

Raccolta dei pareri regionali



Programmazione commerciale

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Data 21/06/2022
Protocollo 5087/A2009B

Oggetto: risposta a quesito relativo all'area "X" pervenuto in data 01.06.2022.

Con nota pervenuta in data 1 giugno 2022 (ns. prot. n. 4344) si chiedono chiarimenti relativamente alla realizzazione di un intervento commerciale articolato in alcuni esercizi commerciali al dettaglio di cui n. 2 medie strutture di vendita in Addensamento A3 per le cui caratteristiche si configurerebbe "centro commerciale naturale".

In particolare si chiede circa:

- 1) la possibilità di considerare l'intera area ricadente nell'Addensamento A3;
- 2) la necessità di acquisizione dell'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77.

A tal proposito si specifica quanto segue.

Per quanto riguarda il punto 1) l'art. 13 della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificato dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, prevede un'estensione massima dell'addensamento A.3 di m 300 oltre l'ultimo esercizio. Pertanto le medie o grandi strutture il cui ingresso è previsto fuori da questo limite non possono essere autorizzate, a meno che ricadano in altra zona d'insediamento commerciale.

Relativamente al secondo punto, sulla base delle planimetrie allegate, risulterebbe un unico fabbricato a destinazione d'uso commerciale con Superficie Lorda di Pavimento superiore a 4000 mq. Pertanto, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi è necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione regionale ex comma 7 dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77.

Le autorizzazioni commerciali saranno invece rilasciate singolarmente per ogni esercizio commerciale, trattandosi di esercizi commerciali non collegati fisicamente tra di loro e con ingressi separati e indipendenti.

Si rammenta infine che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) dovranno poter consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene. Tale condizione dovrà essere oggetto di atto convenzionatorio tra la Vostra amministrazione e il proprietario.

Data 25/10/2022
Protocollo 10878/A2009B

OGGETTO: Riscontro a quesiti in merito a variazioni della composizione interna del centro commerciale sequenziale “X” ubicato in via nel Comune di

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 28 settembre 2022 (ns. prot. n. 9415) riferita a varie ipotesi di variazioni della composizione interna del centro commerciale sequenziale denominato “.....”, si rappresenta quanto segue.

Quesito n.1: *“È consentito l'accorpamento di due o più esercizi di vicinato nel caso in cui la somma degli stessi non superi i mq. 250 limite per il nostro Comune per gli esercizi di vicinato non variando il settore merceologico?”*

Il Settore scrivente si era già espresso con parere prot. n.15657/A1903A del 12/10/2015, al quale si rinvia, in merito alle modifiche che possono interessare gli esercizi di vicinato all'interno di un centro commerciale. Ad ogni modo, per dirimere la questione posta, appare utile richiamare il succitato parere nella parte in cui viene precisato che *“nel corso degli anni, per prassi consolidata e in considerazione che gli esercizi di vicinato non rilevano per la definizione del modello di rete e, quindi, della composizione dei centri commerciali, la superficie del vicinato nei centri commerciali è sempre considerata complessivamente. Pertanto, sono soggette ad autorizzazione solo le modifiche della superficie di vendita complessivamente autorizzata”*.

Gli esercizi di vicinato all'interno dei centri commerciali dunque possono modificarsi liberamente, con sola comunicazione al Comune sede dell'intervento, purché nei limiti della superficie della specifica tipologia (quindi entro i 250 oppure i 150 mq a secondo se trattasi di comune con più o meno di 10.000 abitanti) e della superficie complessivamente autorizzata.

Come da Voi prospettato con il quesito, quindi, appare corretto il ricorso all'istituto della SCIA per il vicinato indicando le nuove superfici di vendita.

Quesito n. 2: *“È consentito l'accorpamento di due o più esercizi di vicinato che danno luogo ad una media struttura di vendita, che non modifica né la tipologia merceologica né la superficie di vendita del centro commerciale?”*

La modificazione descritta, per la quale dall'accorpamento di due o più esercizi di vicinato deriva una nuova media struttura di vendita senza modificare la composizione merceologica né la superficie di vendita autorizzata del centro commerciale, a condizione che si tratti di autorizzazioni originarie, costituisce fattispecie di ridefinizione della composizione interna del centro commerciale soggetta alla normativa prevista dall'art. 15, c. 10, lett. a) della D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414 e s.m.i., per la quale: *“a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;”*.

Quesito n. 3: *“È consentito l'accorpamento di due o più esercizi di vicinato che danno luogo ad uno spazio commerciale di 270 mq. da adibire a pubblico esercizio?”*

Si rinvia, per quanto riguarda le modifiche che possono interessare gli esercizi di vicinato all'interno dei centri commerciali, ai contenuti della risposta al quesito n. 1, precisando altresì, per il caso segnalato nel presente quesito, quanto segue:

- La superficie di vendita autorizzata, che diverrebbe inattiva in ragione dell'accorpamento e conversione degli esercizi di vicinato in attività di somministrazione di alimenti e bevande, potrà, nel caso si venissero a creare le condizioni, essere nuovamente attivata per l'apertura di tipologie di esercizio di vicinato. Infatti, al ricorrere delle condizioni previste ex art. 5, c. 3, della l.r. n. 28/1999 (centro commerciale attivato per più di due terzi di quanto autorizzato) l'autorizzazione commerciale rilasciata conserva sempre la sua validità relativamente alla superficie di vendita nel suo complesso autorizzata.
- Poiché l'esercizio di somministrazione è previsto all'interno di un centro commerciale, il fabbisogno dei posti a parcheggio e relativa superficie dovrà essere computato in base a quanto indicato al comma 4 dell'art. 25 della D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414 e s.m.i..

Quesito n. 4: *“È consentito l'accorpamento di una media struttura (M-SE1) con un esercizio di vicinato e una parte di galleria (il corridoio che divide i due esercizi di vicinato), dando origine ad una media struttura M-SE2?”*

Per quanto già precisato circa la possibilità per gli esercizi di vicinato di modificarsi liberamente, purché nei limiti dimensionali definiti ai sensi dell'art. 4, c. 1, lett. d), del d.lgs. n. 114/1998 e della superficie complessivamente autorizzata, il caso qui rappresentato, in relazione al livello di dettaglio fornito, potrebbe configurare la riduzione della superficie di vendita complessiva del vicinato e contestuale ampliamento della media struttura M-SE1 esistente, quest'ultimo da attuarsi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15, commi 7 e 9, della D.C.R. n. 191-43016 del 21.11.2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.



Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 20/07/2022
Protocollo 6118/A2009B

OGGETTO: Richiesta parere per autorizzazioni commerciali in via ... nel Comune di

Con riferimento alla nota acquisita agli atti con prot. n. 4511/A2009B del 8.06.2022, si conferma che l'ampliamento di strutture di vendita in applicazione dell'art. 15, comma 7, lettera b) della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 di modifica della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.199, soggetto a SCIA, ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90, entro il limite massimo di mq. 400 e comunque non oltre il 20% della superficie di vendita originariamente autorizzata, non è soggetto al rispetto dell'art. 25 (*Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area*) della deliberazione sopracitata e pertanto non è dovuta la verifica del fabbisogno dei parcheggi derivante dall'ampliamento della superficie di vendita.

Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 17/11/2022
Protocollo 13004/A2009B

OGGETTO: Riscontro a quesito in merito a variazioni della composizione interna del centro commerciale “X” ubicato nel Comune di

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta via email in data 11 novembre 2022 (ns. prot. n. 12822/A2009B) si comunica quanto segue.

Il quesito sottoposto evidenzia la volontà di ridurre di mq. 50 la superficie di una media struttura portandola da mq. 1.500 a mq. 1450 e contestualmente di ampliare una media struttura da mq. 301 a mq. 351, senza modificare le tipologie distributive e la superficie di vendita complessiva.

Poiché tale modifica non dà origine a nuove strutture di vendita attraverso una scomposizione, bensì riduce e amplia strutture già esistenti, l'applicazione dell'articolo 15, comma 10 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. da Voi prospettato non risulta appropriato a tale fattispecie.

Pertanto alla luce di quanto sopra, è da ritenersi corretta l'applicazione dell'art. 15, comma 11 della sopracitata deliberazione, che prevede: *“le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie e grandi strutture di vendita sono soggette a SCIA senza asseverazione...”* e dell'art. 15, comma 7 lettera b) che stabilisce: *“gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita sono soggetti a SCIA, ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90, entro il limite massimo di mq. 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria...”*.

Data 11/04/2022
Protocollo 2703/A2009B

OGGETTO: riscontro a quesito inerente riconoscimento centro commerciale naturale in localizzazione L1.

Con nota pervenuta in data 22 marzo 2022 (ns. prot. n. 2043) si chiedono chiarimenti circa la previsione di realizzazione di una media struttura di vendita alimentare M-SAM4 e di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in una localizzazione L1 ove è già esistente un edificio commerciale extralimentare.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Sulla base delle indicazioni fornite e della planimetria allegata le due medie strutture di vendita risultano entrambe con ingresso separato e indipendente, con il fronte principale che si affaccia sull'area destinata a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e privati direttamente collegata alla viabilità pubblica, e non risulterebbero divise da viabilità pubblica.

Nel ribadire quanto già formulato nel nostro parere prot. n. 108178/A1903A del 28.11.2018 a cui avete fatto riferimento, si conferma che l'intervento in esame presenta le caratteristiche per essere riconosciuto quale centro commerciale ai sensi del comma 3 lett. c) dell'articolo 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

Riguardo alla richiesta di chiarimento sulla "condizione che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) debbano poter consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene", si specifica che tale condizione dovrà essere oggetto di atto convenzionatorio tra la Vostra amministrazione e il proprietario.

Si conferma infine la possibilità di individuare i parcheggi afferenti l'esercizio di somministrazione e bevande al di fuori della Localizzazione L1.

Data 1/05/2022
Protocollo 3473/A2009B

OGGETTO: quesito Prot. n. 3320/A2009B del 05/05/2022 in merito all'esercizio di vendita di merci ingombranti.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 05/05/2022 con Prot. n. 3320/A2009B, si richiede l'inquadramento giuridico di un esercizio di vendita di merci ingombranti, avente una superficie totale pari a 300 mq., di cui 250 mq. destinata all'area espositiva di auto e la restante parte di 25 mq. all'ufficio vendita, e l'accesso da parte della clientela direttamente nell'area espositiva.

In particolare, si segnala che in prossimità dell'ingresso è posizionato un banco reception per l'accoglienza e accompagnamento dei clienti da parte di un addetto alla vendita, mentre l'ufficio vendita è raggiungibile soltanto attraversando l'area espositiva, comunicante con la stessa, ma separato da pareti continue.

Tutto ciò premesso, si richiede se sia corretto applicare al caso specifico quanto previsto all'art. 5, commi 6 e 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, per il quale la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, la cui consegna non è immediata da parte del venditore, può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, anche se l'accesso avviene direttamente nell'area espositiva e senza alcuna garanzia che la clientela vi accedi solo se accompagnata.

Come già evidenziato nel precedente parere regionale del 29/04/2016, la suddetta normativa regionale consente di escludere l'area espositiva dal computo della superficie di vendita dell'esercizio commerciale, a condizione che l'operatore, con atto d'obbligo registrato presso l'Agenzia delle Entrate, dichiari la composizione dell'offerta merceologica trattata e si impegni a mantenere distinta e separata da pareti continue l'area destinata alla vendita da quella espositiva, alla quale il pubblico potrà accedere solo se accompagnato dagli addetti alla vendita.

D'altra parte, secondo gli orientamenti normativi ed i principi di liberalizzazione delle attività economiche enunciati a livello europeo e nazionale, è possibile porre vincoli all'esercizio delle stesse limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione, risultando conseguentemente indifferenti le modalità in cui si svolge in concreto l'attività commerciale e/o l'organizzazione di cui si avvale l'imprenditore, purchè siano sempre rispettate le prescrizioni della normativa di riferimento vigente.

Ciò significa che, secondo un'interpretazione evolutiva della normativa regionale, in conformità ai principi sopra esposti, è da ritenere possibile l'applicazione della suddetta deroga al caso di specie, poichè la tipologia delle merci in vendita, **non immediatamente asportabili da parte del cliente**, non incide sull'organizzazione interna dell'attività, ed in particolar modo sulla disposizione dell'area espositiva all'ingresso dell'esercizio commerciale, ben potendo il pubblico accedervi anche liberamente senza l'assistenza degli addetti alla vendita.

Data 22/04/2022
Protocollo 3022/A2009B

OGGETTO: quesito Prot. n. 2599/A2009B del 06/04/2022 in merito alla sospensione di attività di una media struttura di vendita.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 06/04/2022 con Prot. n. 2599/A2009B, si richiede se sia possibile concedere la sospensione di attività per un anno richiesta da parte del nuovo titolare di una media struttura di vendita non alimentare, rimasta già chiusa per un anno e mezzo a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 dal precedente gestore.

In particolare, si specifica che il nuovo titolare ha presentato contestualmente alla SCIA di subingresso la richiesta di sospensione di attività per un anno senza che sia avvenuta l'effettiva apertura al pubblico della media struttura di vendita in argomento.

Ciò premesso, occorre considerare in generale l'attuale contesto socio-economico che, già caratterizzato da una perdurante crisi economica e dei consumi, ha subito, in ultimo, a fronte dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, un ulteriore dirompente contraccolpo con rilevanti ricadute sul sistema commerciale piemontese.

Per questi motivi, e in ogni caso al di là delle motivazioni sottese a tale richiesta, si ritiene di poter accogliere la stessa, al fine di consentire al nuovo titolare le opportune valutazioni di mercato a favore della ripresa economica dell'azienda.

Certamente, decorso il predetto ulteriore termine di sospensione, troverà applicazione la disposizione, di cui all'art. 22 del D.Lgs. n. 114/1998.

Data 10/02/2022
Protocollo 1024 /A2009B

OGGETTO: quesito Prot. n. 3042/A2009B in merito all'affido di reparto, di cui all'art. 5, comma 5 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999.

Con il quesito citato in oggetto, ns. prot. n. 3042/A2009B, si richiede se il titolare di autorizzazione per una media o una grande struttura di vendita all'interno di un centro commerciale possa gestire l'esercizio commerciale con la modalità dell'affido di reparto per l'intera superficie di vendita, anziché procedere con la modalità dell'affitto di ramo d'azienda.

L'affidamento di gestione del reparto a soggetti terzi, a differenza di quanto accade nel caso dell'affitto di ramo aziendale, non implicherebbe il subingresso nella titolarità dell'autorizzazione commerciale, che rimane in capo al soggetto concedente la gestione, e consentirebbe l'attivazione di rapporti di lavoro autonomo da parte dei gestori.

In relazione al quesito posto si evidenzia anzitutto che la possibilità di affidamento di reparto da parte del titolare di un'autorizzazione commerciale è espressamente prevista all'art. 5, comma 5 della L.R. n. 28/1999, che stabilisce quanto segue: *"Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71 del d.lgs. 59/2010, perchè li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta"*.

Ciò posto, è ben vero che la formulazione letterale della norma regionale, di portata generica, non pone limitazioni specifiche rispetto al numero dei reparti e alla porzione massima di superficie di vendita dell'esercizio destinabile alla suddetta modalità di gestione, salvaguardando le libere scelte aziendali dell'imprenditore, in linea con gli orientamenti normativi ed i principi di liberalizzazione delle attività economiche enunciati a livello europeo e nazionale, tra cui in particolare, l'art. 3, commi 1 e 2 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge 14 settembre 2011, n. 148 recante: *"Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo"*, secondo cui *"l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge"*, quale principio fondamentale per lo sviluppo economico e l'attuazione della piena tutela della concorrenza tra le imprese.

Considerato peraltro che, nel caso di affido di reparto, il titolare dell'autorizzazione rimane immutato, occorre richiamare l'attenzione sull'essenza dell'istituto dell'autorizzazione: in diritto amministrativo l'autorizzazione è l'atto tipico della pubblica amministrazione volto ad espandere un diritto affievolito del privato ad esercitare un'attività altrimenti non consentitagli secondo il diritto privato.

Poiché nel caso specifico l'attività autorizzata è il commercio al dettaglio nell'esercizio di riferimento, il suo titolare non potrà prescindere dalla definizione della medesima, secondo quanto disposto dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998 che definisce il commercio al dettaglio come *"l'attività"*



svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale".

Pertanto, il titolare dell'autorizzazione commerciale, che nel caso di cui trattasi permane unico ed immutato dalle irrilevanti vicende interne di gestione dei reparti, a differenza di quanto avverrebbe nel caso di trasferimento di gestione per affitto di azienda, non potrà prescindere, nell'organizzazione dell'esercizio di vendita, dal rispetto di tale norma, che individua, nella sostanza, gli elementi identificativi dell'attività autorizzata.

Ne consegue che l'affidamento di reparto dell'intero esercizio commerciale appare difficilmente compatibile con la suddetta definizione di attività di commercio al dettaglio.

Data 09/02/2022
Protocollo 961/A2009B

OGGETTO: riscontro a quesito inerente a) il rilascio di autorizzazione commerciale per media struttura di vendita con contestuale autoriconoscimento di Localizzazione commerciale L1 e b) la possibilità per due distinti esercizi di svolgere la propria attività all'interno di un unico locale.

