLAR PELLICE	minore	-77	0	0	0	0	0
Totale bacino di prossimità		4358	16	-5	749	2	15500

*dato comprensivo dei centri commerciali

Fonte: Elaborazioni CAT su dati Osservatorio Regionale del Commercio

Il commercio su area pubblica a Luserna San Giovanni è costituito da un mercato con 107 banchi competitivo rispetto a quelli degli altri comuni del bacino di prossimità (cfr. tabella 13).

Tabella 13: Il commercio su area pubblica nel bacino di Luserna San Giovanni

COMUNE	LIVELLO GERARCHICO	POPOLAZIONE	N. MERCATI AMBULANTI	N. BANCHI	N. POSTEGGI ISOLATI
LUSERNA SAN GIOVANNI	subpolo	7739	1	107	1
PINEROLO	polo	35938	7	628	2
TORRE PELLICE	subpolo	4677	2	116	0
BRICHERASIO	intermedio	4388	1	27	0
CAVOUR	intermedio	5598	2	130	0
SAN SECONDO DI PINEROLO	intermedio	3580	1	6	0
BAGNOLO PIEMONTE	intermedio	6047	1	54	0
BARGE	intermedio	7826	1	71	0
ANGROGNA	minore	891	0	0	0
BIBIANA	minore	3383	1	21	0
BOBBIO PELLICE	minore	581	2	13	0
CAMPIGLIONE FENILE	minore	1392	0	1	1
GARZIGLIANA	minore	559	0	0	0
LUSERNETTA	minore	526	1	3	0
MACELLO	minore	1255	0	0	0
OSASCO	minore	1130	0	0	0
RORA'	minore	257	0	0	0
VILLAR PELLICE	minore	1146	1	4	0
Totale bacino di prossimità		86913	21	1182	4

Fonte: Elaborazioni CAT su dati Osservatorio Regionale del Commercio

Luserna San Giovanni inoltre presenta una buona dotazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, inferiore a quella del comune polo di Pinerolo ma in linea con quella degli altri comuni del bacino di prossimità di analoga dimensione demografica (cfr. tabella 14)

Tabella 14: Gli esercizi di somministrazione nel bacino di Luserna San Giovanni

COMUNE	POPOLAZIONE	ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	CIRCOLI	AGRITURISMI
LUSERNA SAN GIOVANNI	7739	25	1	3
PINEROLO	35938	176	10	9
TORRE PELLICE	4677	29	4	2
BAGNOLO PIEMONTE	6047	22	1	4
BARGE	7826	31	4	1
BRICHERASIO	4388	16	0	6
CAVOUR	5598	20	7	2
SAN SECONDO DI PINEROLO	3580	18	1	1
ANGROGNA	891	8	0	2
BIBIANA	3383	11	2	4
BOBBIO PELLICE	581	9	0	2
CAMPIGLIONE FENILE	1392	6	2	2
GARZIGLIANA	559	3	0	0
LUSERNETTA	526	1	0	1
MACELLO	1255	2	2	0
OSASCO	1130	5	0	1
RORA'	257	4	0	3
VILLAR PELLICE	1146	3	1	3
Totale bacino di prossimità	86913	389	35	46

Fonte: Elaborazioni CAT su dati Osservatorio Regionale del Commercio anno 2011

CAPITOLO QUARTO

I RISULTATI DELL'ANALISI E STRATEGIE COMPETITIVE

Opportunità e minacce, punti di forza e punti di debolezza.

Da tutto quanto precedentemente considerato e dall'esame delle caratteristiche del comune, possono essere considerate rispetto alle prospettive della rete distributiva locale:

come opportunità e punti di forza i seguenti elementi:

- un interessante posizionamento territoriale nell'ambito della Val Pellice che ne fa un naturale punto di riferimento,
- una ricca ed articolata presenza di piccole e medie imprese anche nel settore dei servizi alle persone ed alle imprese a supporto di tutta la Valle,
- una discreta dotazione di esercizi di vicinato ed un mercato di rilevante capacità attrattiva,
- interessanti prospettive di sviluppo turistico in virtù dell'ambiente naturalistico che la circonda;

come punti di criticità e di debolezza i seguenti elementi:

- la tendenza, seppure modesta, nell'ultimo decennio, ad un decremento della popolazione residente;
- la frammentazione in più nuclei del tessuto urbano;
- la capacità di attrazione e di competizione del vicino comune di Torre Pellice;
- la carenza di dotazioni di medie e grandi strutture di vendita, soprattutto extra alimentari, in grado di esercitare un ruolo polarizzante del comune sulla Vallata e contrastare gli effetti depolarizzanti indotti dal comune polo di Pinerolo nonché dal crescente sviluppo dei centri della rete secondaria, in particolare di San Secondo di Pinerolo e Osasco.

