

ASSESSORATO DELLA COOPERAZIONE, DEL COMMERCIO, DELL'ARTIGIANATO E DELLA PESCA

CIRCOLARE 6 giugno 2005, n. 6.

Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28. D.P.R.S. n. 165 dell'11 luglio 2000 - Grandi strutture di vendita. Circolare esplicativa.

AI COMUNI DELL'ISOLA

ALLE PROVINCE REGIONALI

ALLE CAMERE DI COMMERCIO, INDUSTRIA E ARTIGIANATO

1. Premessa

La legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, detta disposizioni in materia di commercio su aree private.

Nello specifico, l'art. 9 della superiore norma prevede che "l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio nel rispetto della programmazione urbanistico-commerciale di cui all'art. 5 e in conformità alle determinazioni adottate dalla conferenza di servizi di cui al comma 3".

In merito al citato art. 9, sono stati emanati diversi provvedimenti atti a rendere la stessa norma pienamente operativa.

Tuttavia, nonostante ciò, questa Amministrazione, al fine di assicurare uniformità di interpretazioni e comportamenti tra gli enti in indirizzo, reputa opportuno fornire orientamenti in merito alla disciplina in argomento.

2. Centri commerciali

Il comma 5 dell'art. 4 dell'allegato n. I al D.P.R.S. n. 165 dell'11 luglio 2000, recante "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale", individua le varie tipologie di centro commerciale aventi, in ogni caso, le caratteristiche di cui precedenti commi 1, 2, 3 e 4 del citato art. 4.

Nello specifico il comma 5 individua 4 tipi di centro commerciale:

- a) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- b) centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno 6 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;
- c) medio centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;

d) grande centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.

In relazione alla superiore classificazione si forniscono i seguenti chiarimenti:

Centro commerciale tipologia a)

- la superficie di vendita complessiva non ha alcun limite massimo;
- ai sensi del comma 1, lettera h), art. 2 della legge regionale n. 28/99, la somma delle superfici di vendita degli esercizi inseriti in un complesso edilizio a destinazione specifica deve essere almeno pari alla superficie di una media struttura;
- gli esercizi di vendita, in numero pari o superiore a 4 unità, devono appartenere esclusivamente alla tipologia degli esercizi di vicinato;

Centro commerciale tipologia b)

- fermo restando il limite della superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq., la tipologia degli esercizi di vendita, in numero pari o superiore a 6 unità, può essere compresa tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture e le grandi strutture;

Centro commerciale tipologia c)

- la superficie di vendita complessiva deve essere compresa tra 2.500 mq. e 5.000 mq.;
- la tipologia degli esercizi di vendita, in numero pari o superiore a 8 unità, può essere compresa tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture e le grandi strutture;

Centro commerciale tipologia d)

- la superficie di vendita complessiva deve essere superiore a 5.000 mq.;
- la tipologia degli esercizi di vendita, in numero pari o superiore a 8 unità, può essere compresa tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture e le grandi strutture, tenendo conto, in ogni caso, per la fattispecie in esame, dell'obbligo di destinare almeno il 30% della superficie di vendita complessiva del centro commerciale agli esercizi di vicinato. Ovviamente le attività di servizio ed eventuali attività artigianali, ai fini del rispetto del citato parametro del 30%, non possono essere equiparate agli esercizi di vicinato.

Dalle enucleazioni ivi riportate, risulta evidente come la classificazione in atto vigente non rispecchi totalmente le possibili tipologie commerciali attivabili.

Si rileva, in effetti, che le grandi strutture di vendita di "livello superiore" con una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. e con un numero di esercizi commerciali pari o inferiore a 7 unità, non trovano immediato riscontro nella classificazione operata con l'allegato n. 1 al D.P.R.S. n. 165 dell'11 luglio 2000.

Dovendo, pertanto, ricondurre la suddetta tipologia nell'ambito di una classificazione che, per analogia, più si avvicini a quelle individuate con l'allegato n. 1 al D.P.R.S. n. 165 dell'11 luglio 2000, ai fini anche della determinazione delle "dotazioni di parcheggi pertinenziali", si ritiene che le suddette grandi strutture non possono che essere considerate alla stessa stregua dei centri commerciali espressamente classificati all'art. 4 dell'allegato n. 1 al citato D.P.R.S..

Pertanto, le "dotazioni di parcheggi pertinenziali" dovranno essere calcolate in base al disposto di cui all'art. 16, comma 4, lettera h) dell'allegato n. 1 al D.P.R.S. 11 luglio 2000.

3. Parcheggi

Il punto 6 dell'allegato al decreto n. 981 del 12 luglio 2000, recante "Disposizioni per la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e della autorizzazione all'apertura di una media e grande struttura di vendita", dispone che "In sede di esame della domanda dell'autorizzazione o del progetto edilizio da parte degli uffici comunali interessati, qualora l'iniziativa concerna una media struttura, o da parte della conferenza dei servizi di cui all'art. 9, commi 3 e 4 della legge regionale, qualora l'iniziativa riguardi una grande struttura di vendita dovrà essere verificata la compatibilità dell'iniziativa medesima sotto l'aspetto dei requisiti urbanistici ed edilizi (con particolare riferimento alle dotazioni degli standard pubblici di verde e parcheggio e di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali) e della valutazione dell'impatto sulla viabilità. (...)".

L'art. 16 dell'allegato n. 1 al D.P.R.S. 11 luglio 2000 stabilisce la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi pertinenziali per la clientela e disciplina, altresì, le aree di sosta.

Dall'esame della succitata norma si ritiene opportuno esplicitare quanto segue:

- gli standard di verde pubblico e parcheggio pubblico, qualora previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi delle amministrazioni comunali, devono essere individuati e calcolati distintamente dai parcheggi pertinenziali;
- nelle strutture di vendita con più di 100 dipendenti, l'individuazione di una porzione specifica nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, pur non essendo obbligatoria, costituisce elemento positivo ai fini di una efficace gestione dei servizi relativi alla struttura commerciale;
- le aree pertinenziali da destinare a carico e scarico delle merci, non accessibili dalla clientela, devono essere individuate in aggiunta alle aree da destinare ai parcheggi pertinenziali. L'accesso a tali aree deve essere differenziato rispetto alle aree a servizio della clientela;
- i parcheggi pertinenziali devono essere calcolati secondo gli standard previsti dagli strumenti urbanistici comunali, che in ogni caso non possono essere inferiori agli standard minimi individuati al comma 4 dell'art. 16 dell'allegato n. 1 al D.P.R.S. 11 luglio 2000;
- per gli ambienti quali depositi, uffici a servizio dell'attività commerciale, disimpegni, corridoi e connettivo in genere, non espressamente individuati alla lettera h), comma 4, art. 16 dell'allegato n. 1 al D.P.R.S. 11 luglio 2000, il calcolo dei parcheggi pertinenziali andrà effettuato in relazione alla volumetria (art. 18 della legge n. 765/67, modificato dalla legge n. 122/89);
- concorrono alla determinazione della superficie destinata a parcheggio pertinenziale anche gli spazi di manovra e disimpegno, con esclusione della viabilità interna di accesso al parcheggio pertinenziale, nella quale, per ovvi motivi dimensionali e di circolazione, non è possibile individuare posteggi.

L'Assessore: LO MONTE