

**Deliberazione Giunta Regionale  
Lombardia 4 luglio 2007, n° VIII/5054  
e ss.mm.ii.  
MODALITÀ APPLICATIVE DEL  
PROGRAMMA TRIENNALE PER LO  
SVILUPPO DEL SETTORE  
COMMERCIALE 2006 – 2008.**

TESTO CONTENENTE LE MODIFICHE  
INTRODOTTE DA:

*Deliberazione di Giunta Regionale del 2 agosto 2007, n. VIII/5258 - "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008. Modifica dell'Allegato A alla DGR N. 5054/2007" – B.U.R.L. 27 agosto 2007, n. 35;*

*Deliberazione Giunta Regionale del 27 gennaio 2009, n. VIII/8905 - "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008. Integrazione dell'Allegato A alla DGR N. 5054/2007 – (A seguito di parere della Commissione Consiliare)" – B.U.R.L. 9 febbraio 2009, n. 6;*

*Deliberazione Giunta Regionale del 22 dicembre 2010 n. IX/1062. "Recepimento delle indicazioni in ordine all'applicazione delle disposizioni del DLGS. 59/2010 "Attuazione della Direttiva 2006/123/ce relativa al servizi nel mercato interno in materia di Commercio e Turismo"- – B.U.R.L. 3 gennaio 2011, n. 1.*

**in B.U.R.L. n. 29 del 10-07-2007**

**sommario**

DELIBERA .....	2
<b>Allegato A Modalità applicative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008.....</b>	<b>2</b>
1. Oggetto .....	2
2. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali .....	3
3. Riferimenti urbanistici e territoriali .....	3
3.1 Disciplina degli ambiti territoriali .....	3
3.2 Disciplina urbanistica .....	4
4. Autorizzazione delle grandi strutture di vendita .....	4
4.1 Tipologia degli interventi .....	4
4.2 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria .....	4
4.3 Disposizioni per gli esercizi commerciali autorizzati ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426 «Disciplina del commercio» .....	6
5. Disciplina del procedimento autorizzatorio 6	
5.1 Elementi costitutivi e presupposti di ammissibilità della domanda .....	6
5.2 Modalità di svolgimento della Conferenza di servizi .....	6
5.3 Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi .....	7
5.4 Procedura in caso di apertura di grandi strutture aventi superfici di vendita superiori a mq. 15.000 .....	8
5.5 Procedure istruttorie in caso di modificazione delle strutture esistenti .....	8
6. Modalità di valutazione delle domande .....	9
6.1 Il rapporto di impatto: contenuti .....	9
6.2 Modalità di valutazione .....	9
6.3 Esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda.....	9
6.4 Valutazione integrata dei nuovi insediamenti della grande distribuzione (ovvero di compatibilità) .....	9
6.5 Verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento .....	10
6.6 Determinazioni finali della Conferenza di servizi .....	11
6.7 Interventi da sottoporre a procedura di VIA o di verifica di impatto ambientale ai sensi della legge regionale 3 settembre 1999 n. 20 «Norme in materia di impatto ambientale» .....	11
7. Altre disposizioni.....	12
7.1 Affidamento di reparto .....	12
7.2 Divieto di esercizio congiunto di dettaglio ed ingrosso.....	12
<b>Allegato 1 «Il rapporto di impatto -elementi costitutivi» .....</b>	<b>12</b>
Indicazioni per la redazione del rapporto di impatto da allegare alle domande relative alle grandi strutture di vendita.....	12
Contenuti del Rapporto di impatto .....	12
1. Compatibilità commerciale.....	13
1.1 Quadro di riferimento programmatico	13
1.2 Quadro di riferimento progettuale .....	13
1.3 Descrizione dell'impatto commerciale	13
2. Compatibilità urbanistico-territoriale .....	13
2.1 Quadro di riferimento programmatico	13
2.2. Quadro di riferimento progettuale .....	14
2.3. Descrizione dell'impatto urbanistico-territoriale .....	14
3. Compatibilità paesistico-ambientale.....	15
3.1 Quadro di riferimento programmatico	15
3.2 Quadro di riferimento progettuale .....	16
3.3 Descrizione dell'impatto ambientale e paesistico .....	16
4. Sostenibilità dell'insediamento commerciale .....	17
4.1 Descrizione sintetica degli effetti di impatto relativamente alle diverse componenti .....	17
4.2 Misure dirette ritenute compensative dei diversi effetti d'impatto .....	17
4.3 Intese e accordi con soggetti ed Enti pubblici interessati.....	18
4.4 Risorse disponibili .....	18
5. Calcolo dell'indotto veicolare .....	18

**Allegato 2 Parametri per la valutazione integrata d'impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.....26**

1. Descrizione del sistema di valutazione integrata della compatibilità.....	26
1.1 Parametri per la Valutazione della compatibilità .....	26
2. Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità.....	32
2.1 Sostenibilità .....	32
2.2. Parametri relativi alla sostenibilità.....	35
A) MISURE DI COMPENSAZIONE DEGLI EFFETTI DI IMPATTO DI NATURA SOCIO-ECONOMICA.....	35
1) MANTENIMENTO E SVILUPPO OCCUPAZIONALE.....	35
2) VALORIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI LOMBARDE.....	35
3) MARKETING DEL TERRITORIO.....	35
4) SOSTEGNO DEGLI ESERCIZI DI PROSSIMITÀ ATTRAVERSO LA PROPRIA ATTIVITÀ DI IMPRESA.....	35
5) AZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DELLE MICRO E PICCOLE IMPRESE COMMERCIALI .....	35
6) SERVIZI GRATUITI AL CONSUMATORE.....	35
7) ALTRE AZIONI DI COMPENSAZIONE.....	35
B) INTERVENTI DI COMPENSAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI .....	36
1) OPERE DI COMPENSAZIONE.....	36
2) CESSIONE AREA AL COMUNE.....	36
3) ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	36
4) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO DELL'ARIA .....	36
5) ALTRE AZIONI DI COMPENSAZIONE.....	36
C) CONSENSO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ.....	36

**TESTO CONTENENTE LE MODIFICHE INTRODOLTE DALLA:**

*Deliberazione di Giunta Regionale del 2 agosto 2007, n. VIII/5258 - "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008. Modifica dell'Allegato A alla DGR N. 5054/2007" – B.U.R.L. 27 agosto 2007, n. 35;*

**DALLA**

*Deliberazione Giunta Regionale del 27 gennaio 2009, n. VIII/8905 - "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008. Integrazione dell'Allegato A alla DGR N. 5054/2007 – (A seguito di parere della Commissione Consiliare)" – B.U.R.L. 9 febbraio 2009, n. 6;*

**E DALLA**

*Deliberazione Giunta Regionale del 22 dicembre 2010 n. IX/1062. "Recepimento delle indicazioni in ordine all'applicazione delle disposizioni del DLGS. 59/2010 "Attuazione della Direttiva 2006/123/ce relativa al servizi nel mercato interno in materia di Commercio e Turismo" - B.U.R.L. 3 gennaio 2011, n. 1.*

LA GIUNTA REGIONALE

... omissis ...

**DELIBERA**

1 di approvare le Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 di cui all'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, modificate secondo le indicazioni del parere consiliare sopra citato, nonché dell'allegato B (omissis);

2 di stabilire che le disposizioni contenute nelle Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 si applicano alle domande di autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita presentate successivamente all'approvazione del presente atto;

3 di dare atto che per gli ulteriori adempimenti attuativi previsti dalle Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 provvederà il Direttore Generale competente per materia;

4 di disporre la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del presente atto.

**Allegato A Modalità applicative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008**

**1. Oggetto**

1. Il presente atto costituisce, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14 «Norme in materia di commercio in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114», la disciplina applicativa del «Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08», approvato dal Consiglio Regionale con Delib.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 42, 3° Supplemento Straordinario del 20 ottobre 2006.

2. Nel seguito del presente atto, il «Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale

2006-08» sarà sinteticamente indicato per brevità «Programma triennale».

## 2. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

1. Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n° 59» e successive disposizioni regionali. Le strutture organizzate in forma unitaria di cui al successivo paragrafo 4.2, ai fini della loro valutazione, sono individuate anche in relazione alla forma organizzativa.

2. L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 e successive disposizioni regionali, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

Ai fini del presente atto si intende per:

a) apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;

b) modificazione: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione; - variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;

- ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;

- ampliamento eccessivo: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;

- accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio

commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;

- concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;

- trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;

- rilocalizzazione: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

3. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e

servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

4. Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.

5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114. Per i predetti insediamenti, nel Piano di Governo del Territorio (d'ora innanzi anche: PGT) di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 «legge per il governo del territorio», i Comuni forniscono indicazioni relativamente alle quantità di parcheggi e di aree destinate a verde pubblico. Fino all'approvazione del PGT ai sensi della suddetta legge regionale n. 12/2005, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

## 3. Riferimenti urbanistici e territoriali

### 3.1 Disciplina degli ambiti territoriali

1. Ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14, il Programma triennale individua quale riferimento territoriale e programmatico per la programmazione commerciale, l'articolazione del territorio regionale in ambiti territoriali a differente connotazione geografica, economica e sociale a cui sono correlati specifici indirizzi di sviluppo.

2. Gli indirizzi di sviluppo degli ambiti territoriali declinati al paragrafo 4.2 «Disciplina degli ambiti territoriali» del Programma triennale costituiscono

il raccordo tra la realizzazione degli obiettivi generali del Programma triennale ed il sistema autorizzatorio.

3. Ciascun indirizzo di sviluppo fornisce indicazioni per una o più delle tre componenti di valutazione della compatibilità (commerciale; urbanistico-territoriale; ambientale) che concorrono all'espressione del «giudizio integrato di impatto (o di compatibilità)» e alla successiva valutazione delle condizioni di sostenibilità per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività commerciale per le grandi strutture di vendita.

### **3.2 Disciplina urbanistica**

1. In materia di urbanistica commerciale gli indirizzi di sviluppo e di raccordo tra la pianificazione comunale e quella sovra locale sono quelli stabiliti dalla D.C.R. n.° VIII/352 del 13 marzo 2007. Gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n.° 12, sono quelli stabiliti dalla D.C.R. VIII/351 del 13 marzo 2007 e dagli eventuali successivi atti di programmazione.

2. Negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali devono essere individuati sulla base della classificazione di cui al precedente capitolo 2, primo comma (medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali) e del successivo sottoparagrafo 4.2.1 primo comma (articolazione delle tipologie di strutture di vendita organizzate in forma unitaria). In relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti del Piano Regolatore Generale (d'ora innanzi anche: PRG) o del Piano di Governo del Territorio. A tal fine, la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

3. I Comuni procedono all'adeguamento degli strumenti di pianificazione del territorio sulla base degli indirizzi di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla sopra richiamata D.C.R. n.° VIII/352 del 13 marzo 2007 entro i termini e con le modalità stabilite dalla legge regionale 11 marzo 2005 n.° 12.

4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale la verifica di ammissibilità urbanistica di una grande struttura di vendita è limitata ai profili di compatibilità localizzativa qualora gli interventi modificativi dell'insediamento edilizio siano contenuti entro un massimo del 15% della superficie lorda di pavimentazione complessiva.

## **4. Autorizzazione delle grandi strutture di vendita**

### **4.1 Tipologia degli interventi**

1. Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio con le procedure di cui all'articolo 5 della legge regionale 23 luglio

1999 n.° 14 l'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita, salvo le procedure di cui al paragrafo 5.5 comma 6.

2. Le aperture di grandi strutture di vendita con superficie:

a) fino a 15.000 mq. sono valutate nell'ambito del procedimento di cui all'art. 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.° 114 e di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n.° 14;

b) superiore a 15.000 mq. sono valutate ai sensi del procedimento di cui alla lettera a), ma esclusivamente nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata attivati con le modalità di cui al successivo paragrafo 5.4.

3. Gli interventi comportanti modifica delle strutture esistenti sono i seguenti:

a) Modificazione delle strutture esistenti mediante variazione del settore merceologico, trasferimenti, concentrazioni, accorpamenti, ampliamenti e rilocalizzazioni con le modalità indicate al paragrafo 5.5. Considerando la diversa densità di popolazione e di esercizi commerciali, le caratteristiche e il differente grado di urbanizzazione del territorio lombardo, gli spostamenti di superfici sono possibili:

- nell'ambito dello stesso Comune per i soli Comuni capoluogo di Provincia con popolazione superiore a 110.000 abitanti;

- nell'ambito dello stesso Comune o dei Comuni contermini nel caso di Comuni appartenenti all'«Ambito di addensamento commerciale metropolitano» e all'«Ambito montano»;

- nell'ambito dello stesso Comune o della stessa Provincia nel caso degli altri Comuni lombardi.

In caso di autorizzazione allo spostamento in altra parte del territorio regionale, l'area precedentemente occupata dalla grande struttura non può essere destinata all'esercizio dell'attività commerciale di una grande struttura di vendita per un periodo minimo di 5 anni dal momento in cui cessa l'attività oggetto di trasferimento. La violazione di tale condizione costituisce un elemento di inammissibilità per l'apertura della relativa Conferenza di servizi ed elemento ostativo per il rappresentante della Regione.

b) Formalizzazione, mediante rilascio della relativa autorizzazione unitaria, degli insediamenti commerciali autorizzati ai sensi dell'art. 27 della legge 11 giugno 1971 n.° 426 «Disciplina del commercio» ed attivi, dal cui nulla osta si evince il carattere unitario della struttura.

c) Formalizzazione degli insediamenti di cui alla precedente lettera b) dal cui nulla osta non si evince il carattere unitario della struttura.

### **4.2 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria**

#### **4.2.1 Tipologie e formati**

1. Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande

struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

2. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

a) il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

a1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a3) il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

3. Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria ai sensi del comma 1 deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

4. Fatto salvo quanto stabilito ai commi precedenti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come «centri commerciali naturali» compresi i mercati su aree pubbliche.

#### 4.2.2 Indicazioni procedurali per i Comuni

1. Alle strutture di vendita unitarie di cui al precedente sottoparagrafo 4.2.1 è rilasciata una

autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 e delle disposizioni regionali vigenti in materia. La predetta autorizzazione, a partire dall'entrata in vigore del presente atto, deve puntualmente indicare anche una delle tipologie di struttura unitaria di vendita di cui al sottoparagrafo 4.2.1. Il passaggio da una tipologia ad un'altra può essere soggetto ad una nuova valutazione limitatamente agli aspetti ed alle caratteristiche che inducono ad un maggior impatto socio-economico e di sostenibilità. In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato, di media e di grande struttura inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.

2. Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

3. Le superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della citata autorizzazione unitaria. La superficie di vendita della struttura di vendita unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

4. L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria di cui al precedente paragrafo 4.2.1 configura un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere e necessita quindi dell'avvio del relativo procedimento autorizzatorio. Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori dalla struttura di vendita unitaria.

5. La domanda di apertura e di modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14. Ai sensi del precedente comma 1, nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa, la tipologia di struttura unitaria per cui si chiede l'autorizzazione. Il richiedente l'autorizzazione unitaria può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni di cui al precedente comma 3.

6. Fatta salva la specifica destinazione urbanistica di cui al precedente paragrafo 3.2, comma 2, i Comuni non possono rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie ai sensi del presente paragrafo, cui devono essere applicate le procedure di autorizzazione previste per le medie o le grandi strutture di vendita.

7. Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114.

### **4.3 Disposizioni per gli esercizi commerciali autorizzati ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426 «Disciplina del commercio»**

1. Nel caso di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera b), i Comuni procedono al rilascio della autorizzazione unitaria, su richiesta dei soggetti interessati sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno. Saranno considerate esclusivamente le superfici di vendita attive degli insediamenti autorizzati ai sensi dell'art. 27 della legge 11 giugno 1971 n° 426 dal cui nulla osta si evince il carattere unitario della struttura.

2. Nel caso di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera c), entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento i soggetti interessati devono presentare domanda con le modalità di cui all'articolo 5 della L.R. 23 luglio 1999 n° 14. Saranno considerati gli esercizi attivi le cui autorizzazioni siano state rilasciate ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426. La predetta richiesta è presentata dal soggetto titolare del nulla osta eventualmente rilasciato ai sensi della L. n° 426/71, dal titolare dell'autorizzazione unitaria, ovvero dall'organismo associativo cui aderiscono gli operatori del centro o da tutti i titolari dell'autorizzazione. Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- breve relazione illustrativa della situazione urbanistica dell'insediamento;
- rapporto integrato d'impatto che descriva in modo sintetico le caratteristiche principali della nuova struttura unitaria e fornisca elementi conoscitivi degli aspetti socio-economici, territoriali ed ambientali del contesto di riferimento.

La domanda è valutata dalla Conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. n° 114/98.

## **5. Disciplina del procedimento autorizzatorio**

### **5.1 Elementi costitutivi e presupposti di ammissibilità della domanda**

1. La domanda deve essere corredata dei seguenti elementi essenziali: -tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;

- le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5, comma 3 lettera a) della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14, salvo quanto

stabilito dal precedente sottoparagrafo 4.2.2, comma 5;

- gli elaborati di cui all'art. 5, comma 3 lettere b), c), d) ed e), della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14, redatti secondo le modalità di cui al successivo Allegato 1 «Il rapporto di impatto -Elementi costitutivi».

2. Costituiscono motivi di inammissibilità e quindi di improcedibilità della domanda:

a) l'assenza dei requisiti soggettivi del richiedente fatto salvo quanto previsto dal sottoparagrafo 4.2.2 comma 5;

b) la mancanza degli elementi essenziali di cui al presente paragrafo;

c) la non conformità urbanistica;

d) la mancata attestazione che per l'area oggetto di richiesta di autorizzazione non vi è il superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale ovvero, in caso di bonifica dell'area, l'assenza della previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente;

e) il contrasto con atti di programmazione o di pianificazione regionali;

f) la presenza di condizioni di assoluta incompatibilità per gli aspetti di natura territoriale, ambientale e infrastrutturale con riferimento alle disposizioni regionali vigenti, ivi incluso il contrasto con gli indirizzi dell'ambito territoriale montano e lacustre del vigente Programma triennale (paragrafi 4.2.4 e 4.2.5), laddove si afferma un giudizio di non compatibilità della domanda per le previsioni di apertura di grandi strutture di vendita anche tramite superfici esistenti;

g) la violazione del vincolo di destinazione di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a) sull'area precedentemente occupata da una grande struttura di vendita, in caso di autorizzazione allo spostamento in altra parte del territorio regionale.

3. Alla domanda, in caso di contestualità dei procedimenti, a pena dell'inammissibilità della stessa, devono essere inoltre allegati la richiesta del permesso di costruire, il progetto esecutivo e la documentazione prevista dalla normativa vigente in relazione ai contenuti dell'istanza.

### **5.2 Modalità di svolgimento della Conferenza di servizi**

1. La domanda è presentata al Comune competente al rilascio dell'autorizzazione il quale, dopo l'immediata trasmissione della stessa, corredata degli elementi essenziali, alla Provincia e alla Regione, procede alla relativa istruttoria.

2. La produzione degli elementi essenziali mancanti previsti dall'art. 5 comma 3 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14 in data successiva alla presentazione della domanda viene considerata come presentazione di nuova domanda.

3. La data di ricevimento della domanda da parte della Regione ha effetto per l'inserimento della stessa nell'ordine mensile di esame delle domande. La domanda ed i relativi allegati devono essere trasmessi in 5 copie alla Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno.

4. La Conferenza di servizi è indetta dal Comune a cui spetta il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

5. La prima riunione della Conferenza si svolge entro il sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda al Comune.

6. Nella prima seduta il Comune illustra gli esiti dell'istruttoria per gli aspetti riguardanti l'ammissibilità formale della domanda, effettuando altresì le dichiarazioni attinenti la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), qualora necessaria, e la conformità urbanistica dell'insediamento. Qualora dovesse ricorrere un motivo di inammissibilità, ai sensi del comma 2 del paragrafo 5.1, la Conferenza di servizi ne prende atto e si chiude il procedimento in corso col rigetto della domanda. Costituisce, inoltre, motivo di rigetto della domanda la mancata acquisizione della Valutazione di Impatto Ambientale secondo le modalità di cui all'articolo 5 comma 6 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14.

7. Se non ricorre alcun motivo di inammissibilità o di improcedibilità, la Conferenza di servizi dichiara la domanda procedibile e prende atto delle dichiarazioni e delle attestazioni del Comune in ordine alla conformità urbanistica.

8. Nella prima seduta della Conferenza di servizi sono individuati, su proposta del Comune, i soggetti (Comuni contermini, Provincia, Comunità Montana ed eventuali altri Enti Locali, Associazioni territoriali di rappresentanza imprenditoriale, Associazioni di tutela dei consumatori, Organizzazioni sindacali dei lavoratori) che possono interloquire sulla definizione delle condizioni di sostenibilità in quanto direttamente interessati dalle esternalità positive o dagli effetti negativi prodotti dall'insediamento commerciale proposto.

9. Il Comune, entro 5 giorni dalla effettuazione della prima seduta, chiede ai soggetti di cui al comma 8 di formulare per iscritto le proposte in ordine ad eventuali azioni e opere ritenute necessarie per gli aspetti di loro competenza.

10. Nella seconda seduta della Conferenza di servizi, da effettuarsi di norma entro 30 giorni dalla prima, è dichiarata la compatibilità della domanda e sono definite le condizioni di sostenibilità sulle quali avviare un confronto con i soggetti di cui al paragrafo 8.

11. Nella terza seduta della Conferenza di servizi, da effettuarsi di norma entro 60 giorni dalla prima, si procede ad una prima valutazione delle condizioni di sostenibilità. Il richiedente, in tempo

utile per la terza seduta comunica a Regione, Provincia e Comune le proprie disponibilità in ordine a tutte le azioni e misure compensative atte a garantire la sostenibilità dell'intervento. Le attività di cui ai commi 8, 9, 10 e 11, possono svolgersi anche in un'unica seduta.

12. In assenza di accordi o intese con i soggetti di cui al paragrafo 8 in ordine alle condizioni di sostenibilità, entro il sessantesimo giorno dalla data di effettuazione della prima seduta, e comunque in tempo utile per la terza seduta, il Comune acquisisce il contributo valutativo dei predetti soggetti ai quali deve essere dato un termine perentorio per esprimere le loro valutazioni. La mancata espressione, ovvero l'espressione dei predetti soggetti oltre i termini, deve intendersi quale valutazione positiva.

13. Le determinazioni conclusive della Conferenza di servizi che formula il giudizio di compatibilità della domanda e definisce le condizioni di sostenibilità dell'intervento sono in ogni caso validamente assunte:

- entro il termine di 120 giorni dalla data di effettuazione della prima seduta della Conferenza di servizi;

- qualora la prima riunione della Conferenza di servizi non sia stata effettuata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, entro 120 giorni dal sessantesimo giorno dal ricevimento della domanda da parte della Regione, ai sensi dell'art. 5, comma 8 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14.

14. Qualora il Comune non convochi la Conferenza di servizi nel termine prescritto, la stessa è convocata dalla Regione previo invito ad adempiere a norma dell'art. 5, comma 8, della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14.

### **5.3 Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi**

1. Partecipano alla Conferenza di servizi con diritto di voto il Comune, la Provincia e la Regione. Sono altresì convocati dal Comune, a titolo consultivo, i Comuni contermini, le Associazioni territoriali delle imprese del settore commerciale maggiormente rappresentative a livello provinciale e le Associazioni di rappresentanza dei consumatori, in relazione al bacino d'utenza dell'insediamento e all'ambito territoriale in cui l'intervento si colloca. Nel caso di interventi ubicati in aree montane è convocata, a titolo consultivo, anche la Comunità Montana. Nel caso di interventi di rilevante impatto sovraprovinciale o sovraprovinciale conseguenti all'apertura di una grande struttura di vendita, la Regione acquisisce agli atti i pareri delle altre Regioni e delle Province interessate e ne tiene conto ai fini dell'espressione del proprio parere, motivandone l'eventuale dissenso. I soggetti che partecipano a titolo consultivo hanno diritto di accesso ai documenti istruttori e possono presentare documenti, osservazioni, controdeduzioni e memorie.

2. Ai sensi della legge regionale 23 luglio 1996 n. 16 «Ordinamento della struttura organizzativa e della dirigenza della Giunta regionale» nelle Conferenze di servizi la Regione Lombardia è rappresentata dal Direttore Generale della Direzione generale della Giunta competente in materia di commercio interno o dal Dirigente dallo stesso delegato.

3. Il rappresentante della Provincia partecipa alla Conferenza di servizi ed esprime il proprio voto anche sulla base di: -verifica di congruenza dell'intervento rispetto ai propri atti di programmazione e pianificazione ove vigenti; - valutazione d'insieme dei contributi forniti dai Comuni, ricompresi nel territorio provinciale e maggiormente interessati dagli impatti commerciale, territoriale e ambientale conseguenti alla realizzazione del nuovo intervento.

#### **5.4 Procedura in caso di apertura di grandi strutture aventi superfici di vendita superiori a mq. 15.000**

1. L'apertura di nuovi insediamenti con superfici di vendita superiori a mq. 15.000 è consentita esclusivamente nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata previsti dalla normativa statale e regionale vigente. In caso di strumenti di programmazione negoziata in variante agli strumenti urbanistici vigenti è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio - commerciale ai sensi dei commi 16 bis e 16ter dell'articolo 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14.

2. In riferimento ai procedimenti di cui al comma 1 la domanda può essere presentata:

a) nei casi in cui lo strumento di programmazione negoziata produce anche effetti di variante agli strumenti urbanistici vigenti, entro i termini di cui all'art. 5, comma 16 bis della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14;

b) negli altri casi, contestualmente all'insediamento della segreteria tecnica (o al momento dell'adesione da parte della Regione) o ad altra fase della procedura di programmazione negoziata che consenta la conclusione dei procedimenti entro i termini di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n° 14.

3. In ordine alle modalità procedurali ed ai termini di presentazione della domanda ai procedimenti di cui ai commi 1 e 2 del presente paragrafo si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al presente capitolo 5.

4. Le istanze relative alle autorizzazioni inerenti le grandi strutture di vendita inserite in strumenti di programmazione negoziata o nei Piani d'area di cui all'art. 20 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005 n° 12, sono valutate dalla struttura regionale competente in materia di commercio interno sulla base dei parametri di cui all'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la

verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande».

#### **5.5 Procedure istruttorie in caso di modificazione delle strutture esistenti**

1. Il presente paragrafo definisce le procedure da applicarsi nei casi di razionalizzazione, riqualificazione e ammodernamento delle strutture esistenti mediante variazione del settore merceologico, trasferimenti, concentrazioni, accorpamenti, ampliamenti e rilocalizzazioni.

2. Per gli interventi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a), fatta eccezione per gli ampliamenti, che non superano mq. 5.000 di superficie di vendita l'istruttoria è condotta dalla Provincia in collaborazione con Comune e Regione per le valutazioni di rilievo sovra comunale e per gli aspetti di loro competenza.

Nell'ambito della Conferenza di servizi il Comune presenta gli esiti dell'istruttoria condotta e sulla base della stessa esprime le proprie determinazioni. La Provincia e la Regione esprimono le proprie determinazioni in rapporto alla sussistenza di condizioni di significativo impedimento, connesse ai propri riferimenti di programmazione. Ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 12 mesi, la Conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, esamina le componenti di compatibilità relative agli aspetti urbanistico-territoriali e ambientali precisati nel successivo capitolo 6, ritenendosi acquisita la compatibilità relativa agli aspetti commerciali. Per gli interventi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a), le condizioni di sostenibilità di cui al successivo paragrafo 6.5 debbono essere garantite in misura non inferiore al 50% di quelle richieste per l'apertura di nuovi insediamenti.

3. Per gli interventi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a) le cui dimensioni sono superiori a mq. 5.000, fatta eccezione per gli ampliamenti, l'istruttoria è condotta da ciascun componente la Conferenza di servizi secondo le proprie competenze. Per tali interventi le condizioni di sostenibilità debbono essere garantite in misura non inferiore al 75% di quelle riguardanti l'apertura di nuovi insediamenti.

4. Nei casi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera c) l'istruttoria è condotta dal Comune limitatamente alla valutazione di compatibilità dell'intervento per gli aspetti urbanistico-territoriali ed ambientali.

5. Non è consentito utilizzare le superfici di vendita autorizzate ma non ancora attivate nel termine di due anni e soggette a proroga per trasferimenti, ampliamenti o accorpamenti.

6. In presenza di entrambi i settori merceologici è consentita la variazione degli stessi entro il 25% della superficie di vendita complessiva esistente al momento della richiesta per la quota di superficie non superiore a 15.000 mq. ed entro il 10% per la



quota di superficie eccedente il predetto limite. In presenza del solo settore merceologico alimentare è consentita la variazione a favore del settore non alimentare entro i limiti sopra indicati. In presenza del solo settore merceologico non alimentare la predetta variazione è consentita entro il 20% della superficie di vendita complessiva con contestuale riduzione del 5% della restante superficie del settore non alimentare. I Comuni procedono alla modifica delle autorizzazioni per una sola volta nel corso del triennio di vigenza del Programma triennale sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno.

## **6. Modalità di valutazione delle domande**

### **6.1 Il rapporto di impatto: contenuti**

1. Il Rapporto di impatto è finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata prevista dal Programma triennale in sede di Conferenza di servizi nonché a fornire le valutazioni e le proposte del promotore sulle misure compensative degli effetti d'impatto prodotti dall'insediamento commerciale. Il Rapporto è articolato in quattro sezioni corrispondenti alle tre componenti di valutazione - commerciale, urbanistico-territoriale, ambientale - e ad una sezione riguardante le proposte relative alle condizioni di sostenibilità dell'intervento e deve essere redatto secondo le indicazioni di cui all'Allegato 1 «Il Rapporto di impatto - Elementi costitutivi».

Per ciascuna delle tre sezioni del rapporto di impatto:

- commerciale
- urbanistico-territoriale
- ambientale il rapporto deve essere articolato in:
  - quadro di riferimento programmatico
  - quadro di riferimento progettuale
  - descrizione dell'impatto.

2. La sezione ambientale del Rapporto di impatto si intende acquisita qualora il progetto dell'intervento commerciale sia già stato sottoposto con esito positivo alla procedura di VIA. La sezione urbanistico-territoriale del Rapporto di impatto è da predisporre nella forma semplificata di cui al successivo punto 2 dell'Allegato 1 «Il Rapporto di impatto - Elementi costitutivi» nei casi in cui l'intervento oggetto di richiesta di autorizzazione è previsto all'interno di un PGT, di un Programma Integrato d'Intervento (d'ora innanzi anche: PII), di un Accordo di programma o di altro Atto di programmazione negoziata in variante al PRG per il quale sia stata positivamente svolta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (d'ora innanzi anche: VAS) di cui alla Direttiva 2001/42/CE ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12.