Le strategie competitive per l'offerta commerciale del comune

In virtù delle opportunità e delle debolezze considerate nel precedente capitolo, nella individuazione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998, nell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale locale e nella definizione delle ulteriori politiche attive allo sviluppo delle reti distributive comunale, sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno muoversi sulle seguenti linee di azione:

- a) favorire lo sviluppo e la valorizzazione delle funzione commerciale e di servizio in primo luogo nel Centro Storico ma anche in località Luserna Alta, attraverso il riconoscimento di due specifici Addensamenti Commerciali Storici Rilevanti;
- b) promuovere processi di qualificazione urbana, ad iniziativa pubblica e privata, ai sensi del disposto dell'art. 18 degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione, su tali Addensamenti, nell'intento di contribuire al miglioramento delle condizioni di accessibilità, fruibilità e vivibilità di tali ambiti, nonché di favorire un rilancio localizzativo e tipologico dell'offerta commerciale e di servizio delle zone;
- c) incentivare attraverso la definizione di specifiche politiche attive ed il ricorso agli strumenti di flessibilità nell'ambito del P.R.G.C. il recupero del patrimonio immobiliare e lo sviluppo delle attività commerciali, con particolare riferimento a quelle ubicate nei due Addensamenti;
- d) favorire la possibilità di un rafforzamento della presenza di medie e grandi strutture di vendita, ed in particolare di quelle ad offerta extra alimentare, per consolidare il ruolo di comune subpolo attraverso l'individuazione di una Localizzazione commerciale urbano periferica L2 lungo la via I Maggio la cui perimetrazione viene demandata ad un successivo provvedimento, previo accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e degli articoli 11 e 15 della l. 241/1990
- e) concorrere al rafforzamento della presenza di medie strutture di vendita in ambito urbano, in aree non comprese negli addensamenti commerciali, attraverso la possibilità del riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane L1 in sede di domanda autorizzativa, nel rispetto di parametri prefissati e delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C..
- f) perseguire l'obiettivo di rafforzare la rete distributiva locale ma anche di salvaguardare le caratteristiche ambientali e vocazionali delle zone riconosciute quali Addensamenti e Localizzazioni Commerciali, tramite la tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.,

L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali.

Alla luce di quanto previsto negli artt. 12, 13 e 14 della D.C.R. n. 563-13414/1999 della regione Piemonte, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, delle strategie e linee di azione precedentemente enunciate nonché dell'attuale diffusione delle attività commerciali sul territorio e delle previsioni degli strumenti di pianificazione locali, appare opportuno assumere i seguenti indirizzi in ordine al riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali:

Addensamenti Commerciali:

Addensamento A1.

Sulla base di quanto previsto negli indirizzi e criteri urbanistico commerciali dalla Regione Piemonte appare possibile ed opportuno il riconoscimento quale **Addensamento Storico Rilevante A1**, dell'ambito territoriale identificato sotto la dicitura A1 nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante del presente documento.

Tale ambito risulta avere tutte le caratteristiche previste dall'art. 13, comma 3 lettera a) per il riconoscimento degli Addensamenti Storico Rilevanti A1: *“Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate”.*

All'interno dell'Addensamento Commerciale A1, così come sopra perimetrato, insistono 73 attività commerciali di cui 65 esercizi di vicinato, 2 medie strutture di vendita, 2 edicole, 1 farmacia e 2 rivendite di generi di monopolio e 1 distributore di carburanti.

Le politiche attive che l'Amministrazione intende perseguire per tale ambito territoriale tendono a favorire l'insediamento ed il consolidamento di funzioni commerciali a servizio delle residenze nonché di quelle di medio piccola dimensione ma ad elevata specializzazione, in armonia con le caratteristiche dell'area, che esercita una certa capacità di attrazione, per l'offerta di generi non ricorrenti, non soltanto sul territorio comunale ma anche su quelli delle altre realtà minori della zona di riferimento.

Addensamento A1.2

L'attuale assetto del comune di Luserna San Giovanni deriva dall'unificazione di due comuni, Luserna e San Giovanni con Regio Decreto del 27 giugno 1871 pertanto nella zona denominata Luserna Alta, è possibile e opportuno individuare nel nucleo storico di tale ambito un ulteriore addensamento A1, denominato A1.2.

All'interno dell'Addensamento Commerciale A1.2, così come sopra perimetrato, insistono 9 attività commerciali di cui 6 esercizi di vicinato, 1 farmacia, 1 rivendita di generi di monopolio e 1 edicola.

Le politiche attive che l'Amministrazione intende perseguire per tale ambito territoriale tendono a favorire l'insediamento ed il consolidamento di funzioni commerciali a servizio delle residenze in armonia con le caratteristiche dell'area.

Localizzazioni Commerciali.

Sulla base del disposto dell'art. 14 della D.C.R. sopra richiamata le Localizzazioni Commerciali possono essere di 2 tipi: le Localizzazioni urbane non addensate L1 e le Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2.

Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1.

Il comma 4, alla lettera a) dell'art. 14 dei criteri urbanistico commerciali della regione fornisce i seguenti indirizzi per il riconoscimento di questa tipologia di localizzazioni: *“Sono riconosciute solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i “vuoti commerciali urbani”. Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Esse sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi”*

Per i comuni subpoli quale Luserna san Giovanni i criteri regionali prevedono questi parametri orientativi:

1) essere ubicate entro 700 m. di distanza stradale (parametro J.1) da un nucleo residenziale di almeno 2500 residenti (parametro X.1);

2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di 500 m. (parametro Y.1);

2 bis) la dimensione massima della localizzazione non deve superare i 40.000 mq. (parametro M1), e si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1.: il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, con relazione motivata, possono derogare di non più del 40 per cento i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile.

Nel caso di aree e/o di edifici cui al secondo comma dell'art. 14 dei Criteri Regionali che rispondono alla definizione del comma 4 lettera a) è possibile derogare ai parametri X.1, Y.1, J.1 ed M.1, previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte. Tale accordo prevede:

- *le soluzioni derivanti dalle risultanze della concertazione con le organizzazioni di tutela dei consumatori e con le organizzazioni delle imprese più rappresentative a livello provinciale;*
- *le indicazioni progettuali estese all'intera area e/o agli edifici tenendo conto che l'utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non sia superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente e prevista nella localizzazione individuata;*
- *le indicazioni progettuali relative alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26;*
- *il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'articolo 25;*
- *l'analisi di compatibilità ambientale estesa all'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative alle successive fasi di attuazione, i tempi e le modalità attuative delle azioni conseguenti il riconoscimento della localizzazione.*

L'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi precedentemente esposti ed avvalendosi del disposto di cui al comma 2 lettera a) punto n. 3, dell'art.14 dei criteri regionali ritiene di non procedere alla puntuale identificazione di L1 stabilendo bensì i criteri per il possibile puntuale riconoscimento in sede di esame di istanza autorizzatoria.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. sarà pertanto possibile procedere al puntuale riconoscimento di Localizzazioni Commerciali Urbane non Addensate L1 qualora l'area interessata risponda alla definizione riportata nel comma 4, lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. nonché rispetti tutti i seguenti parametri:

- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2.000 residenti; non sussistono limiti all'utilizzo del numero degli stessi residenti per il riconoscimento di più localizzazioni L1;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500,
- la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 40.000.

E' possibile derogare ai parametri sopra indicati , previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte, nel rispetto delle procedure previste nell'art. 13 comma 4, lett. a) della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i..

Localizzazioni Commerciali Urbano periferiche non addensate L2.

Sulla base di quanto previsto all'art. 14, comma 4, lettera b) dei criteri urbanistico commerciali, la regione fornisce i seguenti indirizzi per una possibile individuazione:

Sono riconosciute in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Sono ubicate in prossimità del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis, ed anche immediatamente all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti. Fermo restando quanto stabilito al comma 2 dell'art. 14 dei criteri regionali, sono individuate attraverso le seguenti contestuali valutazioni e parametri:

1) valutazione "ex ante" degli aspetti strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 e qualora non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa, [omissis ...];

Per i comuni subpoli, come Luserna san Giovanni, tali parametri sono così individuati:

1) a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate entro una distanza stradale massima di 1 km (parametro J.2.) da un nucleo residenziale sufficientemente numeroso pari ad almeno 2000 unità (parametro X.2.);

2) a prescindere dalla presenza di confini comunali, la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.2.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di 800 m. (parametro Y.2.);

3) la localizzazione deve avere una dimensione minima di mq. 20.000 (parametro H.2.) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Essa può comprendere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, e si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

4) devono esser ubicate ad una distanza stradale minima di 1,5 km. (parametro W.2.) da un addensamento urbano di tipo A.1., A.2."

La Regione per quanto attiene alle procedure per l'individuazione fornisce le seguenti indicazioni:

" b.1) previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, qualora la dimensione della localizzazione (parametro H.2) superi le seguenti soglie dimensionali:

- comune metropolitano: mq. 70.000;
- comuni in area di programmazione (escluso il comune metropolitano): mq. 40.000;
- comuni fuori area di programmazione: mq. 25.000.