Con nota pervenuta in data 11 gennaio 2022 (ns. prot. n. 164) si chiedono chiarimenti circa:

- a) il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi e eventuale monetizzazione degli stessi per il rilascio di autorizzazione commerciale per una media struttura di vendita con superficie di vendita complessiva pari a mq 1.200, tipologia M-SAM3, settore alimentare ed extralimentare con contestuale autoriconoscimento di localizzazione L1;
- b) la possibilità per due distinti esercizi di svolgere la propria attività all'interno dello stesso locale.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Per quanto riguarda il punto a):

1) Fabbisogno parcheggi:

per la media struttura in argomento, che dovrebbe venire ricompresa in una localizzazione L1 in autoriconoscimento, il rilascio di autorizzazione commerciale, è subordinato al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

Ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita della tipologia di struttura distributiva (M-SAM3 di 1.200 mq SV) e da calcolarsi secondo i parametri indicati nella tabella contenuta al comma 3 dello stesso articolo, risulta corrispondente a n. 90 posti auto complessivi tra pubblici e privati. Di tale quota almeno il 50% è da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico e la restante parte, destinata a parcheggi privati, contribuisce a soddisfare la quota di posti auto privati richiesti dalla l.122/89 da calcolarsi rispetto al volume del fabbricato (legge Tognoli).

I parcheggi pubblici o di uso pubblico richiesti dall'art. 21 della l.r. n. 56/77 non sono aggiuntivi a quelli prescritti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. ma occorre, tra le due norme, che venga soddisfatta la più prescrittiva.

2) Autoriconoscimento Localizzazione commerciale L.1

In merito al riconoscimento della localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 in sede di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, come previsto dall'art. 14 comma 3 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, come da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, dall'esame della relazione trasmessa a cura del proponente, si ricava che i parametri prescritti nel prospetto 4 del citato art. 14 risultano verificati. Sono, infatti, riportati i valori richiesti a soddisfacimento dei parametri relativi alla popolazione residente nel raggio ammesso ed alla dimensione della localizzazione.

Inoltre, il lotto oggetto di richiesta di autoriconoscimento, non appartenente ad alcuna localizzazione o addensamento commerciale individuati nei Criteri commerciali vigenti, appare

effettivamente intercluso su tre lati dal tessuto residenziale urbano esistente o pianificato, essendo come riscontrabile nel P.R.G.C. vigente, ricompreso in un piano particolareggiato con destinazione prevalente residenziale di completamento.

Le N.T.A. del P.R.G.C. vigente ammettono in quest'area la destinazione commercio al dettaglio, **limitatamente agli esercizi di vicinato**: infatti, dalla scheda di zona dell'area normativa C19/I risulta ammessa la sola destinazione "dc3" (*"esercizi di vicinato, la cui superficie di vendita non è superiore a mq 250, corrispondente ad una Superficie lorda massima di 400 mq"*), come riportato all'art. 14 delle stesse N.T.A.), mentre non risulterebbe esplicitato che, in caso siano verificate definizione e parametri per il riconoscimento di localizzazione L.1, la limitazione ai soli esercizi di vicinato non opera, come stabilito dall'art. 24, comma 1 lettera a) della citata D.C.R., secondo cui: .
" commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; (...)" .

A tal proposito si segnala che nel caso di autoriconoscimento della localizzazione L.1, l'art. 14 della citata D.C.R. al comma 3) stabilisce che *"Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4, lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'articolo 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale."*, come del resto evidenziato nella stessa relazione a cura del proponente.

Nel contesto delineato emergono alcune criticità rispetto alla norma di limitazione posta dalle N.T.A. allo sviluppo del commercio, ammesso nella sola forma del vicinato.

Tale disposizione appare anzitutto in contrasto con quanto previsto dal richiamato art. 24.

Inoltre il mancato superamento del vincolo imposto, a livello locale, alla libertà d'impresa indurrebbe fondati dubbi di legittimità in relazione ai processi normativi di liberalizzazione delle attività economiche e commerciali che, avviati con la Direttiva servizi 2006/123/CE e recepiti a livello statale anzitutto con il D.Lgs. n. 59/2010, hanno trovato ulteriore conferma e sviluppo nei ripetuti interventi legislativi a partire dal decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), fino al decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività), e al decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo), incidendo profondamente sulla disciplina regionale di principio e di dettaglio in materia di esercizio del commercio nelle sue varie forme.

Gli interventi normativi suddetti, enunciano in modo ricorrente il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata, e quindi la massima libertà di attivazione e di esercizio delle attività economiche, ivi compresi gli esercizi commerciali, consentendo la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale ascrivibili alla tutela, in particolare:

- della salute
- dei lavoratori
- dell'ambiente ivi incluso l'ambiente urbano
- dei beni culturali
- della sicurezza

nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione.

Codesto Comune dovrà pertanto riconsiderare la norma di limitazione valutando in concreto il ricorrere

dei suddetti motivi imperativi di interesse generale che, soli, possono giustificare il mantenimento del vincolo alla libertà d'impresa, da applicare, qualora confermato, nel rigoroso rispetto dei principi di necessità e proporzionalità.

Con l'occasione, si segnala che i criteri commerciali vigenti sono stati approvati con D.C.C. n. 19 del 16/03/2009 e che devono essere adeguati ai nuovi indirizzi programmatici introdotti dalla D.C.R. n. 191- 43016 del 20/11/2012.

Risulta, inoltre, presente all'art. 100 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, una tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo commerciale ex-Art. 17 della citata D.C.R., non corrispondente a quella dei criteri commerciali approvati nel 2009. Si segnala che non è opportuno inserire la tabella di compatibilità nel P.R.G.C., in quanto materia di competenza dei criteri commerciali.

I processi di liberalizzazione delle attività economiche e commerciali, avviati con la Direttiva servizi 2006/123/CE e recepiti a livello statale anzitutto con il D.Lgs. n. 59/2010, hanno trovato ulteriore conferma e sviluppo nei ripetuti interventi legislativi a partire dal decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 (Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), fino al decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività), e al decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo), incidendo profondamente sulla disciplina regionale di principio e di dettaglio in materia di esercizio del commercio nelle sue varie forme.

Per quanto riguarda il punto b):

nel quesito non viene indicata la superficie di vendita dei due esercizi commerciali, pertanto nell'impossibilità di potersi esprimere puntualmente, a titolo generale, si fa presente che la normativa vigente in materia di commercio, in particolare l'art. 5 commi 3 e 4 della DCR n. 563/99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191/2012, stabilisce la separazione della superficie di vendita per ciascun esercizio commerciale, disponendo, in merito:

Art. 5 c. 3. "Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Art. 5 c.4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n.114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2."

Ciò detto, occorre in proposito però rilevare che qualora la somma della superficie di vendita dei due esercizi commerciali risultasse inferiore a mq 250, ovvero il limite stabilito dall'articolo 4, comma 1 lettera d) del d. lgs. n. 114/98 per le medie strutture di vendita nei comuni con più di 10.000 abitanti, è da ritenere ammissibile la coesistenza di più esercizi di vicinato nello stesso locale.

Pertanto, in conclusione, la coesistenza di una pluralità di esercizi commerciali negli stessi locali non è consentita nei casi in cui tale attività si svolga al di là dei limiti di superficie di vicinato: in tal caso infatti si ricadrebbe nel regime di autorizzazione, previsto per i centri commerciali di media e grande dimensione.

Data 10/02/2022

Protocollo 1024/A2009B

OGGETTO: quesito Prot. n. 3042/A2009B in merito all'affido di reparto, di cui all'art. 5, comma 5 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999.

Con il quesito citato in oggetto, ns. prot. n. 3042/A2009B, si richiede se il titolare di autorizzazione per una media o una grande struttura di vendita all'interno di un centro commerciale possa gestire l'esercizio commerciale con la modalità dell'affido di reparto per l'intera superficie di vendita, anziché procedere con la modalità dell'affitto di ramo d'azienda.

L'affidamento di gestione del reparto a soggetti terzi, a differenza di quanto accade nel caso dell'affitto di ramo aziendale, non implicherebbe il subingresso nella titolarità dell'autorizzazione commerciale, che rimane in capo al soggetto concedente la gestione, e consentirebbe l'attivazione di rapporti di lavoro autonomo da parte dei gestori.

In relazione al quesito posto si evidenzia anzitutto che la possibilità di affidamento di reparto da parte del titolare di un'autorizzazione commerciale è espressamente prevista all'art. 5, comma 5 della L.R. n. 28/1999, che stabilisce quanto segue: *"Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71 del d.lgs. 59/2010, perchè li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta"*.

Ciò posto, è ben vero che la formulazione letterale della norma regionale, di portata generica, non pone limitazioni specifiche rispetto al numero dei reparti e alla porzione massima di superficie di vendita dell'esercizio destinabile alla suddetta modalità di gestione, salvaguardando le libere scelte aziendali dell'imprenditore, in linea con gli orientamenti normativi ed i principi di liberalizzazione delle attività economiche enunciati a livello europeo e nazionale, tra cui in particolare, l'art. 3, commi 1 e 2 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito in legge 14 settembre 2011, n. 148 recante: *"Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo"*, secondo cui *"l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge"*, quale principio fondamentale per lo sviluppo economico e l'attuazione della piena tutela della concorrenza tra le imprese.

Considerato peraltro che, nel caso di affido di reparto, il titolare dell'autorizzazione rimane immutato, occorre richiamare l'attenzione sull'essenza dell'istituto dell'autorizzazione: in diritto amministrativo l'autorizzazione è l'atto tipico della pubblica amministrazione volto ad espandere un diritto affievolito del privato ad esercitare un'attività altrimenti non consentitagli secondo il diritto privato.

Poiché nel caso specifico l'attività autorizzata è il commercio al dettaglio nell'esercizio di riferimento, il suo titolare non potrà prescindere dalla definizione della medesima, secondo quanto disposto dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998 che definisce il commercio al dettaglio come *"l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale"*.



Pertanto, il titolare dell'autorizzazione commerciale, che nel caso di cui trattasi permane unico ed immutato dalle irrilevanti vicende interne di gestione dei reparti, a differenza di quanto avverrebbe nel caso di trasferimento di gestione per affitto di azienda, non potrà prescindere, nell'organizzazione dell'esercizio di vendita, dal rispetto di tale norma, che individua, nella sostanza, gli elementi identificativi dell'attività autorizzata.

Ne consegue che l'affidamento di reparto dell'intero esercizio commerciale appare difficilmente compatibile con la suddetta definizione di attività di commercio al dettaglio.

Data 30/08/2021
Protocollo 1501/A1903A

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere in merito all'ampliamento di un centro commerciale sequenziale – media struttura di vendita in Localizzazione L2.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto all'Ufficio scrivente in data 23.08.2021 con prot. n. 1386, si chiedono chiarimenti circa l'ampliamento di un esercizio vicinato da mq 127 a mq 276 posto in un centro commerciale sequenziale, tipologia distributiva M-CC, ubicato in Localizzazione commerciale L2, con superficie di vendita complessiva di mq 1.492 e composto da un esercizio di vicinato extralimentare di mq 127, una media struttura alimentare ed extralimentare M-SAM2 di mq 772 e una media struttura extralimentare M-SE2 di mq 593.

A tal proposito si specifica quanto segue.

Il comune di..., abitanti 3.424, è classificato ai sensi dell'articolo 11 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. come "comune subpolo della rete primaria". Nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 150 sono classificati medie strutture di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.500 sono classificati grandi strutture di vendita.

Pertanto l'ampliamento dell'esercizio di vicinato da mq 127 a mq 276 e il conseguente ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale da mq 1.492 a mq 1.641, determinano rispettivamente il passaggio di tipologia di struttura distributiva del singolo esercizio commerciale che diventa media struttura di vendita (M-SE1) e del centro commerciale che passa da M-CC (fino a 1.500 mq) a G-CC1 (da 1.501 a 6.000 mq).

Le nuove superfici derivanti dall'ampliamento risultano conformi alla tabella di compatibilità di cui all'articolo 17 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per il comune sede di intervento e coerente con la localizzazione commerciale L2.

Alla luce di quanto sopra illustrato, l'autorizzazione commerciale potrà essere rilasciata, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.1, nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della Deliberazione consiliare sopraccitata e secondo le disposizioni procedurali e i tempi stabiliti con D.G.R. n. 43- 29533 del 1.3.2000 s.m.i., in applicazione dell'articolo 3 della l.r. n. n. 28/1999 e del d. lgs. n. 114/1998.

Detta istanza di autorizzazione commerciale potrà essere presentata dal titolare dell'autorizzazione unitaria del centro commerciale ovvero dal titolare dell'autorizzazione dell'esercizio oggetto di ampliamento corredata da atto di assenso da parte degli altri titolari degli esercizi che compongono il centro.

Data 01/12/2021
Protocollo 5819/A1903A

OGGETTO: riscontro a richiesta di parere in merito all'attivazione di nuove medie strutture di vendita all'interno di un Addensamento A3 nel Comune di in area commerciale

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 16 novembre 2021 (prot. n. 5115/A2009A) in merito alla corretta procedura amministrativa da seguire per l'attivazione di medie strutture di vendita extralimentare e alimentare e mista da collocarsi all'interno di un Addensamento A3 presso il Comune di X, si fa presente quanto segue.

Secondo quanto illustrato nella nota in oggetto e nella planimetria allegata, l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di due immobili che ospiteranno rispettivamente cinque medie strutture extralimentari e una media struttura alimentare/extralimentare, con accessi singoli e separati su un'area destinata a parcheggio.

Secondo quanto previsto dalla normativa di settore, gli addensamenti commerciali urbani e le localizzazioni L1 rivestono carattere esclusivamente urbano e la loro funzione è quella di conferire un'offerta commerciale e di servizi integrati con il tessuto cittadino. Pertanto, sulla base di quanto indicato al comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., negli addensamenti commerciali e nelle localizzazioni L1, una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, con accessi separati e indipendenti, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configura quale centro commerciale naturale.

Ciò detto, l'intervento in esame presenta le caratteristiche per essere riconosciuto quale centro commerciale naturale ai sensi del comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., ma a condizione che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) consentano permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Tale connotazione, cioè l'uso pubblico dell'area, ossia la soggezione dell'area a un'utilizzazione, di fatto o di diritto, all'intera collettività mediante la destinazione alla pubblica circolazione da parte di un numero indeterminato di veicoli e di pedoni, consente di qualificare correttamente l'area come porzione di territorio facente parte del tessuto urbano e di conseguenza di determinare la "naturalità" dell'insediamento commerciale estendendo il più possibile il servizio commerciale in ambito urbano.

Nel caso del centro commerciale naturale le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata.

Riguardo all'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 7 della L.r. n. 56/77, risulta necessario acquisirla solo nel caso in cui la SLP dell'edificio che ospiterà le cinque medie strutture risulti pari o superiore a 4.000 mq.

Data 08/11/2021
Protocollo 4840/A1903A

OGGETTO: riscontro a richiesta di parere in merito all'attivazione di due medie strutture di vendita in Localizzazione L1 nel comune di X.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 15 ottobre 2021 (ns. prot. n. 4161) si chiede parere in merito all'applicazione della definizione di centro commerciale naturale riportata all'articolo 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. relativamente all'attivazione di due medie strutture di vendita all'interno di una Localizzazione L1 nel comune di X, in via

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Secondo quanto illustrato nella nota in oggetto e nella planimetria allegata, l'intervento risulta all'interno di una Localizzazione L1 e prevede l'attivazione di due medie struttura di vendita, una alimentare e una extralimentare in adiacenza, senza viabilità pubblica di separazione tra i due esercizi commerciali. I due esercizi risultano con ingressi separati e indipendenti e con il fronte principale che si affaccia su un'area destinata a parcheggio prospiciente via

Secondo quanto previsto dalla normativa di settore, gli addensamenti commerciali urbani e le localizzazioni L1 rivestono carattere esclusivamente urbano e la loro funzione è quella di conferire un'offerta commerciale e di servizi integrati con il tessuto cittadino. Pertanto, sulla base di quanto indicato al comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., negli addensamenti commerciali e nelle localizzazioni L1, una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, con accessi separati e indipendenti, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configura quale centro commerciale naturale.

Ciò detto, l'intervento in esame presenta le caratteristiche per essere riconosciuto quale centro commerciale naturale ai sensi del comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., ma a condizione che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) consentano permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Tale connotazione, cioè l'uso pubblico dell'area, ossia la soggezione dell'area a un'utilizzazione, di fatto o di diritto, all'intera collettività mediante la destinazione alla pubblica circolazione da parte di un numero indeterminato di veicoli e di pedoni, consente di qualificare correttamente l'area come porzione di territorio facente parte del tessuto urbano e di conseguenza di determinare la "naturalità" dell'insediamento commerciale estendendo il più possibile il servizio commerciale in ambito urbano.

Nel caso del centro commerciale naturale le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata.

Data 07/09/2021
Protocollo 1780/A1903A

OGGETTO: riscontro a quesito inerente la riduzione di superficie a vendita a favore di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

In riferimento alla Vostra nota pervenuta in data 4 agosto 2021 (ns. prot. n. 1044) con la quale si chiedono chiarimenti in merito all'apertura di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno di una media struttura di vendita (M-SAM4) ricompresa in un centro commerciale classico con conseguente riduzione della superficie di vendita autorizzata, si fa presente quanto segue.

L'art. 5, comma 3 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. stabilisce che la superficie di vendita di un esercizio commerciale è determinata calcolando l'area coperta delimitata dai muri e al netto degli stessi e corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto ed in nessun modo collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

La barriera casse è compresa nel computo della superficie di vendita, in quanto da considerarsi alla stregua di una parete continua, essendo insormontabile fino a che non venga pagata la merce scelta.

