

Data 28/01/2013

Protocollo 1156/DB 16.00

CL 9.10.20

Spett.le ANCI  
Associazione Nazionale Comuni Italiani  
Associazione Regionale del Piemonte  
piazza Palazzo di Città, n. 1  
10122 TORINO

**Oggetto: Riscontro a nota prot. n. 410 del 20 settembre 2012:**

"Problematiche attuative delle disposizioni immediatamente applicabili della legge 106/2011 al settore commerciale".

Con la nota sopra richiamata l'ANCI chiede di conoscere una valutazione di massima da parte della Direzione Programmazione Strategica, Politiche territoriali ed Edilizia e della Direzione Attività Produttive sull'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 5, commi 9-14, della legge 12 luglio 2011, n. 106; in particolare, l'ANCI chiede un'indicazione sulla specificazione contenuta nella circolare regionale 9 maggio 2012, n. 7UOL secondo cui, al paragrafo 1: "non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio" e, ai paragrafi 4 e 5: "è necessario rispettare la vigente normativa in materia di commercio".

Nell'ottica che ha portato la Regione Piemonte a fornire le indicazioni di supporto all'attività dei comuni con la circolare sopra indicata in una condizione più simile alla deroga ai piani regolatori generali a livello edilizio che non a tipologie di varianti urbanistiche automatiche, sono condivisibili le utili "ipotesi operative" tratte dall'ANCI nella nota in questione.

Tali ipotesi si muovono nella medesima traccia segnata con ogni paragrafo della circolare regionale, che, senza scardinare l'ormai spesso strato normativo urbanistico-edilizio vigente in ogni comune piemontese, consegna in modo chiaro alle Amministrazioni comunali una nuova possibilità operativa di livello edilizio, di diretta derivazione statale.

L'art. 5, comma 11 della l. 106/11 prevede il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; concetto traslato e specificato nella circolare regionale 9 maggio 2012, n. 7UOL alla normativa riferita al commercio. A tal proposito è opportuno porre su due diversi piani le deroghe di immediata applicabilità con incidenza in particolare su tutto ciò che concerne l'attività edificatoria, e la disciplina del commercio portatrice di diverse nature economiche, urbanistiche e edilizie.

Da queste premesse si conferma quanto previsto nella circolare regionale 9 maggio 2012, n. 7UOL al paragrafo 1: "non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio" e, ai paragrafi 4 e 5: "è necessario rispettare la vigente normativa in materia di commercio", ritenendo con ciò il rispetto senza alcuna deroga di quanto previsto dal d.lgs 114/98, dalla l.r. 28/99 e dalla DCR 563-13414/99 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la DCR 191-43016/2012.

Nello specifico non sarà derogabile tutto ciò che concerne l'approvazione dei criteri di programmazione commerciale ex art. 8 del d.lgs. 114/98, riconoscimento delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), e tutti i procedimenti autorizzativi, sia per le medie sia per le grandi strutture di vendita, che dovranno comunque rifarsi alle procedure previste dalla normativa di settore.

Ciò detto si ritiene comunque che le deroghe introdotte dalla legge 106 abbiano ricadute, seppur indirette, anche sulla complessa materia del commercio.

In via generale è comunque opportuno ribadire e sottolineare che l'ambito di applicabilità della legge 106 è ben definita al comma 9 dell'art. 5 della stessa *"al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare..."*. Inoltre la circolare regionale n. 7UOL precisa che il procedimento amministrativo potrà avviarsi previa approvazione di deliberazione di Consiglio comunale in cui siano espressamente indicate le motivazioni e la sussistenza di uno specifico interesse pubblico, condizione pregiudiziale per concedere le agevolazioni previste dalla legge 106.

A titolo esemplificativo si possono schematizzare alcuni casi di applicabilità del regime derogatorio previsto e la conseguente incidenza sulla normativa riferita al settore commerciale.

All'interno del corpus normativo del commercio, con rispetto alle possibili incidenze delle agevolazioni introdotte dalla legge 106, si possono molto sinteticamente prendere in considerazione le seguenti distinte fasi:

- Approvazione dei criteri commerciali, con riconoscimento delle aree di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni) (deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'art. 8 del d.lgs 114/98);

- Adeguamento del piano regolatore generale con assegnazione, tra l'altro, a tali ambiti della destinazione d'uso commercio al dettaglio, (art. 24 della DCR 563-13414/99 smi) secondo le procedure previste espressamente dall'art. 29 della stessa DCR.