### **6.2 Modalità di valutazione**

1. Secondo i principi e gli obiettivi stabiliti nel Programma triennale, la valutazione di compatibilità e di sostenibilità delle domande per l'apertura e la modificazione dei punti di vendita della grande distribuzione, in sede di Conferenza di servizi, avviene sulla base dei criteri generali di valutazione di cui al successivi capoversi e con iseguenti passaggi:

- a) esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda;
- b) valutazione integrata di impatto (ovvero di compatibilità) dell'intervento;
- c) verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'intervento;
- d) determinazioni finali della Conferenza di servizi.

### **6.3 Esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda**

1. Si verifica l'inesistenza di elementi formali e sostanziali preclusivi all'esame di merito delle domande da parte della Conferenza di servizi, come indicato al paragrafo 5.2 comma 6. A seguito di positiva verifica circa tale inesistenza si procede alle fasi successive della Conferenza di servizi, come indicato al precedente paragrafo 6.2

### **6.4 Valutazione integrata dei nuovi insediamenti della grande distribuzione (ovvero di compatibilità)**

1. Al fine di garantire equità ed attendibilità degli studi di impatto oggetto di valutazione integrata della compatibilità di cui al presente paragrafo, la Conferenza di servizi procederà alla valutazione degli studi di impatto formulati utilizzando, nelle valutazioni economiche, le metodologie e le informazioni statistiche (banca dati) della Regione.

2. A partire dal Rapporto di impatto, in sede di Conferenza di servizi, viene operata la valutazione integrata sulla base dei criteri generali di valutazione di cui al precedente paragrafo 6.1, anche in relazione agli obiettivi specifici indicati dal paragrafo 4.2 del Programma triennale per i diversi ambiti territoriali.

3. Ciascun Ente partecipante alla Conferenza di servizi a titolo deliberativo (avente cioè espressione di voto), esprime il proprio voto facendo riferimento agli elementi di valutazione conseguiti nel corso delle attività della Conferenza di servizi e alla coerenza con i propri atti di riferimento normativo e programmatico.

4. L'espressione di voto del Comune e della Provincia avviene sulla base di un parere motivato, assunto dall'organo competente di ciascun Ente ai sensi del proprio Statuto e delle proprie disposizioni organizzative.

5. In ogni caso, qualora vi sia stata applicazione con esito positivo della procedura di Verifica o di Valutazione dell'Impatto Ambientale in base alla vigente normativa in materia, si intenderà assolta ai sensi dell'Allegato 1 «Il Rapporto di impatto -

Elementi costitutivi» e con il massimo punteggio conseguibile, la valutazione della compatibilità ambientale, assumendone le relative determinazioni.

6. Per ciascuna delle suddette componenti di valutazione dovranno essere accertate, in sede di Conferenza di servizi, le condizioni di compatibilità, in base alle disposizioni del Programma triennale e con le modalità di cui all'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande» al presente atto. L'assenza delle condizioni di compatibilità, ossia il mancato conseguimento del punteggio minimo di cui all'Allegato 2 in ciascuna delle tre componenti di compatibilità, non consente il pronunciamento positivo da parte della Conferenza di servizi. Il rappresentante della Regione esprime voto non favorevole nel caso di sussistenza di condizioni di incompatibilità verificate con le modalità di cui all'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande».

7. Per la valutazione delle distinte componenti di esame si considerano i fattori indicati dal Programma triennale, come specificati all'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande».

8. Il giudizio di compatibilità, per ciascuna componente di valutazione, viene operato mediante un sistema di valutazione a punteggi per i diversi fattori di giudizio esplicitato nell'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande».

### **6.5 Verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento**

1. Il positivo giudizio di compatibilità dell'insediamento costituisce un presupposto necessario ai fini del successivo accoglimento della domanda da parte della Conferenza di servizi.

2. Verificata la compatibilità dell'insediamento commerciale, la Conferenza di servizi, sulla base delle proposte formulate dall'operatore e di quelle emerse nel corso dell'istruttoria, accerta la sussistenza delle condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale dell'insediamento commerciale.

3. Con i soggetti indicati ai sensi del precedente paragrafo 5.3, la Conferenza di servizi deve stabilire se sussistono o possono ancora intervenire le condizioni di sostenibilità in relazione alle quali esprimerà il giudizio finale di accoglimento della domanda.

4. A tal fine sono considerate:

- le opere di compensazione delle esternalità negative sul territorio e sull'ambiente causate dagli

impatti conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali e delle opere connesse;

- le misure di integrazione delle grandi strutture di vendita nel contesto-socio economico, ambientale e territoriale di riferimento;

- le garanzie offerte dall'operatore per la realizzazione degli impegni assunti;

- gli accordi e le intese tra i vari soggetti pubblici e privati conseguiti prima o durante la Conferenza di servizi.

5. La definizione puntuale delle condizioni di sostenibilità deve essere effettuata ricercando il partenariato e la massima condivisione possibile da parte degli Enti locali e di tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza.

6. Saranno ritenute non soddisfatte le condizioni di sostenibilità nei casi in cui:

- vi sia la indisponibilità dell'operatore a realizzare le opere di compensazione indicate dalla Conferenza di servizi;

- le garanzie offerte dall'operatore non siano ritenute dalla Conferenza di servizi sufficienti o idonee ad assicurare la realizzazione di alcune opere o misure (almeno quelle più significative);

~~-- sulla efficacia delle predette misure non si riscontri un significativo livello di condivisione da parte dei soggetti di cui al comma 8 del paragrafo 5.2 e al primo comma del paragrafo 5.3 qualora le misure riguardino il territorio o le aree di competenza degli stessi.~~

*Disapplicato dalla DGR IX/1062 del 22. Dicembre 2010.*

7. Il giudizio finale viene operato dalla Conferenza di servizi tenendo conto dell'insieme degli elementi sopra indicati e delle valutazioni espresse dai soggetti pubblici e privati interessati secondo il sistema a punteggi di cui all'Allegato 2 «Parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande» al presente atto. La non sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento proposto comporta il rigetto della domanda.

8. Le condizioni di sostenibilità del nuovo punto di vendita devono essere rapportate al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale. Nel caso in cui dovesse sussistere la necessità della realizzazione di opere infrastrutturali atte ad integrare il nuovo punto di vendita nel contesto viabilistico, urbanistico, ambientale, sia esso comunale o sovra comunale, e opere necessarie alla loro manutenzione, queste dovranno essere espressamente e precisamente individuate - con il consenso delle competenti Amministrazioni Pubbliche - quali condizioni di efficacia dell'autorizzazione con l'eventuale conseguente impegno a carico del richiedente; fino alla loro completa esecuzione non si potrà procedere alla autorizzazione o all'apertura dell'esercizio commerciale, salvo che la mancata realizzazione

delle opere non sia imputabile, anche parzialmente, a una causa dipendente dall'operatore.

9. In particolare ove si ravvisi la necessità di opere di rilievo sovracomunale, l'autorizzazione non potrà essere rilasciata, salvo specifica previsione contenuta in accordi e intese tra i Comuni e gli Enti interessati dagli interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, e conseguente impegno richiamato nell'autorizzazione commerciale.

#### **6.6 Determinazioni finali della Conferenza di servizi**

1. Regione, Provincia e Comune concorrono alla valutazione integrata dell'impatto generato dal punto di vendita proposto, acquisendo i contributi di tutti i soggetti partecipanti anche a livello consultivo alla Conferenza di servizi. Le osservazioni formulate per iscritto dai soggetti chiamati a partecipare a titolo consultivo, sono controdedotte dal Comune, o dalla Provincia qualora responsabile dell'istruttoria; delle osservazioni formulate e delle relative controdeduzioni è riportata traccia nel verbale della Conferenza di servizi.

2. La Conferenza, su proposta del Comune, individua, anche in relazione al bacino di gravitazione, il contesto territoriale ed i soggetti interessati dagli effetti d'impatto ai fini della definizione delle condizioni di sostenibilità dell'intervento.

3. La Provincia raccoglie le osservazioni e le indicazioni dei Comuni interessati significativamente alle ricadute dell'intervento.

4. La Regione acquisisce l'eventuale parere di altre Regioni o di altre Province significativamente interessate dalle ricadute dell'intervento, come richiamato al primo comma del paragrafo 5.3.

5. Tutti i Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi possono comunque fornire contributi per una piena valutazione dei suddetti elementi.

6. La Conferenza di servizi considera, in sede di valutazione complessiva della domanda presentata, tali osservazioni e pareri.

7. Regione, Provincia e Comune esprimono il proprio voto in sede di Conferenza di servizi, con riferimento all'insieme degli elementi di valutazione riferiti alle competenze di ciascun Ente.

8. Per gli interventi relativi al paragrafo 5.5 il Comune o la Provincia espletano le valutazioni istruttorie in ordine anche al complesso di elementi di competenza regionale, ferma restando l'autonomia dell'espressione di voto del Rappresentante regionale e l'efficacia del parere di questi ai sensi dell'art. 9, terzo comma, del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

#### **6.7 Interventi da sottoporre a procedura di VIA o di verifica di impatto ambientale ai sensi della legge regionale 3 settembre 1999**

#### **n. 20 «Norme in materia di impatto ambientale»**

1. Fatti salvi i disposti di cui all'art. 1, comma 4 del D.P.R. 12 aprile 1996 «Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40 comma 1 della L. 22 febbraio 1994 n° 14, concernente disposizioni in materia di valutazioni di impatto ambientale» in merito alla localizzazione degli interventi in ambiti naturali protetti ex legge 6 dicembre 1991 n° 394 «legge quadro sulle aree protette», in considerazione di quanto contenuto nelle Direttive Comunitarie 27 giugno 1985, n° 85/377/CEE [Allegato II, punto 10, lettera b)], così come modificata dalla Direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 [Allegato II, punto 10, lettera b)] e nel contempo recepita con l'Atto d'indirizzo e coordinamento del 12 aprile 1996 [Allegato B, Punto 7, lettera b)], sino all'emanazione da parte della Giunta regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1bis dell'art. 2 della legge regionale 3 settembre 1999, n° 20, così come modificata dalla legge regionale 24 marzo 2003 n° 3 «Modifiche a leggi regionali in materia di organizzazione, sviluppo economico, territorio e servizi alla persona», risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla VIA i progetti di centri commerciali e di grandi strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b) di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 e successive modifiche e integrazioni.

2. In carenza di specifica definizione di «area urbana» del suddetto D.P.R., in sede di valutazione istruttoria, si considerano in merito le seguenti caratteristiche al fine dell'applicazione della relativa normativa:

a) In caso di PRG vigente: -perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate ed aree che il vigente PRG destina a zone A, B e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 15 aprile 1975 n° 51 «Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico»); - perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A, B, C, D e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. n° 51/75), limitatamente ai Comuni classificati «ambito urbano dei capoluoghi» o «ambito di addensamento commerciale metropolitano» dal Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08.

b) In caso di PGT vigente:

- perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con agli ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e con i servizi urbani di cui all'art. 9 della stessa legge.

3. La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente un elemento minore di discontinuità quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, una strada, uno spazio di pubblica fruizione come un passaggio pedonale o una piazza, un fosso o un corso d'acqua comunque minore; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

4. La procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA, qualora necessaria, dovrà risultare espletata al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione. Ove l'intervento necessiti della procedura di VIA, e questa non sia già allegata alla domanda, il Comune deve acquisire la stessa entro il termine di 120 giorni di cui all'art. 5 comma 10 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14. La mancata acquisizione della VIA, secondo le modalità sopra indicate, determina il rigetto della domanda.

## **7. Altre disposizioni**

### **7.1 Affidato di reparto**

1. Il titolare di un esercizio organizzato in più reparti in relazione alla gamma merceologica dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio può affidare uno o più reparti a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 perché li gestiscano in proprio, previa Comunicazione al Comune competente per territorio, alla C.C.I.A.A. e all'Ufficio IVA.

2. L'affido di un reparto deve avvenire tramite contratto scritto che ne definisca le caratteristiche e la durata. Da tale contratto non può derivare la realizzazione di un esercizio separato e/o con accessi autonomi.

### **7.2 Divieto di esercizio congiunto di dettaglio ed ingrosso**

1. Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

1-bis. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta

all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1, è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 31 marzo 1998 n° 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.lgs 31 marzo 1998 n° 114.

1-ter. Per gli aspetti urbanistici, agli esercizi di cui al comma 1-bis si applicano le disposizioni del paragrafo 2, comma 5, secondo capoverso.

## ***Allegato 1 «Il rapporto di impatto - elementi costitutivi»***

### ***Indicazioni per la redazione del rapporto di impatto da allegare alle domande relative alle grandi strutture di vendita***

#### ***Contenuti del Rapporto di impatto***

1. Il Rapporto di impatto è costituito da atti ed elaborati idonei a fornire una descrizione dettagliata delle opere edilizie, infrastrutturali e complementari dell'insediamento commerciale, da una relazione illustrativa e da materiale fotografico, cartografico e grafico atto a fornire una completa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento progettuale.

2. Il Rapporto di impatto dovrà essere redatto e sottoscritto da soggetti e tecnici abilitati nelle discipline oggetto dello studio. La qualificazione dei soggetti professionali non attestata dall'iscrizione in appositi ordini o albi, sarà documentata con idoneo titolo professionale da allegare allo studio, ovvero da curriculum professionale.

Il Rapporto di impatto è finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata prevista dal Programma triennale in sede di Conferenza di servizi. È articolato in sezioni corrispondenti alle tre componenti di valutazione da effettuare:

- commerciale
- urbanistico-territoriale
- paesistico-ambientale.

3. Per ogni sezione il Rapporto deve essere articolato in:

- quadro di riferimento programmatico
- quadro di riferimento progettuale
- descrizione dell'impatto.

4. Il Rapporto dovrà specificare:

- la coerenza dell'iniziativa con gli obiettivi dell'ambito territoriale commerciale, come individuati nel capitolo 4.2 del Programma triennale, in cui essa si colloca;

- il rispetto delle norme vigenti e le iniziative per il migliore inserimento nel contesto di riferimento;
- la sussistenza di eventuali specifici atti di intesa assunti da Enti pubblici, di rilievo per l'intervento previsto.

5. Nel caso di interventi modificativi dell'insediamento commerciale esistente deve essere indicata la situazione preesistente e la modificazione apportata con l'intervento proposto. Ove il nuovo punto di vendita sia ricompreso in un complesso insediativo definibile come centro commerciale multifunzionale o integrato, le analisi dovranno essere condotte con riferimento all'impatto generato dall'intero complesso, ivi incluse le funzioni diverse da quelle strettamente commerciali.

## **1. Compatibilità commerciale**

### ***1.1 Quadro di riferimento programmatico***

1. Il Rapporto dovrà illustrare il contenuto degli atti di programmazione regionale, provinciale e comunale in materia di commercio. In particolare dovrà fornire elementi in ordine a:

- gli obiettivi e gli indirizzi specifici per ambito territoriale di cui al paragrafo 4.2 del Programma triennale;
- gli atti di programmazione settoriale a livello provinciale e comunale;
- gli obiettivi di presenza e sviluppo ad impatto zero di cui al paragrafo 5.1 del Programma triennale.