Il suddetto accordo da stipularsi tra le parti coinvolte prevede:

- 1.1 *la verifica del rispetto dei contenuti del presente articolo ed in particolare dei precedenti numeri 1), 2), 3), 4) e 5);*
- 1.2 *la valutazione della congruità delle scelte operate in funzione delle caratteristiche dell'ambiente urbano di riferimento, tenuto conto dei principi e dei contenuti degli articoli 18, 19, 20, 22 e 23, nonché degli aspetti di equità e benessere sociale, economia locale sostenibile, cultura;*
- 1.3 *le soluzioni derivanti dalle risultanze della concertazione tra i comuni confinanti;*
- 1.4 *nel caso di localizzazioni commerciali ubicate in comuni appartenenti alle aree di programmazione, le soluzioni derivanti dalle risultanze della concertazione tra i comuni facenti parte delle stesse;*
- 1.5 *le soluzioni derivanti dalle risultanze della concertazione con le organizzazioni di tutela dei consumatori e con le organizzazioni delle imprese più rappresentative a livello provinciale;*
- 1.6 *al fine di garantire e soddisfare le esigenze delle singole possibili proposte, le indicazioni progettuali relative:*
 - 1.6.1 *alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26;*
 - 1.6.2 *al posizionamento e al dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'articolo 25;*
 - 1.6.3 *alla coerenza ed integrazione con il contesto edificato con particolare riguardo alle cosiddette "porte urbane" che, nel rispetto della definizione del vigente Piano territoriale regionale, sono ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi esistenti o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze, ed ai cosiddetti "bordi urbani", elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato, da consolidare attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento, nonché con particolare riguardo alla coerenza ed integrazione in relazione all'ambiente urbano di riferimento, all'equità e al benessere sociale, all'economia locale sostenibile, alla cultura;*
 - 1.6.4 *alle risultanze dell'analisi di compatibilità ambientale dell'intera area condotta nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27, per le successive fasi di attuazione;*
 - 1.6.5 *ai tempi e alle modalità attuative delle azioni conseguenti il riconoscimento della localizzazione.*

La provincia nell'ambito di tale accordo si esprime in relazione al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore, ovvero, in assenza del piano territoriale provinciale vigente o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa, nel rispetto della stessa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità e nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dall'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012;

b.2) per le localizzazioni commerciali la cui dimensione sia inferiore alle soglie di cui alla lettera b.1), previo parere obbligatorio della provincia che si esprime, nel rispetto dei tempi e dei modi previsti dalla legge 241/1990, in relazione al piano territoriale di coordinamento provinciale vigente, purché conforme alla presente normativa di settore, ovvero, in sua assenza o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa, con riferimento alle presenti norme ed in particolare agli articoli 2, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità e nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011, convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012, previa concertazione con i comuni confinanti e facenti parte dell'area di programmazione. Decorso inutilmente il termine, il comune richiedente il parere procede indipendentemente dall'acquisizione dello stesso.

Dopo l'acquisizione del parere della provincia, il comune procede all'approvazione del progetto unitario di coordinamento, che contiene, al fine di garantire e soddisfare le esigenze delle singole possibili proposte, le indicazioni progettuali relative:

- 2.1 *alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26;*
- 2.2 *al posizionamento e al dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'articolo 25;*
- 2.3 *alle risultanze dell'analisi di compatibilità ambientale dell'intera area condotta nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27, per le successive fasi di attuazione;*
- 2.4 *ai tempi e alle modalità attuative delle azioni conseguenti il riconoscimento della localizzazione;*

2.5 *alla coerenza ed integrazione con il contesto edificato con particolare riguardo alle cosiddette “porte urbane”, nel rispetto della definizione del vigente Piano territoriale regionale ed ai cosiddetti “bordi urbani”.*

L’approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l’acquisizione dei titoli edilizi. Il progetto unitario di coordinamento approvato può essere attuato per parti con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell’area.

prevede inoltre le seguenti possibili deroghe a tali parametri:

L’ordine di grandezza dei parametri X.2, H.2 e W.2 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di limitare il valore di riduzione rispetto a quelli indicati. I comuni, nei criteri di cui all’articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, possono derogare:

- 1) ai parametri Y.2 e J.2 per non più del 40 per cento, dandone giustificazione con motivata relazione;*
- 2) al parametro W.2 dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.*

Qualora il riconoscimento della localizzazione avvenga in ambiti che prevedono il recupero di aree ed edifici dismessi, al fine di conseguire il valore del parametro H.2 è ammesso, in deroga a quanto previsto al comma 2, l’utilizzo di immobili di pregio agricolo o ambientale e/o sottraendo aree a destinazione d’uso agricolo, all’entrata in vigore della presente normativa, o di pregio ambientale, nella misura massima del 20 per cento della superficie della localizzazione, dandone giustificazione con motivata relazione e dimostrando che non sono perseguibili altre possibili soluzioni.

Alla luce di tali indirizzi ed delle strategie che l’Amministrazione intende perseguire sul versante commerciale, il Comune ritiene opportuno riconfermare la scelta del riconoscimento di una localizzazione L2 nell’ambito territoriale commercialmente non addensato, ai bordi del tessuto residenziale, lungo via I° Maggio, in conformità con la linea già definita nella deliberazione del consiglio comunale n. 43 del 29/11/2007. La formale individuazione e relativa perimetrazione viene demandata a successivo provvedimento di integrazione della presente deliberazione sulla base delle risultanze che scaturiranno dalla procedura di accordo di programma ai sensi dell’articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 partendo dalla perimetrazione già individuata nella DCC n 43 del 29/11/2007, previa valutazione ex ante e parere della Provincia di Torino espresso dal dirigente del Servizio Programmazione Viabilità con nota prot. n. 139-1379230 del 21/11/2007.

