



 Provincia di Torino

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Torino

**Criteri Comunali
per l'insediamento delle attività commerciali
su sede fissa**

***approvati con D.C.C. n. 29 del 28/10/2011
e integrati con D.C.C. n. _____***

Redazione:

Studio Associato IN.AR. di Ruffino e C.

Via Moncenisio 11, 10048 Vinovo (TO)

Settembre 2014

CHIAVE DI LETTURA

L'allegato documento riporta il testo approvato ed allegato alla Delibera Consiliare n. 29 del 28/10/2011 (con le modifiche introdotte dalla stessa Delibera) ed integrato con la Delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____.

Le integrazioni sono evidenziate con il carattere **Batang** in grassetto mentre le parole soppresse sono indicate con il carattere ~~Arial~~ barrato.

PREFAZIONE

Con Delibera del Consiglio n° 29 del 28/10/2011 l'Amministrazione Comunale di Osasio ha approvato i “Criteri Comunali per l'insediamento delle attività commerciali su sede fissa” in accordo a quanto emanato dalla D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata e integrata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Il 20 novembre del 2012 il Consiglio Regionale, sulla base degli indirizzi e delle recenti normative europee e statali sulla liberalizzazione delle attività economiche, ha approvato la nuova normativa in materia di programmazione commerciale di cui alla D.C.R. n° 191-43016 del 20/11/2012, con i relativi allegati A e B, pubblicata sul B.U.R. del 6/12/2012 e contestualmente entrata in vigore.

Poiché l'applicazione della nuova normativa incide sulle scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei criteri impostati nel 2011, si è reso necessario apportare alcune modifiche al documento affinché se ne potesse verificare l'adeguamento alle nuove normative vigenti.

Le variazioni apportate al testo precedentemente approvato consistono essenzialmente in:

- modifiche ai criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali e dei relativi parametri orientativi;
- modifiche alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo.

Siccome le modifiche apportate al testo si sono rese necessarie

ai fini della compatibilità con la normativa vigente, non è stata ritenuta necessaria la preliminare consultazione delle organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale.

1. Premessa

Il presente documento costituisce strumento attuativo della disciplina di programmazione commerciale del Comune di Osasio; esso definisce i “Criteri comunali per l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa” di cui all'articolo 8 comma 3 del d.lgs. 114/1998 e all'articolo 4 comma 1 della legge regionale sul commercio L.R. n. 28/1999 e s.m.i..

Ai sensi della normativa predetta, i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie e grandi strutture di vendita nel rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di programmazione commerciale.

In particolare, l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi deve individuare:

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

Il Comune, per adempiere all'adeguamento normativo, deve intraprendere differenti procedure di approvazione secondo il seguente ordine individuato all'art. 29 comma 3 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i:

1. approvazione dei criteri comunali (di cui al presente documento) previa consultazione delle organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
2. adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo i disposti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
3. approvazione del regolamento di polizia locale ed annonaria integrato dei contenuti necessari all'applicazione della normativa;
4. approvazione delle norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni.

Il presente documento e relativo allegato cartografico costituiscono parte integrante della procedura di cui al punto 1.

2. Riferimenti normativi

I riferimenti normativi nazionali e regionali in materia di programmazione dell'attività commerciale al dettaglio in sede fissa è la seguente:

- **Decreto Legislativo n° 114 del 31/03/1998:** "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- **Legge Regionale n° 28 del 12/11/1999:** "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114" e s.m.i.;
- **Allegato A alla D.C.R. 563-13414/99** così come modificato dall'allegato A alla D.C.R. n. 347-42514/03 così come modificato dall'allegato A alla D.C.R. n. 59-10831/06: "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31.03.1998 114/98";
- **Legge Regionale n° 38 del 30/12/2009:** "Disposizioni di attuazione della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai servizi del mercato interno".
- **Legge Regionale n° 13 del 27/07/2011:** "Disposizioni urgenti in materia di commercio".
- **D.Lgs. n. 59 del 26/03/2010 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno);**
- **D.L. n. 201 del 6/12/2011 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214 del 22/12/2011;**

- D.L. n. 1 del 24/01/2012 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla L. n. 27
- del 24/03/2012;
- Allegati A e B alla D.C.R. 191-43016/2012 del 20/11/2012.

