



**Regione Autonoma della Sardegna**

*Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio*

Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114, art. 31, comma 1".

***(Parte integrante della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n. 55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al Buras n. 6 del 19 febbraio 2001)***

Dicembre 2000

## Indice

<b>1</b>	<b>Premessa.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Definizioni. ....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Individuazione degli ambiti territoriali di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 3 art. 6 D.Lgs. 114/98 .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.....</b>	<b>8</b>
	<b>5.1 Indirizzi programmatici per le Grandi Strutture di Vendita.....</b>	<b>8</b>
	<b>5.1.1 Indirizzi relativi al settore alimentare.....</b>	<b>8</b>
	5.1.1.1 Analisi dell'offerta dell'offerta alimentare.....	8
	5.1.1.2 Indirizzi.....	14
	<b>5.1.2 Indirizzi relativi al settore non alimentare.....</b>	<b>16</b>
	<b>5.2 Compiti e poteri delle Province in materia di pianificazione commerciale. ....</b>	<b>17</b>
	<b>5.3 Criteri di cui art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98. ....</b>	<b>19</b>
	5.3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali. ....	19
	5.3.1.2 Concessioni .....	25
	<b>5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela. ....</b>	<b>26</b>
	5.3.2.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.....	27
	5.3.2.2 Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.....	34
	<b>5.3.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.....</b>	<b>35</b>
	<b>5.3.4 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di         Pavimento (SLP).....</b>	<b>36</b>
	<b>5.4 Verifica delle condizioni di compatibilita' .....</b>	<b>36</b>
	5.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.....	36
	5.4.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale. ....	37
	5.4.3 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete. ....	37
	5.4.4 Verifica della compatibilita' ambientale.....	38

<b>6</b>	<b>Modalità di organizzazione, durata e materie dei corsi professionali.....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Individuazione dei comuni ad economia prevalentemente turistica e città d'arte. ....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Centri di Assistenza tecnica.....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Osservatorio Regionale per il Commercio. ....</b>	<b>43</b>

## 1 Premessa.

Il D.P.C.M. 6 ottobre 2000 “*Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114, art. 31, comma 1*”, pubblicato nel n° 284 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 5 dicembre 2000, decreta che, entro 30 giorni dalla data della sua pubblicazione, la Giunta Regionale deliberi l’adozione degli “Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica” di attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n° 114.

Per alcune delle funzioni amministrative, già conferite alla Regione dal D.Lgs. 114/98, il D.P.C.M. esercita, in effetti, il potere sostitutivo previsto dall’art. 31 comma 1 del D.Lgs; ossia definisce alcuni indirizzi e criteri la cui definizione originariamente competeva alla Regione.

Per altre esso si limita a ribadire i contenuti del D.Lgs. e, pertanto, rinvia alle decisioni della Giunta Regionale.

Esse riguardano:

- a) Art. 4 del D.P.C.M.: Individuazione degli ambiti territoriali di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 3 art. 6 D.Lgs. 114/98
- b) Art. 4 del D.P.C.M.: Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.
- c) Art. 5 del D.P.C.M.: Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.
- d) Art. 11 del D.P.C.M.: Corsi professionali.
- e) Art. 12 del D.P.C.M.: Individuazione dei comuni ad economia prevalentemente turistica e città d’arte.
- f) Art. 13 del D.P.C.M.: Centri di assistenza tecnica.
- g) Art. 14 del D.P.C.M.: Osservatorio regionale.

Inoltre, all’art. 10, il D.P.C.M. decreta che, entro 30 giorni dalla data di sua pubblicazione, l’Assessore Regionale competente in materia di Commercio individui gli allegati necessari alla valutazione della domanda di autorizzazione di una GSV che il richiedente l’autorizzazione deve produrre in sede di domanda.

Infine, all’art. 15, il D.P.C.M. decreta che, in caso di mancata emanazione degli atti sub a)÷g) da parte della Giunta Regionale entro 30 giorni dalla data di sua pubblicazione, l’adozione dei medesimi è assunta dall’Assessore Regionale competente in materia di Commercio (nominato *commissario ad acta* dallo stesso articolo), nei 30 giorni successivi alla scadenza fissata per la Giunta Regionale.

Il presente Rapporto formula una proposta di “Indirizzi e Criteri” con specifico riferimento ai punti sopra elencati.

Contiene inoltre una proposta riferita al disposto dell'art. 10 del D.P.C.M.

Tra i compiti assegnati alla Giunta Regionale, preminente importanza è riconosciuta a quelli specificati sub c) " Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

I criteri sub c) si sostanziano soprattutto in:

c1) *Definizione degli indirizzi programmatici per le Grandi Strutture di Vendite, distintamente per i comparti Alimentare e Non Alimentare.*

Essi si sostanziano nell'individuazione di valori di nuova superficie alimentare e non alimentare autorizzabile in GSV, distintamente per gli ambiti territoriali definiti sub a).

Tali indirizzi, definendo lo scenario quantitativo e tipologico che presiede alla realizzazione delle nuove GSV alimentari e non alimentari, si qualificano come uno degli elementi portanti dei criteri regionali.

Tuttavia, la carenza (nel comparto alimentare) e la totale assenza (nel comparto non alimentare) di informazioni circa l'attuale offerta commerciale insediata in Sardegna consentono di attribuire a questi criteri soltanto valenza transitoria, in attesa che la Regione realizzi un'accurata ed estesa ricognizione sulla struttura della rete (e sulle sue relazioni con la domanda, con il territorio e con la viabilità) finalizzata alla puntuale individuazione degli ambiti territoriali sub a) ed alla conseguente definizione degli indirizzi programmatici ad essi riferiti.

Tale ricognizione è anche funzionale all'implementazione dell'Osservatorio di cui all'art. 14 del D.P.C.M..

c2) *Individuazione dei compiti e dei poteri assegnati alle Provincie in materia di pianificazione commerciale.*

Sono attribuiti alle Provincie importanti compiti e poteri in materia di pianificazione attuativa degli indirizzi programmatici sub 1); è inoltre ad Esse riconosciuta la facoltà di proporre modifiche, motivandole, agli indirizzi programmatici regionali.

c3) *Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.*

E' definita una griglia di "compatibilità" tra le caratteristiche delle strutture commerciali (qualificate in base a settore merceologico [alimentare, non alimentare], tipologia [esercizio singolo o centro commerciale], superficie di vendita) e le caratteristiche insediative del territorio (qualificato in base alla zonizzazione stabilita dallo Strumento Urbanistico Generale comunale ed alla dimensione demografica dei Comuni).

Tale griglia di compatibilità costituisce uno dei elementi portanti dei criteri regionali.

c4) *Specificazione degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.*

E' un altro degli elementi portanti dei criteri regionali, poiché definisce regole che impediscono la realizzazione ed il potenziamento di esercizi commerciali strutturalmente non idonei alle moderne esigenze di accessibilità del consumatore.

c5) *Criteri per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale e di impatto trasportistico.*

E' l'ultimo fondamentale elemento portante dei criteri regionali. Al pari dei criteri sub c4) essi

agiscono a sbarramento di opzioni insediative strutturalmente non idonee: qui sotto il profilo delle caratteristiche della viabilità e delle condizioni del traffico.

Qualora il P.U.C. non si sia stato adeguato alle presenti norme, in caso di contrasto prevalgono le norme del presente provvedimento.

## 2 Definizioni.

Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC) si rinvia all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 114/98.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- ◆ Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- ◆ Tutte altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500 mq ovvero 300 mq nei comuni con meno di 10.000 residenti.

### **3 Individuazione degli ambiti territoriali di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 3 art. 6 D.Lgs. 114/98**

Si fa riferimento alle sette aree programma regionali definite nel Piano Regionale di Sviluppo approvato nel 1991: due aree metropolitane relative a Cagliari e Sassari e cinque aree sovracomunali (riportate nella Tavola 1 allegata):

Area di Programma n.1 (Area Metropolitana di Sassari)

Area Programma n.2

Area Programma n.3

Area Programma n.4

Area Programma n.5

Area di Programma n.6

Area di Programma n.7 (Area Metropolitana di Cagliari)

Per quanto riguarda l'individuazione dei centri storici (punto c)), si rimanda alla classificazione attuata negli strumenti urbanistici comunali.

Per centri di minore consistenza demografica (punto d)) si intendono i comuni, le frazioni e le borgate con un numero di abitanti inferiore alle 500 unita' e quelli inferiori ai 2000 abitanti con un decremento negli ultimi dieci anni per fatti naturali superiore al 10%.

#### 4 Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.

- 1) L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo punto 5.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile ( $SV_{UTILE}$ ) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$  = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$  = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

- 2) L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:
- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5.
  - l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
    - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426,

- b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale ( $SV_{UTILE}$ ) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$  = Superficie di Vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$  = N° Giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

## **5 Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.**

### **5.1 Indirizzi programmatici per le Grandi Strutture di Vendita.**

Sono definiti, distintamente per bacino sovracomunale, i valori massimi di nuova superficie di vendita autorizzabile alimentare e non alimentare in GSV.

Tali valori esauriscono, salvo successive e diverse determinazioni effettuate nelle competenti sedi regionale o provinciale, il monte di superficie autorizzabile disponibile per i tre anni che decorrono dalla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta Regionale di approvazione di questi "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica".

#### **5.1.1 Indirizzi relativi al settore alimentare.**

La definizione dei valori massimi di nuova superficie di vendita autorizzabile alimentare è basata su un'analisi dell'attuale consistenza dell'offerta alimentare e del rapporto tra superficie di vendita alimentare e popolazione residente sviluppata a livello di comune, di aree programma e di provincia. Sono preliminarmente esposti i risultati di queste analisi, quindi definiti i valori di superficie autorizzabile.