### ***1.2 Quadro di riferimento progettuale***

A) Caratteristiche del punto di vendita. Il rapporto deve indicare:

- la superficie di vendita;
- la merceologia (alimentare o extra alimentare); in caso di richiesta di autorizzazione di prodotti extra alimentari deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:
  - a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
  - b) abbigliamento, scarpe e accessori;
  - c) sport, tempo libero, bricolage, libri;
  - d) mobili, casa e accessori di arredo;
  - e) altro (da precisare);
- il numero di addetti che opereranno nel punto di vendita, espresso in Unità di Lavoro Full Time Equivalenti;
- eventuali altri elementi progettuali utili per l'analisi dell'impatto commerciale.

B) Bacino gravitazionale. Va individuato il bacino di gravitazione commerciale del punto di vendita, che costituisce il riferimento territoriale in relazione al quale operare la valutazione degli effetti dell'impatto socio-economico, con riguardo alla struttura della domanda ed a quella dell'offerta commerciale. Il predetto bacino è delimitato dalla curva gravitazionale corrispondente sul territorio al tempo di percorrenza massimo per raggiungere la struttura commerciale in autovettura privata. È definito tenendo conto della tipologia, del settore

merceologico e della superficie di vendita dell'insediamento richiesto.

Il bacino di gravitazione commerciale viene individuato sulla base di curve isocrone, in funzione delle variabili:

C) Stima del fatturato attratto. Va indicato il volume di spesa che si prevede venga attratto dalla nuova iniziativa nel bacino di gravitazione commerciale.

D) Disponibilità di altri punti di vendita nell'area di gravitazione, suddivisa per tipologie e formati.

### ***1.3 Descrizione dell'impatto commerciale***

1. Il Rapporto deve fornire elementi di supporto alla valutazione relativamente a:

- congruenza con gli obiettivi specifici per ambito territoriale e di presenza e sviluppo ad impatto zero previsti dal Programma triennale;
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete di vicinato e delle medie strutture;
- rapporto con l'evoluzione delle strutture commerciali nell'ultimo triennio;
- congruenza del taglio dimensionale del nuovo punto di vendita rispetto al contesto territoriale e commerciale.

2. Nel caso delle grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria di cui al precedente paragrafo 4.2, la verifica va effettuata relativamente al complesso degli esercizi commerciali previsti nell'intera struttura.

3. Circa la valutazione del saldo netto occupazionale che l'iniziativa commerciale presumibilmente determinerà dovranno essere forniti elementi con riguardo agli effetti diretti positivi (ovvero i nuovi posti di lavoro) e agli effetti diretti negativi (ovvero i posti di lavoro persi da altri esercizi commerciali). Nel caso in cui la nuova iniziativa commerciale nasca per concentrazione di preesistenti strutture di vendita, va indicato l'impegno di reimpiego del personale dipendente di tali strutture.

4. Relativamente ai casi di cui al paragrafo 5.5 per l'aspetto commerciale vengono fornite le seguenti informazioni:

- dimensione della superficie di vendita esistente;
- tipologia distributiva dell'intervento;
- dimensione della superficie di vendita in ampliamento o per effetto dell'accorpamento o concentrazione.

## **2. Compatibilità urbanistico-territoriale**

### ***2.1 Quadro di riferimento programmatico***

1. Questa sezione del Rapporto dovrà fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico territoriale. In

particolare dovrà indicare, anche con idonei elaborati cartografici e fotografici:

- a) le disposizioni del Piano Territoriale Regionale e degli altri atti di pianificazione e programmazione di livello regionale in rapporto alla previsione del nuovo punto di vendita;
- b) le disposizioni urbanistiche nonché quelle eventuali contenute in piani sovraordinati al Piano Regolatore Generale o al Piano di Governo del Territorio ed immediatamente operanti (Piano Territoriale Regionale e Piani d'Area; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale; Piano di Assetto Idrogeologico);
- c) le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di altri atti di pianificazione con efficacia territoriale provinciale;
- d) le previsioni di piani di settore di rilievo territoriale;
- e) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dal paragrafo 4.2 del Programma triennale;
- f) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dalla Pianificazione di livello comunale.

2. Per i casi di cui al paragrafo 5.5, questa sezione del Rapporto dovrà rappresentare le relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione di rilievo urbanistico territoriale. In particolare dovrà indicare in forma sintetica contenuti di cui al precedente comma lettere b), c), d) e), f).

3. È richiesta una relazione di sintesi sugli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, laddove prevista, applicata al PGT o al Piano Attuativo o allo strumento di programmazione negoziata prescelto, specificando le motivazioni che hanno comportato la scelta dell'area oggetto dell'intervento.

4. Questa sezione del Rapporto d'impatto dovrà inoltre fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli obiettivi di presenza e di sviluppo, di tutela e di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dal Programma triennale.

## **2.2. Quadro di riferimento progettuale**

1. Il Rapporto deve descrivere le scelte progettuali del nuovo insediamento commerciale e il loro inserimento nel contesto territoriale di riferimento: l'inserimento territoriale del progetto in raccordo alle indicazioni di piani e programmi; la struttura della mobilità in riferimento alle persone e alle merci; e conseguenti eventuali effetti di ripolarizzazione indotti dall'intervento; l'inserimento urbanistico; l'integrazione funzionale; la dotazione di servizi dal punto di vista qualitativo

e quantitativo; la realizzazione di opere di arredo e di verde.

In particolare dovranno essere fornite le seguenti indicazioni:

- a) dimensione dell'intervento: superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento; superficie coperta; superficie lorda di pavimento; servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 9, con specifica delle aree a parcheggio e a verde pubblico; volume complessivo e altezze;
- b) localizzazione dell'intervento: presentazione dello stato preesistente del sito su cui sarà ubicato il nuovo punto di vendita; analisi estesa a un conveniente intorno, del contesto urbanistico in cui si situa il nuovo punto di vendita, con l'evidenziazione - in particolare - dei rapporti con le strutture commerciali esistenti, con le aree per servizi pubblici;
- c) rete di accesso, con riferimento alle diverse articolazioni della rete viabilistica e alle reti di trasporto pubblico e documentazione del traffico esistente come più sotto specificato;
- d) presenza di strutture, impianti, infrastrutture, siti in prossimità dell'area di intervento, che necessitano di particolari condizioni di tutela o salvaguardia;
- e) limitatamente ai Comuni nel cui territorio sono localizzate aziende a rischio di incidenti rilevanti, indicazione di tali aziende e degli scenari incidentali coinvolgenti aree esterne agli stabilimenti;
- f) presenza di eventuali Zone di Protezione Speciale (d'ora innanzi anche: ZPS), Siti di Interesse Comunitario (d'ora innanzi anche: SIC).

3. Con riferimento ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto deve descrivere le scelte progettuali riguardanti la modificazione delle strutture di vendita esistenti e la loro coerenza con le indicazioni di piani e programmi vigenti; l'inserimento urbanistico; l'integrazione funzionale; la dotazione di servizi dal punto di vista qualitativo e quantitativo; la realizzazione di opere di arredo e di verde. In particolare dovranno essere fornite le indicazioni relative alla dimensione dell'intervento: dati urbanistico-edilizi relativi - superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento; superficie lorda di pavimento; servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 9, con specifica delle aree a parcheggio e a verde pubblico e le indicazioni di cui alle lettere b), c) d), e) ed f) di cui al precedente capoverso.

## **2.3. Descrizione dell'impatto urbanistico-territoriale**

1. Il Rapporto dovrà indicare gli elementi di impatto sulla situazione territoriale esistente in rapporto agli obiettivi del Programma triennale e agli elementi di analisi acquisiti al fine di consentire

di valutare le componenti indicate dal Programma triennale stesso.

2. In riferimento alla analisi della rete di accesso, si precisa che il Rapporto di impatto dovrà fornire elementi in ordine:

a) alla qualità dell'accessibilità da parte delle persone (addetti e utenza) e delle merci (con particolare riferimento agli aspetti logistici), attraverso la stima della qualità della circolazione (tempi di attesa, accodamenti, rapporto flusso/capacità sulla rete);

b) alle soluzioni progettuali che rendono compatibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative;

c) all'idonea dotazione di aree a parcheggio, specificando la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune al servizio esclusivo dell'insediamento e la loro organizzazione in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso esclusivo per i dipendenti; la dotazione di posti per motocicli e biciclette e di aree per il carico e lo scarico delle merci;

d) all'impatto del cantiere nella fase di realizzazione dell'opera (fasi e tempi; movimento di mezzi pesanti; le fonti di approvvigionamento dei materiali).

3. Relativamente all'impatto sul traffico si deve rappresentare e confrontare lo scenario di riferimento e lo scenario ad opera realizzata, esplicitando sulla viabilità primaria e secondaria interessata dall'intervento in corrispondenza delle ore di punta:

- i valori dei carichi sui principali elementi infrastrutturali (archi, nodi e accessi) che saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale;

- dati sulla distribuzione delle manovre veicolari (Origine/Destinazione) alle intersezioni;

- i risultati delle simulazioni effettuate circa la capacità di gestione dei flussi da parte dei principali elementi infrastrutturali.

4. Tutte le analisi di traffico devono essere supportate dalle seguenti analisi, svolte in coerenza ai contenuti del successivo paragrafo 1.5 (Calcolo dell'indotto veicolare):

a) dati di traffico aggiornati in relazione ai principali assi e nodi che saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale (dati storici riferiti al massimo al terzo anno antecedente lo studio e opportunamente aggiornati, qualora in tale arco temporale il contesto sia rimasto immutato); conteggi dei flussi veicolari tramite rilevazioni continue appositamente realizzati. In caso di nuovi rilievi questi devono essere effettuati nei periodi dell'anno di maggiore criticità e per ciascuna sezione di conteggio devono essere disaggregati per: direzione di marcia; fascia oraria; tipologia di

veicoli, distinguendo autovetture e mezzi pesanti; Origine/Destinazione alle intersezioni. Devono inoltre essere indicati gli strumenti utilizzati per il conteggio e il loro posizionamento);

b) rilievi di traffico agli accessi in caso di insediamenti commerciali in esercizio (traffico in ingresso/uscita suddivisi per fascia oraria).

5. Per i casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà indicare gli elementi di impatto sulla situazione territoriale esistente in rapporto agli obiettivi del Programma triennale e agli elementi di analisi acquisiti al fine di consentire di valutare le componenti indicate dal Programma triennale stesso.

In riferimento alla analisi della rete di accesso, all'impatto sul traffico ed alle modalità di svolgimento delle analisi il Rapporto di impatto dovrà essere predisposto con le modalità di cui al presente paragrafo.

### **3. Compatibilità paesistico-ambientale**

#### **3.1 Quadro di riferimento programmatico**

1. Il Rapporto dovrà rappresentare i riferimenti essenziali contenuti nella legislazione di settore e negli atti di programmazione regionale e locale in materia di ambiente e di paesaggio.

In particolare dovrà rappresentare la coerenza con:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale, con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (qualora vigente o adottato) e con i contenuti paesistici di cui agli artt. 17 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o con l'elaborato di individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale di cui al punto 5 della Delib. G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;

- le previsioni contenute nella legge regionale 11 dicembre 2006 n. 24 «Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente»;

- gli Obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza di cui al paragrafo 4.2, e gli Obiettivi strategici di rilievo ambientale del Programma triennale, tra questi si farà riferimento a:

a) emissioni in atmosfera, regime dei prelievi idrici e degli scarichi, impatti acustici, impatti luminosi, trattamento dei rifiuti, produzione/difesa dalle onde elettromagnetiche;

b) contenimento dei consumi energetici;

c) riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati.

2. In relazione ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà rappresentare i riferimenti essenziali contenuti nella legislazione di settore e negli atti di programmazione Provinciale e locale in materia di ambiente e di paesaggio.

In particolare dovrà rappresentare indicazioni di sintesi in merito a:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (qualora vigente o adottato) e con i contenuti paesistici del Piano Regolatore Generale di cui agli artt. 17 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o con l'elaborato di individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale di cui al punto 5 della Delib. G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;
- le previsioni contenute nella legge regionale 11 dicembre 2006 n. 24 «Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente»;
- gli Obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza, e Obiettivi strategici di rilievo ambientale del Programma, tra questi si farà riferimento a:
  - a) diverse forme di inquinamento: atmosferico, idrico - consumi; scarichi -, acustico, luminoso, da rifiuti solidi, da onde elettromagnetiche;
  - b) contenimento dei consumi energetici;
  - c) riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati.

### **3.2 Quadro di riferimento progettuale**

1. Il Rapporto dovrà rappresentare in particolare le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla individuazione della sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto con particolare riferimento alle modalità definite:

- dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045 «Approvazione “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” prevista dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n° VI/43749»,
- e dalla D.G.R. 8 marzo 2002 n° VII/8313 «legge 26 ottobre 1995 n° 447 “legge quadro sull'inquinamento acustico” e legge regionale 10 agosto 2001 n° 13 “Norme in materia di inquinamento acustico”. Approvazione del documento “Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale del clima acustico”».

Il Rapporto dovrà ugualmente rappresentare anche le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla zonizzazione del territorio regionale per il conseguimento degli obiettivi di qualità dell'aria di cui alla D.G.R. 19 ottobre 2001 n° VII/6501 e alla D.G.R. 6 dicembre 2002, n° VII/11485. Obiettivi e contenuti che si richiamano qui brevemente:

- definizione dell'ambito territoriale entro cui possono manifestarsi effetti significativi (con particolare riferimento alle emissioni nell'atmosfera, e alle emissioni acustiche e luminose);
- descrizione dei sistemi ambientali e paesistici interessati, e messa in evidenza dell'eventuale

criticità degli equilibri esistenti e delle situazioni di degrado fisico;

- individuazione delle aree, delle componenti e dei fattori ambientali e delle relazioni tra essi esistenti che manifestano un carattere di eventuale criticità, al fine di evidenziare gli approfondimenti di indagine necessari;

- documentazione dei livelli di qualità preesistenti all'intervento per ciascuna componente ambientale interessata e gli eventuali fenomeni di degrado delle risorse in atto. In particolare dovranno essere indicati: lo stato attuale del traffico e della qualità dell'aria tramite il monitoraggio dei volumi o flussi orari del traffico veicolare e dei maggiori inquinanti dell'aria, utilizzando anche dati

rilevati dai soggetti competenti (ARPA, Provincia, ecc. con particolare attenzione ai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio ed al contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia - INEMAR); la stima delle emissioni acustiche delle infrastrutture stradali esistenti senza opere in progetto;

- descrizione del contesto paesistico in cui l'opera si colloca con particolare riferimento alle previsioni microubanistiche del Piano Regolatore Generale o del Piano di Governo del Territorio.

2. Con riferimento ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà rappresentare in particolare le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e la descrizione del contesto paesistico in cui l'opera si colloca con particolare riferimento alle previsioni microubanistiche del Piano Regolatore Generale o del Piano di Governo del Territorio.