CAPITOLO QUINTO

INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99

Art. 1 Finalità del provvedimento.

Il presente provvedimento costituisce la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alle medie strutture di vendita ai sensi del disposto di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998 e dell'art. 4 comma 1 della l.r. n. 28/1999 e s.m.i. sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e n.191- 43016 del 20 novembre 2012.

Costituisce altresì attuazione del disposto di cui all'art. 29, comma 3 lettera a) nell'ambito delle procedure previste dalla Regione nell'ambito della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e complementari ai sensi dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i. e dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998.

L'approvazione, sotto forma di deliberazione di Consiglio Comunale, trova il presupposto normativo nella D.G.R. n. 42-29532 del 1 marzo 2000, capitolo 1, lettera b3), punto 2, per tutte le aree a destinazione o con compatibilità commerciale sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale del Comune attualmente vigenti.

Con successivi provvedimenti, sulla base degli indirizzi assunti nel presente provvedimento, il Comune provvederà all'adeguamento del P.R.G.C., secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 con apposita variante ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/1977 s.m.i., nonché del regolamento di polizia locale e annonaria, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 così come delle norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i..

Art. 2 Recepimento Indirizzi e Criteri urbanistico Commerciali della Regione Piemonte.

Con il presente provvedimento si intendono integralmente recepiti gli indirizzi ed i criteri di natura urbanistico commerciale della Regione Piemonte, contenuti nella D.C.R. n.563-13414/1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514/2003, n. 59-10831/2006 e n.191-43016 del 20 novembre 2012, per quanto non espressamente puntualizzato ed in contrasto con le scelte espresse nel presente atto.

Art. 3 Obiettivi del provvedimento.

Nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 114/1998 e dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica, che il comune intende assumere, si ispirano ai seguenti principi:

- a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;

- b) la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
- c) l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
- d) il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
- e) la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali e montane;
- f) la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale.

Tali indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica, perseguono i seguenti obiettivi:

- a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nel centro urbano, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico e promuovendo la rivitalizzazione del centro urbano;
- d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

Art. 4 Definizione di superficie di vendita.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 ora segnalazione certificata di inizio attività in virtù del disposto della l. n. 122 del 30 luglio 2010, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui al successivo articolo 7.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 ora SCIA ai sensi della l. n. 122/2010 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. N. 563-13414/99 s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Art. 5 Classificazione degli esercizi commerciali.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, nel Comune di Luserna San Giovanni gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita fino a mq. 150
- b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa mq. 151 e mq. 1.500 mq.
- c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 1.500.

Art. 6 Definizione di Centro Commerciale.

Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lettere c) e d).

I centri commerciali sono così classificati:

- a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;
- b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;
- c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani nonché localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;
- d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art. 14, comma 4, lett. b) ed art. 17 comma 4 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i..

Art. 7 Definizione di Offerta Commerciale.

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

Art. 8 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita.

In virtù di quanto previsto nell'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414/99 integrata dalla D.C.R. n. 547-42514/03, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, nel comune le medie e grandi strutture di vendita sono così classificate:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

▫ offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250,
M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900,
M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500,

▫ offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400,
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900,
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

◇ offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500,
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

◇ offerta commerciale extralimentare

G-SE1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500,
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.,
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.,

G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq..

CENTRI COMMERCIALI

◇ *medie strutture di vendita*

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

◇ *grandi strutture di vendita* (oltre i limiti massimi di cui sopra):

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.,

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.,

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.,

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq..

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dal successivo art. 12.

Art. 9 Sviluppo della rete distributiva.

In conformità con quanto disposto dall' art. 15 delle D.C.R. sopra richiamate della Regione Piemonte, nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, di esercizi commerciali, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale locale per quanto attiene le destinazioni o compatibilità d'uso commercio al dettaglio ed ulteriori disposizioni connesse, relative agli standard di cui all'art. 21 della l.r. n. 56/1977 s.m.i. nonché alla salvaguardia del territorio e alle prescrizioni di cui agli articoli 22 e 24 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. potranno avvenire:

a) se riferite ad esercizi di vicinato: su tutto il territorio comunale,

b) se riferite a medie e grandi strutture di vendita: soltanto all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti come zone di sviluppo commerciale quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i..

Art. 10 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali:

In applicazione del disposto dell'art. 13, comma 3, dei criteri urbanistico commerciali della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., sul territorio del comune vengono individuati e riconosciuti i seguenti Addensamenti Commerciali:

1) Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1.