##### **5.1.1.1 Analisi dell'offerta dell'offerta alimentare.**

La ristrettezza dei tempi non ha consentito la realizzazione di specifiche analisi volte a definire:

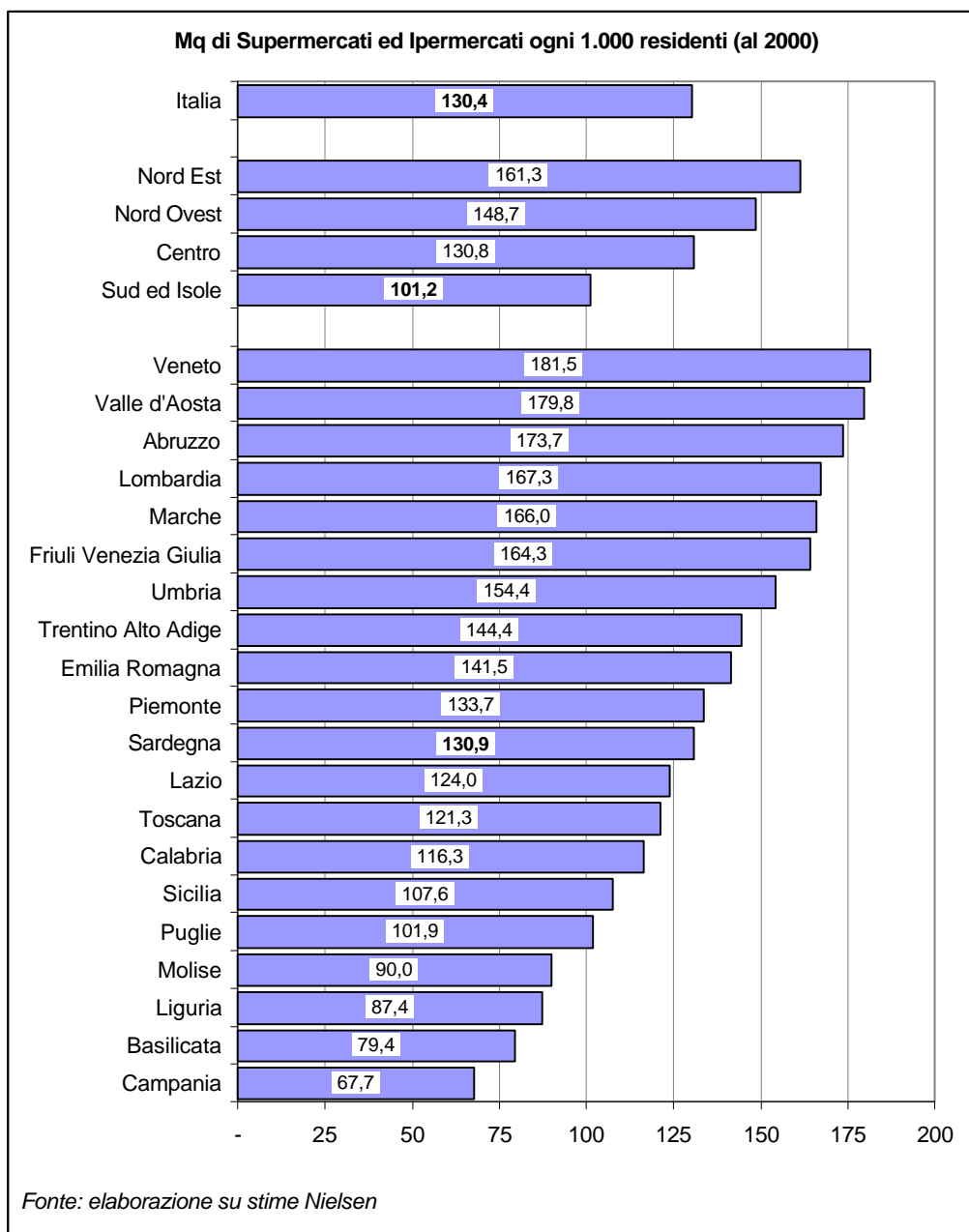
- ◆ i volumi di offerta sulla base di dati certificati (quali possono essere soltanto quelli di fonte autorizzativa);
- ◆ il sistema delle gravitazioni commerciali (che richiede specifiche elaborazioni modellistiche basate sul grafo della viabilità regionale).

In assenza di fonti dirette ed ufficiali, le migliori informazioni disponibili riferite alla consistenza dell'offerta alimentare sono quelle prodotte dalla Guida Nielsen Largo Consumo (GNLC), le quali considerano soltanto le così dette strutture della "Distribuzione Moderna", ovvero Ipermercati (esercizi con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq), Supermercati, Discount, Altri esercizi a libero servizio.

Ad esse, in assenza di altre informazioni, si è fatto riferimento per la produzione degli elaborati nel seguito riportati e per le analisi su di essi basate. Queste pertanto sono da considerarsi valide sotto l'assunzione di affidabilità delle informazioni fornite dalla GNLC.

Per i dati di popolazione residente si sono utilizzati i più recenti dati ISTAT (aggiornati al 31/12/98).

Un'analisi a livello macro qualifica il posizionamento della Sardegna nel contesto nazionale per quanto attiene al rapporto tra superficie di vendita in ipermercati e supermercati e popolazione residente.



Il grafico evidenzia che l'indicatore di presenza (superficie di vendita in mq ogni 1.000 residenti) di tali principali forme di "distribuzione moderna" assume valori in Sardegna:

- ◆ di poco superiori alla media nazionale (130,9 contro 130,4)
- ◆ analoghi a quelli dell'Italia centrale (130,8) e notevolmente maggiori di quelli riferiti al

raggruppamento delle regioni meridionali (101,2)

- ◆ superiori a quelli della regione del nord Italia più "simile" (nonché tradizionalmente legata) alla Sardegna, ossia la Liguria (87,4).

L'analisi alla scala provinciale dello stesso indicatore (vedi tabella seguente) segnala un'altissima presenza (relativamente alla popolazione residente) di supermercati ed ipermercati nella provincia di Sassari. Non è sicuramente estraneo a tale addensamento di offerta (soprattutto localizzata in Olbia e ed in Sassari) il forte carico antropico addizionale determinato dalle presenze turistiche.

I più bassi valori si registrano invece nelle provincie di Nuoro ed Oristano

	Ipermercati		Supermercati		Mq Ipermercati + Supermercati	Popolazione residente	Mq ogni 1.000 residenti
	N°	Mq.	N°	Mq			
Cagliari	6	31.932	94	63.625	95.557	784.103	121,9
Nuoro	1	3.500	36	23.750	27.250	273.992	99,5
Oristano	3	9.800	12	7.317	17.117	156.189	109,6
Sassari	4	18.150	77	60.402	78.552	454.904	172,7
Sardegna	14	63.382	219	155.094	218.476	1.669.188	130,9

Fonte: elaborazione su stime Nielsen-GNLC al 30 giugno 2000

L'analisi alla scala comunale (vedi le tabelle seguenti e le 3 tavole fuori testo<sup>1</sup>) fornisce indicazioni più puntuali (da cui si desumono gli indirizzi esposti al punto 5.1.1.2).

Essa è riferita:

- ◆ ai soli esercizi alimentari con una superficie di vendita maggiore di 1.500 mq (convenzionalmente definiti "esercizi maggiori"<sup>2</sup>),
- ◆ ai soli comuni con almeno 10.000 residenti (convenzionalmente definiti "comuni maggiori") o in cui risulta localizzato un "esercizio maggiore".

<sup>1</sup> Tavola 1: Popolazione residente per comune (resa con un tematismo grafico che disegna entro il confine comunale 1 punto ogni 50 residenti) con evidenziazione (indicazione della denominazione) dei comuni con almeno 10.000 residenti.

Tavola 2: Dimensione dell'offerta commerciale alimentare negli "esercizi maggiori" - ossia con SV > 1.500 mq - (resa con un simbolo circolare di raggio proporzionale alla SV), sovrapposta al tematismo della tavola 1 ed al reticolo della viabilità principale.

Tavola 3: Densità dell'offerta commerciale alimentare in "esercizi maggiori" - ossia con SV > 1.500 mq - (resa con un tematismo grafico che assegna ad ogni valore di SV x 1.000/residenti un colore diverso).

In tutte le 3 tavole sono perimetrare le 7 aree programma.

<sup>2</sup> Nel contesto di questa specifica analisi sono definiti:

- ✓ ipermercati gli esercizi con SV maggiore di 2.500 mq
- ✓ supermercati gli esercizi con SV compresa tra 1.501 e 2.500 mq.

Tutto il segmento di offerta degli “esercizi maggiori” risulta localizzato “nei comuni maggiori”, con la sola esclusione di Santa Giusta (comune di cintura di Oristano) e Valledoria (comune costiero facente parte dell'area metropolitana di Sassari).

Comune	N° esercizi con SV pari a:			Superficie di vendita corrispondente			Superficie media di vendita	
	>1.500 e <=2.500	>2500	Totale	>1.500 e <=2.500	>2500	Totale	>1.500 e <=2.500	>2500
CAGLIARI	2	3	5	4.850	18.932	<b>23.782</b>	2.425	6.311
SASSARI	3	2	5	5.900	8.900	<b>14.800</b>	1.967	4.450
OLBIA	1	2	3	1.900	9.250	<b>11.150</b>	1.900	4.625
QUARTU SANT'ELENA		1	1		7.700	<b>7.700</b>		7.700
ORISTANO		2	2		6.800	<b>6.800</b>		3.400
NUORO	1	1	2	1.900	3.500	<b>5.400</b>	1.900	3.500
ALGHERO	2		2	3.650		<b>3.650</b>	1.825	
SANTA GIUSTA		1	1		3.000	<b>3.000</b>		3.000
SESTU		1	1		2.800	<b>2.800</b>		2.800
VALLEDORIA	1		1	1.900		<b>1.900</b>	1.900	
MACOMER	1		1	1.800		<b>1.800</b>	1.800	
SORSO	1		1	1.690		<b>1.690</b>	1.690	
CARBONIA	1		1	1.600		<b>1.600</b>	1.600	
VILLACIDRO	1		1	1.600		<b>1.600</b>	1.600	

Fonte: elaborazione su stime Nielsen-GNLC al 30 giugno 2000

La massima concentrazione si ha nelle città di Cagliari (circa 23.800 mq distribuiti su 5 strutture di vendita), Sassari (14.800 mq su 5 strutture), Olbia (11.150 mq su 3 strutture) e Quartu Sant'Elena (7.700 mq in un solo ipermercato).

Queste sono (seppure con ordine diverso) anche le 4 maggiori (quanto a popolazione residente) città della Sardegna.

Il rapporto tra superficie di vendita degli “esercizi maggiori” e popolazione residente nei “comuni maggiori” è notevolmente differenziato:

- ◆ numerosi sono i comuni, anche di consistente dimensione, in cui non sono presenti “esercizi maggiori”;
- ◆ in altri comuni, invece (in particolare Olbia ed Oristano), la densità di presenza risulta molto elevata.