3. Stato di fatto

Il Comune di Osasio ha un'estensione di circa 4,5 Km², conta poco più di 900 abitanti e confina:

- a nord con il comune di Castagnole;
- ad est con il comune di Carignano;
- ad ovest con il comune di Virle;
- a sud- ovest con il comune di Lombriasco.

Nella figura 1 riportata di seguito, viene individuata la localizzazione del Comune di Osasio in riferimento alle aree di programmazione commerciale individuate a livello regionale.

Sulla base della classificazione dei Comuni riportata all'art. 11 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. il comune di Osasio è definito un **comune minore**, ~~non turistico~~, appartenente alla rete secondaria di programmazione commerciale.

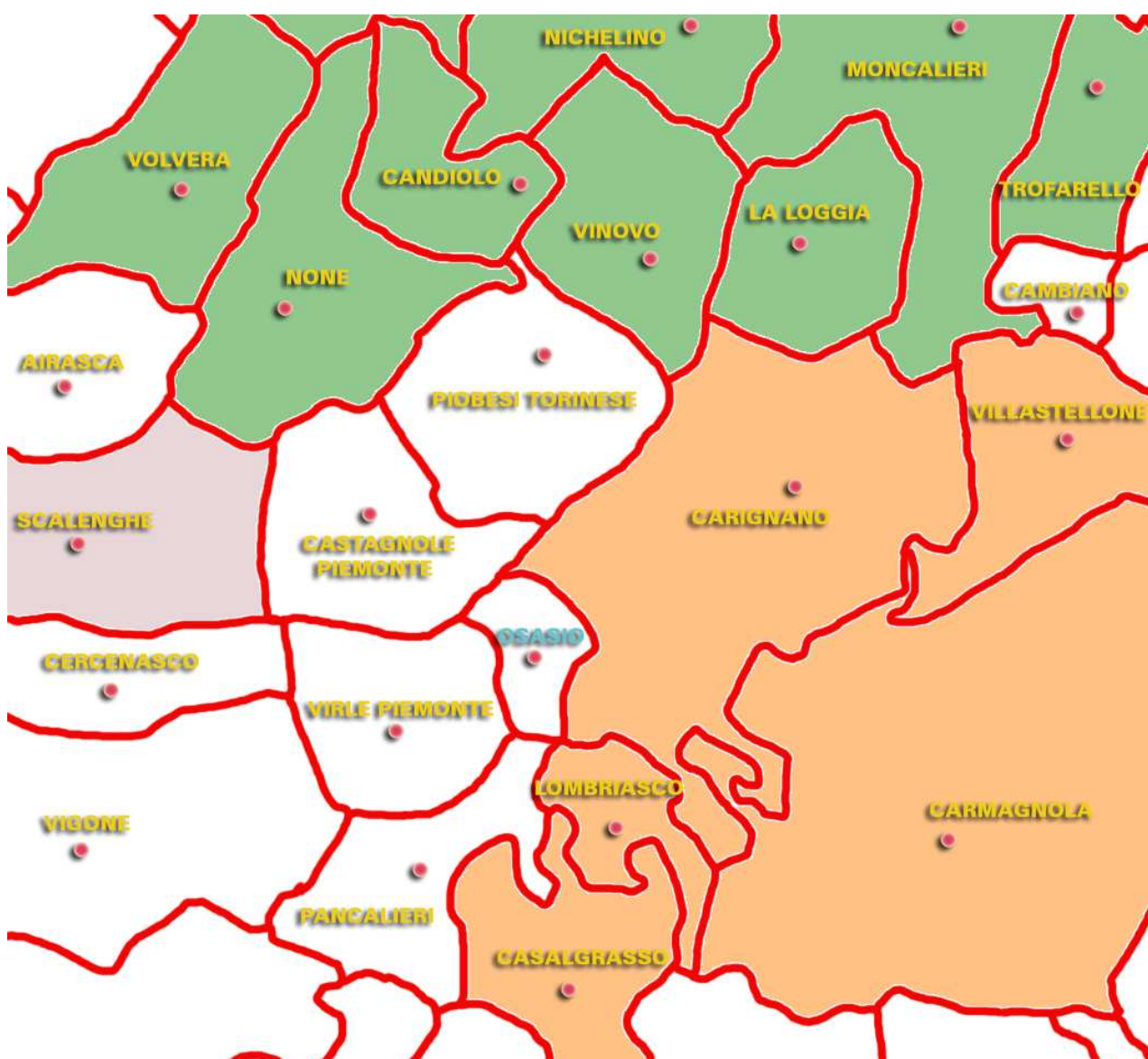


Figura 1 - Inserimento del Comune di Osasio nel contesto delle Aree di Programmazione Commerciale.

- comuni della rete primaria appartenenti all’area di programmazione commerciale di Torino
- comuni della rete primaria appartenenti all’area di programmazione commerciale di Carmagnola
- comuni della rete primaria appartenenti all’area di programmazione commerciale di Pinerolo

Le attività commerciali insediate sul territorio comunale in sede fissa risultano attualmente essere le seguenti:

Esercizio	Tip. merceologica	Struttura di vendita
Panettiere	Alimentare	Esercizio di vicinato (Sv<150mq)
Macellaio	Alimentare	Esercizio di vicinato (Sv<150mq)
Market	Alimentare ed Extralimentare	Esercizio di vicinato (Sv<150mq)
Ciclista	Extralimentare	Esercizio di vicinato (Sv<150mq)
Farmacia	---	---
Tabacchi	Extralimentare	Esercizio di vicinato (Sv<150mq)

Tabella 1 - Elenco attività commerciali insediate nel Comune di Osasio

L'offerta commerciale, limitata alla dotazione di base nel settore alimentare, risulta integrata dal mercato settimanale su area pubblica almeno per quanto riguarda il settore alimentare (fresco).

Sulla tavola cartografica allegata al presente documento è riportata la localizzazione della rete commerciale esistente; per una completezza di informazioni sono inoltre indicati i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

4. Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