### **3.3 Descrizione dell'impatto ambientale e paesistico**

1. Il Rapporto dovrà specificare le scelte progettuali assunte in relazione alle condizioni ambientali del contesto di riferimento. Vengono illustrate le principali componenti di impatto generate dal nuovo punto di vendita sotto il profilo ambientale e paesistico nonché le condizioni di compatibilità delle emissioni indicate dalla legislazione di settore con specifico riferimento agli impatti:

- atmosferico;
- acustico;
- luminoso;
- paesistico.

2. Saranno date indicazioni circa il carico delle emissioni ad opera realizzata e gli interventi previsti per il loro contenimento, sia per la fase di cantiere che per quella di gestione, dimostrandone il rispetto dei valori limite e l'utilizzo delle tecnologie e delle modalità a minore impatto nonché le opere di mitigazione e compensazione realizzate. Nell'esame paesistico andranno in particolare considerati: il rispetto degli elementi architettonici caratteristici, sotto il profilo tipologico, materico e cromatico, l'interramento dei parcheggi, la messa a



dimora di alberature e di altre essenze con effetto di barriera al traffico ed al rumore e come schermo visivo, la realizzazione di opere di arredo urbano, il contenimento dell'impatto luminoso e visivo delle insegne.

3. In relazione ai casi di cui al paragrafo 5.5 il Rapporto dovrà essere redatto con le modalità ed i contenuti di cui al presente sottoparagrafo.

#### **4. Sostenibilità dell'insediamento commerciale**

##### **4.1 Descrizione sintetica degli effetti di impatto relativamente alle diverse componenti**

1. In relazione agli impatti di cui ai precedenti sottoparagrafi 1.1.3, 1.2.3 ed 1.3.3, il Rapporto dovrà contenere una descrizione sintetica dei diversi effetti di impatto previsti negli intorni territoriali relativi ai diversi fattori di valutazione evidenziando in particolare la valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale, nonché le criticità generate con riferimento a:

- aspetti socio-economici;
- aspetti urbanistico-territoriali;
- aspetti paesistico-ambientali.

La sostenibilità, quale elemento di valutazione, va ben oltre la compatibilità, analizzando i fattori di sviluppo connessi potenzialmente all'investimento commerciale più ancora che i vincoli e le esternalità negative da esso prodotte. Infatti, come illustrato ai paragrafi 5.4 e 5.5 del Programma triennale, la sostenibilità «misura, individua e propone la piena valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale per la competitività, lo sviluppo di medio-lungo periodo, del sistema economico-territoriale ricompreso entro il bacino di gravitazione della grande struttura di vendita».

##### **4.2 Misure dirette ritenute compensative dei diversi effetti d'impatto**

1. Indicazione puntuale delle misure, azioni, opere ed interventi ritenuti compensativi dell'impatto generato relativamente a:

- a) garanzie occupazionali in caso di trasferimento o di modificazione di strutture esistenti;
- b) opportunità occupazionali aggiuntive in caso di ampliamenti e di nuove aperture;
- c) disponibilità di assunzioni per i residenti nel Comune interessato e nei Comuni contermini;
- d) contributo a contrastare la crisi occupazionale in aree di mercato declino industriale;
- e) valorizzazione, nell'ambito della propria attività d'impresa, delle produzioni lombarde, in particolare quelle artigiane ed agricole, con previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi, ad esempio mediante la destinazione di almeno il 20% della superficie di vendita richiesta per un certo numero di anni (tale requisito può essere positivamente assolto anche tramite l'inserimento di prodotti nei processi distributivi di

altri punti vendita in Italia e all'estero, purché documentabili);

f) azioni, anche in forma di sostegno alle iniziative di altri, di promozione e di marketing del territorio e dei suoi prodotti, ad es. tramite la realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale;

g) sostegno, nell'ambito della propria attività d'impresa, alla capillarità della rete distributiva, tramite propri esercizi di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali, oltre che con il servizio a domicilio, eventualmente anche con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, in proprio e/o in collaborazione con i dettaglianti esistenti;

h) fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili (mediante convenzione con il Comune interessato ed i Comuni contermini);

i) azioni di riqualificazione e rivitalizzazione dei sistemi commerciali urbani di qualunque natura e consistenza, anche al fine di sviluppare le micro e piccole imprese commerciali, preferenzialmente tramite la previsione di risorse per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti in periferia; le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni contermini interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento.

j) realizzazione di opere di compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali;

k) compartecipazione finanziaria alle opere di manutenzione stradale secondo modalità concordate con gli Enti proprietari o gestori delle strade;

l) compartecipazione finanziaria alla copertura di eventuali oneri connessi all'adeguamento o al potenziamento dei servizi di trasporto pubblico locale afferenti all'insediamento commerciale;

m) cessione al Comune a titolo gratuito (o in comodato) dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per rilocalizzazione in altro Comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune;

n) ripartizione di oneri e di altri tributi tra i Comuni contermini che sopportano le esternalità negative e i diversi effetti di impatto (art. 44, comma 19 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12);

o) contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita, per le consegne a domicilio e in

sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato;

p) iniziative volte al rimboschimento e alla creazione di zone di compensazione del verde in misura correlata alle dimensioni dell'intervento complessivo;

q) altre azioni di mitigazione necessitate dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

2. Per gli insediamenti commerciali previsti in strumenti di programmazione negoziata il rapporto dovrà indicare anche le opere e le misure di mitigazione di rilevanza provinciale e/o regionale finalizzate alla riqualificazione territoriale ed ambientale del contesto di riferimento.

#### **4.3 Intese e accordi con soggetti ed Enti pubblici interessati**

1 In questa sezione del Rapporto potranno essere indicati:

1) gli accordi e le intese conseguiti prima della presentazione della domanda fra i soggetti ed Enti pubblici interessati dagli effetti di impatto del nuovo insediamento commerciale riguardanti la realizzazione di tutti o parte degli interventi sopra indicati;

2) gli accordi e le intese di cui al punto precedente che si prevede di concludere prima della conclusione del procedimento ex art. 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114.

2 Nel merito dei predetti accordi e intese devono essere evidenziati:

- l'oggetto dell'intervento, azione od opera che si intende realizzare;

- i soggetti beneficiari dei predetti interventi;

- i soggetti che hanno prestato il loro consenso.

#### **4.4 Risorse disponibili**

1. In relazione a quanto previsto al precedente punto 1.4.2, il Rapporto dovrà indicare le risorse complessivamente disponibili per conseguire l'impatto zero con riferimento a:

a) risorse finanziarie (comprese eventuali fidejussioni);

b) realizzazione diretta di opere;

c) garanzie occupazionali;

d) azioni per la valorizzazione delle produzioni lombarde;

e) oneri di urbanizzazione (in accordo con il Comune interessato);

f) azioni a favore dei consumatori appartenenti alle fasce più deboli della popolazione;

g) eventuale cessione di aree (anche per eventuali rimboschimenti);

h) sostegno ai piccoli negozi nei centri storici o in ambiti periferici; i) esistenza di accordi per la realizzazione delle condizioni di sostenibilità.

### **5. Calcolo dell'indotto veicolare**

1. Le indicazioni riportate di seguito si applicano in assenza di differenti e più cautelative osservazioni da parte della Provincia; in tal caso la Regione può decidere di applicare queste ultime.

Il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale deve essere effettuato tramite l'utilizzo dei coefficienti indicati nella Tabella 1, per superfici di vendita alimentare, e nella Tabella 2, per superfici di vendita non alimentare. La somma del traffico indotto dalle diverse tipologie merceologiche rappresenta il traffico indotto complessivo (attratto + generato) nelle ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

**Tab. 1 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita alimentare [1]**

Superficie di vendita	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 -3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

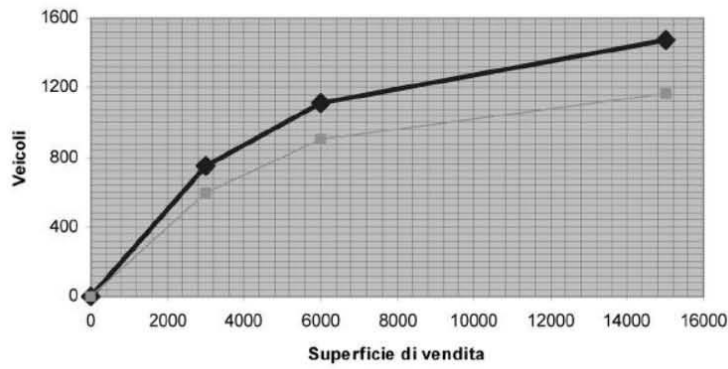
**Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare [1]**

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 -5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

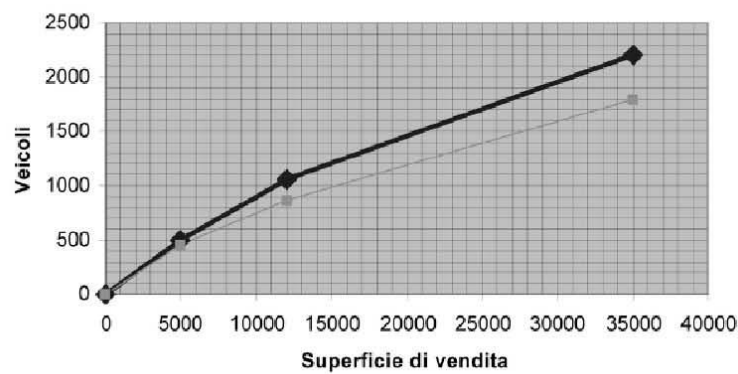
[1] Si applicheranno i valori indicati nelle colonne con numero (1) agli interventi commerciali localizzati nei Comuni delle zone critiche (Deliberazione di Giunta n. 7/6501, seduta del 19 ottobre 2001 e successive modifiche), nei Comuni confinanti con i Comuni delle zone critiche e nei Comuni critici (D.G.R. n. 7/6501 del 19 ottobre 2001 e successive modifiche). Nell'allegato I-A si dà una rappresentazione grafica e si fornisce un elenco dei Comuni in oggetto. In tutti gli altri casi si utilizzeranno i valori indicati nelle colonne con numero (2).

Nei grafici seguenti viene rappresentato l'andamento dell'indotto di traffico nelle ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica, suddiviso per superfici di vendita alimentare e non alimentare (per i casi 1, in colore blu e per i casi 2, in colore rosa magenta).

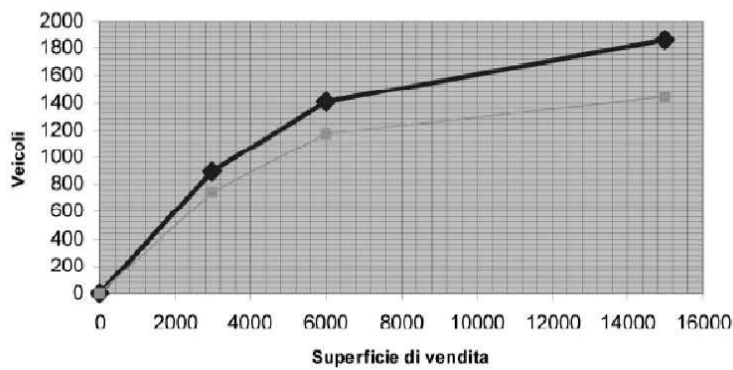
**Veicoli attratti/generati - Alimentare- Venerdì**



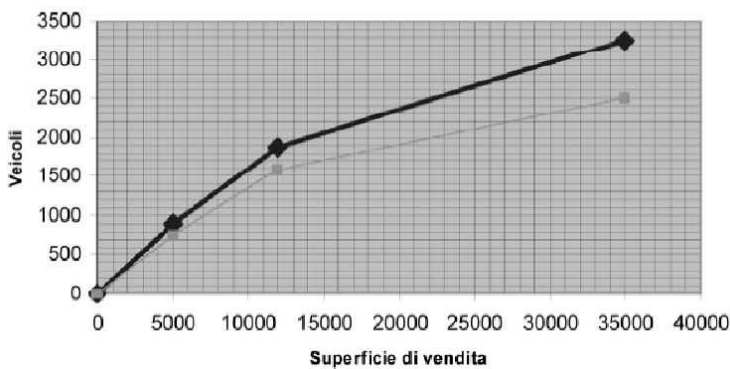
**Veicoli attratti/generati - Non alimentare - Venerdì**



**Veicoli attratti/generati - Alimentare - Sabato-Domenica**



**Veicoli attratti/generati - Non alimentare - Sabato-Domenica**



2. La ripartizione dei flussi in generale avviene ipotizzando il 60% dei veicoli in ingresso e il 40% dei veicoli in uscita dall'insediamento commerciale.
3. Per la tipologia distributiva delle grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria, di cui al paragrafo 4.2 delle Modalità applicative, è necessario aumentare l'indotto di traffico calcolato con la metodologia sopra esposta del 10%.
4. Il promotore può, con opportuna e documentata motivazione, indicare la quota di traffico attratto/generato da considerarsi realmente aggiuntiva sulla rete. Nel caso di strutture di vendita già in esercizio e da ampliare occorre sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta tipica la quota parte di traffico indotto dalla superficie di vendita aggiuntiva, definita mediante la metodologia sopra esposta, cioè applicando alle superfici in ampliamento (in funzione delle superfici di vendita esistenti) i coefficienti presentati nelle tabelle precedenti. Allo scopo è necessario allegare un report indicante, per ogni accesso presente, i flussi di traffico in ingresso ed in uscita.
5. I valori dei parametri indicati in Tab. 1 ed in Tab. 2 si devono ridurre del 20% se applicati ad un'ora critica successiva alle ore 20.00.

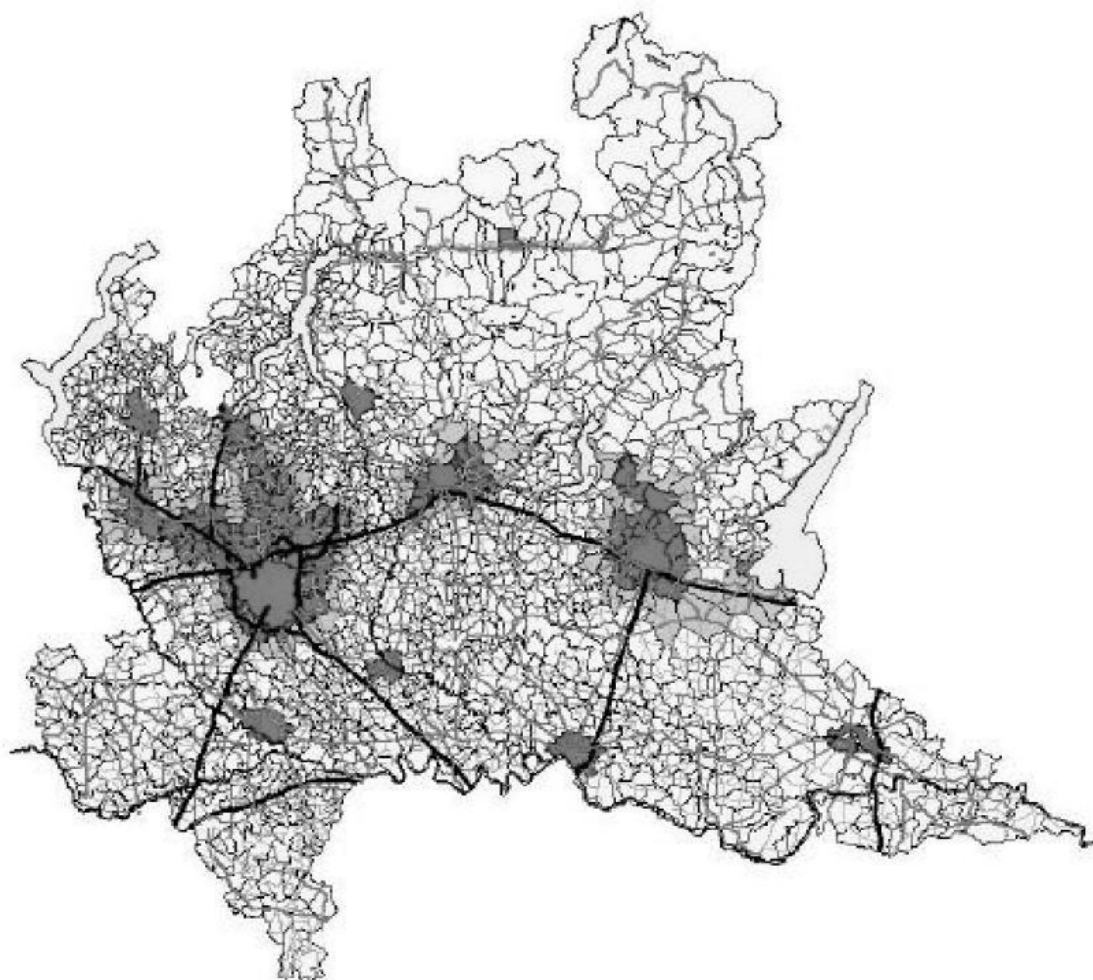


Figura 1 – In rosso le aree delle zone critiche e dei Comuni critici, in arancio i Comuni confinanti con le zone critiche.