Comuni	Area programma	Popolazione residente	SV di esercizi alimentari > 1.500 mq	SV ogni 1.000 residenti
SASSARI	A.P. 1	120.649	14.800	123
ALGHERO		40.594	3.650	90
PORTO TORRES		21.888		-
SORSO		14.126	1.690	120
VALLEDORIA		3.745	1.900	507
OLBIA	A.P. 2	42.832	11.150	260
TEMPIO PAUSANIA		13.979		-
LA MADDALENA		11.715		-
OZIERI		11.615		-
ARZACHENA		10.406		-
NUORO	A.P. 4	37.890	5.400	143
MACOMER		11.417	1.800	158
SINISCOLA		11.020		-
ORISTANO	A.P. 5	33.017	6.800	206
TERRALBA		10.644		-
SANTA GIUSTA		4.278	3.000	701
CARBONIA	A.P. 6	31.980	1.600	50
IGLESIAS		29.375		-
VILLACIDRO		14.980	1.600	107
GUSPINI		12.971		-
SANT'ANTIOCO		11.868		-
SAN GAVINO MONREALE		10.005		-
CAGLIARI	A.P. 7	167.490	23.782	142
QUARTU SANT'ELENA		68.384	7.700	113
SELARGIUS		26.612		-
ASSEMINI		23.109		-
MONSERRATO		20.902		-
CAPOTERRA		19.789		-
SINNAI		14.705		-
SESTU		13.998	2.800	200
QUARTUCCIU		10.193		-

Fonte: elaborazione su stime Nielsen-GNLC al 30 giugno 2000

Il riepilogo per aree programma individuate al punto 3, prodotto sulla base dei dati riferiti ai soli “comuni maggiori” ovvero ai comuni in cui sono insediati “esercizi maggiori” (vedi tabella seguente) evidenzia i seguenti punti notevoli.

Area programma	Popolazione residente	SV di esercizi alimentari > 1.500 mq	SV ogni 1.000 residenti
A.P. 7	365.182	34.282	93,9
A.P. 1	201.002	22.040	109,7
A.P. 6	111.179	3.200	28,8
A.P. 2	90.547	11.150	123,1
A.P. 3	60.327	7.200	119,3
A.P. 5	47.939	9.800	204,4

In questa tabella manca il riferimento all'area di programma n.4 in quanto non esistono superfici di vendita di esercizi alimentari maggiori di 1.500 mq.

I parametri della tabella precedente vanno aggiornati qualora nel periodo successivo al 30 giugno 2000 si siano verificate variazioni.

- ◆ L'indicatore di presenza (mq di SV ogni 1.000 residenti) di offerta commerciale in “esercizi maggiori” assume valori molto modesti (28,8) nell'area programma n° 6 (comuni maggiori Carbonia ed Iglesias), in cui, a fronte di circa 111.000 residenti in comuni con almeno 10.000 residenti risultano insediati 2 soli supermercati (in Carbonia e Villacidro, ciascuno di 1.600 mq).
- ◆ Esso assume, invece, valori altissimi (204,4) nell'area programma n° 5 (comuni maggiori Oristano e Terralba), in cui, a fronte di circa 48.000 residenti (nei comuni di Oristano, Terralba e Santa Giusta) sono insediati 3 ipermercati (2 in Oristano ed 1 in Santa Giusta) per una globale superficie di vendita di 9.800 mq.
- ◆ L'area programma 7 (area metropolitana di Cagliari) è la più servita da esercizi maggiori (circa 34.300 mq di SV, con una forte incidenza di ipermercati: 5 contro 2 supermercati, localizzati in Cagliari, Quartu Sant'Elena e Sestu); ciò è peraltro giustificato dal maggiore carico antropico: in effetti all'area è associato il secondo più basso valore (93,9) dell'indicatore di presenza tra le 6 aree programma qui considerate.

Numerosi sono i “comuni maggiori” non dotati di esercizi maggiori (6 per una popolazione residente di 115.310 unità Selargius, Assemini, Monserrato, Capoterra, Sinnai e Quartucciu), tutti comunque localizzati nella cintura di Cagliari e Quartu Sant'Elena.

- ◆ Gli altri 3 ambiti sovracomunali in cui sono presenti “comuni maggiori” o “esercizi maggiori” presentano valori intermedi dell'indicatore di presenza, compresi tra 109,7 (area programma 1 o area metropolitana di Sassari) e 123,1 (area programma n° 2).

Tale vicinanza di valori non corrisponde, tuttavia, a situazioni omogenee:

- nell'area programma n° 2 tutta l'offerta di “esercizi maggiori” è concentrata nel comune di

Olbia (2 ipermercati ed 1 supermercato per una globale superficie di vendita di 11.150 mq), che è, in assoluto, il comune a maggiore presenza di grande distribuzione alimentare della Sardegna; nessun “esercizio maggiore” risulta invece presente negli altri 4 principali comuni dell’area (Tempio Pausania, La Maddalena, Ozieri ed Arzachena);

- più equilibrata è la distribuzione della grande distribuzione alimentare nell’area programma 1 (area metropolitana di Sassari): i circa 22.000 di SV sono infatti ripartiti su 7 supermercati e 2 ipermercati localizzati in 4 comuni (Sassari, Alghero, Sorso e Valledoria); solo Porto Torres (terzo comune dell’area) non è servito;
- l’area programma n° 3 (comune maggiore Nuoro) presenta, infine, una situazione del tutto particolare; l’indicatore di presenza la colloca infatti:
  - ✓ nella fascia alta (con valori prossimi - 119,3 - a quelli dell’area programma n° 2, che pure ha un carico antropico turistico addizionale molto più elevato), se calcolato con riferimento ai soli “comuni maggiori”;
  - ✓ nella fascia bassa, se calcolato con riferimento a tutti i comuni.

Inoltre sia Nuoro che Macomer (principali comuni dell’area) risultano serviti dalla grande distribuzione alimentare in misura coerente con i volumi di domanda che essi esprimono (1 ipermercato e 2 supermercati per una globale SV di 7.200 mq). Solo Siniscola, tra i comuni maggiori, non è servito da alcun “esercizio maggiore”.

La particolare situazione dell’area programma n° 3 è determinata dall’essere la provincia di Nuoro prevalentemente costituita da piccoli o piccolissimi comuni.

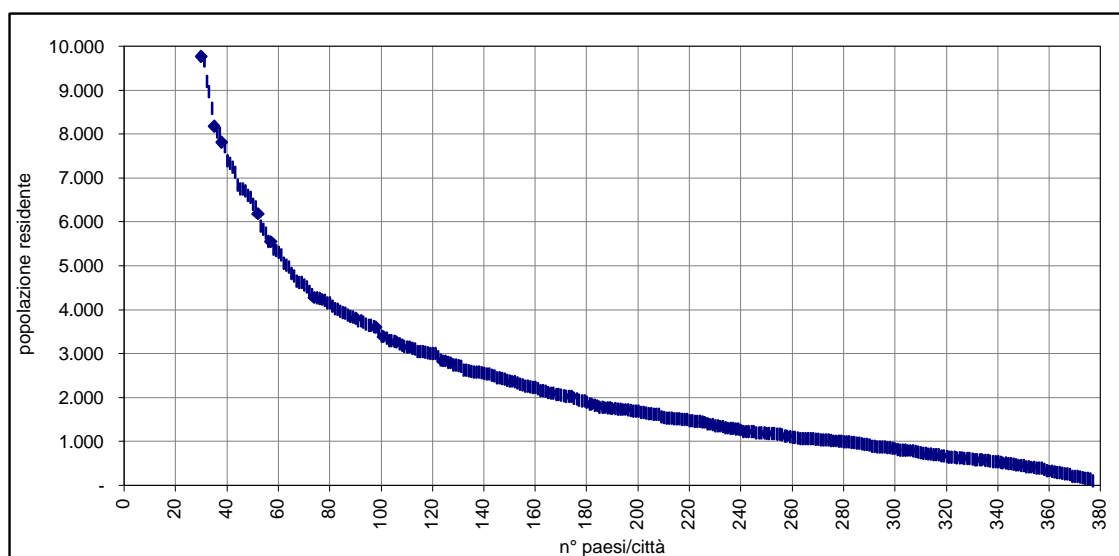
A conferma di tale peculiarità si rileva come l’analisi qui sviluppata non abbia preso in esame l’area programma n° 4 (anche essa facente parte della provincia di Nuoro ed in cui risiedono circa 104.000 persone) poiché in essa non è localizzato alcun “comune maggiore”, né alcun “esercizio maggiore” (il comune principale è Tortolì con 9.136 unità).

#### 5.1.1.2 Indirizzi.

Dall’analisi sviluppata al punto precedente si traggono le seguenti principali indicazioni:

- ◆ la media e la grande distribuzione alimentare risultano presenti in Sardegna in misura elevata relativamente al contesto socio-economico e alla struttura demografica; in particolare sono attivi 13 ipermercati, per una superficie globale di circa 61.000 mq, localizzati nei 4 comuni capoluogo di provincia, nelle città di Olbia e Quartu Sant’Elena, e nei paesi di Sestu e Santa Giusta;
- ◆ gli indirizzi formulati dalla Regione, anche in considerazione del loro carattere transitorio denunciato al punto 1 e della facoltà concessa alle Provincie di cui al punto 5.2, si ispirano, pertanto, a logiche di contenimento della dimensione dello sviluppo programmato dell’offerta nel settore della grande distribuzione alimentare;
- ◆ tale orientamento è anche determinato dalla considerazione che il tessuto della Sardegna è costituito essenzialmente da piccoli paesi: solo 29 comuni su 377 hanno più di 10.000 residenti;

solo Cagliari e Sassari si qualificano come città di media dimensione; il modello di offerta alimentare tenderà a privilegiare, pertanto, l'insediamento di medie strutture di vendita, valutando tali tipologie come le più coerenti con il tessuto insediativo della regione.



- ◆ la presenza della grande e media distribuzione alimentare è disomogeneamente distribuita sotto il profilo territoriale; essa è, peraltro, generalmente correlata con l'addensamento demografico;
- ◆ si segnalano, tuttavia, evidenti distorsioni (di segno diverso), di cui si favorisce il superamento: esse riguardano essenzialmente il sud-ovest della regione, in cui appare evidente l'assenza di una grande struttura di vendita alimentare e l'area di Oristano, in cui, oltre ad escludere la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita alimentare, appare opportuno formulare un suggerimento, rivolto ai competenti Comuni, di contenimento delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Ciò premesso, per il triennio decorrente dalla data di approvazione degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica", salvo diverse e successive determinazioni effettuate nelle competenti sedi regionale o provinciali, la nuova superficie autorizzabile per le "GSV Alimentari" (come definite al punto 2) non potrà eccedere 5.000 mq e sarà esclusivamente utilizzabile per la realizzazione di una nuova GSV nell'area di programma n° 6.