Nel caso in esame, secondo quanto indicato nella planimetria allegata alla Vostra richiesta, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande risulta ricompreso nella superficie di vendita dell'esercizio commerciale M-SAM4, ubicato in corrispondenza della barriera casse e non risulta separato fisicamente da pareti continue dalla restante superficie di vendita.

Alla luce di quanto sopra formulato, l'occupazione da parte dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di una porzione della superficie di vendita non determina quindi una riduzione della superficie di vendita dell'esercizio commerciale M-SAM4 posto all'interno del centro commerciale classico, in quanto non è stata prevista una suddivisione fisica mediante pareti continue tra le due attività.

La scelta dell'operatore di consentire l'attivazione di un pubblico esercizio all'interno della superficie di vendita sottrae ovviamente degli spazi, seppur limitati, autorizzati alla vendita, che potranno nuovamente tornare alla loro destinazione originaria qualora il pubblico esercizio dovesse cessare, ma come sopra detto, non configura una reale riduzione della superficie di vendita autorizzata che rimane quindi invariata.

Di conseguenza non deve essere presentata da parte del titolare dell'autorizzazione commerciale del M-SAM4 la SCIA per comunicare la riduzione della superficie di vendita secondo quanto previsto dall'articolo 15, comma 11 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

L'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere autorizzato in conformità ai disposti della l.r. n. 38 del 29.12.2006 e della D.G.R. 85 – 13268 del 8.02 2010 che disciplinano l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Poiché l'attività è prevista all'interno di un centro commerciale, il fabbisogno di posti parcheggio e relativa superficie dovrà essere computato in base a quanto indicato al comma 4 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

Data 24/08/2021
Protocollo 1429 /A1903A

OGGETTO: Centro commerciale “X” . Riscontro richiesta parere

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 1° giugno 2021 (prot. n. 4836), si chiedono chiarimenti circa la presentazione di SCIA per subingresso e le modalità di presentazione di istanza per ampliamento della superficie di vendita della media struttura di vendita oggetto di subingresso e conseguente ampliamento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale in oggetto, autorizzato con nullaosta regionale rilasciato con D.G.R. n. 41-47227 del 22.06.1995.

A tal proposito si conferma quanto già anticipato nel corso della riunione del 1° giugno u.s. svolta in modalità da remoto e, a integrazione di quanto già formulato nel precedente parere del 10.11.2020 (prot. n. 9530), che si allega, si specifica quanto segue.

1) Nullaosta alla presentazione di comunicazione di subingresso (vedi modulo allegato) alla Società Y sas, originaria titolare dell'autorizzazione, da parte di altro operatore, il quale dovrà dimostrare di aver acquisito la disponibilità del locale ove intende svolgere l'attività, che, nel caso in specie, corrisponde all'esercizio individuato planimetricamente con il numero 20, posto nel nuovo corpo di fabbrica e lasciato vuoto dall'azienda fallita nel 2015. Il subingresso non può riportare una data di scadenza ma ovviamente potrà sempre essere presentata un'ulteriore comunicazione di subingresso qualora ne sussistano le condizioni. Nel contempo dovrà essere presentata da parte della Società Y sas comunicazione di cessazione dell'attività mediante il modulo che si allega.

2) L'ampliamento della superficie di vendita della media struttura di vendita da 630 mq a 805 mq potrà essere effettuato tramite presentazione di SCIA, ai sensi dell'articolo 15 comma 7 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., in quanto la variazione risulta entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria del centro commerciale e non viene modificata la tipologia di struttura distributiva (M-SE2).

La superficie lorda di pavimento complessiva del centro commerciale può essere incrementata rispetto a quella autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale. La SCIA di ampliamento potrà essere presentata contestualmente alla comunicazione di subingresso.

Si rammenta che dovrà essere individuata una destinazione propria alle superfici non destinate a superficie di vendita, ancorché diversa dalla superficie espositiva, la quale può essere prevista solamente qualora l'esercizio commerciale tratti **esclusivamente** merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie d'auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili); deve essere separata e distinta dalla superficie di vendita con pareti continue; il pubblico vi può accedere, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Data 30/06/2021
Protocollo 5553 /A1903A

OGGETTO: Addensamento commerciale A3 richiesta parere in merito alla costruzione di due immobili: uno ospitante attività M-SAM3 tra 900 e 1500 mq vendita e l'altro un G-CC1 entro i 3000 mq contenente due attività ciascuna di 1500 e 500 mq di vendita extra alimentari.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti pervenuta in data 10 giugno 2021 (prot. n. 5069/A2009A) in merito alla possibilità di costruire due immobili: uno ospitante attività M-SAM3 tra 900 e 1500 mq vendita e l'altro un G-CC1 entro i 3000 mq contenente due attività ciascuna di 1500 e 500 mq di vendita extra alimentari, si fa presente quanto segue.

Sulla base della documentazione allegata al quesito, Tavole n. A e B "Planimetria generale" – ipotesi di progetto – l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale rispettivamente "Edificio A" tipologia media struttura M-SAM3, avente superficie lorda di pavimento pari a mq 2.103,02, e superficie di vendita di 1.500 mq destinato a ospitare il settore alimentare; "Edificio B" tipologia G-CC1, avente superficie lorda di pavimento pari a mq 3.240,98 e contenente due medie strutture, tipologia MSAM3 (500 e 2.500) con superficie di vendita complessiva di mq. 3.000.

Inoltre gli esercizi commerciali risultano in sequenza con ingressi separati e indipendenti e con il fronte principale che si affaccia su un'area destinata a parcheggio prospiciente. Secondo quanto previsto dalla normativa di settore, gli addensamenti commerciali e le localizzazioni L1 rivestono carattere esclusivamente urbano e la loro funzione è quella di conferire un'offerta commerciale e di servizi integrati con il tessuto cittadino.

Pertanto, sulla base di quanto indicato al comma 3, lett. c), dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., negli addensamenti commerciali e nelle localizzazioni L1, una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, con accessi separati e indipendenti, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configura quale centro commerciale naturale.

Ciò detto, l'intervento in esame presenta le caratteristiche per essere riconosciuto quale centro commerciale naturale ai sensi del comma 3, lett. c), dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., anche nel caso in cui i due comparti non fossero divisi da viabilità pubblica, ma a condizione che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) consentano permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Tale connotazione, cioè l'uso pubblico dell'area, ossia la soggezione dell'area a un'utilizzazione, di fatto o di diritto, all'intera collettività mediante la destinazione alla pubblica circolazione da parte di un numero indeterminato di veicoli e di pedoni, consente di qualificare correttamente l'area come porzione di territorio facente parte del tessuto urbano e di conseguenza di determinare la "naturalità" dell'insediamento commerciale estendendo il più possibile il servizio commerciale in ambito urbano.

Nel caso del centro commerciale naturale le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata.

Pertanto, per quanto riguarda l'istanza di autorizzazione per l'attivazione di una media struttura MSAM3, avente superficie lorda di pavimento pari a mq 2.103,02 e superficie di vendita di 1.500 mq, destinato a ospitare il settore alimentare, da ubicarsi nell'Edificio A, si richiama il disposto dell'art. 8 del D.lgs. 114/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997, n. 59" che recita: *"l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 4, comma 4, lettera e) di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio"*.

Diversamente, l'autorizzazione per l'attivazione di un centro commerciale, tipologia G-CC1, avente superficie lorda di pavimento pari a mq 3.240,98 e contenente due medie strutture, tipologia MSAM3 (500 e 2.500) con superficie di vendita complessiva di mq. 3.000 da ubicarsi nell'Edificio B, potrà essere rilasciata dal comune competente per territorio, subordinatamente al parere vincolante della Conferenza dei Servizi di cui all'articolo 9, comma 3 del D.lgs. n. 114/1998 e articolo 3, comma 5 della L.r. n. 28/99, secondo i criteri stabiliti dalla D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i..

Si conferma, secondo quanto già da Voi indicato nella richiesta di parere, che gli insediamenti di nuova edificazione dovranno essere separati dall'esistente insediamento commerciale realizzato nella localizzazione L2 da viabilità pubblica, ai sensi dell'art. 51, comma 2 della L.r. 56/77.

Si rammenta che prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, il progetto della grande struttura di vendita dovrà essere sottoposto alla procedura di fase di verifica di Via nel rispetto del D.lgs. n. 152/2006 art. 19 e L.r. n. 40/98, art. 10.

Qualora i fabbricati dovessero superare i 4000 mq di superficie lorda di pavimento, dovrà essere acquisita, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, l'autorizzazione regionale ai sensi dell'articolo 26, comma 7 della L.r. n. 56/77.

Data 29/06/2021
Protocollo 5473 /A1903A

Oggetto: richiesta di parere in merito all'applicazione del comma 5 dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563- 13414/1999 s.m.i..

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto all'Ufficio scrivente in data 30.04.2021 con prot. n. 3905, si chiedono chiarimenti in merito alla corretta applicazione del comma 5 dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., relativamente all'istanza di autorizzazione commerciale per accorpamento di esercizi commerciali e conseguente trasformazione di un medio centro commerciale M-CC in media struttura singola M-SE4 di pari dimensione ma con tipologia di struttura distributiva che, diversamente dalla M-CC originaria, risulta non conforme alla tabella di compatibilità di cui all'articolo 17 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per il comune sede di intervento.

A tal proposito si evidenzia quanto segue.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 c. 1 e dell'art. 17 c. 2 non possono essere poste limitazioni al rilascio delle autorizzazioni che abbiano come motivazione il mancato rispetto di limitazioni di natura economica quale quella della superficie di vendita, pertanto nel caso di richiesta di apertura di un esercizio commerciale con una superficie di vendita superiore a quelle compatibili previste nella tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della suddetta deliberazione, l'autorizzazione commerciale può essere rilasciata, secondo quanto previsto dall'art. 16, comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., a seguito di adeguata valutazione delle esternalità negative e degli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale, sulla base dei criteri di valutazione definiti con D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., tra i quali l'inderogabile rispetto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 s.m.i.

A tal proposito, il comma 5 dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 s.m.i. prevede che per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, comprese tra queste ultime i centri commerciali, ricompresi negli Addensamenti A1, A2, A3 e A4, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, calcolato secondo i parametri indicati nella tabella del comma 3 dello stesso articolo, solamente qualora la dimensione della superficie di vendita sia conforme alle tabelle dell'articolo 17 della Deliberazione consiliare.

Nella nota di richiesta di parere non viene citata la dimensione del medio centro commerciale che a seguito di istanza di accorpamento varierà la tipologia di struttura distributiva in una media struttura di vendita singola, in ogni caso, la compatibilità territoriale dello sviluppo è delineata nelle tabelle dell'articolo 17 sulla base di ciascuna delle tipologie di strutture distributive e relativa dimensione della superficie di vendita, per cui, ritenendo che i due elementi non possano essere considerati separatamente, è da intendersi che non è richiesto il soddisfacimento di posti parcheggio solamente qualora sia garantita la conformità della dimensione della superficie di vendita e della tipologia della struttura distributiva corrispondente alle tabelle dell'articolo 17.



Pertanto, alla luce delle richiamate disposizioni, per la media struttura in argomento, ancorché ricompresa in un Addensamento commerciale A3, il rilascio di autorizzazione commerciale, ai sensi dell'articolo 16, comma 1 ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., è subordinato al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..



Direzione Cultura e Commercio
Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/6/2021
Protocollo 5318/A1903A

OGGETTO: società X Srl – Sospensione dei termini per l’apertura delle strutture commerciali nel Comune di... ai sensi dell’art. 5, c. 2 L.R. 28/1999.

Con nota ns prot. n. 4488/2021, codesto Comune ha richiesto un parere circa la possibilità di applicare la disposizione di cui all’art. 5, c. 2 della L.R. 28/1999, secondo la quale i termini per l’apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita autorizzate “sono sospesi *in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato*” in un caso di reiterazione di procedimenti giudiziari.

Nello specifico i termini predetti erano già stati sospesi per un precedente ricorso al giudice amministrativo ed avevano ripreso a decorrere dopo il giudicato, dal 12 luglio 2017: attualmente la scadenza finale per l’attivazione è fissata al 16 maggio 2021.

Nel frattempo è stato proposto un nuovo ricorso al TAR avverso il provvedimento comunale di diniego di un’ulteriore proroga dei termini.

Ciò premesso è da ritenere che, poiché la formulazione della disposizione regionale è genericamente riferita alla pendenza di un procedimento giudiziario, prescindendo dal contenuto della specifica questione dedotta in giudizio, non sussista margine di apprezzamento discrezionale da parte del comune procedente in merito alla sospensione dei termini, che saranno sospesi fino al nuovo giudicato.

Data del 15/04/2021
Protocollo 3542/A1903A

OGGETTO: quesito Prot. n. 1348/A2009A del 15/02/2021 in merito all'apertura di un esercizio di vicinato all'interno di una media struttura di vendita già esistente.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto all'Ufficio scrivente in data 15/02/2021 con Prot. n. 1348/A2009A, si richiede se sia possibile inserire all'interno di una media struttura di vendita non alimentare, già esistente e avente una superficie di vendita di 414 mq., un'altra attività di commercio al dettaglio avente un proprio registratore di cassa ed intestazione ad un terzo soggetto, nonché l'utilizzo del medesimo ingresso.

In via preliminare occorre evidenziare che, trattandosi di una media struttura di vendita già autorizzata a vocazione singola, l'attivazione di un altro esercizio commerciale all'interno degli stessi locali costituirebbe un centro commerciale, di cui all'art. 6, comma 1 della D.C.R. n. 563-13414/1999 definito nel seguente modo:

"1. Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero" per il quale sarebbe necessario presentare una nuova istanza di autorizzazione commerciale, in quanto ascrivibile ad un'altra fattispecie giuridico-amministrativa.

In relazione al caso prospettato e come ipotesi alternativa, si richiama quanto previsto all'art. 5, comma 5 della L.R. n. 28/1999 vigente in materia di commercio, che consente al titolare di un'autorizzazione commerciale di organizzare il proprio esercizio in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati, mediante l'affido di reparti a terzi, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010, affinché li gestiscano in proprio, previa comunicazione al comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta.

Pertanto, sotto il profilo giuridico-amministrativo, l'affido di reparto non comporta alcuna variazione all'autorizzazione commerciale già esistente, che rimarrebbe in capo allo stesso soggetto, attenendo ad aspetti più organizzativi dell'attività commerciale secondo gli accordi contrattuali stipulati tra le parti.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11896 /A1903A

OGGETTO: Soggetto intestatario di autorizzazione per l'attivazione di una media struttura di vendita. Quesito.

Con nota pervenuta il 24/11/2020, tramite posta elettronica, si chiede se l'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una media struttura di vendita, debba essere intestata necessariamente al soggetto richiedente il permesso di costruire, in quanto proprietario dell'edificio interessato.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

La normativa regionale vigente in materia di commercio, si basa sul principio della libertà di iniziativa economica privata sancita dall'art. 41 della Costituzione, come prevede l'art. 2 comma 1 del D.Lgs n. 114/98. I principi normativi di liberalizzazione del mercato dei servizi e di semplificazione delle procedure amministrative, promosse dalla normativa comunitaria e statale degli ultimi anni, hanno illustrato ampiamente, da un lato, il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata e, dall'altro la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata di esercizi commerciali, limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione.

Pertanto, chiunque può esercitare l'attività di commercio al dettaglio se ricorrono alcune condizioni. Infatti, il richiedente un'autorizzazione amministrativa deve risultare in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge e non devono sussistere cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla legge, ai sensi dell'art. 67 del D.lgs n. 159 del 6/09/2011 "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia".

Inoltre, se l'attività di commercio al dettaglio riguarda la vendita di prodotti alimentari, oltre ai precedenti requisiti, il richiedente deve anche essere in possesso dei requisiti professionali, ai sensi dell'art. 71 comma 6 del D.Lgs n. 59/2010.

Non esiste, invece, una norma che preveda che l'esercente di una attività commerciale debba essere necessariamente anche il proprietario dell'area o dell'edificio, dove questa si svolge.

Infatti, l'art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i. recita: "*Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione*" e, in relazione ai centri commerciali, l'art. 4 comma 2 della DGR n. 44-29533 del 1/03/2000 s.m.i. recita: "*la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di settore merceologico (dei centri commerciali), può essere presentata anche da un soggetto promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario con altri che possiedano i requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs 114/98. Tale fattispecie non costituisce caso di subingresso*".

Infine, a riguardo del rilascio contestuale dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire, l'art. 28 comma 1 della deliberazione consiliare sopra richiamata recita: *“Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali”*.

Pertanto, l'autorizzazione amministrativa per la media struttura deve essere rilasciata contestualmente al permesso di costruire, ma da nessuna parte è previsto che il titolare dei due atti debba essere lo stesso soggetto (il proprietario), perché solo per i permessi a costruire la LR 56/77 s.m.i. stabilisce che la richiesta deve essere effettuata dal proprietario dell'area o dell'edificio. Un simile obbligo, invece, come sopra descritto, non è previsto dalla normativa per il titolare di un'autorizzazione commerciale. In tali situazioni, infatti, la richiesta di autorizzazione potrà essere accompagnata dalla dimostrazione di avere la disponibilità dei locali, tramite un contratto di locazione.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11900 /A1903A

Oggetto: individuazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale, ai sensi dell'art. 5 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i..