Tab. 3 -Area di carico critico: elenco dei Comuni critici e dei Comuni appartenenti alle zone critiche

Comune	Zona critica (ZC) / Comune critico (CC)	Comune	Zona critica (ZC) / Comune critico (CC)	Comune	Zona critica (ZC) / Comune critico (CC)
Brescia	CC Brescia	Padenghe sul Garda	ZC Brescia	Corsico	ZC Milano
Cremona	CC Cremona	Rezzato	ZC Brescia	Cusano Milanino	ZC Milano
Lecco	CC Lecco	Roncadelle	ZC Brescia	Lissone	ZC Milano

Lodi	CC Lodi	S. Zeno Naviglio	ZC Brescia	Milano	ZC Milano
Mantova	CC Mantova	Sarezzo	ZC Brescia	Monza	ZC Milano
Pavia	CC Pavia	Arosio	ZC Como	Muggiò	ZC Milano
Sondrio	CC Sondrio	Barlassina	ZC Como	Nova Milanese	ZC Milano
Varese	CC Varese	Bovisio Masciago	ZC Como	Novate Milanese	ZC Milano
Albano S. Alessandro	ZC Bergamo	Cabiate	ZC Como	Opera	ZC Milano
Alzano Lombardo	ZC Bergamo	Cantù	ZC Como	Paderno Dugnano	ZC Milano
Azzano S. Paolo	ZC Bergamo	Capiago Intimiano	ZC Como	Pero	ZC Milano
Bergamo	ZC Bergamo	Carate Brianza	ZC Como	Peschiera Borromeo	ZC Milano
Brusaporto	ZC Bergamo	Carugo	ZC Como	Pioltello	ZC Milano
Curno	ZC Bergamo	Casnate con Bernate	ZC Como	Rho	ZC Milano
Dalmine	ZC Bergamo	Cesano Maderno	ZC Como	Rozzano	ZC Milano
Gorle	ZC Bergamo	Como	ZC Como	S. Donato Milanese	ZC Milano
Grassobio	ZC Bergamo	Desio	ZC Como	Segrate	ZC Milano
Lallio	ZC Bergamo	Figino Serenza	ZC Como	Senago	ZC Milano
Montello	ZC Bergamo	Fino Mornasco	ZC Como	Sesto S. Giovanni	ZC Milano
Mozzo	ZC Bergamo	Giussano	ZC Como	Settimo Milanese	ZC Milano
Nembro	ZC Bergamo	Grandate	ZC Como	Vedano al Lambro	ZC Milano
Orio al Serio	ZC Bergamo	Lentate sul Seveso	ZC Como	Villasanta	ZC Milano
Osio Sopra	ZC Bergamo	Lipomo	ZC Como	Vimercate	ZC Milano
Osio Sotto	ZC Bergamo	Mariano Comense	ZC Como	Vimodrone	ZC Milano
Pedrengo	ZC Bergamo	Meda	ZC Como	Busto Arsizio	ZC Sempione
Ponte S. Pietro	ZC Bergamo	Novedrate	ZC Como	Canegrate	ZC Sempione
Ranica	ZC Bergamo	Senna Comasco	ZC Como	Caronno Pertusella	ZC Sempione
S. Paolo D'Argon	ZC Bergamo	Seregno	ZC Como	Cassano Magnago	ZC Sempione
Scanzorosciate	ZC Bergamo	Seveso	ZC Como	Castellanza	ZC Sempione
Seriate	ZC Bergamo	Varedo	ZC Como	Cerro Maggiore	ZC Sempione
Torre Boldone	ZC Bergamo	Verano Brianza	ZC Como	Cesate	ZC Sempione
Torre dè Roveri	ZC Bergamo	Agrate	ZC Milano	Gallarate	ZC Sempione
Treviolo	ZC Bergamo	Arcore	ZC Milano	Garbagnate Milanese	ZC Sempione

Villa di Serio	ZC Bergamo	Arese	ZC Milano	Gerenzano	ZC Sempione
Borgosatollo	ZC Brescia	Assago	ZC Milano	Lainate	ZC Sempione
Botticino	ZC Brescia	Bollate	ZC Milano	Legnano	ZC Sempione
Bovezzo	ZC Brescia	Bresso	ZC Milano	Nerviano	ZC Sempione
Castel Mella	ZC Brescia	Brugherio	ZC Milano	Origgio	ZC Sempione
Castenedolo	ZC Brescia	Buccinasco	ZC Milano	Parabiago	ZC Sempione
Cellatica	ZC Brescia	Caponago	ZC Milano	Pogliano Milanese	ZC Sempione
Collebeato	ZC Brescia	Carugate	ZC Milano	Rescaldina	ZC Sempione
Concesio	ZC Brescia	Cernusco sul Naviglio	ZC Milano	Samarate	ZC Sempione
Flero	ZC Brescia	Cesano Boscone	ZC Milano	Saronno	ZC Sempione
Gardone Valtrompia	ZC Brescia	Cinisello Balsamo	ZC Milano	S. Giorgio su Legnano	ZC Sempione
Gussago	ZC Brescia	Cologno Monzese	ZC Milano	S. Vittore Olona	ZC Sempione
Lumezzane	ZC Brescia	Concorezzo	ZC Milano	Uboldo	ZC Sempione
Nave	ZC Brescia	Cormano	ZC Milano		

**Tab. 4 -Area di carico critico: elenco dei Comuni confinanti con i Comuni delle zone critiche**

Comune	Provincia	Comune	Provincia	Comune	Provincia
Albino	Bergamo	Poncarale	Brescia	Cassina dè Pecchi	Milano
Bagnatica	Bergamo	Rodengo Saiano	Brescia	Cavenago di Brianza	Milano
Boltiere	Bergamo	Sale Marasino	Brescia	Ceriano Laghetto	Milano
Bonate Sopra	Bergamo	Serle	Brescia	Cogliate	Milano
Bonate Sotto	Bergamo	Sirmione	Brescia	Cornaredo	Milano
Brembate	Bergamo	Soiano del Lago	Brescia	Cusago	Milano
Brembate di Sopra	Bergamo	Torbole Casaglia	Brescia	Dairago	Milano
Cavernago	Bergamo	Travagliato	Brescia	Lazzate	Milano
Cenate Sotto	Bergamo	Villa Carcina	Brescia	Lesmo	Milano
Costa di Mezzate	Bergamo	Alzate Brianza	Como	Locate di Triulzi	Milano
Filago	Bergamo	Blevio	Como	Macherio	Milano
Gorlago	Bergamo	Brenna	Como	Magnago	Milano
Levate	Bergamo	Brunate	Como	Mediglia	Milano
Mapello	Bergamo	Cadorago	Como	Misinto	Milano
Paladina	Bergamo	Carimate	Como	Ornago	Milano
Ponteranica	Bergamo	Cassina Rizzardi	Como	Pantigliate	Milano
Pradalunga	Bergamo	Cermenate	Como	Pessano con Bornago	Milano
Presezzo	Bergamo	Cernobbio	Como	Pieve Emanuele	Milano
Silvino	Bergamo	Cucciago	Como	Pregnana Milanese	Milano
Sorisole	Bergamo	Inverigo	Como	Rodano	Milano
Stezzano	Bergamo	Luisago	Como	S. Giuliano Milanese	Milano



Trescore Balneario	Bergamo	Maslianico	Como	Solaro	Milano
Valbrembo	Bergamo	Montano Lucino	Como	Sovico	Milano
Verdellino	Bergamo	Montorfano	Como	Sulbiate	Milano
Zanica	Bergamo	Orsenigo	Como	Trezzano sul Naviglio	Milano
Zogno	Bergamo	Rovello Porro	Como	Usmate Velate	Milano
Agnosine	Brescia	S. Fermo d. Battaglia	Como	Vanzaghello	Milano
Azzano Mella	Brescia	Tavernerio	Como	Vanzago	Milano
Bione	Brescia	Torno	Como	Vignate	Milano
Brione	Brescia	Turate	Como	Villa Cortese	Milano
Calcinato	Brescia	Vertemate c. Minoprio	Como	Zibido S. Giacomo	Milano
Caino	Brescia	Villa Guardia	Como	Arsago Seprio	Varese
Capriano del Colle	Brescia	Albiate	Milano	Besnate	Varese
Calvagese d. Riviera	Brescia	Arluno	Milano	Cairate	Varese
Castegnato	Brescia	Basiglio	Milano	Cardano al Campo	Varese
Casto	Brescia	Bellusco	Milano	Carnago	Varese
Desenzano del Garda	Brescia	Bernareggio	Milano	Casorate Sempione	Varese
Ghedi	Brescia	Besana in Brianza	Milano	Cavaria con Premezzo	Varese
Lonato	Brescia	Biassono	Milano	Cislago	Varese
Marcheno	Brescia	Briosco	Milano	Fagnano Olona	Varese
Marone	Brescia	Burago di Molgora	Milano	Ferno	Varese
Mazzano	Brescia	Bussero	Milano	Gorla Minore	Varese
Moniga del Garda	Brescia	Busto Garolfo	Milano	Lonate Pozzolo	Varese
Montichiari	Brescia	Cambiago	Milano	Marnate	Varese
Montirone	Brescia	Camparada	Milano	Oggiona c. S. Stefano	Varese
Ome	Brescia	Carnate	Milano	Olgiate Olona	Varese
Polaveno	Brescia	Casorezzo	Milano		

## ***Allegato 2 Parametri per la valutazione integrata d'impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande***

### **1. Descrizione del sistema di valutazione integrata della compatibilità**

1. Per valutare la compatibilità dell'insediamento è adottato un sistema a punteggi che si articola nel seguente modo:

- ai singoli fattori di valutazione delle tre componenti di compatibilità è attribuito un punteggio come indicato nella Tabella 1;
- è previsto un punteggio massimo di compatibilità;
- è previsto un punteggio minimo di compatibilità per ogni singola componente commerciale, urbanistica e ambientale (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente).

Ai fini della compatibilità complessiva, la domanda deve conseguire il predetto punteggio minimo di compatibilità (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente) in ciascuna delle tre componenti di valutazione. Il mancato conseguimento del punteggio minimo in ciascuna delle tre componenti, determina la non accoglibilità della domanda.

2. Qualora la domanda consegua il punteggio minimo di compatibilità ma non quello massimo, la differenza di punteggio è computata al fine di determinare l'indicatore di impatto di cui al successivo sottoparagrafo 2.1.1. Nei casi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera c) e al paragrafo 5.5, comma 2, secondo capoverso (vale a dire per interventi che non superano mq 5.000 di superficie di vendita) ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 12 mesi e nei casi di avvenuta applicazione della procedura di Verifica o di Valutazione dell'impatto ambientale in base alla vigente normativa in materia, si intenderanno assolte positivamente, ai sensi dell'Allegato 1, rispettivamente la valutazione della compatibilità commerciale e di quella ambientale. Per le grandi strutture previste in strumenti di programmazione negoziata si intende altresì assolta la valutazione di compatibilità sia territoriale sia ambientale.

#### ***1.1 Parametri per la Valutazione della compatibilità***

##### ***1.1.1 Compatibilità commerciale***

I fattori di valutazione della componente commerciale sono i seguenti:

1. Coerenza con l'obiettivo di presenza e di sviluppo ad impatto zero della GDO nel triennio. Tale congruenza si intende pienamente verificata solo nei casi di modificazione degli insediamenti esistenti che non richiedono nuova superficie di vendita.

Verranno considerati:

- interventi che non utilizzano nuova superficie di vendita;
- interventi che utilizzano nuova superficie di vendita in misura inferiore al 50% ovvero interventi modificativi con insediamenti non ancora attivi previa rinuncia dell'autorizzazione pregressa;
- interventi ex novo.

~~2. Equilibrio domanda/offerta. Si verifica la domanda (in termini di consumi) presente nel bacino gravitazionale interessato in rapporto alla struttura dell'offerta (in termini di fatturato) esistente prima dell'inserimento del nuovo punto vendita. Viene operato un giudizio correlato al grado di soddisfazione della domanda da parte della rete distributiva esistente. Si riscontra un giudizio negativo qualora la struttura dell'offerta risulti eccedentaria in misura superiore al 10% rispetto alla domanda considerata. A tal fine verranno considerati interventi in aree in cui:~~

- ~~- la domanda è superiore al 10% dell'offerta;~~
- ~~- la domanda è compresa tra più 10% e meno 10% rispetto all'offerta;~~
- ~~- l'offerta è superiore al 10% rispetto alla domanda.~~

*Disapplicato dalla DGR IX/1062 del 22. Dicembre 2010.*

3. Ricaduta occupazionale. In base alla stima del saldo di occupati (in addetti Full Time Equivalent) generato dal nuovo punto di vendita, viene operato il giudizio in forma correlata con il valore di detto saldo (giudizio correlato all'entità del saldo tra nuovi occupati previsti nel nuovo insediamento commerciale dichiarati nello studio d'impatto e occupati venuti meno a seguito dell'impatto sulla rete esistente determinato dal nuovo insediamento).

4. Impatto sulla rete di vicinato e delle medie strutture. Si considera il numero di esercizi (di vicinato e di media struttura) di cui - in base al fatturato assorbito dal nuovo punto vendita - si presume la chiusura; l'apprezzamento di questo elemento è negativo se, a seguito dell'apertura del nuovo insediamento della grande distribuzione si determina una riduzione in misura superiore al 10% per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita in un intorno territoriale commisurato alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo punto di vendita proposto.

5. Evoluzione della struttura commerciale nell'ultimo triennio. Si stima la percentuale di esercizi commerciali di vicinato - per ogni settore di appartenenza - oggetto di chiusura nell'intorno territoriale di riferimento; se l'andamento è positivo la valutazione è massima, se negativo è valutato in proporzione a quello medio provinciale. Per questo fattore verranno considerate:

- variazione percentuale positiva, ovvero negativa inferiore a quella media provinciale nel triennio;
- variazione percentuale negativa superiore a quella media provinciale nel triennio inferiore al 5%;

- variazione percentuale negativa superiore a quella media provinciale nel triennio superiore al 5%.

6. Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita. Si esprime una valutazione correlata alla dimensione del punto vendita. Questo fattore (il taglio dimensionale) si applica anche in caso di modificazione di grandi strutture che non richiedano nuova superficie di vendita ovvero la cui superficie originaria sia già superiore a mq. 15.000.

7. Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei Comuni del bacino di gravitazione. Viene considerata la coerenza con il livello di gerarchia urbana dell'insieme dei Comuni dell'intorno territoriale complessivamente interessato (costituito dai Comuni allocati nel 50% delle isocrone di cui alla tavola 1) dagli effetti di impatto della nuova struttura, valutati alla luce del parametro di peso insediativo dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali ubicate nei predetti Comuni in relazione alla superficie di vendita richiesta.

#### **1.1.2 Compatibilità urbanistico-territoriale**

La conformità rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti ed il rispetto dei parametri fissati dalla legislazione in vigore risultano condizioni vincolanti per la determinazione della Conferenza di servizi. La compatibilità territoriale è valutata in base ai seguenti elementi:

1. Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma triennale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacuale, della pianura, etc.). Si considerano gli indirizzi che interessano direttamente l'insediamento commerciale esaminato. La valutazione è graduata in relazione alla coerenza con gli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento. Il contrasto con gli indirizzi dell'ambito territoriale montano e lacustre, con particolare riferimento all'indirizzo che non prevede l'apertura di nuove grandi strutture di vendita, comporta un giudizio di non compatibilità della domanda.

2. Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale. Viene considerato il grado di coerenza con obiettivi, indicazioni, disposizioni contenuti in tali atti, in rapporto alla localizzazione del nuovo punto di vendita e agli effetti generati. La valutazione è graduata in relazione al livello di coerenza con tali atti ed alla eventuale necessità di modifiche. Il contrasto con atti di programmazione e pianificazione territoriale di livello regionale costituisce motivo di diniego della domanda.

3. Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti. È valutata la compatibilità del traffico generato dall'esercizio commerciale, rispetto alla capacità della rete viabilistica locale e sovra locale, compresa la mobilità generata dal trasporto merci. La valutazione è graduata in relazione al livello di compatibilità del traffico generato (senza effetto, compatibile, compatibile mitigabile) rispetto al

sistema della accessibilità e della viabilità esistente e programmata; costituisce elemento di diniego la generazione di traffico tale da determinare condizioni di traffico eccessivo o incompatibile sulla rete primaria, principale e secondaria, così come definita dalla normativa vigente.

4. Integrazione con la rete di trasporto pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci.

La valutazione considererà in particolare:

a) l'aspetto localizzativo, con priorità alla localizzazione in aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato;

b) l'integrazione con i flussi del trasporto pubblico locale, prendendo in considerazione: -integrazione già in atto; -integrazione prevista da piani o progetti attuativi prossimi alla cantierizzazione; -nessuna integrazione;

c) la dotazione di parcheggi. Oltre all'aspetto quantitativo, sarà data preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei, anziché a raso (è considerata ottimale la realizzazione di parcheggi interrati ed è preferibile la limitazione dei parcheggi a raso entro il 30% del totale di quelli previsti);

d) integrazione con il sistema di distribuzione delle merci.

5. Rapporto con la struttura insediativa. Vengono valutati positivamente gli insediamenti commerciali inseriti in aree urbane o che recuperano aree industriali dismesse; vengono altresì valutate le aree degradate oggetto di riqualificazione urbana; costituisce elemento di valutazione fortemente critica il caso di localizzazione in aree libere esterne agli abitati. Dovranno quindi essere considerati elementi di valutazione i contesti localizzativi classificati di massima in tre macrocategorie:

- aree industriali dismesse o completamente già edificate;
- aree degradate oggetto di riqualificazione urbana;
- aree libere esterne agli abitati.

A tale fine si considerano aree degradate o dismesse quelle aree caratterizzate dalla ricorrenza effettiva di uno o più dei seguenti fattori:

- dismissione funzionale;
- compromissione o degrado ambientale;
- criticità fisico-edilizia;
- stato di disagio sociale.

6. Relazioni urbanistiche locali. Si esamina la funzionalità del nuovo insediamento rispetto all'assetto urbanistico del quartiere (area/circoscrizione) in cui l'esercizio viene ubicato e alle sue caratteristiche progettuali (aspetti tipologici e morfologici della struttura proposta, percorsi di accesso pedonali e veicolari, segnaletica di orientamento, illuminazione pubblica, elementi di arredo urbano, quantità e qualità urbanistica ed architettonica degli spazi di fruizione collettiva) nonché l'integrazione fisico-funzionale con

l'assetto e lo sviluppo della rete commerciale di vicinato ed in particolare:

- integrazione con edifici a destinazione residenziale o direzionale, valenza polifunzionale dell'intervento;
- miglioramento dell'accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile in tutto il sistema che comprende, oltre all'intervento, anche le altre funzioni urbane (residenza, servizi e attività economiche);
- dotazione di servizi aggiuntivi fruibili, oltre che dalla nuova struttura, anche dal quartiere e dal sistema commerciale di vicinato esistente;
- elementi di riqualificazione urbana, come arredo urbano, illuminazione pubblica, riorganizzazione delle sedi stradali e delle piazze, riqualificazione di aree proprie per mercati su suolo pubblico, dotazione di aree verdi e/o per il gioco ecc. a servizio non esclusivo della clientela;
- ~~integrazione con la rete commerciale preesistente attraverso la sinergia tra la nuova struttura e la rete di vicinato presente nell'area di insediamento o nelle sue vicinanze al fine di migliorare il potenziale di attrazione complessivo dei flussi di spesa interni ed esterni al Comune;~~

*soppresso dalla DGR IX/1062 del 22. Dicembre 2010.*

- dotazione di spazi a verde piantumati (minimo 30% dell'area libera di intervento) anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento, finalizzata al mascheramento visivo dell'immobile.

### **1.1.3 Compatibilità paesistico-ambientale**

In assenza di apposito procedimento di valutazione della compatibilità ambientale del nuovo insediamento della grande distribuzione (VIA o verifica di impatto ambientale), ove prescritto dalla normativa vigente, si considerano i seguenti elementi di giudizio:

- 1) Compatibilità paesistica. Si considerano sulla base della vigente normativa e dei criteri applicativi, le condizioni di coerenza del nuovo insediamento rispetto alle caratteristiche paesistiche del contesto.
- 2) Tutela delle risorse ambientali. Sarà esaminato il grado di tutela presentato dal nuovo insediamento rispetto alle risorse ambientali (con verifica ante-operam e post-operam), anche in rapporto alla produzione di rifiuti e/o emissioni inquinanti. In particolare saranno apprezzate l'innovazione tecnologica finalizzata all'utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili, alla capacità di risparmio energetico e alla produzione di energia alternativa.

A questo fattore i punteggi dovranno essere attribuiti in relazione a:

- a) produzione di rifiuti
  - previsione tecniche innovative (riduzione imballaggi)
  - nessun intervento previsto

b) utilizzo di materiali eco-compatibili

- utilizzo

- non utilizzo

c) capacità risparmio energetico e produzione energia alternativa

- sussiste

- non sussiste.

3) Inquinamento acustico. Si valuta il rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento, il clima acustico che si determina (a causa del traffico indotto e del funzionamento degli impianti tecnici propri dell'insediamento commerciale) e l'impatto sui recettori più vicini e, ove esistente, la loro compatibilità con il Piano di Azzonamento Acustico Comunale. La valutazione è graduata in relazione al livello di inquinamento stimabile secondo i seguenti parametri:

- impatto trascurabile;

- impatto medio;

- impatto elevato.

4) Inquinamento atmosferico. Si valutano i possibili effetti causati dall'esercizio dell'insediamento sulla qualità dell'aria nell'ambito degli strumenti di Pianificazione settoriale regionale (Piano Regionale di Qualità dell'Aria). Si valuta in particolare:

- il contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia (INEMAR);

- lo stato di qualità dell'aria, dedotto dai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio.

La valutazione e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande vengono fatte in base a:

- peso del carico emissivo dell'intervento sul contesto attuale delle emissioni;

- confronto con i limiti di legge;

- variazione delle concentrazioni degli inquinanti in atmosfera per effetto dell'intervento, in particolare in corrispondenza dei recettori.

L'impatto viene valutato a valle di tutte le possibili mitigazioni secondo la seguente graduazione:

- impatto trascurabile;

- impatto medio;

- impatto elevato.

**Tabella 1 -Compatibilità**

<i>Componenti compatibilità</i>	<i>Peso delle singole componenti %</i>	<i>Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %</i>
<b>COMMERCIALE</b>		
1) Coerenza con l'obiettivo di presenza e di sviluppo ad impatto zero della GDO nel triennio		15
2) Equilibrio domanda/offerta		15
3) Ricaduta occupazionale		15
4) Impatto sulla rete di vicinato		20
4.1) Impatto sulla rete delle medie strutture		10
5) Evoluzione della struttura commerciale nell'ultimo triennio		15
6) Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita		10
7) Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei Comuni del bacino di gravitazione		15
<b>TOTALE</b>	60	100
Punteggio minimo nella componente commerciale ai fini della procedibilità della domanda (50%)		
<b>URBANISTICO-TERRITORIALE</b>		
1) Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma triennale per l'ambito commerciale di riferimento		15
2) Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale		10
3) Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti		30
4) Integrazione con la rete di Trasporto Pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci		20
5) Rapporto con la struttura insediativa		15
6) Relazioni urbanistiche locali		10
<b>TOTALE</b>	20	100
Punteggio minimo della componente urbanistico-territoriale (50%)		
<b>PAESISTICO-AMBIENTALE</b>		
1) Compatibilità paesistica		20
2) Tutela delle risorse ambientali		40
3) Inquinamento acustico		20
4) Inquinamento atmosferico		20
<b>TOTALE</b>	20	100
Punteggio minimo della componente paesistico-ambientale (50%)		
<b>TOTALE GENERALE</b>	100	
I punti inferiori al punteggio massimo di compatibilità sono aggiunti all'indicatore d'impatto di cui alla tabella 2		

#### **1.1.4 Modello statistico per la valutazione dell'impatto commerciale di nuove grandi superfici**

Il modello di valutazione dell'impatto dell'apertura di nuovi grandi superfici commerciali utilizzato si basa su assunzioni teoriche ispirate ai lavori di Fotheringham e di Roy (1), superando l'approccio proprio del cosiddetto modello di Huff, e si fonda sul riconoscimento della necessità di considerare il livello di competizione presente in un'area commerciale, oltre ai bacini di popolazione (consumatori potenziali) ed alle caratteristiche di attrazione del singolo Punto Vendita (d'ora innanzi anche: PdV).

(1) Roy, John R. (2004) *Spatial Interaction Modelling. A Regional Science Context*. Springer Verlag Berlin. Roy, John R., Thill, Jean-Claude (2004) *Spatial Interaction Modelling. Papers in Regional Science* 83, 339-361 Roy JR, Lesse PF (1985) *Entropy models with entropy constraints on aggregated events. Environment and Planning A* 17: 1669-1674.

Fotheringham A. Stewart, Brunson, Chris, Charlton, Martin (2000) *Quantitative Geography*. Sage Press.

Il modello qui adottato permette di superare i seguenti problemi teorici ed applicativi propri di quello di Huff:

- Nel modello di Huff, non si includono in modo esplicito nella formulazione del modello i vincoli sui punti originanti (vincoli di popolazione).

- Nello stesso modello, non si tiene conto che la legge di attrazione di un punto vendita, pur essendo approssimativamente proporzionale alla superficie dello stesso, è più complessa ed articolata di quella espressa nel modello di Huff.

- Infine, nel modello di Huff non si considerano effetti di agglomerazione e competizione connessi alla densità di punti vendita ed alle tipologie di punti vendita presenti. In sostanza, come affermano Roy e Lesse (1985) modelli come il modello di Huff, per i quali vale la cosiddetta proprietà di «Indipendenza dalle Alternative Irrilevanti», non sono in grado di modificare le quote di mercato relative dei punti di vendita esistenti quando una nuova superficie commerciale è aperta, anche se essa viene posta in posizione adiacente ad un punto di vendita esistente.

Le variabili inserite nel modello sono le seguenti.

- Superficie alimentare del PdV con l'ipotesi che la superficie sia un fattore di attrazione dei consumatori.

- Superficie non alimentare del PdV: vale la medesima logica di cui all'alinea precedente, viene distinta secondo la categoria, nello specifico: abbigliamento e scarpe; elettronica audio, video e TV; mobili e accessori per la casa, arredo; sport,

tempo libero, bricolage, libri e classificazioni residuali (comprendente anche auto).

- Popolazione entro il raggio di attrazione, definito da isocrone differenziate per tipo di PdV (a seconda della tipologia distributiva si hanno isocrone differenti, come era già in precedenza).

- Tipologia distributiva: si tratta di una variabile indicatrice che identifica il livello distributivo del PdV (questa variabile categorica rappresenta il comportamento medio di ciascuna categoria distributiva).

- Una variabile che definiamo potenziale di competizione che è funzione del numero di PdV entro un determinato raggio di interazione (calcolato per ogni singolo PdV). Ciascun PdV che entra nell'interferenza con quello considerato ha un impatto che è proporzionale alla superficie ed inversamente proporzionale alla distanza. Tale impatto ha un raggio di azione differente per località. Questa variabile è poi differenziata per sette cluster spaziali nei quali viene suddiviso il territorio regionale. I cluster sono ottenuti sulla base della densità dei punti vendita, si identificano automaticamente, sulla base delle coordinate dei PdV, delle aree di massima densità che vanno a costituire i centri dei cluster.

La relazione funzionale è di tipo sigmoidale, in questo modo la crescita del fatturato non è illimitata ed è in grado di rappresentare fenomeni di saturazione della domanda che in situazioni di forte competizione si verificano. Ogni variabile, eccetto la tipologia distributiva, viene inclusa nel modello trasformata come logaritmo in base naturale per tenere conto della grande eterogeneità di caratteristiche dei PdV e limitare l'impatto della marcata asimmetria delle distribuzioni delle variabili medesime.

Il modello consta di otto equazioni:

1. una coppia di equazioni per le superfici della GDO e della MDO che hanno sia categoria alimentare e non alimentare, la prima equazione stima il fatturato alimentare in funzione delle variabili sopra descritte;

2. un'equazione per il fatturato alimentare per i PdV della GDO e MDO che hanno esclusivamente superficie alimentare;

3. un'equazione per il fatturato non alimentare per i PdV della GDO e MDO che hanno esclusivamente superficie non alimentare;

4. una coppia di equazioni, una per il fatturato alimentare e una per quello non alimentare, degli esercizi di vicinato considerati come aggregato comunale, per il caso in cui tali negozi nell'ambito comunale abbiano entrambe le tipologie merceologiche;

5. un'equazione per il fatturato alimentare degli esercizi di vicinato, sempre come aggregati comunali, per il caso di Comuni con solo la tipologia alimentare;

6. un'equazione per il fatturato non alimentare degli esercizi di vicinato, considerati come aggregati

comunali, per il caso di Comuni con solo tipologia non alimentare.