Ai sensi della vigente normativa, le zone attuali o potenziali di insediamento delle attività commerciali sono individuate nell'ambito comunale per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Gli “**addensamenti commerciali**” e le “**localizzazioni commerciali**”, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati in:

1. Addensamenti storici rilevanti A.1;
2. Addensamenti storici secondari A.2;
3. Addensamenti commerciali urbani forti A.3;
4. Addensamenti commerciali urbani minori o deboli A.4;
5. Addensamenti commerciali extraurbani o arteriali A.5;
6. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1;
7. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2.

Nell'ambito del territorio del Comune di Osasio, sulla base dei criteri di seguito indicati, **viene riconosciuto un addensamento storico rilevante A1**; sono inoltre riportati **i criteri per il riconoscimento di eventuali localizzazioni commerciali urbane non addensate L1**.

Non sono individuate altre tipologie di zone di insediamento commerciale.

4.1. Addensamento storico rilevante A1

Ai sensi degli artt. 12 e 13 dell' Allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. viene riconosciuto l' *addensamento storico rilevante A1* così come riportato nella cartografia allegata.

L'addensamento storico rilevante A1 è riconosciuto applicando i criteri e i parametri descritti all'art. 13 comma 3 lett. a) dell' Allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.

L'addensamento storico rilevante comprende l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale rappresentato dalla Piazza Castello.

L'addensamento A1 comprende la quasi totalità delle attività commerciali di vicinato (macellaio, panettiere, tabacchi e market) presenti sul territorio, il mercato pubblico, i pubblici servizi (scuole elementare e materna, asilo nido, municipio, asl, biblioteca), attività di servizio alla persona (posta, banca, oratorio, chiesa).

Considerato il ruolo secondario svolto dal Comune di Osasio all'interno delle aree di programmazione commerciale che lo classifica in "area commercialmente debole", il riconoscimento dell'addensamento storico rilevante si pone l'obiettivo di:

- favorire il mantenimento di una presenza qualificata del servizio all'interno del centro abitato più densamente popolato;
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in un'area idonea alla formazione di sinergie con differenti tipologie distributive e gli altri servizi.