In riferimento alla richiesta di chiarimenti, pervenuta con nota ns. protocollo n. 9213/A2009A del 31/10/2020, in merito all'individuazione della superficie di vendita di una media struttura commerciale, con particolare riferimento alla classificazione dell'area antistante l'entrata/uscita dell'esercizio, si comunica quanto segue.

L'art. 5, commi 1, 2 e 3 della DCR n. 563-13414/1999, come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012, stabilisce che la superficie di vendita di un esercizio commerciale comprende l'area occupata da banchi, casse, scaffali e non comprende, invece, quella destinata a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, determinata calcolando l'area coperta delimitata dai muri e al netto degli stessi e corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto ed in nessun modo collegato ad altro adibito a superficie di vendita, in coerenza con il disposto dell'art. 4 comma 1 lett. c) del D.Lgs n. 114/98.

In merito all'area antistante l'entrata/uscita di un esercizio commerciale, la Quinta Sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 3267 del 30/06/2014, stabilisce che *“le casse ed i loro necessari annessi, soprattutto per quel genere di esercizi di vendita di prodotti alimentari da raccogliere nel loro insieme, devono forzatamente essere considerate aree destinate alla vendita”*. Pertanto le aree occupate dalla casse e relativi scivoli sono da considerare superficie di vendita.

Tale affermazione deve essere letta congiuntamente alla nota n. 514716 del 27/11/2002 del Ministero delle Attività Produttive laddove si dice *che per “area successiva alla barriera casse” si intende: “quella parte di superficie dell'esercizio commerciale alla quale l'utente accede dopo aver effettuato alle casse il pagamento dei prodotti acquisiti e collocata nella zona antistante le porte di uscita, detta area non può essere considerata superficie di vendita”*.

E' sottinteso, quindi, che gli spazi occupati dalle casse costituiscono superficie di vendita a tutti gli effetti, mentre resta escluso lo spazio di transito tra le casse e l'uscita, sempre che la medesima sia priva di apparecchi automatici per la vendita al dettaglio.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11898/A1903A

OGGETTO: DPCM 3 dicembre 2020 – richiesta interpretazione art. 1 comma 10 lett. ff – parchi commerciali ed assimilabili.

Con la richiesta pervenuta agli uffici scriventi in data 7 dicembre 2020 (prot. n. 11045/A2009A), si chiedono chiarimenti in merito alla disposizione di cui all'art. 1 comma 10 lett. ff) del DPCM 3 dicembre 2020 che recita "nelle giornate festive e prefestive sono chiusi gli esercizi commerciali presenti all'interno dei mercati e dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili,..". A tale proposito si fa presente quanto segue.

Come già ricordato nella nota del 7 u.s., la normativa regionale di comparto definisce la tipologia di centro commerciale al comma 3 dell'art. 6 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., mentre non individua la tipologia Parchi Commerciali e tanto meno quali possano essere quelle "assimilabili ad essi".

In relazione ai Parchi Commerciali, forse può essere d'aiuto, esaminare, come tali strutture siano state realizzate nel corso degli anni. Generalmente, questi sono costituiti da più centri commerciali, classificati grandi strutture di vendita oltre ad attività di servizio alla persona, come per esempio il Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri a Novara, il Parco Commerciale "Mondo Juve" a Vinovo e il "Settimo Cielo Retail Park" ubicato nel Comune di Settimo Torinese e così via,

Molto più difficile, invece, individuare quelle strutture commerciali "assimilabili" ai centri e/o parchi commerciali, non essendoci termini di riferimento nella legislazione regionale.

Pertanto, l'autorità che ha emanato il decreto è quella che deve sancire l'interpretazione "autentica" della norma stessa. Quindi, saranno gli organi governativi centrali o periferici a dover indicare quali strutture commerciali debbono essere **assimilabili** ai Centri Commerciali e/o ai Parchi Commerciali.

Infine, la situazione descritta nell'ultimo paragrafo della nota in oggetto, sembra rappresentare il "centro commerciale **naturale**" previsto dalla lett. c) comma 3 dell'art. 6 sopra richiamato, che recita: "*centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati negli.... addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing..... Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata.....*".

Tale normativa prevede, quindi, che le vie commerciali dei centri urbani sono da considerare "centri commerciali naturali". Questo è quanto si desume dalla normativa regionale di cui alla LR n. 28/99 s.m.i. e alla DCR n. 563-13414/1999 s.m.i..

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 18/02/2020
Protocollo 1788 /A1903A

Oggetto: modifica settore merceologico di media struttura inserita in grande centro commerciale – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta tramite posta elettronica il 22 u.s., con nota ns prot. n. 566/A2009A, si comunica quanto segue.

La modifica di settore merceologico di un esercizio commerciale di una media struttura di vendita inserita in un grande centro commerciale, come giustamente riportata nella citata nota, è normata dall'art. 15 comma 12 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., che recita: *“La modifica o l'aggiunta, anche reiterate nel tempo, di settore merceologico di un'autorizzazione originaria per media o grande struttura di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27”*.

Pertanto, la richiesta dell'autorizzazione, essendo un nuovo titolo abilitativo, perchè rilasciato nel rispetto degli art. artt. 16, 17, 25, 26 e 27 della sopra citata deliberazione, che modifica giuridicamente un'autorizzazione di grande struttura di vendita, è di competenza della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs n. 114/98.

Inoltre, se tale struttura è ubicata in un addensamento A5 o in una localizzazione L2, la stessa è soggetta al pagamento degli oneri aggiuntivi, ai sensi del comma 10 dell'art. 2 dell'allegato A della DGR n. 21-4844/2006, che recita: *“Nei casi di autorizzazione non dovuta per modifica del settore merceologico senza ampliamento della superficie di vendita di una grande struttura l'onere è da corrispondere con riferimento all'intera superficie lorda di pavimento dell'immobile se non è mai stato corrisposto l'onere”*.

L'istanza, come negli altri casi di attivazione o modifica della superficie di vendita, deve essere inoltrata al SUAP competente per territorio, che provvederà a trasmetterla agli uffici regionali, come previsto dalla DGR n. 43-29533/2000 recante: *“Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita”*.

Il Comune provvederà al rilascio dell'autorizzazione amministrativa entro 30 giorni dalla data della sopra citata deliberazione di Conferenza.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11901 /A1903A

OGGETTO: Soggetto intestatario di autorizzazione per l'attivazione di una media struttura di vendita. Quesito.

Con nota pervenuta il 27/11/2020 prot. n. 10460/A2009A, il Comune in indirizzo chiede se debba intestare l'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una media struttura di vendita al soggetto richiedente il permesso di costruire oppure ad altro soggetto esercente l'attività di commercio al dettaglio.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

La normativa vigente in materia di commercio, in specie nell'ultimo quinquennio, è stata significativamente interessata dai processi di liberalizzazione del mercato dei servizi e di semplificazione delle procedure amministrative promosse dalla normativa comunitaria e statale. Alla luce degli interventi normativi suddetti, che, da un lato enunciano a chiare lettere e in modo ricorrente il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata, dall'altra gli stessi consentono, parallelamente, la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata, limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione.

Pertanto, come prevede l'art. 2 comma 1 del D.Lgs n. 114/98 *"l'attività commerciale si fonda sul principio della libertà di iniziativa economica privata ai sensi dell'articolo 41 della Costituzione ed è esercitata nel rispetto dei principi contenuti nella legge 10 ottobre 1990, n. 287, recante norme per la tutela della concorrenza e del mercato"* e chiunque può esercitare l'attività di commercio al dettaglio se risulta in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge e non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla legge, ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs n. 159 del 6/09/2011 *"Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia"*.

Se il commercio al dettaglio riguarda la vendita di prodotti alimentari, oltre ai precedenti requisiti, il richiedente deve anche essere in possesso dei requisiti professionali, ai sensi dell'art. 71 comma 6 del D.Lgs n. 59/2010.

Non esiste, invece, una norma che preveda che l'esercente di una attività commerciale debba essere necessariamente anche il proprietario dell'area o dell'edificio, dove questa si svolge.

Infatti, l'art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i. recita: *"Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione"* e, in relazione ai centri commerciali, l'art. 4 comma 2 della DGR n. 44-29533 del 1/03/2000 s.m.i. recita: *"la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di*

settore merceologico (dei centri commerciali), può essere presentata anche da un soggetto promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario con altri che possiedano i requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs 114/98. Tale fattispecie non costituisce caso di subingresso".

Infine, a riguardo del rilascio contestuale dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire, l'art. 28 comma 1 della deliberazione consiliare sopra richiamata recita: *"Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali"*.

Pertanto, l'autorizzazione amministrativa per la media struttura deve essere rilasciata contestualmente al permesso di costruire, ma da nessuna parte è previsto che il titolare dei due atti debba essere lo stesso soggetto (il proprietario), perché solo per i permessi a costruire la LR 56/77 s.m.i. stabilisce che la richiesta deve essere effettuata dal proprietario dell'area o dell'edificio. Un simile obbligo, invece, come sopra descritto, non è previsto dalla normativa per il titolare di un'autorizzazione commerciale. In tali situazioni, infatti, la richiesta di autorizzazione potrà essere accompagnata dalla *dimostrazione di avere la disponibilità dei locali, tramite un contratto di locazione.*

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 10/11/2020
Protocollo 530 /A1903A

OGGETTO: Centro commerciale "X" . Riscontro a quesito circa la richiesta di attivazione di media struttura di vendita.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 7 ottobre 2020 (prot. n. 8335/A2009A), si chiedono chiarimenti circa l'attivazione di una media struttura di vendita all'interno di un centro commerciale classico con superficie di vendita complessiva pari a mq 3.137, autorizzato con nullaosta regionale rilasciato con D.G.R. n. 41-47227 del 22.06.1995.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Gli elementi forniti a corredo del quesito non sono sufficienti per fornire una risposta completa ed esaustiva: non risulta infatti chiaro se la media struttura di vendita da trasferire e gli altri esercizi che compongono il centro commerciale siano attivi e operanti, inoltre non risulta individuata, nella planimetria di dimostrazione della rilocalizzazione delle superfici di vendita, la destinazione d'uso della superficie colorata di bianco al piano primo e di quella che verrà lasciata libera dalla media struttura di vendita n. 19 intestata a ...sas

Ciò detto, in via generale, l'attivazione di una nuova media struttura di vendita di 630 mq all'interno del centro commerciale – grande struttura di vendita -, anche nel caso non vi sia un ampliamento della superficie complessiva del centro, è sempre soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. che potrà essere rilasciata dal Comune di X solamente a seguito dell'espressione di parere favorevole da parte della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D. lgs. n. 114/98 s.m.i. e art. 3 della l.r. n. 2829533/99 s.m.i..

Diversamente, nel caso di semplice subingresso è sufficiente la presentazione di una comunicazione presso il Comune sede dell'intervento da parte del nuovo esercente.

Da sottolineare il fatto che l'istituto del "subingresso" è l'unica modalità prevista dalla normativa di comparto e dal codice civile, per il trasferimento del titolo autorizzativo ad altro soggetto diverso dall'originario titolare (art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414/99 smi).

Il trasferimento della superficie di vendita autorizzata in locali diversi all'interno del centro commerciale è consentita, ma le aree che rimangono vuote devono comunque avere una destinazione ancorché diversa dalla superficie di vendita.

A tal proposito si rammenta che anche le superfici espositive devono essere previste in porzioni di fabbricato a destinazione d'uso commerciale e possono essere individuate solamente qualora l'esercizio commerciale tratti **esclusivamente** merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili); deve essere separata e distinta dalla superficie di vendita con pareti continue; il pubblico vi può accedere, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11903/A1903A

OGGETTO: Art. 15 comma 7 lett a). Ampliamento di media struttura di vendita in deroga alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo. Risposta.

In merito al quesito in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 4 novembre 2020 (prot. n. 9343/A2009A), si comunica quanto segue.

Come previsto nella nota del 4 novembre, l'ampliamento in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 563-13414/99 s.m.i. che recita:

“7. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso dei centri commerciali”.

Dalla suddetta normativa è possibile desumere che l'ampliamento della media struttura in oggetto da mq. 890 a mq. 1200 rientra nella fattispecie sopra citata, essendo pari a mq. 310 e quindi entro il limite del 50% dell'originaria superficie di vendita, pari a mq 445, con l'esclusivo rispetto degli art. 25 (parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) della DGR n. 563-13414/99 s.m.i., purché sia realizzata *“nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale”.*

E' pertanto ininfluenza, per l'ampliamento in oggetto, ciò che è stabilito nella tabella di compatibilità territoriale contenuta nella deliberazione consiliare di approvazione del Piano Commerciale Comunale, perché la normativa regionale non prevede il rispetto della compatibilità territoriale per gli ampliamenti disciplinati dal citato art. 15 comma 7 lett. a).

D'altro canto, se oggi si dovesse modificare la deliberazione dei Criteri Commerciali per accogliere la richiesta di ampliamento della media struttura di 890 mq., domani si dovrebbe modificare per accogliere un'altra richiesta di ampliamento di una struttura di 500 oppure 1000 mq. e così via. Come anticipato via e-mail, il legislatore regionale ha voluto semplificare alcune procedure amministrative, per dare la possibilità di adattare le strutture commerciali alle continue e mutevoli esigenze di mercato, in un periodo di crisi economica ormai generalizzato.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/12/2020
Protocollo 11903/A1903A

OGGETTO: Art. 15 comma 7 lett a). Ampliamento di media struttura di vendita in deroga alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo. Risposta.

In merito al quesito in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 4 novembre 2020 (prot. n. 9343/A2009A), si comunica quanto segue.

Come previsto nella nota del 4 novembre, l'ampliamento in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 563-13414/99 s.m.i. che recita:

“7. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso dei centri commerciali”.

Dalla suddetta normativa è possibile desumere che l'ampliamento della media struttura in oggetto da mq. 890 a mq. 1200 rientra nella fattispecie sopra citata, essendo pari a mq. 310 e quindi entro il limite del 50% dell'originaria superficie di vendita, pari a mq 445, con l'esclusivo rispetto degli art. 25 (parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) della DGR n. 563-13414/99 s.m.i., purché sia realizzata *“nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale”.*

E' pertanto ininfluenza, per l'ampliamento in oggetto, ciò che è stabilito nella tabella di compatibilità territoriale contenuta nella deliberazione consiliare di approvazione del Piano Commerciale Comunale, perché la normativa regionale non prevede il rispetto della compatibilità territoriale per gli ampliamenti disciplinati dal citato art. 15 comma 7 lett. a).

D'altro canto, se oggi si dovesse modificare la deliberazione dei Criteri Commerciali per accogliere la richiesta di ampliamento della media struttura di 890 mq., domani si dovrebbe modificare per accogliere un'altra richiesta di ampliamento di una struttura di 500 oppure 1000 mq. e così via.

Come anticipato via e-mail, il legislatore regionale ha voluto semplificare alcune procedure amministrative, per dare la possibilità di adattare le strutture commerciali alle continue e mutevoli esigenze di mercato, in un periodo di crisi economica ormai generalizzato.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 15/01/2019
Protocollo 3178 /A1903A

Oggetto: trasferimento di una media struttura extralimentare - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, tenuto conto del parere del 13/12/2018 e delle e- mail del 14 e 17 dicembre, si specifica quanto segue.

Come riportato nella sua nota dell'11/12/2018, il "trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti" è disciplinato dall'art. 15 comma 13 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., che recita:

a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune e nell'ambito del medesimo addensamento commerciale, della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, così come definite agli articoli 12, 13 e 14;

b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune da localizzazioni urbano-periferiche non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), ad addensamenti commerciali urbani, di cui all'articolo 13, comma 3, lettera a), lettera b), lettera c) e lettera d) e all'articolo 30, e/o localizzazioni urbane non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera a) e all'articolo 30;

c) grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento."

La normativa regionale, quindi, prevede che il trasferimento di sede di una media struttura attiva ed operante nell'ambito dello stesso comune e nella medesima area commerciale, sia soggetto a SCIA, ai sensi della lett. a) sopra citata.

Invece, non può essere preso in considerazione il disposto della lett. b) del citato comma 13, perché tale struttura non è ubicata all'interno di una localizzazione L2.

Infatti, se l'autorizzazione in oggetto è stata rilasciata nel 2003 all'interno di un addensamento A5, riconosciuto dai "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e riconfermato dalle successive deliberazioni consiliari, è possibile che, anche attualmente, tale esercizio commerciale sia ubicato all'interno dell'addensamento A5 e, pertanto, possa ricadere nella fattispecie prevista dalla lett. a).

Infatti, il fatto che gli uffici regionali abbiano chiesto all'Amministrazione comunale una nuova ripermimetrazione dell'A5 in oggetto, non implica automaticamente l'annullamento del medesimo, ma prevede soltanto una sua modifica. Quindi, anche nel caso di una nuova ripermimetrazione, potrebbe applicarsi la normativa di cui alla lett. a) sopra richiamata.



Nel caso in cui invece, la media struttura di cui trattasi sia ubicata all'esterno dell'addensamento, come ipotizzato nella nota dell'11 dicembre scorso, si potrebbero configurare le ipotesi previste dai commi 14 e 16 dell'art. 15 già citato, oppure ricadere nel disposto della lett. c) del sopra citato comma 13, che prevede il rilascio di una nuova autorizzazione.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05/11/2019
Protocollo 102061/A1903A

Oggetto: Criteri per il riconoscimento delle zone commerciali - Richiesta parere.