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3 lettera a) delle norme sopra richiamate, si individua come Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1 l'ambito territoriale urbano di antica formazione comprensivo degli ambiti individuati-sotto la dicitura A1 nell'allegata tavola COMM1 che costituisce parte integrante del presente documento.

Si considerano appartenenti all' Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso.

2) **Addensamento commerciale urbano forte A1.2**

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3, lettera a) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, si individua come Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1 l'ambito comprensivo degli ambiti individuati nella allegata tavola COMM1 sotto la dicitura A1.2, quale parte integrante del presente documento.

Si considerano appartenenti all' Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso.

Art. 11 Norme per il riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1

Avvalendosi del disposto di cui all'art. 14, comma 2, lettera a) n. 3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. , il comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 delle medesima D.C.R. regionale, localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, purché le aree e/o edifici interessati, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5., siano interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della D.C.R. sopracitata ,e siano, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Tali ambiti sono candidati ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 qualora oltre a rispondere alla definizione sopra riportata rispettino i seguenti parametri:

- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2.000 residenti; non sussistono limiti all'utilizzo del numero degli stessi residenti per il riconoscimento di più localizzazioni L1;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500;
- la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 40.000.

E' possibile la deroga ai parametri di cui sopra nell'ambito di un accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i..

Art. 12 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico soggiacciono alle prescrizioni contenute nell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. della Regione Piemonte qui di seguito riportate.

1. La trasformazione del sistema distributivo e l'equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, si realizzano attraverso il continuo adattamento degli esercizi commerciali e della loro organizzazione spaziale alle mutevoli preferenze del consumatore. Tale adattamento si concretizza in nuove aperture di esercizi commerciali, trasferimenti della loro ubicazione, variazioni della superficie destinata alla vendita e modificazioni o aggiunte dei settori merceologici da realizzarsi nel rispetto dei contenuti della presente deliberazione e secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi.

2. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 10 e 11 del presente documento, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al

momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 13 del presente documento. Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione. Trattandosi, nella fattispecie, di un evidente caso di concentrazione, che può essere soggetto a comunicazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato ai sensi della l. 287/1990, il richiedente è tenuto ad inviare la comunicazione, ove occorra, alla Giunta regionale.

3. L'apertura, le variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, il trasferimento di sede sono soggette:

a) nel caso delle medie e delle grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

1) ad autorizzazione, nei casi e secondo le modalità previste dalla presente deliberazione e dai commi successivi. Negli addensamenti commerciali A.5. e nelle localizzazioni commerciali L.2., nei casi previsti, l'autorizzazione è rilasciata, solo qualora il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 13, comma 3, lettera e) e dall'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i;

2) a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, nei casi e secondo le modalità previsti dalla presente deliberazione e dai commi successivi, anche in relazione alla prescrizione o meno di asseverazioni o attestazioni a corredo, a norma dello stesso articolo 19 della l. 241/1990;

b) nel caso di esercizi di vicinato:

1) a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 17 della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 38 (Disposizioni di attuazione della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai servizi del mercato interno);

2) a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, di conformità agli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i nel caso in cui l'esercizio di vicinato ricada in area soggetta a prescrizioni particolari ai sensi dell'articolo 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, o rientri nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 del D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i;

3) allo stesso regime previsto per il centro commerciale nel caso in cui l'esercizio di vicinato sia situato all'interno del medesimo.

4. La nuova apertura delle medie e delle grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 28/1999 e del d.lgs. 114/1998.

5. L'autorizzazione per la nuova apertura di grandi strutture di vendita, oltre a quanto previsto al comma 4, qualora la superficie di vendita sia superiore a mq. 4500 è subordinata al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993 (Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia commerciale. Approvazione del sistema di valutazione "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010). La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce i valori minimi di qualità ambientale ed energetica, le gradualità in funzione delle superfici di vendita e le modalità del procedimento di attestazione e certificazione.

6. Gli ampliamenti delle superfici di vendita che comportano il passaggio da media a grande struttura di vendita e le riduzioni che comportano il passaggio da grande a media struttura di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a nuova autorizzazione, rilasciata nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4.

7. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e della D.C.R.

n. 563-13414/99 e s.m.i a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59- 10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso dei centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque nel rispetto dell'ampliamento entro il limite massimo del 50 per cento della superficie originaria del centro commerciale.

Entro il suddetto limite massimo è altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per nuovi esercizi di vicinato all'interno dei centri commerciali purché entro il limite massimo del 10 per cento della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi;

b) a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8 del presente documento;

c) ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa e della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i in tutti gli altri casi.

8. Le autorizzazioni di cui al comma 7, lettera a), qualora la superficie di vendita complessiva, comprensiva dell'ampliamento, superi i mq. 4500 di vendita, è subordinata altresì al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993. La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce i valori minimi di qualità ambientale ed energetica, le gradualità in funzione delle superfici di vendita e le modalità del procedimento di attestazione e certificazione.