- Procedimenti autorizzativi per le medie e grandi strutture di vendita

La particolare procedura di cui alla legge 106, relativamente alle deroghe da essa previste, non potrà trovare in via generale applicazione nella fase di approvazione dei criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98 per il riconoscimento di qualsivoglia zona di insediamento, né per l'adeguamento degli strumenti urbanistici che dovrà seguire le procedure previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Per quanto riguarda, invece, i procedimenti relativi alle medie e grandi strutture di vendita che sono autorizzabili esclusivamente nelle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni) previa sussistenza della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (art. 24 DCR sopra menzionata), la particolare procedura della legge 106 potrà trovare applicazione, nei seguenti due casi:

- 1) qualora il comune abbia approvato i criteri comunali di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98, il rilascio delle autorizzazioni può avvenire nelle zone di insediamento commerciale A2, A3, A4, A5 ed L1 e L2 opportunamente individuate, in particolari aree o edifici, ubicati nei confini dell'addensamento o localizzazione, intervenendo con modifiche che abbiano incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (premierità volumetrica aggiuntiva rispetto a quella ammessa, distanze minime, altezze fabbricati, etc) o con puntuali modifiche alla destinazione d'uso *"al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare..."*;
- 2) qualora il comune non abbia adottato i criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98 o li abbia adottati difformemente alla DCR 563-13414/99 smi, limitatamente alle zone di insediamento commerciale A2, A3 ed L1 potrà essere dato corso al rilascio dell'autorizzazione commerciale in applicazione dell'art. 30 (norme sostitutive in caso di inerzia da parte dei comuni) della DCR 563-13414/99 smi anche qualora la destinazione d'uso commerciale non sia presente al momento della richiesta di autorizzazione e sempre che siano rispettate le norme di cui ai commi 3, 4 e 4bis del richiamato art. 30.

A chiarimento di quanto sopra evidenziato, si precisa che la legge 106 non potrà trovare applicazione nell'ambito degli addensamenti commerciali A1 che, secondo la definizione delle DCR regionale, in linea di massima sono i centri storici di cui all'art. 24 della 56/77.

Per i casi sopra indicati l'avvio del procedimento derogatorio della legge 106 sarà possibile attraverso una manifestazione di interesse all'amministrazione competente: si ricorda che il cambio di destinazione d'uso in commercio al dettaglio sarà fattibile sempre che si tratti tra loro di destinazioni d'uso compatibili o complementari; ai fini di tale verifica i comuni potranno opportunamente avvalersi di quanto esplicitato all'art. 24 della DCR 563-414/99 smi..

Nel caso di medie strutture il procedimento si potrà avviare contemporaneamente con il cambio di destinazione d'uso, mentre per le grandi strutture il cambio di destinazione dovrà obbligatoriamente precedere la domanda di autorizzazione, che potrà essere rilasciata solo previa conferenza di servizi come prevista dall'art. 9 del d.lgs. 114/98.

E' indispensabile chiarire che ricorrere all'applicazione della legge 106, è un'eccezionalità a garanzia di un diritto all'esercizio dell'attività economica con tempistiche rapide e certe, e non deve e dovrà essere la norma per surrogare le mancate scelte dei comune in ordine alla programmazione di settore.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali esistenti, (con attività commerciale attiva e operante o con attività commerciale dismessa) potranno essere applicate le deroghe che generano premialità volumetrica, aggiuntiva a quella esistente o ammessa, e/o la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse. Si ribadisce nuovamente che la legge 106 non si applica alla superficie di vendita autorizzata o ai relativi standard generati, ma a quanto stabilito nelle NTA dei PRGC e dai regolamenti edilizi comunali.

Per gli insediamenti commerciali, il caso della delocalizzazione prevista dalla legge 106 è indubbio che potrà avvenire solo tra le zone di insediamento commerciali riconosciute dai comuni nei propri criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98 o in applicazione dell'art. 30 della DCR 563-13414/99 smi secondo quanto già detto per i precedenti casi 1 e 2.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, cordialmente

Direzione Attività produttive

Il Direttore  
dott. Giuseppe Benedetto

Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche territoriali ed edilizia

Il Direttore  
Ing. Livio Mezzani

referenti:  
arch. Patrizia Vernoni  
dott. Antonio Trifirò