Un intervento di questa dimensione, pur non conseguendo un riequilibrio nella distribuzione territoriale della grande distribuzione alimentare, riduce il differenziale di presenza di questa nelle diverse aree del territorio regionale.

### 5.1.2 Indirizzi relativi al settore non alimentare.

La peculiarità dell'offerta non alimentare (estremamente disomogenea sotto il profilo dei prodotti commercializzati) non giustifica valutazioni basate su considerazioni di equilibrio tra dimensione della domanda e dell'offerta, che sono invece proprie del comparto alimentare (molto più omogeneo sotto il profilo merceologico).

Altre sono le considerazioni che comandano la programmazione del settore: esse afferiscono essenzialmente a scelte di natura urbanistico-territoriale. La scala della pianificazione provinciale è quella all'uopo ritenuta come la più idonea.

Nelle more della predisposizione dei Piani Provinciali (vedi punto 5.2), si prospettano tre alternative:

- 1) porre pari a zero il volume di nuova superficie autorizzabile,
- 2) non porre limite alcuno al volume di nuova superficie autorizzabile,
- 3) definire volumi di nuova superficie autorizzabile differenziati per Provincia, ferma restando la facoltà per i Piani Provinciali, di definire volumi incrementali di superficie autorizzabile (vedi punto 5.2).

Quest'ultima è la soluzione prescelta: essa non determina ingiustificate (e contrarie allo spirito della riforma) situazioni di blocco e nel contempo, consentendo solo contenuti incrementi dell'offerta, evita di svuotare di significato la pianificazione provinciale.

I contenuti volumi di nuova superficie autorizzabile non pregiudicano, peraltro, la razionalizzazione del settore né l'iniziativa privata, essendo esse perseguibili mediante operazioni di concentrazione.

I volumi di nuova superficie non alimentare autorizzabile per le "GSV Non alimentari" (come definite al punto 2) sono posti pari a 14 mq ogni 1.000 residenti.

Ne discendono i valori riportati nel prospetto a lato.

		Popolazione al 31/12/98	Nuova Superficie di Vendita non Alimentare autorizzabile in Grandi Strutture di Vendita (pari a 14 mq di SV ogni 1.000 residenti)
Province	Cagliari	767.169	10.740
	Sassari	459.994	6.440
	Nuovo	270.576	3.790
	Oristano	157.931	2.210
Sardegna		1.655.670	23.180

La superficie di vendita non alimentare di ogni nuova GSV Non Alimentare va a scomputo dei valori sopra definiti: ad esempio, qualora la prima nuova GSV Non Alimentare autorizzata in provincia di Cagliari abbia una SV non alimentare pari a 4.200 mq, per la provincia di Cagliari residuerebbero, a fronte di questa autorizzazione, 8.080 mq di nuova superficie di vendita non alimentare autorizzabile.

Non vanno a scomputo dei volumi sopra definiti:

- ◆ il 50% delle superfici di vendita non alimentare associate a GSV strutture di vendita prevalentemente alimentari;
- ◆ le superfici di vendita non alimentare incrementali riferite a GSV conseguenti alle “autorizzazioni dovute” di cui al punto 4.

Vanno invece integralmente a scomputo dei volumi sopra definiti:

- ◆ le superfici di vendita non alimentare incrementali riferite ad ampliamenti di GSV che non rientrano nei casi regolamentati al punto 4;
- ◆ la globale superficie di vendita non alimentare di una GSV “risultato” di concentrazione o ampliamento di MSV.

## **5.2 Compiti e poteri delle Province in materia di pianificazione commerciale.**

La Provincia pianifica la rete commerciale con il PUP [Piano Urbanistico Provinciale], ovvero ha facoltà di predisporre il Piano Provinciale di Urbanistica Commerciale [convenzionalmente definito PPUC] inteso come piano stralcio del PUP.

Il PPUC [il PUP] dà attuazione alla programmazione regionale individuando le aree di insediamento delle GSV ed, eventualmente, precisando il range di SV di ciascuna ed il relativo riparto tra SV alimentare ed SV non alimentare.

Il PPUC [il PUP] può decidere, sulla base di idonee motivazioni, di non dare completa attuazione alla programmazione regionale, cioè programmare valori di SV inferiori a quelle programmate dalla Regione: anche in tale caso deve individuare le aree di insediamento delle GSV ed, eventualmente, precisare il range di SV di ciascuna ed il relativo riparto tra SV alimentare ed SV non alimentare.

Il PPUC [il PUP] può programmare, sulla base di idonee motivazioni, volumi di SV alimentare incrementale rispetto a quella programmata dalla Regione, a condizione che tale SV sia integralmente allocata in GSV alimentari (come definite al punto 2) di prevalente interesse provinciale: anche in tale caso deve individuare le aree di insediamento delle GSV, tenendo anche conto dei bacini di utenza delle preesistenti GSV, ed, eventualmente, precisare il range di SV di ciascuna ed il relativo riparto tra SV alimentare ed SV non alimentare.

Sono definite GSV alimentari di prevalente interesse provinciale quelle caratterizzate da un bacino teorico di utenza in cui almeno il 75% della popolazione ivi residente afferisca a comuni della provincia.

La perimetrazione del bacino è definita da un isocrona pari a:

- ◆ 20 minuti per le GSV alimentari con una globale SV sino a 2.500 mq

- ◆ 30 minuti per le GSV alimentari con una globale SV compresa nel range 2.501-5.000 mq
- ◆ 40 minuti per le GSV alimentari con una globale SV maggiore di 5.000 mq.

L'isocrona di una GSV alimentare è calcolata in base ai percorsi di minore durata che si diramano dal sito di previsto insediamento della GSV alimentare.

Le velocità convenzionali considerate per la definizione delle isocrone sono pari a:

- ◆ 70 km/h, per le strade classificate o classificabili, ai sensi dell'art 2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" come "Autostrade" e "Strade extraurbane a scorrimento veloce";
- ◆ 35 km/h, per le strade classificate o classificabili come "Strade extraurbane secondarie" e "Strade urbane di scorrimento";
- ◆ 15 km/h, per le strade classificate o classificabili come "Strade urbane di quartiere" e "Strade locali".

Un comune si intende integralmente ricompreso entro l'isocrona se la parte prevalente del suo carico antropico è ricompreso entro l'isocrona.

Il PPUC [il PUP] può programmare volumi di SV non alimentare incrementale rispetto a quella programmata dalla Regione, a condizione che tale SV sia allocata in GSV non alimentari (come definite al punto 2) localizzate in Distretti Commerciali preferibilmente di tipo tematico. I Distretti Commerciali devono essere individuati dal PPUC [dal PUP] e qualificati in termini di dimensione massima di SV, eventualmente anche specializzata sotto il profilo merceologico [prodotti per l'edilizia, mobilifici, ...].

I Distretti Commerciali sono definiti come aree ampie a specifica destinazione commerciale in cui è pianificato (come definite al punto 2), mediante specifico strumento urbanistico attuativo, l'insediamento di più GSV e MSV non alimentari, di cui solo una può essere prevalentemente non alimentare. Lo strumento urbanistico attuativo deve essere esteso a tutto il Distretto e deve essere strutturato in lotti: ad ogni lotto deve corrispondere una sola MSV o GSV; ogni lotto deve essere funzionalmente autonomo sotto il profilo delle dotazioni pertinenziali (della GSV o MSV in esso localizzata) di aree di parcheggio per i clienti e di sosta per la movimentazione delle merci (come definite ai punti 5.3.2 e 5.3.3).

Obiettivo dei Distretti Commerciali è offrire siti di elevate caratteristiche prestazionali, bene collegati al sistema della viabilità maggiore ed opportunamente organizzati, per l'insediamento di nuove MSV e GSV non alimentari e per il trasferimento di MSV e GSV non alimentari esistenti. Essi traggono, pertanto, obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare.

### 5.3 Criteri di cui art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98.

I criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, devono:

- a) dettare regole per l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle MSV e GSV;
- b) definire i limiti a cui sono sottoposti:
  - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano,
  - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
- d) regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Alcuni di tali criteri, la cui emanazione era demandata alle Regioni dal D.Lgs. 114/98, sono stati fissati dal successivo D.P.C.M. 6/10/2000; infatti;

- ◆ agli art. 7 ed 8 sono definiti i limiti sub b),
- ◆ al comma 8 dell'art. 10 è regolamentata la correlazione dei procedimenti autorizzativi commerciale ed edilizio sub d).

Sono qui recepiti i criteri fissati dal D.P.C.M. 6/10/2000 relativi ai punti b) e d) e definiti quelli relativi ai punti a) e c).

Si sottolinea la stretta relazione tra i criteri sub a) e c) e la funzione che ad essi si assegna, unitamente a quanto disposto ai punti 5.2 (Distretti Commerciali) e 5.4 (Verifiche di compatibilità trasportistica) per conseguire un nuovo modello di rete commerciale volto a conseguire gli obiettivi definiti all'art. 6 del D.Lgs. 114/98 e ribaditi all'art. 3 del D.P.C.M. 6/10/2000 in particolare ai punti a), b), d), e), f), h), i), l).

#### 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.

I criteri sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura commerciale* (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale*;
- *dimensione demografica del Comune* (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di

10.000 abitanti);

- *zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti* (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate *“le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”*, individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

I criteri definiscono la “compatibilità” tra:

- ◆ le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- ◆ e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 di pagina seguente sono riepilogati i criteri in forma di “abaco delle compatibilità”.

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute” di cui al punto 4);
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La parte prevalente dei criteri definiti dall' “abaco delle compatibilità” ha carattere vincolante: essi devono essere integralmente recepiti dagli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gli indirizzi a carattere non vincolante possono essere, sulla base di adeguate motivazioni, modificati ovvero disattesi dagli Strumenti Urbanistici Generali (o di Variante). Tali modifiche devono essere comunque conformi alla ratio sottesa a criteri; tale ratio si evince dalla qualificazione del modello di rete che si pone alla base della definizione dei criteri.