9. Nei centri commerciali classificati medie e grandi strutture di vendita, che si avvalgono delle norme di cui al comma 7, lettere a) e b), il rilascio di autorizzazioni per nuove medie e grandi strutture di vendita è consentito nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

10. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

b) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi.

11. Le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

Nel caso di grandi strutture di vendita non ancora attivate, compresi i centri commerciali, qualora sia richiesta contestualmente la revisione delle prescrizioni sulle mitigazioni viabilistiche e ambientali previste per l'attivazione, la riduzione della superficie di vendita originaria è soggetta ad autorizzazione che è rilasciata con esclusivo rispetto degli articoli 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, dando luogo ad una nuova superficie originaria di autorizzazione. In tutti i casi di autorizzazioni non attivate resta comunque invariata la validità temporale dell'autorizzazione originaria prevista dall'articolo 5 della l.r. 28/1999.

12. La modifica o l'aggiunta, anche reiterate nel tempo, di settore merceologico di un'autorizzazione originaria per media o grande struttura di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

13. Il trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti è disciplinato come segue:

a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune e nell'ambito del medesimo addensamento commerciale, della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, così come definite agli articoli 12, 13 e 14;

b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune da localizzazioni urbano-periferiche non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), ad addensamenti commerciali urbani, di cui all'articolo 13, comma 3, lettera a), lettera b), lettera c) e lettera d) e all'articolo 30, e/o localizzazioni urbane non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera a) e all'articolo 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i;

c) grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, qualora avvenga da localizzazioni urbano-periferiche non addensate ad addensamenti commerciali urbani e/o localizzazioni urbane non addensate e/o in altre localizzazioni urbanoperiferiche non addensate, definite secondo gli articoli 12, 13, 14 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l.241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte, che disciplina, oltre i vincoli derivanti dal rispetto delle norme richiamate alla presente lettera anche gli aspetti commerciali, ambientali, urbanistici, i tempi e le modalità conseguenti alla dismissione dell'area e/o dell'edificio da cui proviene l'autorizzazione, prioritariamente privilegiando la modifica della destinazione d'uso ad attività agricola e subordinatamente a servizi di pubblico interesse con cessione al comune a titolo gratuito; nel caso di trasferimento tra comuni diversi nell'ambito della stessa area di programmazione, nello stesso accordo è altresì acquisito obbligatoriamente il consenso del comune da cui proviene l'autorizzazione;

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

14. Il trasferimento delle medie e grandi strutture di vendita attive ed operanti, compresi i centri commerciali, è soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 12, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale, così come definite agli articoli 10 e 11 del presente documento.

15. Il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, così come definito all'articolo 6, non è mai consentito.

16. Il trasferimento degli esercizi commerciali attivi ed operanti in un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, è soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità di quanto previsto dall'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 10 e 11 del presente documento e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti di cui ai commi relativi all'ampliamento della superficie originaria autorizzata, o non rientri nei casi disciplinati al comma 6. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

17. L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA senza asseverazione al comune nel quale ha sede la media o la grande struttura di vendita di riferimento, nella quale l'interessato dichiara:

a) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 59/2010;

b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;

c) il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;

d) che l'attività, nel caso in cui si svolga sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita, è esercitata fuori dalle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, di cui all'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, della media o grande struttura di riferimento;

e) di aver rispettato le disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, nonché quelle relative alla destinazione d'uso del territorio, che, nel caso specifico, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio.

18. La violazione delle disposizioni di cui al comma 17 è sanzionata a norma dei regolamenti locali.
19. Oltre a quanto previsto in via generale al comma 1, le vicende giuridico amministrative disciplinate nei commi che precedono si realizzano:
- a) nel rispetto, in particolare, della destinazione d'uso commerciale al dettaglio prevista dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, di cui alla l.r. 56/1977;
 - b) nell'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 3, commi 3 bis e 3 ter della l.r. 28/1999, in merito alla corresponsione dell'onere aggiuntivo per la rivitalizzazione e qualificazione del commercio ed al rispetto dei contenuti di un sistema di valutazione di compatibilità energetica ed ambientale degli insediamenti commerciali.
20. Tutti i casi non soggetti alle norme dei commi 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17 sono soggetti a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto inderogabile di tutte le disposizioni del presente provvedimento.
21. I comuni effettuano il controllo, in particolare, sulle dichiarazioni relative:
- a) all'applicazione dell'articolo 10 del d.lgs. 114/1998;
 - b) al rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e di quelle previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi di rivitalizzazione di cui agli art.18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i;
 - c) alla veridicità di quanto dichiarato, in particolare per ciò che riguarda il rispetto degli standard e il rispetto della destinazione d'uso commerciale al dettaglio prevista dallo strumento urbanistico vigente ed operante, generale o esecutivo, di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977, e degli altri aspetti urbanistici regolati agli articoli 23, 24, 25 e 26 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i;
 - d) alle garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.
22. I titoli edilizi eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciati dai comuni nel rispetto della l.r. 56/1977, nonché nei tempi previsti dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Art. 13 Compatibilità territoriale dello sviluppo.