4.2. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono aree **che non hanno le caratteristiche per essere classificate tra gli addensamenti commerciali; sono aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato (quest'ultimo inteso come parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato) ~~totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato,~~ preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani.**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 14 dell' Allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. le localizzazioni del tipo L1 sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

1. essere ubicate in prossimità (parametro J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
2. la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1);
3. la dimensione massima della localizzazione (parametro M.1), che si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella tabella 2 sono riportati i parametri di riferimento.

Si precisa che alcuni valori dei parametri di riferimento individuati dalla normativa regionale sono stati modificati entro i limiti di possibilità di deroga:

- la numerosità minima di residenti (parametro X.1), entro il raggio di cui al parametro Y.1, si intende soddisfatta con un valore minimo pari a 400 residenti;
- l'ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (parametro Y.1) è stata incrementata del 20%, passando quindi dai 500 mt indicati in normativa ai 600 mt individuati dal Comune di Osasio;
- la distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale (parametro J.1) è stata incrementata del 20%, passando quindi dai 500 mt indicati in normativa ai 600 mt individuati dal Comune di Osasio.

Rimane invariato il valore della dimensione massima della localizzazione (parametro M.1).

L1	Parametro	Valore limite
ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	mt. 600
numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1	400 residenti
distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1	mt. 600
dimensione massima della localizzazione	M.1	mq. 40.000 15.000

Tabella 2 - Parametri per l'individuazione di localizzazione commerciale urbana non addensata L.1

Le motivazioni che hanno indotto alla scelta di tali variazioni percentuali, in accordo con le possibilità di deroga offerte dalla normativa, sono da ricercarsi nella volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di favorire l'eventuale riconoscimento di una localizzazione commerciale.

Considerate le caratteristiche del territorio, con una bassa

numerosità di abitanti insediati, principalmente, nel centro abitato, si è ritenuto necessario ridurre la numerosità degli abitanti da calcolare in una perimetrazione avente raggio maggiore.

Fermo restando che il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L1 avviene privilegiando prevalentemente le parti di territorio occupate da **attività produttive dismesse, la cui dismissione sia accertata da almeno trenta mesi, o nelle parti di territorio occupate da attività non produttive la cui dismissione sia comprovata al momento del riconoscimento delle localizzazioni stesse, situate all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente** ~~impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente,~~ **le localizzazioni commerciali urbane non addensate possono essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai fini dell'apertura o trasferimento di sede degli esercizi commerciali.**

~~E' fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d'uso agricolo indipendentemente dal loro effettivo utilizzo o alterando aree ed immobili di pregio ambientale.~~

Nel caso di aree ritenute idonee ad ospitare una localizzazione di tipo L1 perché rispondenti alle caratteristiche descrittive sopra enunciate, eventuali deroghe ai parametri X.1, Y.1, J.1 ed M.1 sono ammesse previo accordo di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della L. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte così come precisato all'art. 14 comma 4 lett. a) dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

5. Compatibilità territoriale dello sviluppo

La tabella che segue, redatta ai sensi dell'art. 17 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., ~~norma~~ **delinea lo sviluppo territoriale della rete distributiva commerciale all'interno degli insediamenti**, così come individuati o individuabili sulla base dei paragrafi precedenti, all'interno del Comune di Osasio **secondo il modello di rete commerciale regionale**.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1800 1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1800 1500	NO	SI
M-CC	151-900 1500	SI	SI
M-CC	901-2500	NO	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

M-SAM = media struttura di vendita con offerta alimentare e/o mista

M-SE = media struttura di vendita con offerta extralimentare

M-CC = centro commerciale di media struttura di vendita

G-SM = grande struttura di vendita con offerta commerciale mista

G-SE = grande struttura di vendita con offerta commerciale extralimentare

G-CC = centro commerciale di grande struttura di vendita

Tabella 3 – Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo per il Comune di Osasio

~~Rispetto al testo normativo di riferimento è stata modificata la compatibilità relativa ai centri commerciali di media struttura di vendita con superficie di vendita superiore ai 900 mq. all'interno dell'addensamento storico rilevante A1.~~