In risposta alla nota del 10 ottobre u.s., con la quale si chiede l'opportunità o meno di modificare la tabella di compatibilità della deliberazione consiliare n. 23 del 16/06/2008, per consentire la realizzazione di una media struttura di vendita, tipologia M-SAM3 di 1.300, si comunica quanto segue.

L'art. n. 17 comma 3 lett. a) della DCR n. 563-13414/99 s.m.i. recita: *"Nelle tabelle sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che assumono i seguenti caratteri:*

*a) per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno **valore orientativo** e costituiscono il modello di rete di riferimento per ciascun comune. I comuni assumono, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010...., la propria scelta tenendo conto che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, **con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive**".*

Ciò premesso, il Comune, in base alle esigenze del proprio territorio, può prevedere nella deliberazione consiliare dei Criteri commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, la modifica della tabella di compatibilità e consentire, quindi, nell'addensamento A4, le medie strutture miste di tipologia M-SAM3. Naturalmente, la modifica della DCC n. 23 del 2008 deve essere fatta in conformità con la normativa regionale, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio più rappresentative a livello provinciale.

Il Comune, quale Ente preposto alla tutela del proprio territorio, ha sempre la facoltà di consentire nelle aree commerciali le diverse tipologie delle medie strutture di vendita, mentre in caso di indicazioni **più restrittive**, rispetto alla tabella regionale, **ha l'obbligo della motivazione**, come indicato nella norma sopra citata.

E' possibile, tuttavia, conseguire lo stesso risultato, ovvero autorizzare una M-SAM3 di 1.300 mq. nell'addensamento A4, senza dover modificare l'attuale DCC n. 23/2008, utilizzando l'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 563/99 s.m.i..

Infatti, tale norma, consente l'ampliamento di una struttura di vendita fino al 50% della superficie di vendita originaria, con il solo rispetto degli art. 25 (parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) escludendo, quindi, l'art. 17.

Pertanto, sarebbe possibile autorizzare ora una M-SAM2 con superficie di vendita di 900 mq., in quanto compatibile con la tabella dei Criteri comunali, e richiedere, subito dopo, l'ampliamento della stessa entro il 50% dell'originaria superficie di vendita (900+ 450 mq.), ai sensi del citato comma 7 lett. a).

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 17/06/2019
Protocollo 7928/A1903A

Oggetto: autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali... art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414/1999 sm.i. - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, qui pervenuta in data 31/05/2019 ns. prot. n. 52275/A1903A e, come avuto già modo di rispondere alla fine dello scorso anno, si specifica quanto segue.

La norma dell'art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i. "*Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione*", indica che l'attivazione di un esercizio commerciale può essere fatta, oltre che dal promotore o originario titolare (promotore e originario titolare in questo caso identifica lo stesso soggetto), anche da un soggetto terzo se dimostra di aver acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione. In questo caso si tratta di autorizzazione per subingresso.

La regola generale è che tutti i passaggi dei titoli autorizzatori dopo il primo (titolo originario) sono dei subingressi.

Soltanto nel caso dei centri commerciali, il promotore, prima del rilascio dell'autorizzazione, può indicare il soggetto a cui intestarla ab origine e tale fattispecie non costituisce caso di subingresso, come recita l'art. 4 comma 2 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 s.m.i..

Pertanto, come già sopra accennato, una volta rilasciata l'autorizzazione originaria ad un determinato soggetto, le successive intestazioni avvengono esclusivamente per subingresso.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 07/10/2019
Protocollo 91537 /A1903A

Oggetto: verifica per media struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite posta elettronica in data 17 settembre 2017 (Ns. prot. n. 84790/A1903A del 18/09/2017), si specifica quanto segue.

Si concorda con quanto riportato nella citata nota del 17 u.s., quando riferisce che “un’autorizzazione deve essere revocata dopo un anno di sospensione dell’attività”, come recita l’art. 22 comma 4 lett. b) del D.lgs n. 114/98.

Tale disposizione, prevista dalla legislazione nazionale, è posta a tutela della concorrenza, per evitare che la sospensione dell’attività oltre un certo termine sia utilizzata strumentalmente per impedire l’apertura di un esercizio commerciale concorrente; contemporaneamente, la sospensione dell’attività per un periodo superiore a un anno è considerata congrua, nel caso di momentanea difficoltà economica-finanziaria del titolare.

Tuttavia, nel caso riportato nella nota del 17 u.s., è palese che l’attività della media struttura commerciale non sia solo sospesa, ma definitivamente cessata, come dimostrato dal verbale del Comando dei Vigili e dal verbale di restituzione dell’immobile da parte della società affittuaria, indipendentemente dalla comunicazione ufficiale al comune.

Poiché l’autorizzazione commerciale non può prescindere dall’edificio in cui concretamente si svolge l’attività commerciale, venendo a mancare tale presupposto non può esistere il titolo autorizzativo.

Pertanto nulla vieta al Comune, verificate le condizioni sopra enunciate, di procedere alla revoca del titolo amministrativo relativa alla media struttura di mq. 1490 e, contestualmente o successivamente, di autorizzare la realizzazione della media struttura di 1.499 mq..

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 15/01/2019
Protocollo 3178/A1903A

Oggetto: trasferimento di una media struttura extralimentare - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, tenuto conto del parere del 13/12/2018 e delle e- mail del 14 e 17 dicembre, si specifica quanto segue.

Come riportato nella sua nota dell'11/12/2018, il "trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti" è disciplinato dall'art. 15 comma 13 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., che recita:

a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune e nell'ambito del medesimo addensamento commerciale, della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, così come definite agli articoli 12, 13 e 14;

b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune da localizzazioni urbano-periferiche non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), ad addensamenti commerciali urbani, di cui all'articolo 13, comma 3, lettera a), lettera b), lettera c) e lettera d) e all'articolo 30, e/o localizzazioni urbane non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera a) e all'articolo 30;

c) grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento."

La normativa regionale, quindi, prevede che il trasferimento di sede di una media struttura attiva ed operante nell'ambito dello stesso comune e nella medesima area commerciale, sia soggetto a SCIA, ai sensi della lett. a) sopra citata.

Invece, non può essere preso in considerazione il disposto della lett. b) del citato comma 13, perché tale struttura non è ubicata all'interno di una localizzazione L2.

Infatti, se l'autorizzazione in oggetto è stata rilasciata nel 2003 all'interno di un addensamento A5, riconosciuto dai "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e riconfermato dalle successive deliberazioni consiliari, è possibile che, anche attualmente, tale esercizio commerciale sia ubicato all'interno dell'addensamento A5 e, pertanto, possa ricadere nella fattispecie prevista dalla lett. a).

Infatti, il fatto che gli uffici regionali abbiano chiesto all'Amministrazione comunale una nuova ripermetrazione dell'A5 in oggetto, non implica automaticamente l'annullamento del medesimo, ma prevede soltanto una sua modifica. Quindi, anche nel caso di una nuova ripermetrazione, potrebbe applicarsi la normativa di cui alla lett. a) sopra richiamata.

Nel caso in cui invece, la media struttura di cui trattasi sia ubicata all'esterno dell'addensamento, come ipotizzato nella nota dell'11 dicembre scorso, si potrebbero configurare le ipotesi previste



dai commi 14 e 16 dell'art. 15 già citato, oppure ricadere nel disposto della lett. c) del sopra citato comma 13, che prevede il rilascio di una nuova autorizzazione.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05/11/2019
Protocollo 102061/A1903A

Oggetto: Criteri per il riconoscimento delle zone commerciali - Richiesta parere.

In risposta alla nota del 10 ottobre u.s., con la quale si chiede l'opportunità o meno di modificare la tabella di compatibilità della deliberazione consiliare n. 23 del 16/06/2008, per consentire la realizzazione di una media struttura di vendita, tipologia M-SAM3 di 1.300, si comunica quanto segue.

L'art. n. 17 comma 3 lett. a) della DCR n. 563-13414/99 s.m.i. recita: *"Nelle tabelle sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che assumono i seguenti caratteri:*
*a) per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno **valore orientativo** e costituiscono il modello di rete di riferimento per ciascun comune. I comuni assumono, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010....., la propria scelta tenendo conto che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, **con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive**".*

Ciò premesso, il Comune, in base alle esigenze del proprio territorio, può prevedere nella deliberazione consiliare dei Criteri commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, la modifica della tabella di compatibilità e consentire, quindi, nell'addensamento A4, le medie strutture miste di tipologia M-SAM3. Naturalmente, la modifica della DCC n. 23 del 2008 deve essere fatta in conformità con la normativa regionale, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio più rappresentative a livello provinciale.

Il Comune, quale Ente preposto alla tutela del proprio territorio, ha sempre la facoltà di consentire nelle aree commerciali le diverse tipologie delle medie strutture di vendita, mentre in caso di indicazioni **più restrittive**, rispetto alla tabella regionale, **ha l'obbligo della motivazione**, come indicato nella norma sopra citata.

E' possibile, tuttavia, conseguire lo stesso risultato, ovvero autorizzare una M-SAM3 di 1.300 mq. nell'addensamento A4, senza dover modificare l'attuale DCC n. X, utilizzando l'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 563/99 s.m.i..

Infatti, tale norma, consente l'ampliamento di una struttura di vendita fino al 50% della superficie di vendita originaria, con il solo rispetto degli art. 25 (parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) escludendo, quindi, l'art. 17.

Pertanto, sarebbe possibile autorizzare ora una M-SAM2 con superficie di vendita di 900 mq., in quanto compatibile con la tabella dei Criteri comunali, e richiedere, subito dopo, l'ampliamento della stessa entro il 50% dell'originaria superficie di vendita (900+ 450 mq.), ai sensi del citato comma 7 lett. a).

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05/11/2019
Protocollo 102062/A1903A

Oggetto: art. 17 comma 4 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i. - Richiesta parere.

In risposta alla nota del 30 settembre, nostro protocollo 89691/A1903A del 2/10/2019, con la quale si chiede la corretta interpretazione della norma in oggetto, si comunica quanto segue.

L'art. n. 17 comma 4 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., come ricordato dalla nota del 30 settembre, recita: "4. *Nel caso in cui in una zona di insediamento commerciale L.2. gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori a mq 1.500 nei comuni con meno di 10.000 abitanti e mq 2.500 negli altri comuni, il comune interessato sottopone il progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), dove questo sia espressamente previsto, alla conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs. 114/1998, avendo cura di evidenziare la destinazione d'uso, lo stato di diritto e la potestà regolamentale della viabilità di separazione tra i vari insediamenti commerciali, e gli strumenti urbanistici che ne definiscono lo "status". La conferenza dei servizi ne verifica la rispondenza con quanto stabilito dagli articoli 6 e 14 della presente normativa e, in ogni caso, verifica il progetto unitario di coordinamento con riferimento agli articoli 24, 25, 26 e 27. Negli altri casi previsti dall'articolo 14, comma 4, lettera b) la conferenza dei servizi verifica la rispondenza ai contenuti dell'accordo sottoscritto di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 e se del caso ne promuove l'integrazione entro il termine del procedimento. Successivamente alla deliberazione della conferenza dei servizi, il comune rilascia le autorizzazioni commerciali secondo le procedure stabilite dall'articolo 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 15 della presente normativa.*"

Da quanto sopra riportato, la normativa non sembra lasciare dubbi, in merito all'obbligo di sottoporre il progetto unitario di coordinamento all'esame della Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.lgs n. 114/98, al verificarsi della condizione sopra prevista, ovvero il superamento complessivo della superficie di vendita di 2.500 mq. da parte degli esercizi di vicinato e delle medie strutture, presenti nella localizzazione L2.

Il fatto che nella stessa area sia stato autorizzato, circa nove anni fa, un centro commerciale con superficie di vendita di 8.200 mq., non si ritiene sufficiente per derogare a tale normativa, dal momento che la suddetta autorizzazione non è più valida o meglio non esiste più.

Infatti, nella localizzazione L2 in esame, è presente al momento una superficie di vendita di circa 2.200 mq., data dalla somma di tutti gli esercizi di vicinato e di medie strutture e il progetto ipotizzato dei due medi centri commerciali di 2.400 mq. ciascuno, fa superare di fatto il limite dei 2.500 mq..

Pertanto il Comune di X, nonostante la localizzazione L2 succitata sia stata regolarmente riconosciuta e sia dotata di PUC approvato secondo la normativa regionale, deve sottoporre lo stesso progetto unitario, unitamente al progetto dei due medi centri commerciali, alla Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.lgs n. 114/98, per la verifica di quanto stabilito dagli articoli 6, 14, 25, 26 e 27 della deliberazione regionale.



Pur prendendo atto che tecnicamente non dovrebbero risultare controindicazioni (al massimo potrebbe essere necessario aggiornare la relazione d'impatto viario), considerato che la localizzazione e il relativo progetto unitario sono stati verificati in occasione del rilascio dell'autorizzazione del centro commerciale di 8.200 mq. nel 2011, dal punto di vista formale si rende ugualmente necessario un nuovo passaggio in Conferenza dei Servizi.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 22/11/2019
Protocollo 108672/A1903A

**OGGETTO: attività operante nel settore arredo bagno e vendita di pavimenti e piastrelle.
Quesito.**

In riferimento alla nota ns prot. n. 103071 del 7 novembre 2019, inerente la richiesta di chiarimenti per la vendita di prodotti ingombranti (settore arredo bagno), si comunica che l'art. 5 comma 6 della DCR n. 563/99 da ultimo modificata dalla DCR n. 191/2012 recita: *“La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano **esclusivamente** merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la **registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo** tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, **senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta**. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7”.*

Pertanto, alla luce di quanto predispone la normativa sopra richiamata, si specifica che:

- all'interno dell'esercizio di vicinato a cui sia collegata un'area dedicata all'esposizione delle merci ingombranti, **non è possibile vendere minuterie**, poiché in tale esercizio si concludono esclusivamente le vendite delle merci ingombranti;
- inoltre, nell'atto di impegno d'obbligo, che deve essere registrato presso l'Agenzia delle entrate, è obbligatorio indicare, oltre la superficie di vendita, **anche l'elenco delle merci trattate**.

Quanto sopra specificato vale **esclusivamente** se trattasi di merce ingombrante non immediatamente asportabile; quali, per esempio, materiali per l'edilizia (pavimenti e piastrelle), vasche da bagno e box doccia. In tal caso è possibile ampliare la superficie espositiva, come ipotizzato nella nota di cui sopra, e ridurre la superficie di vendita a uno spazio di 20/30 mq., in cui effettuare le transazioni commerciali relative esclusivamente alla vendita delle merci ingombranti. Qualora, invece, l'attività di vendita comprenda prodotti di “arredo bagno”, come specchi, vasi, porta saponi, copri water, rubinetti ecc. (configurandosi quindi similmente a un “brico”), che non rientrano tra le merci ingombranti, la superficie di tale esercizio è da considerare superficie di vendita. Pertanto, nell'ipotesi citata nella nota del 7 u.s., l'area di 110 mq. sommata allo showroom di 250 genera una media struttura di vendita di 360 mq., soggetta ad autorizzazione come ipotizzato dall'ufficio del Comune.

In conclusione, l'aspetto principale da chiarire, anche con gli uffici comunali, sembra essere se, nel caso in esame, siano trattate esclusivamente merci ingombranti. In tal caso si applica l'art. 5 comma 6 sopra citato. Oppure, non vendendo esclusivamente merci ingombranti, si ricade nell'ambito della normativa ordinaria del commercio al dettaglio, dove una superficie di vendita di



oltre 350 mq., costituisce una media struttura extra alimentare, soggetta ad autorizzazione amministrativa.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 07/10/2019
Protocollo 1545 /A1903A

OGGETTO: istanza di ridefinizione/ampliamento del centro commerciale “X”, situato nel Comune diCorso...

In data 18 settembre 2019, con ns. prot. n. 84848/A1903A è pervenuta l'istanza di ridefinizione e contestuale ampliamento del centro commerciale in oggetto.

Da un primo esame della relazione tecnica, composta in tutto da quattro pagine, si può dedurre quanto segue.

Il progetto attualmente presentato è identico a quello pervenuto agli uffici scriventi a gennaio del 2019 e ritirato dalla società istante con nota del 21 febbraio prot. 16973/A1903A, per carenza documentale e non idonea applicazione della normativa regionale sul commercio, ovvero della DCR n. 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016/12.

In occasione di alcuni incontri presso gli uffici scriventi e in diverse telefonate chiarificatorie, è stato illustrato ai rappresentanti della società promotrice quale fosse l'esatta normativa commerciale da applicare. I consulenti della società, al termine dell'incontro del 25 gennaio 2019, avevano infine previsto la ripresentazione dell'istanza, in applicazione, in modo particolare, del comma 7 lett. a) della deliberazione consiliare sopra citata, per l'ampliamento delle medie strutture di vendita e degli esercizi di vicinato.

Si deve purtroppo constatare che tale suggerimento non è stato ben recepito e la presente istanza ripropone le stesse modifiche della precedente, ovvero l'apertura di una media di 400 mq. e due esercizi commerciali di 92 e 106 mq., in applicazione dell'art. 15 comma 7 lett. a), l'ampliamento di mq. 147 (125+14+8) della superficie di medie strutture di vendita e l'ampliamento della superficie degli esercizi di vicinato per complessivi 1454 mq., in applicazione dell'art. 15 comma 7 lett. b).