Anche i criteri non vincolanti assumono, comunque, carattere vincolante sino a quando non disponga diversamente lo Strumento Urbanistico.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell' “abaco delle compatibilità” si precisa quanto segue.

- ◆ Zone A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute” di cui al punto 4) esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

**Tabella 1** Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)

		<b>Comuni fino a 10.000 abitanti</b>		<b>Comuni con più di 10.000 abitanti</b>	
<b>Zona A*</b>	<i>Esercizi singoli esclusivamente Alimentari</i>				
	SV<=100 mq	ammissibili	SV<=100 mq	ammissibili	
	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)</i>				
	SV<=150 mq	ammissibili	SV<=250 mq	ammissibili	
	SV>150 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>250 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	SV<=2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
<b>Zona B</b>	<i>Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
<b>Zona C e Zona F</b>	<i>Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>5.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
<b>Zona D e Zona G</b>	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</i>				
	1.500<=SV<=2.500 mq	ammissibili	2.500<=SV<=7.000 mq	ammissibili	
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV<2.500 ed SV>7.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	non ammissibili (vincolante)	5.000<=SV<=10.000 mq	ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV		
		SV<5.000 mq	non ammissibili (indirizzo)		
		SV>10.000 mq	non ammissibili (vincolante)		
<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</i>					
ammissibili					

\* alle zone A vengono assimilate quelle di cui all'art.7, comma 1 del D.P.C.M. del 6 ottobre 2000

I criteri riguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela (riferimento punto 5.3.2) né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci (riferimento punto 5.3.3).

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

#### ◆ Zone B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2), nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità
- GSV Non Alimentari, poiché (come specificato al punto 5.2) obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

◆ Zone C e zone F

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B, con una sola rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari nei Comuni maggiori (quelli con oltre 10.000 abitanti), a condizione che:

- non eccedano i 5.000 mq di SV,
- la consistenza del Centro Commerciale comprenda un supermercato con una SV non superiore al 60% della globale SV;
- la SV residua sia integralmente destinata ad EV posti nella galleria del Centro Commerciale.

L'eccezione è esclusivamente motivata dal ruolo [che il modello definito di Centro Commerciale può svolgere nelle zone C e nelle zone F] di luogo idoneo a costituire punto di aggregazione e polarizzazione delle relazioni sociali. Discendono da questa fondamentale caratterizzazione le seguenti ulteriori indicazioni, anche esse a carattere vincolante:

- l'importante funzione urbana attribuita al Centro Commerciale deve essere sottolineata da un'elevata qualità architettonica e dall'integrazione funzionale del nuovo insediamento con il contesto urbano [il Centro Commerciale deve essere localizzato in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti residenziali];
- a tale funzione deve conformarsi la strutturazione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative di quella commerciale; occorrerà pertanto, prevedere piazze e vie interne, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico (ad esempio: uffici, banca, ufficio postale, ambulatorio, centro sociale, ....), spazi ed attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero, eventuali attività artigianali.

Tutti i criteri riferiti alle zone C ed F hanno carattere vincolante.

◆ Zone D e zone G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti, realizzate nella forma di Centro Commerciale caratterizzato da:
  - ✓ SV totale compresa tra 5.000 e 10.000 mq,
  - ✓ presenza di un super/ipermercato con SV almeno pari al 70% della SV complessivamente autorizzata.

La SV minima di 5.000 mq è il solo criterio a carattere di indirizzo non vincolante tra tutti quelli riferiti alle zone D e G.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine (come specificato al punto 5.2) di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale - a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio" -, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali", estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- ✓ l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'avere a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:

- il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio “personalizzato” e prodotti particolari;
- il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
- il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
- l’ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo “meritano” l’effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;
- ✓ l’interesse del “cittadino in quanto persona che vive sul territorio” si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, e’ consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l’associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all’intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all’esame dell’Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell’indice di edificabilita’, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L’approvazione del piano di arredo segue l’iter di approvazione previsto dall’articolo 21 della L.R. n. 45/89.

#### 5.3.1.2 Concessioni

In relazione alla necessita’ di correlazione e di contemporaneita’ nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell’autorizzazione all’apertura dell’esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione e’ disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

I Comuni, ai sensi del V comma dell’articolo 6 del D.L.vo n.114 del 1998, sono tenuti entro 180 giorni dall’entrata in vigore del decreto relativo alla presente deliberazione ad adeguare i propri strumenti

urbanistici generali ed attuativi ed ad adeguare i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento.

In caso di inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, l'Assessore competente in materia urbanistica, di concerto con l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, nomina un Commissario ad acta che vi provvede entro il termine di 60 giorni.

### 5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- ◆ *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- ◆ *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- ◆ *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento* sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- ◆ PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- ◆ SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento*) coerentemente con i criteri di cui al punto 5.3.1.1 (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4),
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{struttura\_di\_vendita}} \geq PA_{\text{standard}}$$

$$SP_{\text{struttura\_di\_vendita}} \geq SP_{\text{standard}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

5.3.2.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- ◆ mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
  - ◆ n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita,
- per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle “combinazioni” segnalate come “possibili” negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tabella 1 riferiti alle “compatibilità tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al punto 5.3.2.2.

Si precisa che:

- ◆ alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “*le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- ◆ nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento;

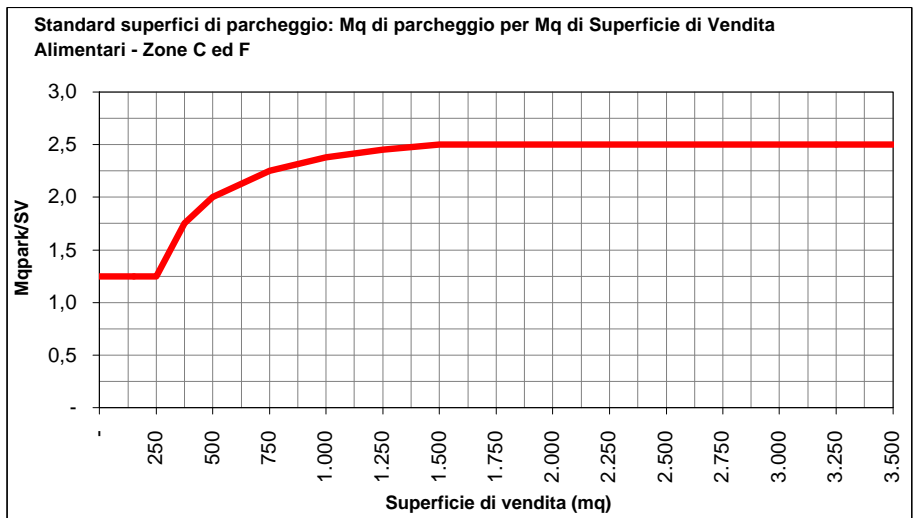
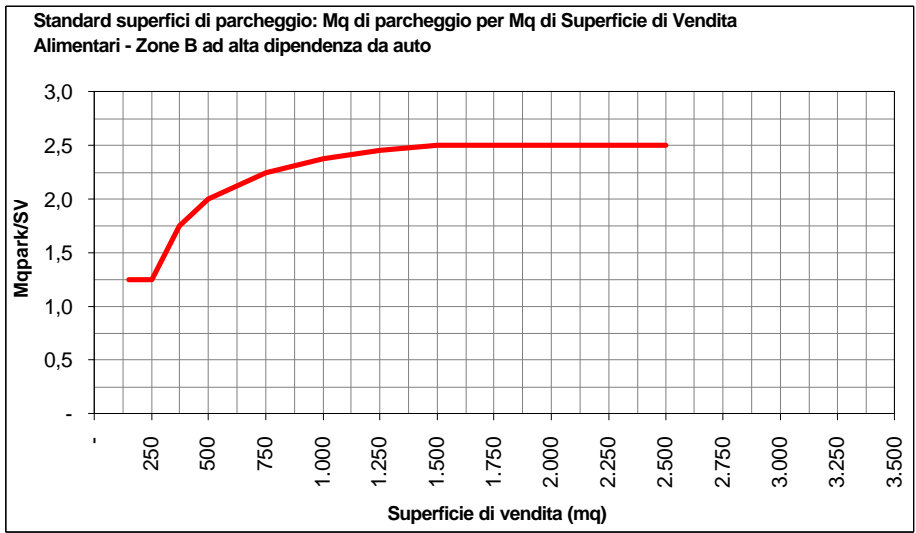
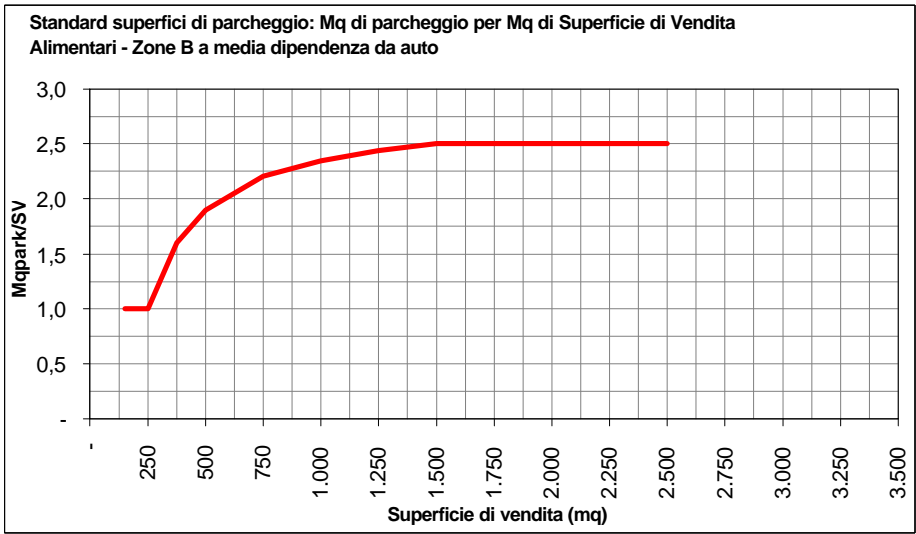
- ◆ per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del “livello di dipendenza (dell’attività di acquisto) dall’automobile”; le zone B ad “alta dipendenza da auto” ed a “media dipendenza da auto” sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l’alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall’auto.