Le equazioni per gli esercizi di vicinato sono difforni da quelle per la GDO e MDO in due importanti aspetti. In primo luogo esse sono espresse per aggregati comunali, quindi l'insieme dei PdV di vicinato per un Comune viene trattato come un unico PdV le cui caratteristiche sono uguali alla somma delle caratteristiche dei PdV coinvolti.

L'unica eccezione è Milano dove vengono considerati i vicinati come aggregati secondo le 9 zone di decentramento nelle quali il Comune è suddiviso.

Una variabile importante, che merita una spiegazione più approfondita è il cosiddetto potenziale di competizione.

$$A_j = [1/(M-1)] \sum_k (a_k/d_{jk}) I_{jk}$$

La distanza inter-negozio,  $d_{jk}$  nelle misure di centralità sopra può essere vista come una misura di costo non previsto ulteriore di viaggio (disutilità per giungere a un PdV oltre il primo visitato). La variabile di dimensione  $(a_k)$ , d'altro canto, rappresenta l'utilità acquisita da questi PdV.  $I_{jk}$  vale 1 se il PdV  $k$  è entro una certa distanza dal PdV  $j$ , vale 0 se eccede tale valore. Oltre alle variabili il modello è governato anche da parametri, nello specifico le isocrone per i PdV e le distanze limite per la competizione tra i PdV. Nella Tavola 1 sono riportate le isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale.

**Tavola 1 -Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale**

<i>Tipologia distributiva</i>	<i>Alimentare</i>	<i>Misto</i>	<i>ExtraAlimentare</i>	<i>Alimentare ed extra alim. in centri commerciali parchi comm.</i>
Grandi strutture a rilevanza Intercomunale Fino a mq. 5.000	15'	15'	15'	15' centri comm. tradizionali e parchi 25' centri comm. multifunzione 30' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza Provinciale Da mq. 5.001 a mq. 10.000	25'	25'	25'	25' centri comm. tradizionali e parchi 30' centri comm. multifunzione 40' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza Interprovinciale Da mq. 10.001 a mq. 15.000	35'	35'	35'	35' centri comm. tradizionali e parchi 40' centri comm. multifunzione 50' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza regionale Oltre mq. 15.000	50'	50'	50'	50' centri comm. tradizionali e parchi 60' centri comm. multifunzione 70' factory outlet centre

Per quanto riguarda le distanze limite (di decadimento) della competizione tra i PdV abbiamo i seguenti parametri, che interagiscono tra di loro in modo non banale con una dinamica di interazione non lineare:

Popolazione Comune	Distanza limite
> 1.000.000	3 km
Tra 100.000 ed 1.000.000	7.5 km
< 100.000	20 km

Il modello è dunque articolato e considera le superfici commerciali che richiedono una nuova apertura come uguali a parità di condizioni nell'area interessata e di caratteristiche del PdV (ovviamente con riferimento alle caratteristiche considerate nel modello).

Un input importante è la spesa complessiva regionale, ottenuta dall'ISTAT. La spesa totale costituisce un vincolo complessivo al modello, tale vincolo viene soddisfatto, assegnando un grado di tolleranza limitato ad una frazione di punto percentuale.

L'approssimazione non influisce sui risultati delle simulazioni poiché è egualmente distribuita sui singoli elementi della simulazione e quasi impercettibile a tale livello.

## 2. Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità

### 2.1 Sostenibilità

1. La sostenibilità dell'intervento è valutata mediante un sistema a punteggi e la domanda consegue la sostenibilità e quindi la definitiva accoglibilità da parte della

Conferenza di servizi se sono ridotti a zero gli effetti di impatto dell'insediamento proposto.

#### 2.1.1 Indicatore d'impatto

Gli effetti complessivi d'impatto dell'intervento proposto sono riassunti in un indicatore d'impatto il cui valore è determinato nel modo seguente:

- per insediamenti con superficie di vendita inferiore a mq. 15.000 si divide la superficie richiesta per 150 (dimensione massima di un esercizio di vicinato in Comuni con meno di 10.000 abitanti);
- per gli insediamenti con superficie di vendita superiore a mq. 15.000, previsti in uno strumento di programmazione negoziata, si divide la superficie richiesta per 150 come al punto a) ed al valore ottenuto sono aggiunti 2 punti ogni 1.000 mq. di superficie eccedente i mq. 15.000;
- al valore di cui alle precedenti lettere a) o b) sono aggiunti:
  - 10 punti se sono richiesti entrambi i settori merceologici alimentare e non alimentare;
  - 10 punti in caso di centro commerciale tradizionale o parco commerciale;



- 15 punti in caso di Factory Outlet Centre o complessi commerciali multifunzione;
- 10 punti se area libera interna all'abitato;
- 15 punti se area libera esterna all'abitato;
- 15 punti qualora l'intervento sia previsto in un ambito territoriale che preveda forte disincentivo all'apertura e all'ampliamento delle grandi strutture di vendita;
- la eventuale differenza tra il punteggio di compatibilità conseguito e quello massimo di cui al precedente punto 1.1;

- d) al valore sopra ottenuto sono detratti i punti eventualmente eccedenti il punteggio massimo richiesto ai fini della compatibilità dell'insediamento commerciale;
- e) nel caso di modificazione di strutture esistenti ed attive non si considera la superficie di vendita delle grandi strutture già autorizzate oggetto di trasferimento, accorpamento, concentrazione, ampliamento e rilocalizzazione.

Tabella 2 – Indicatore di impatto

Dimensioni < 15.000	Dimensioni > 15.000	Settore merceol. misto (alim. e non alim.)	Centro comm. tradizionale e Parco comm.	Factory Outlet Centre e Centro comm. multifunzionale	Forte disincentivo negli indirizzi di Ambito territoriale	Area libera esterna all'abitato	Area libera interna all'abitato	Diff. Positiva Compatibilità	Differenza negativa Compatibilità massima	Totale Indicatore impatto
Mq. di sup. di vendita richiesta/150	2 punti ogni 1.000 mq. di sup. di vendita eccedente i 15.000	10 punti aggiuntivi	10 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	10 punti aggiuntivi	Togliere Punti superiori al punteggio massimo di compatibilità	Aggiungere Punti inferiori al punteggio massimo di compatibilità	

### 2.1.2 Individuazione delle condizioni di sostenibilità

1. In relazione al predetto indicatore d'impatto sono individuate una serie di condizioni di sostenibilità, consistenti in opere e misure di mitigazione per gli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali riportati al successivo paragrafo 2.2, il cui assolvimento deve ridurre a zero i diversi effetti di impatto che la struttura provoca sul territorio interessato riassunti nell'indicatore di cui al precedente punto 2.1.1. Le condizioni di sostenibilità sono raggruppate in tre componenti:

- socio-economica;
- territoriale-ambientale;
- consenso dei soggetti interessati.

2. Alle predette condizioni di sostenibilità sono assegnati altrettanti valori numerici in misura pari al 150% rispetto all'indicatore d'impatto ricavato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.1.

Il valore delle condizioni di sostenibilità ottenuto nel modo sopra indicato è ripartito tra le diverse componenti nelle seguenti misure:

- 50% per la componente socio-economica;
- 35% per la componente territoriale-ambientale;
- 15% per il consenso dei soggetti interessati.

Nell'ambito di ogni singola componente il rispettivo valore numerico è a sua volta ripartito tra i singoli fattori di sostenibilità che la compongono secondo le percentuali di cui alla tabella 3.

3. In riferimento al valore dell'indicatore d'impatto, calcolato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.1, le condizioni di sostenibilità devono essere soddisfatte di norma con riguardo a tutte e tre le componenti considerate (socio-

economica, territoriale-ambientale e consenso dei soggetti interessati) nelle seguenti misure minime:

- 50% per gli aspetti socio-economici;
- 60% per gli aspetti territoriali ed ambientali;
- 50% per il consenso dei soggetti.

*Disapplicato dalla DGR IX/1062 del 22. Dicembre 2010.*

Nel caso di insediamenti con superfici di vendita inferiori a mq. 5.000 le condizioni relative agli aspetti socio-economici e territoriali-ambientali possono essere garantite nella misura minima del 50% del valore complessivo considerato per tali componenti.

**Tabella 3 -Condizioni di sostenibilità**

Componenti e fattori	Peso delle singole componenti sul totale %	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %
<b>A) COMPONENTE SOCIO-ECONOMICA</b>		
1) mantenimento e sviluppo occupazionale		20
2) valorizzazione delle produzioni lombarde		20
3) marketing del territorio		15
4) sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività d'impresa		10
5) azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali tra cui anche la previsione di risorse, da far confluire in un apposito fondo regionale, per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti in periferia e la previsione di opportunità offerte ai commercianti dei comuni contermini interessati, ad avviare una attività nel nuovo insediamento.		25
6) servizi gratuiti al consumatore		5
7) altre azioni di compensazione		5
<b>TOTALE</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
Punteggio minimo da detrarre 50%		
<b>B) COMPONENTE TERRITORIALE AMBIENTALE</b>		
1) opere di compensazione		50
2) cessione area al comune		5
3) oneri di urbanizzazione		30
4) contenimento dell'inquinamento dell'aria		10
5) altre azioni di compensazione		5
<b>TOTALE</b>	<b>35</b>	<b>100</b>
Punteggio minimo da detrarre 60%		
<b>C) CONSENSO DEI SOGGETTI</b>		
Comuni contermini		55
Associazioni categoria commercio		30
Associazioni Consumatori		15
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>100</b>
Punteggio minimo da detrarre 50%		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100</b>	

4. La Conferenza di servizi verifica che tali condizioni siano soddisfatte ed adeguatamente garantite e in tal caso i valori dei predetti parametri (ossia i punteggi) sono detratti dal valore dell'indicatore complessivo d'impatto ottenuto con le modalità sopra indicate.

La sostenibilità dell'insediamento è conseguita quando, a seguito di tale sottrazione, il valore dell'impatto complessivo sia pari o inferiore a zero.

5. Le condizioni di sostenibilità di cui alla tabella 3, lettera b) punto 1 devono comunque essere garantite.

## **2.2. Parametri relativi alla sostenibilità**

Le condizioni di sostenibilità da soddisfare per abbattere gli effetti d'impatto e per consentire una migliore integrazione dell'insediamento commerciale nel contesto territoriale di riferimento sono raggruppate nelle seguenti tre componenti: - socio-economica; - territoriale ed ambientale; - consenso dei soggetti interessati.

Per ogni componente sono individuati dei fattori di sostenibilità, indicati dei parametri di valutazione e attribuito un peso in relazione alla considerazione e all'importanza degli stessi desumibili dal Programma triennale. Ai predetti fattori sono attribuiti valori numerici massimi correlati anche alle dimensioni dell'insediamento da detrarre, dall'indicatore d'impatto, in caso di assolvimento della relativa condizione di sostenibilità (allegata tabella 3).

### **A) MISURE DI COMPENSAZIONE DEGLI EFFETTI DI IMPATTO DI NATURA SOCIO-ECONOMICA**

#### **1) MANTENIMENTO E SVILUPPO OCCUPAZIONALE**

Per tale fattore saranno positivamente considerati in modo correlato alle quantità e qualità degli interventi:

- l'esistenza di garanzie occupazionali in caso di trasferimento o modificazione di strutture esistenti;
- le opportunità occupazionali prospettate in caso di nuovi insediamenti con particolare riferimento al Comune interessato e ai Comuni contermini;
- contributo a contrastare la crisi occupazionale in aree di marcato declino industriale;
- l'impegno per l'assunzione di lavoratori con contratto a tempo indeterminato in relazione al complesso delle assunzioni previste.

#### **2) VALORIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI LOMBARDE**

saranno considerate con favore azioni finalizzate alla valorizzazione delle produzioni lombarde nell'ambito della propria attività aziendale quali ad esempio:

- previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi;

- destinazione di parte della superficie di vendita richiesta a prodotti locali;
- inserimento dei prodotti lombardi in alcune attività promozionali programmate nel corso dell'anno in Italia o all'Estero;
- iniziative dirette volte alla promozione di prodotti agricoli.

#### **3) MARKETING DEL TERRITORIO**

saranno valutati gli impegni per azioni di marketing del territorio e dei suoi prodotti, riguardanti ad esempio la realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale, nonché iniziative indirette volte alla promozione di prodotti agricoli.

#### **4) SOSTEGNO DEGLI ESERCIZI DI PROSSIMITÀ ATTRAVERSO LA PROPRIA ATTIVITÀ DI IMPRESA**

saranno considerate azioni finalizzate a garantire ai consumatori e ai cittadini un servizio di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali, oltre che con il servizio a domicilio, anche con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, in proprio e/o in collaborazione con dettaglianti esistenti.

#### **5) AZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DELLE MICRO E PICCOLE IMPRESE COMMERCIALI**

in questo fattore si considera il contributo, tra cui anche la previsione di risorse, da far confluire in un apposito fondo regionale, per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti nelle aree interessate. L'entità del contributo è anche considerata in relazione al numero di esercizi di vicinato persi nell'intorno territoriale interessato. Inoltre sono considerate le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni contermini interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità riservata ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento e nei Comuni contermini.

#### **6) SERVIZI GRATUITI AL CONSUMATORE**

saranno presi in considerazione impegni per la fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili almeno con riferimento al Comune interessato e ai Comuni contermini se sprovvisti di un servizio di prossimità.

#### **7) ALTRE AZIONI DI COMPENSAZIONE**

necessitate dalla peculiare situazione socio-economica dell'ambito territoriale interessato dall'insediamento commerciale richiesto.

## **B) INTERVENTI DI COMPENSAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI**

### **1) OPERE DI COMPENSAZIONE**

questo fattore considera la realizzazione di opere di compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale (diverse da quelle di cui al punto 4) con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali.

### **2) CESSIONE AREA AL COMUNE**

questo fattore considera la cessione al Comune a titolo gratuito (o in comodato) dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per rilocalizzazione in altro Comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune.

### **3) ONERI DI URBANIZZAZIONE**

si considera l'impegno convenzionale del Comune interessato alla ripartizione di oneri e di altri tributi a favore dei Comuni contermini che sopportano le esternalità negative per i diversi effetti di impatto (art. 44, comma 19 della L.R. n. 12/2005).

### **4) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO DELL'ARIA**

questo fattore considera l'adozione di misure di contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita, per le consegne a domicilio e in sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato.

### **5) ALTRE AZIONI DI COMPENSAZIONE**

necessitate dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

## **C) CONSENSO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ**

Questa componente valuta il livello di consenso dei soggetti interessati dalle misure di sostenibilità di cui alle precedenti lettere A) e B) individuati dalla Conferenza di servizi nella prima seduta. Saranno in particolare considerati i contributi valutativi dei Comuni contermini, delle associazioni territoriali delle imprese del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale, delle associazioni dei consumatori e delle organizzazioni sindacali dei lavoratori qualora interessate per gli aspetti occupazionali. Il punteggio massimo attribuibile è così ripartito:

- fino al 55% per l'insieme dei Comuni contermini;
- fino al 30% per le associazioni delle imprese del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale;

- fino al 15% per le associazioni dei consumatori.

I soggetti di cui sopra effettuano la loro valutazione con le modalità di cui al paragrafo 5.2.

---

### **note**

---

**Id. 2.488**

**In vigore dal 25/07/2007**