Si chiarisce quindi nuovamente che la normativa regionale non consente questi ultimi ampliamenti, per i seguenti motivi:

- a) l'ampliamento entro il 20% della superficie di vendita non è applicabile agli esercizi di vicinato inseriti all'interno di un centro commerciale, ma solo alle medie e grandi strutture di vendita, soltanto nel caso non venga modificata la singola tipologia distributiva e quella complessiva del centro commerciale;
- b) nel caso in specie, l'ampliamento ai sensi della lett. b) non è applicabile alle medie strutture, perché determinerebbe la modifica tipologica del centro commerciale da G-CC2 a G-GG3, non consentito ugualmente dal medesimo comma, essendo 12.000 mq il limite massimo della tipologia G-CC2.

Come sopra anticipato, l'ampliamento delle medie strutture, previsto nell'istanza del 18 u.s., può essere richiesto esclusivamente in applicazione dell'art. 15 c. 7 lett. a) della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., così come quello degli esercizi di vicinato, sempre nel limite del 10% della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi.

Risulta, invece, conforme alle disposizioni di cui alla deliberazione consiliare sopra citata, la scomposizione della media struttura di mq. 2.000, mentre non è conforme alla normativa l'accorpamento della nuova media di 400 mq. con l'esercizio di vicinato di 12 mq.: in questo caso è necessario rinunciare all'autorizzazione di quest'ultimo e chiedere una nuova media di 412 mq., ai sensi del sopra citato comma 7 lett. a).

Da notare che gli ampliamenti di cui alla lett. a) e alla lett. b), prevedono diverse procedure e diverse competenze. Infatti gli ampliamenti entro il 50% della superficie di vendita, comma 7 lett. a), prevedono una procedura autorizzativa previo parere della Conferenza dei Servizi ex art. 9 D.lgs n. 114/98, mentre gli ampliamenti entro il 20% della superficie di vendita, comma 7 lett. b), sono soggetti unicamente a SCIA da presentare al SUAP del comune interessato.

Si ricorda, infine, che la normativa regionale prevede, per gli ampliamenti e le scomposizioni di cui sopra, che le autorizzazioni siano originarie.

Inoltre, come ribadito nella nota del 18 settembre 2019 prot. n. 84962/A1603A, deve essere presentato, contestualmente all'istanza, l'ATTESTATO DI PREVALUTAZIONE di conformità del progetto al Protocollo Itaca, come previsto dell'art. 15 comma 8 della deliberazione n. 563-13414/99 smi e oltre a ciò, come previsto dalla D.G.R. n. 21-4844/2006, l'ampliamento del centro commerciale è soggetto comunque al pagamento degli oneri aggiuntivi commerciali e ambientali.

Tutto ciò è stato confermato e ribadito nella riunione svoltasi il 25 settembre 2019 presso gli uffici dello scrivente Settore, con il dirigente del

Pertanto, si resta in attesa della nuova documentazione (Relazione tecnica, planimetrie) comprensiva della relativa istanza, a rettifica di quella pervenuta il 18 settembre us., secondo le risoluzioni concordate. Di conseguenza, si comunica che il procedimento relativo all'istanza di ampliamento e ridefinizione del centro commerciale classico, situato in ..., avrà decorrenza dalla data di ricevimento della suddetta documentazione di rettifica.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 18/09/2019
Protocollo 84978/A1903A

Oggetto: Richiesta parere per ampliamento superficie di una media struttura di vendita, ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In merito alla nota pervenuta via mail in data 22 agosto 2019 (ns.prot. n. 83001/A1903A del 12/09/2019), si comunica quanto segue.

La normativa di riferimento, come indicato nella stessa nota del 22 u.s., è l'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 563-13414/1999, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, che recita:

“a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6...”

Dalla nota sopra citata, si deduce che si è in presenza di una media struttura singola di 900 mq., ubicata all'interno di un addensamento urbano e, in applicazione della normativa sopra richiamata, la stessa può ampliarsi fino a 1080 mq. (corrispondenti al 20% dell'originaria superficie). Non è infatti applicabile la tabella di compatibilità di cui all'art. 17 per gli ampliamenti previsti al comma 7 lett. a) e lett. b) della deliberazione consiliare sopra riportata e, nel caso in esame, non è nemmeno richiesto il rispetto dell'art. 25 c. 3 della medesima deliberazione, poiché la struttura commerciale è inserita all'interno di un addensamento commerciale urbano (addensamento A4), come recita il comma 5 dell'art. 25 sopra richiamato.



Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 23/05/2019
Protocollo 48916/A1903A

Oggetto: recepimento testo coordinato dell'allegato A della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i. - Art.16 DCR 563-13414 del 29/10/1999.

In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta tramite posta elettronica in data 16 maggio 2019 prot. n. 11891, si specifica quanto segue.

Si ribadisce quanto comunicato con nota del 14 aprile scorso prot. n. 35277/A1903A, in merito alla possibilità di adozione, da parte dei Comuni, di un procedimento in deroga alle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo della propria deliberazione consiliare, per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture commerciali, in attuazione dell'art. 16 comma 1 ultima parte della DCR n. 563-13414/1999, che recita: **"...I comuni con proprio atto integrano i criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs n. 114/1998 in conformità dei contenuti definiti con tale deliberazione della Giunta regionale."**

Pertanto, spetta al Comune, nella propria competenza organizzativa, decidere con quale atto "integrare i criteri".

D'altra parte nella suddetta normativa regionale, così come in quella nazionale, in particolare all'art. 8 del D.Lgs n. 114/1998, si parla genericamente di "comune" e non di Consiglio o Giunta comunale, proprio per rispettare l'indipendenza e competenza dell'Ente territoriale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 10/04/2019
Protocollo 35277/A1903A

Oggetto: Art. 16 DCR 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i. – Chiarimenti.

In riferimento alla richiesta di parere in merito all'applicazione dell'art. 16, pervenuta tramite posta elettronica in data 28 marzo 2019 (Ns. prot. n. 30445/A1903A), si specifica quanto segue.

Prioritariamente, giova ricordare che le richieste di autorizzazioni in deroga alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte, sono normate dalla DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 "Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita", come integrata e modificata dalle DGR n. 100-13283/2004, n. 66-13719/2010 e da ultimo dall'allegato 3 della DGR n. 44-6096 del 12/07/2013 "Aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilità ambientale denominato Protocollo ITACA – Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010".

Tale normativa, tendente a superare il limite all'attivazione degli esercizi commerciali con superficie di vendita oltre quello consentito, trova la sua ragion d'essere nel concretare quei principi di libertà all'iniziativa economica enunciati dalle norme nazionali, in attuazione, anche, della legislazione europea, che non prevedono alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, in merito all'apertura, al trasferimento e alla variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali.

La realizzazione, infatti, delle tipologie distributive di cui all'art. 17, è considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, come recita il comma 1 dell'art. 16 sopra richiamato.

Mentre, per le autorizzazioni in deroga, ai sensi dell'ultima parte del medesimo comma, 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, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale, secondo i criteri di valutazione definiti con deliberazione della Giunta Regionale.

Il procedimento previsto per le richieste di autorizzazione in deroga per le grandi strutture di vendita, come sopra accennato, è dettagliato all'art. 4 comma 5bis e all'art. 5 comma 12 della DGR 43/2000 s.m.i., relativamente alla documentazione necessaria da allegare all'istanza; mentre il parere vincolante del rappresentante della Regione Piemonte comunicato in seno alla Conferenza dei Servizi, in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti che determinano il contrasto con l'utilità sociale ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte della DCR n. 563-13414 del 29.10.99, è espresso con deliberazione della Giunta Regionale, come prevede il comma 2bis dell'art. 6 della deliberazione citata, sulla base di quanto specificato al comma 2ter del medesimo articolo.

Uguualmente, la medesima procedura può essere adottata dai Comuni, per le autorizzazioni commerciali delle medie strutture, in deroga alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo della propria deliberazione consiliare di approvazione dei Criteri Commerciali ex art. 8 del D.lgs n. 114/98.

In tal caso, il procedimento in deroga, con riferimento esclusivamente al superamento della superficie di vendita di cui all'art. 17 della deliberazione consiliare, deve essere previsto dalla medesima deliberazione o facendo richiamo alla deliberazione regionale n. 43-29533 del 1/03/2000 s.m.i. nella deliberazione consiliare di approvazione dei Criteri, o approvando una propria deliberazione di Giunta che si ispiri ai principi e ai criteri della citata deliberazione regionale.

La documentazione che deve essere presentata per le autorizzazioni in deroga ai sensi dell'art. 16, è specificata al comma 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 s.m.i. e il parere reso della Giunta comunale nella Conferenza dei Servizi riguarda le esternalità negative di cui al comma 2ter dell'art. 6 della medesima deliberazione.

Si ricorda, infine che tutta la normativa sopra richiamata è consultabile sul sito:
www.regione.piemonte.it/temi/sviluppo/commercio

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 12/02/2019
Protocollo 13191 /A1903A

Oggetto: tipologia centro commerciale. Richiesta parere.

Con nota pervenuta il 26/01/2019 ns. prot. n. 7698/A1903A, si richiede se l'intervento realizzato in un addensamento arteriale A5 del Comune di X, composto da due esercizi commerciali, autorizzati rispettivamente nel 1999 e 2003, ubicati nello stesso fabbricato (capannone), separati da una parete divisoria e dotati di ingressi distinti e separati, a cui si accede da una via pedonale, costituisca o meno un centro commerciale. Al riguardo si specifica quanto segue.

Si premette che, dopo oltre 15 anni dal rilascio delle sopra citate autorizzazioni, sarebbe difficile motivarne validamente la revoca. Infatti, le singole autorizzazioni amministrative potrebbero configurarsi come un "*diritto acquisito*". In ogni caso, dalle informazioni desumibili dalla nota del 26 u.s., quando due esercizi commerciali, pur ubicati nello stesso edificio, ma separati da una parete divisoria e dotati di ingressi distinti e separati, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane (come marciapiedi, parcheggi, passaggi veicolari o pedonali, ecc.), ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configurano quale centro commerciale naturale, ai sensi dell'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i..

Pertanto, i due esercizi commerciali realizzati all'interno dell'addensamento A5 presentano le caratteristiche per essere riconosciuti come facenti parte del centro commerciale naturale, ai sensi della normativa sopra citata, a condizione che la viabilità interna di collegamento alla viabilità urbana, assoggettata, di fatto o di diritto, all'uso pubblico, sia utilizzata **permanentemente e in modo indiscriminato da chiunque** intenda avvalersene, ovvero l'area deve essere utilizzata, di fatto o di diritto, dall'intera collettività, mediante la destinazione alla pubblica circolazione da parte di un numero indeterminato di veicoli e di pedoni, come una "naturale" porzione del tessuto urbano.

Nel caso del centro commerciale naturale, le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e, pertanto, la superficie complessiva non deve essere determinata.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 15/01/2019
Protocollo 3178/A1903A

Oggetto: trasferimento di una media struttura extralimentare - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, tenuto conto del parere del 13/12/2018 e delle email del 14 e 17 dicembre, si specifica quanto segue.

Come riportato nella sua nota dell'11/12/2018, il "trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti" è disciplinato dall'art. 15 comma 13 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i., che recita:

"a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune e nell'ambito del medesimo addensamento commerciale, della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, così come definite agli articoli 12, 13 e 14;

b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune da localizzazioni urbano-periferiche non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), ad addensamenti commerciali urbani, di cui all'articolo 13, comma 3, lettera a), lettera b), lettera c) e lettera d) e all'articolo 30, e/o localizzazioni urbane non addensate, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera a) e all'articolo 30;

c) grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento." La normativa regionale, quindi, prevede che il trasferimento di sede di una media struttura attiva ed operante nell'ambito dello stesso comune e nella medesima area commerciale, sia soggetto a SCIA, ai sensi della lett. a) sopra citata.

Invece, non può essere preso in considerazione il disposto della lett. b) del citato comma 13, perché tale struttura non è ubicata all'interno di una localizzazione L2.

Infatti, se l'autorizzazione in oggetto è stata rilasciata nel 2003 all'interno di un addensamento A5, riconosciuto dai "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e riconfermato dalle successive deliberazioni consiliari, è possibile che, anche attualmente, tale esercizio commerciale sia ubicato all'interno dell'addensamento A5 e, pertanto, possa ricadere nella fattispecie prevista dalla lett. a).

Infatti, il fatto che gli uffici regionali abbiano chiesto all'Amministrazione comunale una nuova ripermimetrazione dell'A5 in oggetto, non implica automaticamente l'annullamento del medesimo, ma prevede soltanto una sua modifica. Quindi, anche nel caso di una nuova ripermimetrazione, potrebbe applicarsi la normativa di cui alla lett. a) sopra richiamata.

Nel caso in cui invece, la media struttura di cui trattasi sia ubicata all'esterno dell'addensamento, come ipotizzato nella nota dell'11 dicembre scorso, si potrebbero configurare le ipotesi previste dai commi 14 e 16 dell'art. 15 già citato, oppure ricadere nel disposto della lett. c) del sopra citato comma 13, che prevede il rilascio di una nuova autorizzazione.



Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 13.12.2018
Protocollo 114307/A1903A

Oggetto: subingresso in media struttura extralimentare - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite e-mail, e a seguito degli ulteriori chiarimenti nel corso della conversazione telefonica dell'11 dicembre, si specifica quanto segue.

Come riportato nella sopra citata nota, la fattispecie del "subingresso" è prevista dalla normativa regionale all'art. 15 comma 2 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i..., che recita: *"Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione"*.

La normativa regionale, quindi, prevede che, in caso di subingresso, si deve dimostrare la sola disponibilità dei locali, con un contratto.

Nel momento in cui si è in possesso di tale contratto, si è assolto alle prescrizioni della normativa regionale.

Tuttavia, la competenza in materia di contratti d'azienda e, in generale, di tutti i contratti, è riservata allo Stato. Pertanto, l'autorità di riferimento è il Ministero di Grazia e Giustizia o il Notariato.

Sono questi ultimi enti che stabiliscono cosa sia un'azienda e cosa debba contenere un contratto e a quali condizioni possa essere stipulato.

In conclusione, il parere dell'Ufficio scrivente si esprime in merito al "requisito" richiesto per il subingresso, ovvero il "contratto", ma non riguarda il suo contenuto e la sua validità.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 28.11.2018
Protocollo 108177/A1903A

Oggetto: quesito in materia di commercio in sede fissa - Artt. 6 e 24 della DCR n. 563/1999 s.m.i.- Risposta.

Con riferimento alla nota di pari oggetto del 9/11/2018 prot. n. 0011857, si richiede se il progetto sommariamente illustrato nella planimetria allegata alla medesima, ovvero la coesistenza nello stesso fabbricato di due esercizi di vicinato, in un'area esterna agli addensamenti riconosciuti, possa o meno configurarsi come "media struttura", ai sensi della normativa in oggetto.

A tale proposito si comunica quanto segue.

In primo luogo, giova sottolineare due principi generali che sottintendono alla programmazione regionale, ovvero la possibilità di consentire la realizzazione di esercizi di vicinato esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali, come recita l'art. 24 comma 2 punto 1) della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i., e l'obbligo di non consentire esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali gli insediamenti per medie e grandi strutture di vendita, come recita il sopra citato articolo 24 al punto 2) del comma 2 e al successivo comma 4.

In secondo luogo, si deve tener presente la definizione di "centro commerciale" contenuta nell'art. 6 della deliberazione sopra richiamata, che al comma 1 recita: "*Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio*" e al comma 1bis precisa: "*Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:*

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale n. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche....".

Dalla sopra citata normativa, si può dedurre che due esercizi commerciali non "separati da spazi pubblici (vie o piazze)" costituiscono un "centro commerciale", ovvero sommano la loro superficie di vendita, come illustrato nella planimetria allegata alla nota del 9 u.s. e, pertanto, si configurerebbe un **medio** centro commerciale di mq. 195,75, pari alla somma degli esercizi di vicinato 119,75+76, che, ai sensi del sopra citato art. 24, non può sussistere **fuori dagli addensamenti** commerciali riconosciuti.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 28.11.2018
Protocollo 108178/A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di insediamento di n. 5 strutture commerciali in fabbricati di nuova costruzione in Addensamento A3. Vostra nota del 21.11.2018 prot. n. 0034815.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 21 novembre 2018 (prot. n. 105612/A1903A), si richiede se l'intervento proposto, oggetto di Variante al Pec in ambito ".....- del PRG vigente – Area ex ..., relativo alla realizzazione di due fabbricati commerciali con contestuale insediamento di n. 4 esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni e un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, tutti con accessi indipendenti, all'interno di un Addensamento A3, costituisca centro commerciale naturale e non altra fattispecie, si specifica quanto segue.

Sulla base del progetto esaminato, come illustrato e rappresentato nella documentazione allegata al quesito in oggetto, in particolare le Tavole n. P.03 "Planimetria di piano – Ipotesi edificio" e n. P.05 "Planimetria – dismissione e retrocessione", l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale denominati rispettivamente "Comparto 1", avente superficie lorda di pavimento pari a mq 4.845, destinato a ospitare quattro esercizi commerciali e precisamente:

unità commerciali. Più in particolare, si tratta di :

- c) una media struttura con una superficie di vendita pari a 1.500 mq,
- d) una media struttura con una superficie di vendita pari a 750 mq,
- e) un esercizio di vicinato con una superficie di vendita pari a 250 mq,
- f) un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;

e "Comparto 2", avente superficie lorda di pavimento pari a mq 2.340 e destinato a ospitare una media struttura con superficie di vendita pari a 1.337 mq.