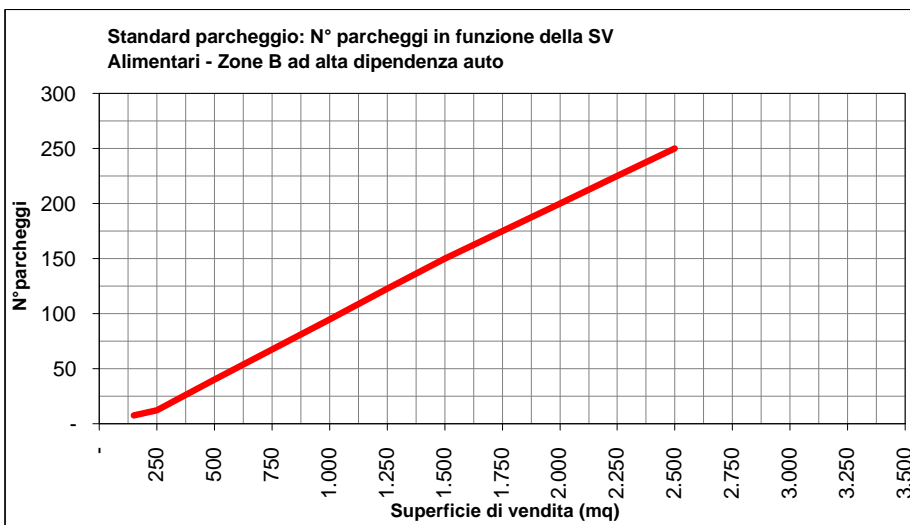
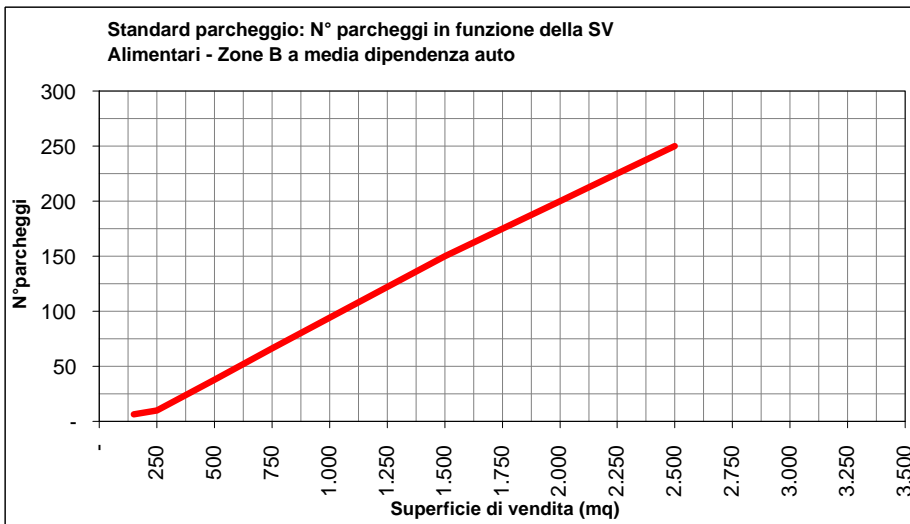
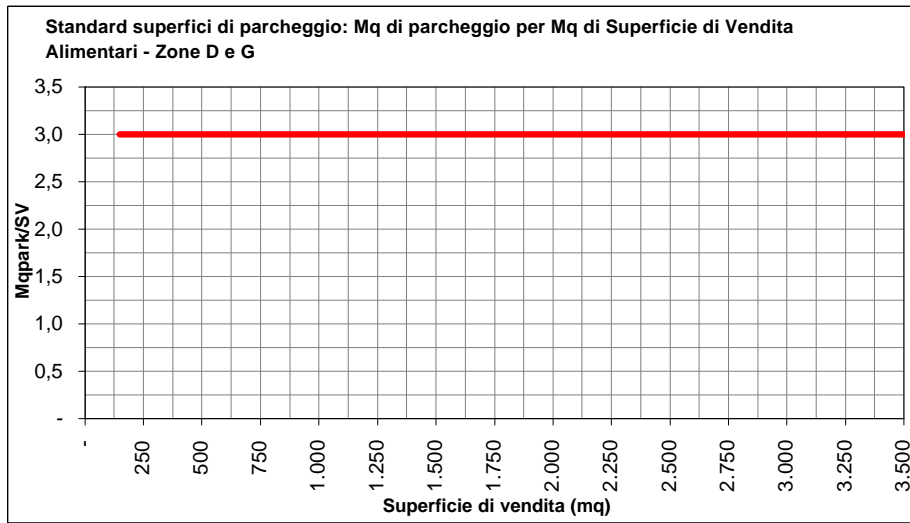
Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

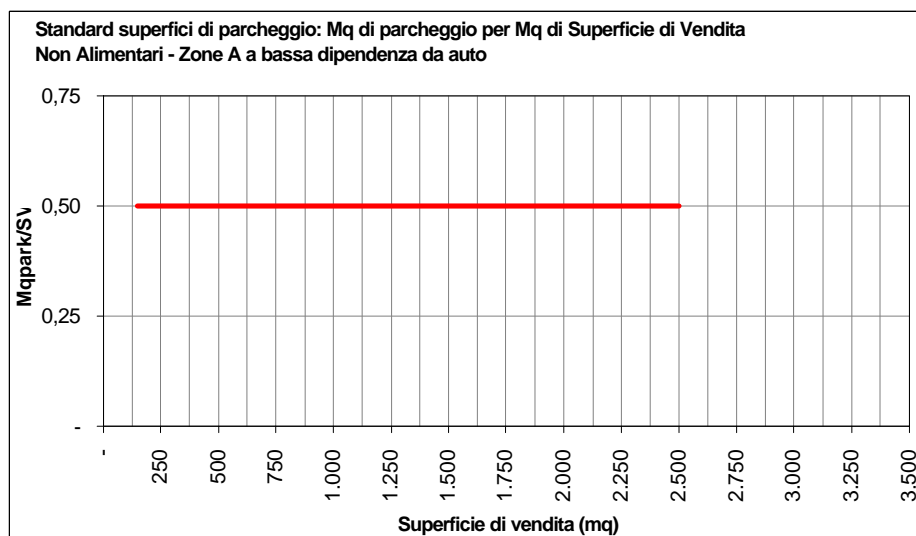
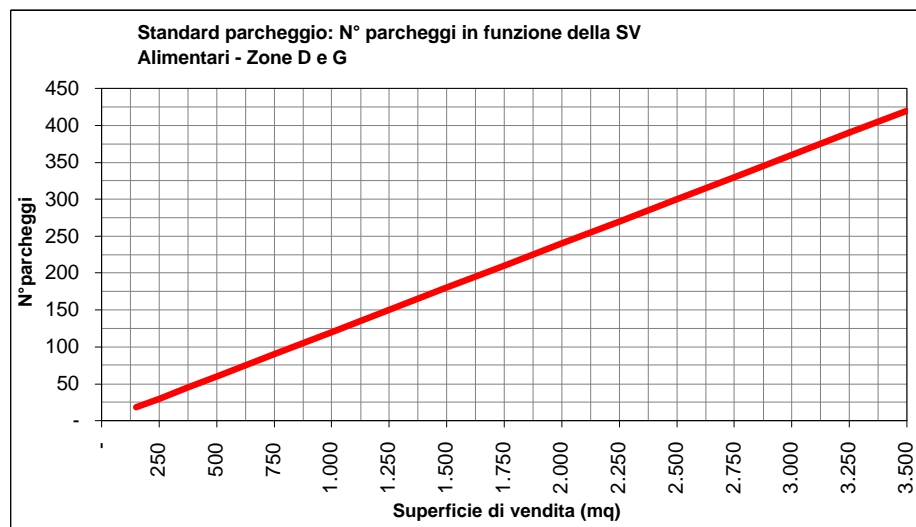
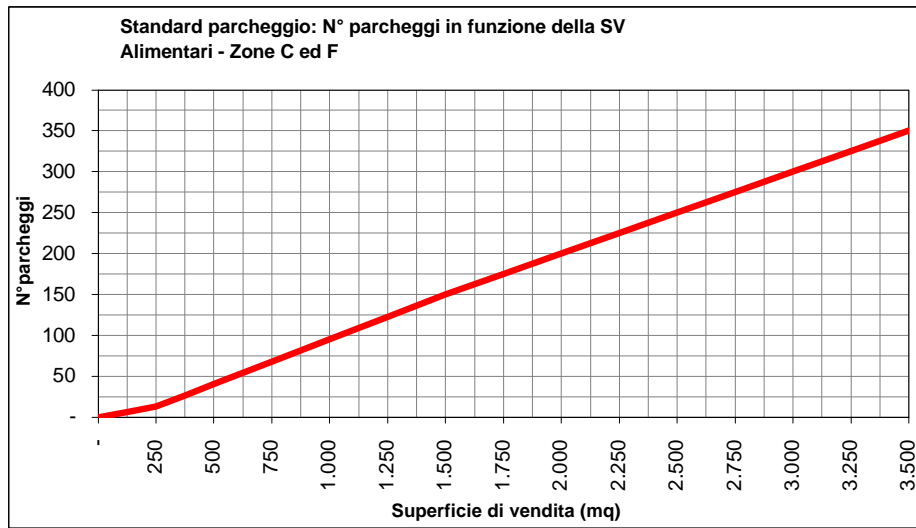
Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV <= 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e <=1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0,12xSV and SP>=3xSV			
Zone C ed F	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV		PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	PA>=0,112xSV-18 and SP>=2,8xSV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