Ferme restando le prescrizioni di carattere urbanistico previste nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale locali e nella approvanda Variante di P.R.G.C., la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 s.m.i. della Regione Piemonte delinea il modello di rete commerciale locale, in sintonia con l'utilità sociale e le caratteristiche dell'ambiente urbano di ciascuna zona di sviluppo commerciale, è funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto dell'articolo 41 della Costituzione, del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012 e consente la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti delle norme comunitarie, nazionali e della presente normativa. Essa non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei titoli edilizi relativi agli insediamenti commerciali nel rispetto di quanto espressamente previsto all'articolo 16, comma 1 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i..

Nella seguente tabella sono individuate le compatibilità territoriali dello sviluppo in applicazione del comma 3 del soprarichiamato art. 17, assunte dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'ambiente urbano per ciascun Addensamento e per ciascuna Localizzazione Commerciale, con riferimento ad ognuna delle tipologie distributive previste dal precedente art. 8 della presente normativa.

Il Comune si riserva, al fine di meglio definire l'adattamento dello sviluppo e la trasformazione della rete commerciale alle caratteristiche dell'ambiente urbano di riferimento, di integrare gli attuali criteri di valutazione della congruità della tipologia di struttura distributiva nel rispetto dell'art. 9, 14, 15, e 16 del presente testo nonché di ulteriori criteri, quali la mobilità sostenibile urbana, l'energia, gli aspetti bioclimatici, l'equità e il benessere sociale, l'economia locale sostenibile, la cultura, i rifiuti e i materiali. Per i centri commerciali, il Comune si riserva di definire criteri progettuali che favoriscano l'integrazione del centro stesso nell'ambiente urbano di riferimento, la ricostituzione e il completamento del tessuto edilizio e l'innervamento e la correlazione con la rete distributiva commerciale esistente.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA(mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (4)
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

NOTE:
(2) Solo fino a mq. 3.000
(4) Solo fino a mq. 1.800

Art. 14 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

Il comune al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, si riserva di promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana, sulla base delle indicazioni e degli indirizzi contenuti negli art. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. della regione.

Art. 15 Valutazione di impatto commerciale.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del d.lgs. 114/1998 ed in applicazione del disposto di cui agli artt. 18 e 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. della Regione Piemonte, l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A1.

La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita separata deliberazione consiliare, in attuazione del disposto di cui al comma 2 del soprarichiamato art. 20, sulla base delle risultanze che scaturiranno dagli ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici,

culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del P.Q.U. di cui all' art. 18 della della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Fino all'adozione del provvedimento di cui al comma precedente, si intendono con il presente provvedimento espressamente prorogate e qui richiamate le disposizioni vigenti in sede locale adottate in applicazione della legge 6 febbraio 1986 n. 15.

Art. 16 Individuazione dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali eventualmente individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 smi, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Sono altresì sottomesse al rispetto delle prescrizioni eventualmente introdotte dal Comune nel piano regolatore generale o nel programma di qualificazione urbana o nel regolamento di polizia urbana al fine di salvaguardare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del decreto legislativo n. 114/1998.

Art. 17 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.

Il piano regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 smi, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977 s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.; la restante quota può essere reperita in aree private. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3 dell' art. 25 dei della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 ^(*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ ^(**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ ^(***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ ^(***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ ^(***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6 del presente documento, la cui dimensione sia conforme alla tabella dell'articolo 13, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- a) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 dei criteri regionali , e ai fini del rilascio dei permessi o autorizzazioni edilizie, anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5,5 bis, 5 ter dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 smi, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Art. 18 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio soggiace altresì alle prescrizioni poste dagli artt. 26 (aree di sosta e verifiche sulla viabilità) e 27 (verifica di impatto ambientale) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., della Regione Piemonte, nonché a quelle eventualmente introdotte dal Comune al medesimo fine nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale, del programma di qualificazione urbana o del regolamento di polizia urbana.

Art. 19 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie

I permessi e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

Le condizioni per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, smi. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della

conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.

I permessi o autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 smi.

Art. 20 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.

Le norme sul procedimento amministrativo concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita, di cui al comma 4 dell'art. 8 del d. lgs. 114/1998, verranno definite con separato provvedimento della Giunta Comunale.

Fino all'adozione di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni stabilite dalla Regione Piemonte nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 nell'allegato B, ed intendendosi in tale fase stabilito quale termine dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato provvedimento.