~~La scelta di tale modifica si è posta l'obiettivo di:~~

- ~~— promuovere, all'interno del centro abitato, un'offerta commerciale rivolta principalmente ai residenti;~~
- ~~— tutelare la qualità architettonica dei manufatti inseriti nel paesaggio urbano;~~
- ~~— non generare situazioni comportanti aumento di traffico veicolare nel centro storico a tutela della qualità ambientale perseguita sull'intero territorio comunale.~~

La compatibilità territoriale dello sviluppo non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei titoli edilizi relativi agli insediamenti commerciali nel rispetto di quanto espressamente previsto all'articolo 16 comma 1 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i; essa delinea un modello di sviluppo in sintonia con l'utilità sociale, è funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza e consente la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti delle norme comunitarie, nazionali e regionali.

Negli altri casi, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, così come prescritto agli artt. 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

6. Insediamiento delle attività commerciali

Ai fini dell'individuazione delle aree e degli edifici da destinarsi alle attività commerciali valgono i seguenti criteri:

- gli **esercizi di vicinato**, esercizi la cui superficie di vendita non supera i 150 mq, sono consentiti su tutto il territorio comunale, purché compresi in ambiti già edificati;
- le **medie e le grandi strutture di vendita** sono consentite esclusivamente all'interno delle zone di insediamento commerciale così come individuate nel precedente paragrafo 4.;
- ~~— le **grandi strutture di vendita** non sono insediabili.~~

Risulta inoltre necessario PREVENTIVAMENTE:

- **Verificare la compatibilità territoriale dello sviluppo** di cui al paragrafo precedente;
- **Verificare che la destinazione d'uso** riportata dallo strumento urbanistico comunale comprenda il commercio al dettaglio.

7. Tutela dell'arredo urbano e dei beni culturali

Negli edifici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e art. 24 della L.R. 56/77 è ammesso l'insediamento dei soli esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore ai 150 mq).

Gli interventi edilizi che si dovessero rendere eventualmente necessari all'insediamento delle attività dovranno risultare compatibili con i manufatti vincolati, garantendone la contestuale salvaguardia e valorizzazione nel rispetto delle finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs. 114/98.

8. Attività commerciali e Centro Storico

All'interno delle aree individuate dal P.R.G.C. come "aree miste di recupero del tessuto edificato esistente", considerato il valore storico-ambientale della zona considerata, è vietata la vendita delle seguenti tipologie di prodotti:

- materiale di recupero;
- materiale da costruzione e legnami;
- articoli da "sexy shop";
- prefabbricati, imbarcazioni, roulotte.
- articoli idro-termo-sanitari;
- articoli di vetreria non lavorati;
- combustibili;
- autoveicoli, motocicli e cicli;
- imbarcazioni, motori marini e relativi accessori;
- prodotti per l'agricoltura e la zootecnia;
- macchine, attrezzature e relativi accessori per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- animali vivi e articoli per il loro allevamento (piccolo zoo);
- armi.

9. Programma integrato di rivitalizzazione

Il Comune di Osasio, dal punto di vista commerciale, rientra tra le realtà urbane minori per le quali è necessario promuovere e incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale.

Sulla base di quanto riportato dall'art. 19 dell' Allegato A alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., il Comune, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, può adottare un programma integrato di rivitalizzazione (P.I.R.) che, attraverso incentivi e l'eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuova la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.

Il Programma Integrato di Rivitalizzazione, adottato con apposita delibera consiliare, può costituire parte integrante e sostanziale degli strumenti di pianificazione del territorio; può essere attivato anche su proposta di soggetti privati e deve essere corredato da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione nonché da un piano finanziario degli investimenti.

Il P.I.R. può prevedere sia interventi di natura urbanistico-edilizia, laddove ciò possa costituire elemento a sostegno delle attività commerciali in sede fissa o su area pubblica, sia azioni di promozione e sostegno per lo sviluppo ed il mantenimento delle attività commerciali.

10. Ulteriori prescrizioni

Per quanto non riportato nei precedenti paragrafi si richiama integralmente il testo normativo della D.C.R. n. 191-43016, con particolare riferimento agli artt. 23, 25, 26, 27 e 28 della stessa delibera.