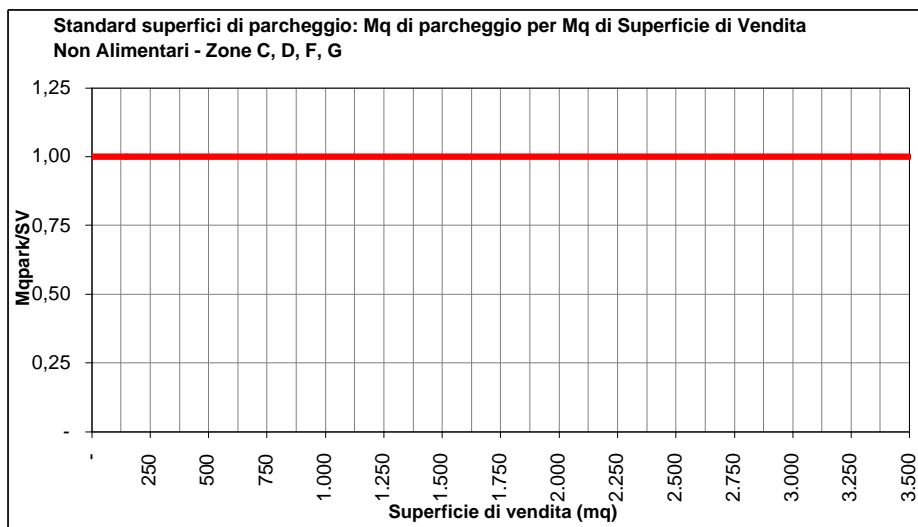
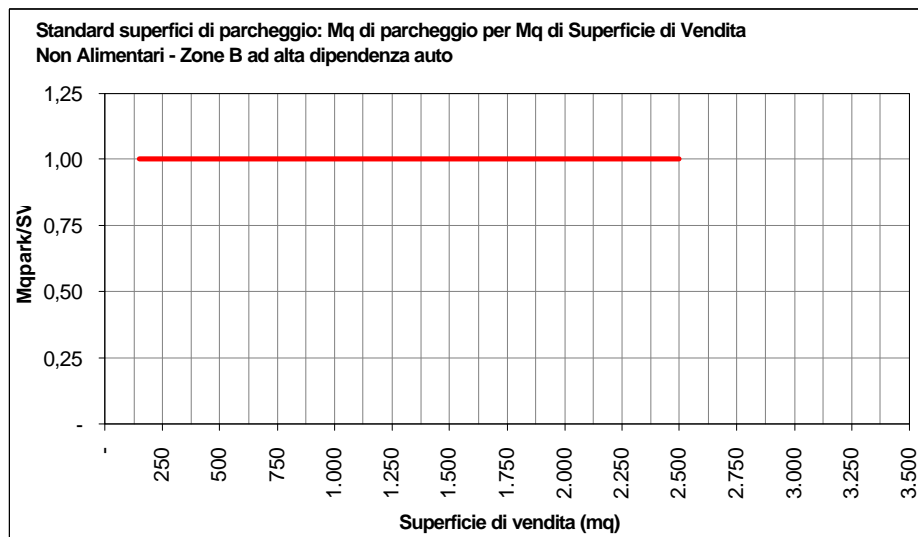
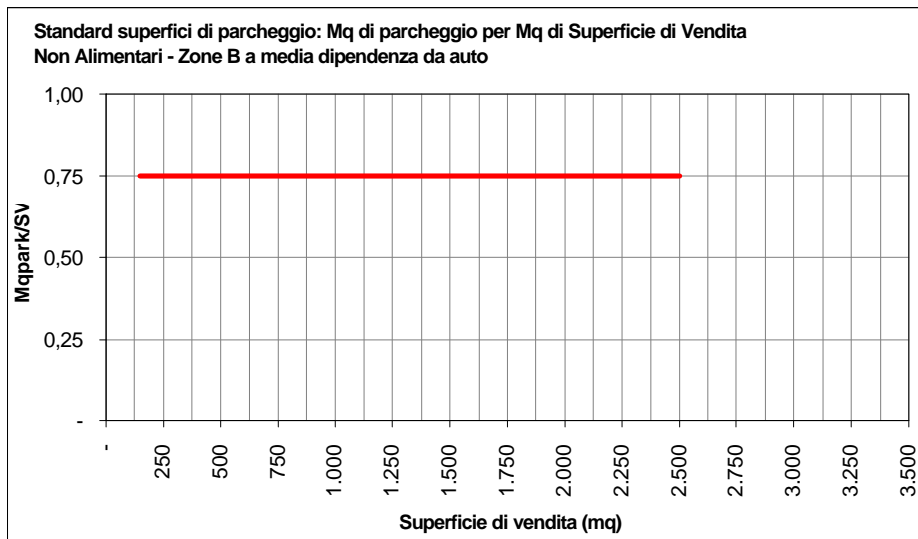
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV and SP>=0,75xSV	
Zone A	Altre zone - Bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV and SP>=0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		

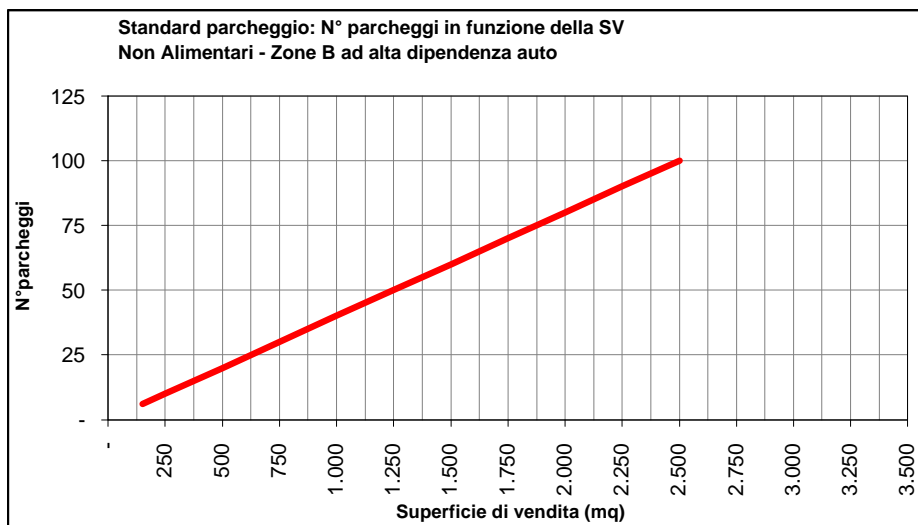
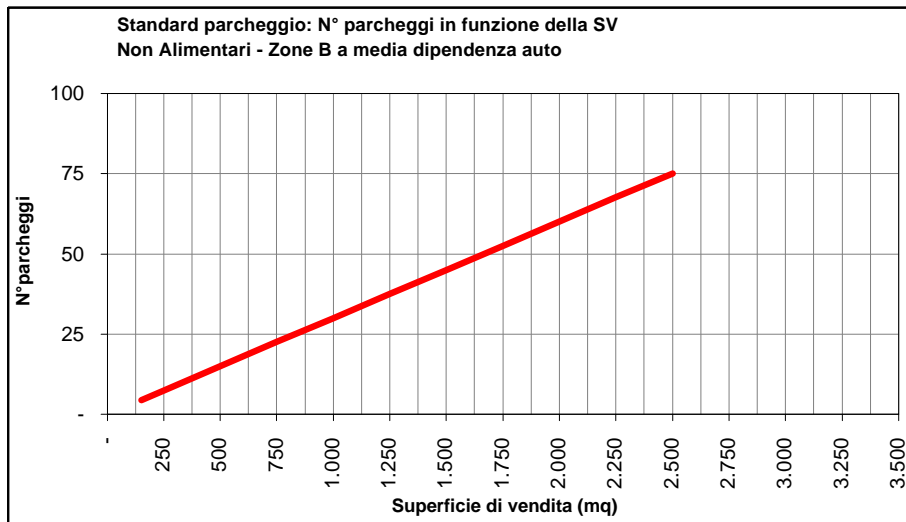
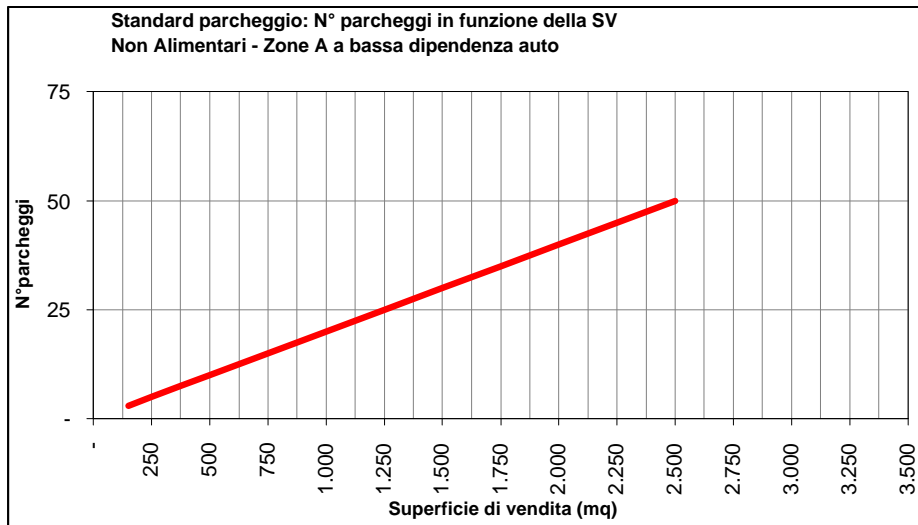
PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
-----------------	----------------------------	-------------------------------

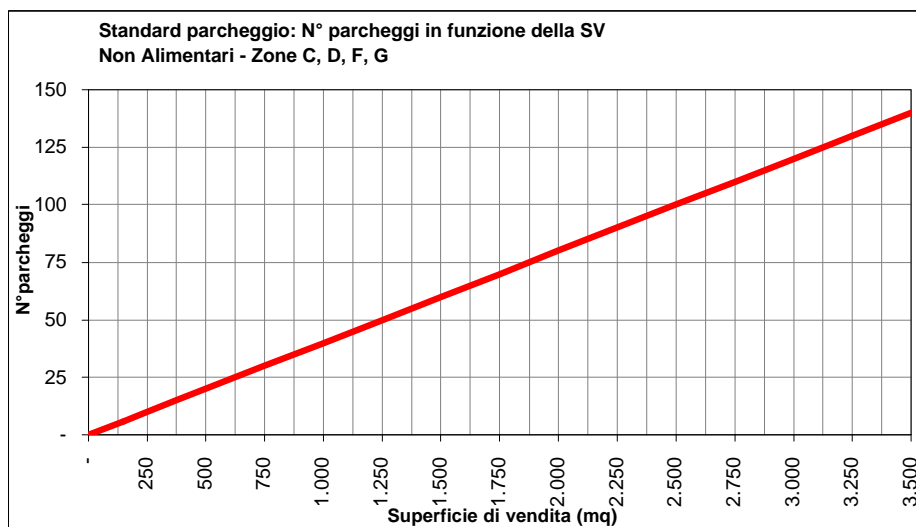












### 5.3.2.2 Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

a) *L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.*

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula

$$S = \frac{S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOT}}$$

dove:

- $S_{ALIM}$  = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- $S_{NONALIM}$  = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- $SV_{ALIM}$  = Superficie di Vendita Alimentare
- $SV_{NONALIM}$  = Superficie di Vendita Non Alimentare
- $SV_{TOT}$  = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di  $SV_{ALIM}$  e  $SV_{NONALIM}$  richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) *L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).*

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = \frac{2 \times S_{ALIM} + S_{NONALIM}}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra

$SV_{ALIM}$  e  $SV_{NONALIM}$  pari a 2.