Tutti gli esercizi commerciali risultano in sequenza con ingressi separati e indipendenti e con il fronte principale che si affaccia su un'area destinata a parcheggio prospiciente.....

Secondo quanto previsto dalla normativa di settore, gli addensamenti commerciali e le localizzazioni L1 rivestono carattere esclusivamente urbano e la loro funzione è quella di conferire un'offerta commerciale e di servizi integrati con il tessuto cittadino. Pertanto, sulla base di quanto indicato al comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., negli addensamenti commerciali e nelle localizzazioni L1, una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, con accessi separati e indipendenti, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non divisi da viabilità pubblica di separazione, si configura quale centro commerciale naturale.

Ciò detto, l'intervento in esame presenta le caratteristiche per essere riconosciuto quale centro commerciale naturale ai sensi del comma 3 lett. c) dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999

s.m.i., anche nel caso in cui i due comparti non fossero divisi da viabilità pubblica, ma a condizione che le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) consentano permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Tale connotazione, cioè l'uso pubblico dell'area, ossia la soggezione dell'area a un'utilizzazione, di fatto o di diritto, all'intera collettività mediante la destinazione alla pubblica circolazione da parte di un numero indeterminato di veicoli e di pedoni, consente di qualificare correttamente l'area come porzione di territorio facente parte del tessuto urbano e di conseguenza di determinare la "naturalità" dell'insediamento commerciale estendendo il più possibile il servizio commerciale in ambito urbano.

Nel caso del centro commerciale naturale le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata.

Si rammenta infine che, rispetto al Comparto 1, siccome nel suo complesso prevede una superficie lorda di pavimento superiore a 4.000 mq, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, il proprietario dell'area di intervento dovrà richiedere l'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 15.11.2018
Protocollo 103344 /A1903A

Oggetto: applicazione dell'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 191-43016/2012. Parere.

Con la nota pervenuta agli uffici scriventi in data 2 novembre 2018 (prot. n. 99469/A1903A del 5/4/2018), si richiede se il progetto sommariamente illustrato nella planimetria allegata alla medesima, possa essere definito come "centro commerciale naturale", ai sensi della normativa in oggetto.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Secondo quanto illustrato nella nota del 2 u.s., l'intervento di riqualificazione urbana, interessa un'area ubicata all'interno di un addensamento commerciale A4 del Comune di Torino e prevede la ristrutturazione edilizia di due edifici industriali dismessi, destinati ad ospitare rispettivamente nel primo una media struttura commerciale del settore misto e nel secondo quattro medie strutture commerciali extra alimentari .

Secondo il disposto dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. una serie di esercizi commerciali che si affacciano **in prevalenza** su vie o piazze urbane, ancorché non separati con viabilità pubblica, ubicati in un addensamento commerciale urbano, come nel caso in specie, configurano un centro commerciale naturale, qualora l'accesso a ciascun esercizio sia distinto e separato e avvenga da pubblica via o da parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. Sulla base di quanto indicato nella nota di cui sopra sembrerebbe quindi che il progetto in esame abbia i requisiti per configurarsi quale centro commerciale naturale.

In tal caso, le autorizzazioni commerciali sono separate e indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) dovranno consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 17.10.2018
Protocollo 93239A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di insediamento di n. 3 strutture commerciali in fabbricati diversi, ubicati all'interno di addensamento A5. Vostra nota del 24.08.2018 prot. n. 26475.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 27 agosto 2018 (prot. n. 76151/A1903A), si richiede se l'intervento proposto dall'operatore immobiliare relativo alla realizzazione di tre medie strutture commerciali, con superficie di vendita complessiva inferiore a mq. 4.000, in altrettanti fabbricati commerciali, all'interno di un Addensamento A5, costituisca centro commerciale sequenziale o naturale, e di conseguenza se la realizzazione del relativo PEC sia o meno di competenza regionale.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Secondo i disposti dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. due o più insediamenti commerciali, ubicati in addensamenti urbani, in addensamenti extraurbani, come nel caso in specie, o in localizzazioni L1, non si configurano come centro commerciale sequenziale, qualora abbiano l'accesso, in prevalenza, su vie o piazze urbane. Le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Pertanto, poiché si è in presenza di singole autorizzazione commerciali e singoli permessi edilizi, qualora ciascun fabbricato abbia una SLP inferiore a 4.000 mq., non dovrà essere acquisita, da parte del proprietario dell'area di intervento, l'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 8 della L.R. n. 56/77 s.m.i.. Infatti, nel caso in esame le SLP delle medie strutture commerciali non sommano le relative superfici.

Data 17.10.2018
Protocollo 93212/A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di insediamento di strutture commerciali in Area del PRGC del Comune di Vostra nota del 2.10.2018.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 3 ottobre 2018 (prot. n. 88486/A1903A del 08.10.2018), si richiede se l'intervento proposto relativo alla realizzazione di quattro medie strutture commerciali con superficie di vendita complessiva di mq. 2.692, sia possibile nell'ambito della superficie utile lorda di mq. 2.692 prevista dal PRGC.

Nella nota di cui sopra, vengono ipotizzate due soluzioni:

- A) Realizzazione di un blocco unico di mq. 2.692 di SUL, suddiviso in 4 medie strutture commerciali per complessivi 2.692 mq.;
- B) Realizzazione di due blocchi rispettivamente di 1.500 e 1.192 mq. di SUL, suddiviso sempre in 4 medie strutture commerciali per complessivi 2.692 mq..

Tali strutture commerciali, come indicato nella nota del 3 u.s., sono tutte dotate di accesso indipendente dalla pubblica via/parcheggio e sono soggette, quindi, a singole ed indipendenti autorizzazioni commerciali, poiché rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 563-13414/1999 (centri commerciali naturali), in quanto trattasi di area, riconosciuta dalla deliberazione dei criteri commerciali ex art. 8 del D.lgs n. 114/98 del Comune di, come addensamento A4. Inoltre, le medie strutture in progetto risultano compatibili con la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo della deliberazione comunale.

Ciò premesso, l'unico vincolo rimasto che determini la superficie di vendita è quello stabilito dai "Parametri Urbanistici" del PRGC, che stabilisce una SUL commerciale di 2.692 mq.. Nell'ambito di quest'ultima superficie è possibile realizzare quella di vendita.

Giova ricordare, tuttavia, che rientrano nella SUL, oltre alla superficie di vendita, tutte quelle superfici a servizio della struttura commerciale, come ad esempio:

- le superfici a magazzino e deposito;
- le superfici dei pubblici esercizi e somministrazione;
- le superfici destinate agli uffici;
- le superfici adibite a spogliatoi;
- le superfici adibite a servizi igienici, sia per il personale dipendente sia per i clienti, ecc..

Pertanto, teoricamente tutta la SUL potrebbe essere trasformata in superficie di vendita, ma praticamente ciò è impossibile, perché è poco probabile che, ad esempio, un supermercato sia privo di un magazzino o di un'area di lavorazione dei prodotti, dello spogliatoio, ecc.



In quale percentuale, quindi, la superficie utile lorda possa diventare superficie di vendita, dipende sia dalle esigenze della struttura commerciale che s'intende realizzare sia dagli obiettivi imprenditoriali dell'operatore commerciale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 01.10.2018
Protocollo 86806/A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su progetto di realizzazione in via - di edificio commerciale destinato a n. 2 medie strutture di vendita.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 20 settembre 2018 (prot. n. 83160/A1903A), si richiede se l'intervento in progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato commerciale con contestuale insediamento di n. 2 medie strutture di vendita, all'interno di un Addensamento A3, costituisca centro commerciale naturale e non altra fattispecie, e di conseguenza non debba essere assoggettato a procedura di fase di verifica di VIA ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 40/98.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Sulla base di quanto rappresentato nelle tavole progettuali trasmesse in allegato (Tavole nn. AC01 e AC02), l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, formato da 2 unità, con ingressi separati e indipendenti che si affacciano sul fronte principale dell'edificio, su area asservita a parcheggio, destinate a ospitare 2 esercizi commerciali e precisamente:

- g) una media struttura alimentare ed extralimentare M-SAM3 con superficie di vendita pari a mq 1.336;
- h) una media struttura extralimentare M-SE2 con superficie di vendita pari a mq. 825.

Secondo i disposti dell'art. 6 comma 3 lett. c) della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. un insediamento commerciale, avente le caratteristiche sopra specificate, qualora ubicato in addensamenti urbani, come nel caso in specie, o in addensamenti extraurbani o in localizzazioni L1, ancorché non separati con viabilità pubblica, si configura quale centro commerciale naturale. In tale condizione, le autorizzazioni commerciali sono indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata e i titoli abilitativi edilizi sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare. Le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) dovranno consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Come previsto dall'art. 28 comma 1 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., i titoli edilizi abilitativi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto della l.r. n. 56/77 s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Pertanto, facendo seguito alle considerazioni sopra espresse, sulla base della documentazione presentata e secondo i disposti della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., il progetto in esame, trattandosi di centro commerciale naturale, non è da sottoporre alla fase di verifica ex art. 10 della l.r. n. 40/98 in quanto non rientrante nella categoria progettuale n. 17 dell'Allegato B1.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 01.10.2018
Protocollo 86814/ A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di realizzazione insediamento commerciale composto da n. 2 strutture commerciali e n. 1 esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in edificio oggetto di intervento edilizio Vostra nota del 17.09.2018 prot. n. 3331.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 18 settembre 2018 (prot. n. 82097/A1903A), si richiede se l'ampliamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande già esistente da tempo in edificio attiguo al realizzando centro commerciale sequenziale, previsto all'interno di un Addensamento A3, in regione, che condividerà con quest'ultimo, le superfici a parcheggio e gli spazi pedonali, debba essere sottoposto alla valutazione di impatto sulla viabilità ai sensi della D.G.R. n. 85-13268/2010 oppure, poiché inserito all'interno di un centro commerciale, venga ricompreso nelle valutazioni previste dall'articolo 26 della D.C.R. n. 563-13414/1999 per gli insediamenti commerciali .

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Secondo quanto illustrato nella Vostra nota in oggetto, l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la riqualificazione di un edificio commerciale, destinato a ospitare due medie strutture di vendita, rispettivamente di mq 236 (M-SE-1) e mq 723 (M-SE2) di superficie di vendita con annesso esercizio di somministrazione di alimenti e bevande già esistente e di cui si prevede l'ampliamento.

Secondo i disposti dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. una serie di esercizi commerciali che si affacciano **in prevalenza** su vie o piazze urbane, ancorché non separati con viabilità pubblica, ubicati in un addensamento commerciale urbano, come nel caso in specie, ed extraurbano e nelle localizzazioni L1, configurano un centro commerciale naturale. L'accesso a ciascun esercizio è distinto e separato e deve avvenire da pubblica via o da parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico.

Sulla base di quanto da Voi indicato parrebbe ritenersi che il progetto in esame, secondo i disposti della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. sopra citati, abbia i requisiti per configurarsi quale centro commerciale naturale e non sequenziale. Purtroppo, non avendo sufficienti elementi a disposizione e una planimetria che consenta di esprimere un parere definitivo in merito, si invita codesta Amministrazione comunale a valutare attentamente il progetto tenendo in considerazione quanto indicato dall'articolo sopra citato.

Nel caso del centro commerciale naturale, le autorizzazioni commerciali sono separate e indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) dovranno consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.



In tale condizione, l'ampliamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, è subordinato alle disposizioni della D.G.R. n. 85-13268/2010 sia per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi di cui all'art. 8, sia rispetto alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui all'art. 9 della Deliberazione regionale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 19.09.2018
Protocollo 82867 /A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di insediamento di n. 4 strutture commerciali in fabbricato di nuova costruzione. Vostra nota del 9.08.2018 prot. n. 79291.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 9 agosto 2018 (prot. n. 75246/A1903A), si richiede se l'intervento proposto dalla Società X Srl, relativo alla realizzazione di un fabbricato commerciale con contestuale insediamento di n. 4 medie strutture di vendita, all'interno di un Addensamento A3, costituisca centro commerciale naturale e non altra fattispecie, e di conseguenza se il Comune possa procedere al rilascio delle singole autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Sulla base del progetto esaminato, come illustrato e rappresentato nella documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire di cui alla nota del Comune del 7.08.2018 prot. n. 78642, in particolare alla Tavola n. 05 "Pianta piano terra", l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, avente superficie lorda di pavimento pari a mq 9.837, formato da quattro unità, con ingressi separati e indipendenti che si affacciano sul fronte principale sud dell'edificio, su area asservita a parcheggio pubblico, destinate a ospitare quattro esercizi commerciali e precisamente:

unità commerciali. Più in particolare, si tratta di :

- una media struttura extralimentare M-SE3 con una superficie di vendita pari a 1.014 mq,
- una media struttura alimentare M-SAM2 con una superficie di vendita pari a 900 mq,
- una media struttura extralimentare M-SE4 con una superficie di vendita pari a 2.461 mq,
- una media struttura extralimentare M-SE4 con una superficie di vendita pari a 2.498 mq.

Secondo i disposti dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. un insediamento commerciale, avente le caratteristiche sopra specificate, qualora ubicato in addensamenti urbani, come nel caso in specie, o in addensamenti extraurbani o in localizzazioni L1, non si configura come centro commerciale sequenziale. Le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata. Le pertinenze private assoggettate, di fatto o di diritto, all'uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, strade, piazze, ecc.) dovranno consentire permanentemente e in modo indiscriminato l'accesso a chiunque intenda avvalersene.

Viceversa, poiché il fabbricato a destinazione d'uso commerciale nel suo complesso, prevede una superficie lorda di pavimento superiore a 4.000 mq., preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, dovrà essere acquisita da parte del proprietario dell'area di intervento, l'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 8 della l.r. n. 56/77 s.m.i..

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 18.09.2018
Protocollo 82190 /A1903A

Oggetto: ridefinizione GSV autorizzata ai sensi della L. 426/71 - Richiesta parere.

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota dell'8 agosto, ns. prot. n. 75048/A1903, con il quale si chiede se tale insediamento possa configurarsi come un centro commerciale naturale, si precisa quanto segue.

I centri commerciali sono normati dall'art 6 della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. che al comma 1 recita: "Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio...." e al comma 3, lett. c) recita:

*"centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce **addensamenti commerciali** urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, **che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane**..... Le autorizzazioni commerciali **sono separate, indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata..."*

Dal disposto della suddetta normativa e dal contenuto della sopra citata nota, qualora vi sia una esplicita rinuncia all'originaria autorizzazione ex art. 426/71, da parte del titolare e/o dei relativi titolari, è possibile realizzare un centro commerciale naturale di cui alla lett. c) del sopra richiamato comma 3, essendo in presenza di un addensamento urbano (A1), purché i nuovi esercizi di vendita siano indipendenti con accessi separati e distinti, che si affaccino, **in prevalenza**, su vie o piazze urbane.

Tuttavia, qualora per motivi organizzativi fosse più opportuno mantenere l'attuale tipologia di struttura distributiva, ovvero il centro commerciale di 3.730 mq., essendo un diritto acquisto, anche se attualmente non compatibile ai sensi dell'art. 17 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., viene fatta salva la superficie di vendita originariamente autorizzata e la sua eventuale ridefinizione sarà normata dall'art. 15 comma 10 della stessa deliberazione.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 18.09.2018
Protocollo 82188/A1903A

Oggetto: realizzazione di un nuovo medio centro commerciale - Richiesta parere.

In risposta alla nota del 24 luglio ns. prot. n. 70274/A1903A, inerente la richiesta in oggetto, si fa presente quanto segue.

Nulla osta, per quanto di competenza, alla realizzazione del M-CC di 2.500 mq., inserito nel Lotto 4 del PEC d'area "DF2" del Comune di, come descritto nella sopra citata nota del 24 luglio, utilizzando parte dell'area destinata al parcheggio relativa al centro commerciale realizzato nel Lotto 2 del medesimo PEC.

Ai sensi della normativa regionale di comparto, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni previste nella deliberazione di Conferenza dei Servizi che ha autorizzato l'attivazione del centro commerciale G-CC1 di mq. 5.952 relativo al Lotto 2. Fra tali prescrizioni, il punto 1 lett. c) del deliberato della DCS n. 2639/A1903 del 24/02/2015 prevede che " il fabbisogno di parcheggi....deve essere non inferiore a mq. 9.688 pari a posti auto n. 346 di cui almeno il 50% pubblici, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 modificata da ultimo dalla DCR n. 191-430161 del 20.11.2012; la superficie destinata allo standard dei parcheggi pubblici non deve essere inferiore a mq. 4250, in relazione al 50% della superficie utile lorda ed al rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3 e comma 2 della L.R. 56/77 s.m.i; in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/89".

Dal momento che tali parametri sembrerebbero rispettati secondo il progetto esposto nella nota del 24 luglio, come sopra anticipato, gli uffici scriventi nulla hanno da obiettare.

Ovviamente sarà necessario procedere alla modifica del PEC, tramite relativa Variante e all'aggiornamento dell'autorizzazione regionale preventiva ai permessi di costruire di cui alla DGR n. 18-3286 del 3.7.2006, poiché si modifica oltre il 10% della SLP totale del centro commerciale, l'area tipizzata destinata ai parcheggi e inoltre alla revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale sottoscritto.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 01.08.2018
Protocollo 73085/A1903A

Oggetto: ampliamento di una media struttura di vendita M-SE2 da 750 a 900 mq. - Richiesta parere.