### 5.3.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita  $SP_{mov}$ ) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con  $SV \leq 2.500$  mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di  $SP_{mov}$  comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione,  $SP_{mov}$  deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a  $5 \times 10$  [m].

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq,  $SP_{mov}$  deve essere comunque maggiore di 500 mq.

$SP_{mov}$  deve essere:

- ◆ contigua all'esercizio commerciale,
- ◆ adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con  $SV \leq 600$  mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione  $SP \geq SP_{standard} + 50$  [mq]
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione  $PA \geq PA_{standard} + 2$ .

L'accesso ad  $SP_{mov}$  dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con  $SV > 2.500$  mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

#### 5.3.4 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

#### 5.4 Verifica delle condizioni di compatibilità'.

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità

- ◆ verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- ◆ verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- ◆ verifica della compatibilità ambientale

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici [riferimento art. 6, comma 2, punto a)].

##### 5.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto in sede di Strumento Urbanistico.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard

come definita al punto 5.3.2.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- ◆ l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4);
- ◆ la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

#### 5.4.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

Il Comune in sede di strumento urbanistico ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

#### 5.4.3 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla

base di rilievi di traffico relativi alla situazione “attuale” (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- ◆ portata oraria di servizio, come sopra definita,
- ◆ quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E “Flusso instabile”, come definito dall' HCM.

#### 5.4.4 Verifica della compatibilità ambientale

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle Amministrazioni Provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.

## **6 Modalità di organizzazione, durata e materie dei corsi professionali.**

I corsi costituenti requisito per l'accesso all'attività commerciale di vendita di alimenti e bevande hanno una durata pari a 150 ore e per oggetto le seguenti materie:

- elementi di legislazione commerciale, diritto commerciale e legislazione penale;
- legislazione fiscale;
- legislazione sociale e del lavoro;
- elementi di legislazione igienico-sanitaria e legislazione annonaria;
- sistemi e tecniche di gestione;
- elementi di amministrazione e contabilità aziendale;
- merceologia;
- nozioni di macellazione delle carni;

I corsi sono effettuati in base a specifiche convenzioni con la Regione dalle organizzazioni imprenditoriali del commercio più rappresentative a livello provinciale o da organismi da queste costituiti e l'esito positivo del corso è verificato da un'apposita Commissione Esaminatrice costituita ai sensi dell'art.14 della L. n. 845 del 21 dicembre 1978 e della L.R. n.47 del 1 giugno 1979.

La Regione provvede, di intesa con le Camere di Commercio e le organizzazioni imprenditoriali del Commercio maggiormente rappresentative, ad attivare un sistema permanente di formazione di aggiornamento, diretto ad elevare il livello professionale o a riqualificare gli operatori in attività con particolare riguardo alle piccole e medie imprese.

I corsi di aggiornamento professionale sono effettuati direttamente dalla Regione, ovvero mediante affidamento in base a specifiche convenzioni con Enti e Consorzi promossi o costituiti dalle organizzazioni imprenditoriali del commercio più rappresentative a livello provinciale, o dai Centri di Assistenza Tecnica di cui al punto 8 successivo.

## **7 Individuazione dei comuni ad economia prevalentemente turistica e città d'arte.**

Possono applicare la disposizione di cui al punto 1 dell'articolo 12 del D. L.vo n.114/ 98 (comuni ad economia prevalentemente turistica e città d'arte) tutti i Comuni costieri (inclusi i comuni non costieri ma con frazioni o isole amministrative sulla costa) ed inoltre i seguenti centri importanti per opere d'arte e reperti archeologici presenti, centri storici tipici e per l'amenità dei luoghi.

### Provincia di Cagliari

- Barumini
- Capoterra
- Dolianova
- Gesturi
- Iglesias
- San Basilio
- Santadi
- Serdiana
- Tuili
- Villacidro
- Villamar
- Villanovaforru

### Provincia di Nuoro

- Aritzo
- Belvì
- Desulo
- Fonni
- Galtellì
- Girasole
- Lanusei
- Nuoro
- Oliena
- Orroli
- Tonara
- Triei

#### Provincia di Oristano

- Abbasanta
- Bonarcado
- Busachi
- Fordongianus
- Milis
- Mogoro
- Nurachi
- Paulilatino
- Samugheo
- Santulussurgiu
- Sedilo
- Sorgono

#### Provincia di Sassari

- Aggius
- Bonorva
- Borutta
- Codrongianus
- Ittireddu
- Luogosanto
- Osilo
- Ozieri
- Pattada
- Tempio Pausania

La possibilita' di esercitare l'applicazione del comma 1 dell'articolo 12 del DL.vo n. 114/98 e' estesa all'intero anno.

Il succitato elenco e' ampliabile ai Comuni che presentano domanda all'Assessore al Turismo Artigianato e Commercio allegata opportuna relazione illustrante le motivazioni per l'inclusione.

## 8 Centri di Assistenza tecnica.

Al fine di sviluppare processi di ammodernamento della rete distributiva commerciale, nonché per garantire alle imprese il più agevole rapporto con la Pubblica Amministrazione, la Regione autorizza l'attività dei centri di assistenza tecnica alle imprese.

I centri di assistenza tecnica possono essere costituiti, anche in forma consortile, dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentative almeno a livello provinciale e dalle C.C.I.A.A.

I centri devono fornire la copertura del servizio a livello provinciale attraverso una pluralità di strutture operative.

I centri svolgono le loro attività in favore di tutte le imprese dell'area di propria operatività a prescindere dall'appartenenza o meno delle imprese alle associazioni di categoria costituenti il centro. I centri non devono perseguire scopo di lucro e il loro statuto deve prevedere lo svolgimento a favore delle imprese delle attività indicate all'art. 23, comma 2 del D.Lgs. 114/98.

La Regione autorizza i centri sulla base di apposita domanda presentata dai soggetti interessati.

Tale domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- atto costitutivo e statuto;
- indicazione del numero degli sportelli operativi in ambito provinciale e la loro ubicazione;
- relazione sugli obiettivi e le finalità che il centro si propone di realizzare;
- indicazione degli elementi e delle risorse attestanti il possesso di una struttura organizzativa, formativa e di consulenza in grado di assicurare qualificati livelli di prestazione.

L'autorizzazione è rilasciata entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, decorso tale termine senza che la Regione si sia espressa, la domanda si intende accolta.

La Regione sostiene l'attività dei centri autorizzati attraverso appositi **strumenti** in misura non superiore al 60% della spesa ammissibile per lo svolgimento delle attività indicate all'articolo 23 del D.L.114/98 **previsti dalla normativa regionale in materia di finanziamenti alle imprese**. I finanziamenti sono concessi per la realizzazione di programmi di attività o progetti, secondo la procedura prevista dalla normativa vigente.

## **9 Osservatorio Regionale per il Commercio.**

Al fine di assicurare il monitoraggio di cui all'art. 6 comma 1, lett.g) del D.Lgs. 114/98, è costituito l'Osservatorio Regionale per il Commercio finalizzato a monitorare la dimensione, l'efficacia e l'efficienza della rete distributiva regionale.

Le informazioni derivanti dal monitoraggio della rete commerciale e le altre a questo funzionali (quali quelle relative al sistema territoriale, alla rete della viabilità alla dinamica demografica, ..... ) sono organizzate nel Sistema Informativo Territoriale del Commercio di cui sarà dotato l'Osservatorio.

Esse sono inoltre organizzate secondo criteri coordinati con l'Osservatorio Nazionale del Commercio di cui all'art. 6 comma 1, lett. g) del D. Lgs. 114/98.

L'Osservatorio è composto da:

- 1) Assessore Regionale al Commercio o suo delegato, che lo presiede
- 2) un dirigente per ciascuno dei seguenti settori: Commercio, Urbanistica, Trasporti, Sistema Informativo
- 3) un rappresentante della delegazione regionale delle Associazioni dei Comuni
- 4) un rappresentante della delegazione regionale dell'UPI
- 5) un rappresentate dell'Unione Regionale delle Camere di Commercio
- 6) un rappresentante delle organizzazioni dei consumatori,
- 7) un rappresentante delle organizzazioni del commercio maggiormente rappresentative a livello regionale
- 8) un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti maggiormente rappresentative a livello regionale
- 9) un esperto di pianificazione e regolamentazione commerciale nominato dal Presidente della Giunta Regionale
- 10) un esperto di pianificazione e regolamentazione commerciale nominato dall'Assessore Regionale al Commercio

Per ciascuno dei precedenti partecipanti è nominato un supplente.

Le designazioni dei membri dell'Osservatorio devono pervenire entro trenta giorni dalla richiesta inoltrata dall'Assessore Regionale al Commercio e, trascorso tale termine, l'Osservatorio è nominato dal Presidente della Giunta Regionale qualora le designazioni pervenute consentano la nomina di almeno la metà più uno dei componenti, salvo successive integrazioni.

Nella prima seduta d'insediamento l'Osservatorio provvede a disciplinare le modalità per il proprio funzionamento.

L'Osservatorio ha una durata di cinque anni.

Alle riunioni dell'Osservatorio possono essere invitati, senza diritto di voto, esperti o rappresentanti di enti o associazioni a vario titolo interessati all'attività dell'Osservatorio stesso.

Le funzioni di segreteria sono assicurate dalla struttura regionale preposta al commercio.

I componenti l'Osservatorio che per tre volte consecutive non abbiano partecipato alle relative sedute senza giustificato motivo sono dichiarati decaduti e sono sostituiti dal supplente.

Agli esperti sub 9) e sub 10) è riconosciuto un compenso da determinarsi annualmente

L'Osservatorio presenta alla Giunta Regionale, entro il mese di maggio di ogni anno, una relazione avente ad oggetto il monitoraggio dell'entità e dell'efficienza della rete distributiva riferito all'anno precedente.