In risposta alla nota del 25 luglio, con la quale si chiede la possibilità di ampliare la superficie di vendita di una media struttura di 750 mq. ubicata all'interno di centro commerciale di mq. 10.080, si fa presente quanto segue.

L'ampliamento è richiesto in applicazione dell'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 563/1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. DCR n. 191-43016/2012 che recita: *"a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8"*.

Dalla nota di cui sopra, si può dedurre che:

- si tratta di una superficie originaria,
- l'ampliamento di mq. 150 rientra nel limite del 20% della superficie di vendita,
- non si modifica la tipologia della media struttura di vendita, che rimane M-SE2 (da 400 a 900 mq.),
- non si modifica la tipologia del centro commerciale che rimane sempre un G-CC2.

Pertanto, l'ampliamento in oggetto è assentibile secondo la normativa sopra richiamata, ovvero con la sola presentazione al SUAP della SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05.07.2018
Protocollo 63347/A1903A

**Oggetto: quesito in merito all'applicazione degli art. 15 e 24 della DCR n. 563/1999 s.m.i.-
Risposta.**

In riferimento alla nota di pari oggetto del 8/06/2018 ns. prot. n. 254295/A12903A del 11/06/2018, si comunica quanto segue.

Nel prendere atto del contenuto della nota del 8 giugno, si conferma il disposto dell'art. 24 comma 1 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che recita:

“ La destinazione d'uso commerciale, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è univoca e deve essere individuata in sede di adeguamento dei piani regolatori generali nel rispetto dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo) secondo i seguenti principi:

- i) *commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili...*” e dell'art. 17 comma 3 ultima parte della medesima deliberazione che recita: *“ I comuni nei propri criteri e nell'adeguamento dei piani regolatori generali, in applicazione dell'articolo 29, si attengono alle norme di cui all'articolo 22 senza ulteriori vincoli che **surrettizamente inibiscano il rilascio delle autorizzazioni commerciali**, fatto salvo quanto previsto dalla presente normativa”.*

Dalla sopra citata normativa, si può dedurre che i Comuni non possono indicare nel PRGC e nel SUE limitazioni alle singole tipologie di strutture commerciali.

Si ricorda che tali limiti sono riportati nella tabella di compatibilità dello sviluppo della Deliberazione Consiliare di approvazione dei Criteri commerciali ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. n. 114/98. Infatti, in tale tabella, come recita il comma 3 del sopra citato art 17, le compatibilità territoriali dello sviluppo assumono i seguenti caratteri :

“ a) per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno valore orientativo e costituiscono il modello di rete di riferimento per ciascun comune. Nel rispetto dell'articolo 16, comma 1, non rappresentano in alcun modo limitazione allo sviluppo e trasformazione della rete di vendita e al rilascio di permessi a costruire relativi agli insediamenti commerciali. I comuni assumono, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012, la propria scelta tenendo conto che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive....”

In particolare, con riferimento alla nota sopra citata, la frase “SLP massima di vendita medie strutture 2.500 mq.” è contraddittoria, poiché se è riferita alla superficie di vendita, risulta in

contrasto con la normativa sopra richiamata, in quanto i limiti alla SLP sono quelli derivanti dagli indici di edificabilità del PRGC.

E' pur vero che nella tabella di compatibilità territoriale di cui all'art. 17, che contempla il modello di rete funzionale al territorio locale, è previsto il limite di 2.500 mq. di superficie di vendita per le medie strutture nei comuni sub polo con oltre 10.000 abitanti, tuttavia, nel rispetto dei limiti massimi di SLP del PRGC sopra richiamati, potranno trovare applicazione sia l'art. 15 comma 7 sia l'art. 16 comma 1 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

In generale, quindi, secondo la normativa regionale una qualsiasi fattispecie autorizzativa, dovrà essere prevista *"in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico generale o esecutivo destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze..."*, come recita l'art. 15 comma 2 della citata deliberazione. Ciò significa che, al momento della presentazione dell'istanza, deve esserci oltre alla destinazione commerciale (stato di fatto) anche la possibilità di realizzare le strutture (stato di diritto) e, quindi conseguentemente, le quantità consentite per la realizzazione dell'insediamento nel quale è richiesta la superficie di vendita.

Nel caso contrario, mancando la compatibilità urbanistica non sarà possibile rilasciare titoli autorizzativi per medie e grandi strutture di vendita, fino alle eventuali modifiche dei relativi strumenti urbanistici.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05.07.2018
Protocollo 63348 /A1903A

Oggetto: Richiesta parere per ampliamento superficie di vendita di una media struttura extralimitare all'interno di un centro commerciale, ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In merito alla nota pervenuta via mail in data 20 giugno settembre 2018 (ns.prot. n. 57902/A1903A del 20/06/2018), si comunica quanto segue.

La normativa di riferimento, come indicato nella stessa nota del 20 u.s., è l'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8”.

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile individuare, principalmente, due diverse classi di esercizi commerciali: le strutture di vendita originarie, sia singole sia quelle inserite all'interno di un centro commerciale e, in secondo luogo, due rimandi ad altrettante diverse norme, come il comma 6 dell'art. 15 in oggetto, per gli esercizi commerciali singoli e l'art. 8 della sopra citata deliberazione, per i centri commerciali e per ogni struttura inserita all'interno di essi.

In tutti e due i casi, sia per gli esercizi singoli sia per quelli all'interno dei centri commerciali, la normativa di cui sopra prevede i seguenti vincoli:

1. che l'autorizzazione, sia singola sia in centro commerciale deve essere originaria;
2. che il limite massimo di ampliamento della superficie di vendita è di 400 mq., sia per gli esercizi singoli sia per quelli all'interno di un centro commerciale;
3. il limite del 20% della superficie di vendita originaria dell'esercizio singolo o inserito all'interno di un centro commerciale e della superficie complessiva del centro stesso.

La differenza, come sopra anticipato, si riscontra nel rimando al comma 6 dell'art. 15 per le medie e grandi strutture singole, che recita: *“Gli ampliamenti delle superfici di vendita che comportano il passaggio da media a grande struttura di vendita....., compresi i centri commerciali, sono soggette a nuova autorizzazione, rilasciata nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4”*; pertanto, è chiaro che, per gli esercizi commerciali singoli, il vincolo è **solo quello** del passaggio da media a grande struttura; diversamente, per i centri commerciali e le strutture al loro interno, la normativa stabilisce il divieto **di modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8, ovvero il passaggio alle varie M-SE1-2-3 ecc..**

Con tale rimando, il legislatore regionale ha voluto normare in modo diverso sia i centri commerciali sia le strutture commerciali inserite al loro interno. Non si spiegherebbe, altrimenti, il riferimento all'art. 8 della DCR n. 191/2012 che elenca le diverse tipologie distributive. Infatti, qualora avesse voluto normare le strutture commerciali inserite all'interno di un centro commerciale, come le strutture singole, avrebbe o taciuto o rimandato nuovamente al comma 6.

Pertanto, anche in applicazione del principio interpretativo di cui all'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile per il quale *“nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse”*, si comunica che l'interpretazione oltre alla prassi consolidata dell'ufficio scrivente, dall'entrata in vigore della DCR n. 191-13414 del 20/11/2012, in merito all'art. 15 comma 7 lett. b) in oggetto, consiste nell'obbligo di **non modificare** la tipologia distributiva sia **del centro commerciale nel suo complesso** sia di **ogni singola struttura di media e grande dimensione inserita al suo interno**, come risulterebbe, invece, nell'ipotesi in oggetto, poiché da media struttura M-SE1 di 400 mq. si passerebbe ad una M-SE2 di mq. 480.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 23.04.2018
Protocollo 38340/A1903A

Oggetto: ritiro spesa ordinata on line in magazzino dedicato. Richiesta parere.

Con riferimento al quesito in oggetto, pervenuto via e-mail in data 10/04/2018 (ns. prot. 34563/A1903A del 11/04/2018), si richiede come possa essere inquadrata la superficie, all'interno del centro commercialedel Comune di, dedicata al ritiro della merce ordinata on line.

Si premette, innanzitutto, che la compravendita, essendo un contratto, ovvero l'accordo tra due o più soggetti per regolare tra loro un rapporto giuridico patrimoniale (art. 1321 c.c.) tratta, nello specifico, il passaggio di proprietà di un bene contro il versamento di un corrispettivo in denari, che si perfeziona nel momento in cui le parti contraenti, assumendosi i rispettivi obblighi, hanno raggiunto l'accordo, indipendentemente dalla effettiva consegna del bene e dal versamento del prezzo pattuito. Tale materia, che investe il diritto privato, è regolata dal codice civile e, pertanto, esula dalle competenze regionali.

Non di meno, il commercio elettronico, ossia l'attività commerciale svolta nella rete Internet mediante l'utilizzo di sito Web (e-commerce), che già da alcuni anni si contraddistingue per uno sviluppo esponenziale, è soggetto alla disciplina dell'art. 18 del D.Lgs n. 114/98 che prevede la possibilità, da parte del consumatore, di ordinare on line i prodotti e, di norma, pagare elettronicamente, salvo prevedere anche il pagamento alla consegna. I prodotti così ordinati, oltre a poter essere consegnati presso il domicilio del consumatore, possono essere da questi ritirati direttamente presso il deposito/magazzino individuato dal venditore. In tal caso, il locale presso il quale si ritirano i prodotti ha la funzione di solo deposito/magazzino e pertanto può anche non avere una destinazione commerciale.

Pertanto, il fabbricato situato sull'area dedicata al parcheggio del centro commerciale, come indicato nella nota del 10 aprile, dedicato alla consegna della spesa ordinata on line, non costituisce superficie di vendita, perché ha la mera funzione di un magazzino/deposito.

In tale situazione risulta indifferente il fatto che sia presente o meno una cassa per il pagamento della merce da consegnare, perché il contratto di compravendita si è perfezionato all'atto dell'ordinativo.

Tuttavia, se all'interno dell'edificio sopra richiamato, sono presenti altre attività commerciali, diverse dal pagamento della sola merce da consegnare, è necessario disporre di una superficie di vendita che, anche se di minima grandezza, si somma a quella complessiva del centro commerciale, a meno che la medesima non sia ricavata dalla superficie totale già autorizzata, ma non ancora attivata.

Infine, si ricorda, in ogni caso, che lo standard dei posti a parcheggio, previsto dall'autorizzazione originaria del centro commerciale, deve sussistere nel tempo, mentre la sua riduzione determina la contestuale riduzione della superficie di vendita del centro commerciale o la revoca del medesimo titolo autorizzativo.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 28.03.2018
Protocollo 29997 /A1903A

Oggetto: Richiesta parere per il rilascio di autorizzazione amministrativa in centro commerciale. Risposta.

In riferimento alla nota di pari oggetto del 16/03/2018 ns. prot. n. 25687/A12903A del 19/03/2018, si comunica che la normativa di riferimento è la seguente:

- art. 4 comma 2 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 smi, che recita *“Riguardo ai centri commerciali, la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di settore merceologico, può essere presentata anche da un soggetto promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario con altri che possiedano i requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. Tale fattispecie non costituisce caso di subingresso”*;
- art. 15 comma 2 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, che da ultimo ha modificato la DCR 563/99 che recita: *“le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione”*.

Dal combinato disposto degli articoli sopra citati, si desume la possibilità, in riferimento ai centri commerciali, che le richieste per nuove aperture, trasferimenti di sede, ecc., in pratica ogni fattispecie giuridica che possa riguardare una struttura commerciale, possono essere fatte da un **“soggetto promotore”**. **Prima del rilascio** dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario, ovvero il promotore, con altri soggetti, e ciò non costituisce subingresso.

Dello stesso tenore è quanto contenuto nell'art. 15 comma 2 della DCR n. 191/2012, allorquando dispone che le autorizzazioni amministrative possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (in tal caso di tratta di subingresso), solo se dimostra la disponibilità dei locali commerciali con apposito contratto privatistico.

Pertanto, si può dedurre che un promotore di un centro commerciale, **prima del rilascio** delle singole autorizzazioni amministrative, facenti parte del centro stesso, può chiedere al Comune che le medesime siano **intestate ad altri soggetti**, in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs n. 114/98 e, in tal caso, si tratta di titoli originari.

Se, invece, le singole autorizzazioni sono state **già rilasciate** al soggetto promotore o ad altro soggetto originario, le stesse possono essere rilasciate solo come autorizzazioni di **subingresso** e soltanto in questo caso, ai sensi del citato art. 15, il soggetto deve dimostrare la disponibilità dei locali tramite contratto privatistico.

Applicando la citata normativa al caso illustrato nella nota del 16 u.s, si evidenzia quanto segue. La reintestazione della media struttura extralimentare di mq. 1.762 con autorizzazione n. 81 del 24/01/2012, ancorché esplicitamente annulli e sostituisca quella del 2011, si configura pur sempre

come un subingresso, in quanto l'originaria autorizzazione è sempre la n. 79 del 24/12/2011 intestata al promotore, che risulta il primo intestatario.

In questo modo, nel caso la società (nuova titolare dell'autorizzazione di media struttura interna) non abbia più la disponibilità dei locali commerciali, l'autorizzazione amministrativa verrebbe reintestata all'originario titolare, ovvero al promotore: la società

Uguualmente, qualora l'autorizzazione n. 81 del 2012 si consideri originaria per "diritto acquisito" (sono infatti trascorsi oltre sei anni dal relativo rilascio) ed il titolare non abbia più la disponibilità dei locali commerciali, la stessa potrà essere revocata, decorso il periodo previsto dall'art. 22 comma 4 lett. b) del D.Lgs n. 114/98, e successivamente reintestata in capo al promotore, sia per ragioni di economicità delle procedure amministrative sia per la tutela d'interessi generali, come per esempio la tutela dei posti di lavoro.

Per quanto riguarda l'esercizio di vicinato, in conformità a quanto sopra detto, la modifica del relativo titolare può avvenire solo tramite l'istituto del subingresso.

Da notare, inoltre, che l'eventuale "cessazione" dell'esercizio di vicinato, determinerebbe la cessazione del centro commerciale medesimo, con la modifica della tipologia distributiva da medio centro commerciale a media struttura singola e, quindi, al conseguente rilascio di una nuova autorizzazione, per dover rilasciare nuovamente una seconda autorizzazione del medio centro commerciale, nel momento in cui si riattivi l'esercizio di vicinato di 12 mq. all'interno dell'esercizio di somministrazione.

Pertanto, l'istituto del subingresso, specialmente nel caso in esame, rappresenta, non solo l'unica modalità prevista dalla normativa regionale, ma anche quella più semplice ed efficace.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 02.02.2018
Protocollo 10091 /A1903A

Oggetto: applicazione dell'art. 25 comma 5 della DCR n. 191-43016/2012- Richiesta parere.

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota prot. n. 8790/A1903A del 30 gennaio 2018, si comunica quanto segue.

Il comma 5 sopra citato recita: *“Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3”.*

Si deduce, quindi, che all'interno degli addensamenti urbani non è richiesto il reperimento del fabbisogno dei posti a parcheggio calcolati in relazione alla superficie di vendita, come previsto dalla tabella del comma 3 del medesimo articolo.

Tuttavia, è sottinteso che le prescrizioni della legge urbanistica, in quanto fonte normativa sovra ordinata rispetto alla Deliberazione del Consiglio, sono sempre applicabili.

Pertanto, le prescrizioni dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i., relative al reperimento dello standard urbanistico derivante dalla superficie utile lorda di un edificio, sono sempre obbligatorie, come nel caso in specie, anche se non espressamente richiamate.

Conseguentemente, per la nuova media struttura di vendita da inserire in una struttura edilizia già esistente, all'interno dell'addensamento A1, deve essere rispettato lo standard urbanistico di cui all'art. 21 sopra citato, pari al 100% della SLP e di questo, almeno il 50%, deve essere adibito a parcheggio pubblico.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 14.02.2018
Protocollo 14085/A1903A

Oggetto: esercizi di vicinato in centro commerciale. Risposta quesito.

Premesso che gli uffici scriventi hanno ricevuto la prima richiesta di chiarimenti soltanto il 7 febbraio u.s e un secondo sollecito, per la medesima richiesta, in data 13/02/18, si precisa che le risposte ai quesiti vengono date in sequenza cronologica in base all'ordine di arrivo e, comunque, compatibilmente con gli ulteriori improrogabili impegni del Settore.

Ciò detto, in riferimento alla prima e-mail inerente il regime autorizzatorio per gli esercizi di vicinato, ubicati all'interno di un centro commerciale, si comunica quanto segue.

In accordo con le norme sia nazionali sia europee che negli ultimi anni hanno caratterizzato la produzione giuridica in materia di semplificazione amministrativa e di non aggravamento delle procedure amministrative, si è pervenuti alla conclusione di consentire, anzi, consigliare di prevedere anche per gli esercizi di vicinato, inseriti all'interno dei centri commerciali, l'utilizzo della SCIA come per gli esercizi singoli.

A conferma della legittimità di tale interpretazione e consuetudine, è sopraggiunto il novellato articolo 6 bis della L.R. n. 28/99, come modificato dall'art. 41 della L.R. n. 16 del 31/10/2017 recante: "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2017" che al comma 1 lett. a) recita: "1. *Ai sensi degli articoli 19 e 19 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nonché del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell' art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124), sono soggette a SCIA, da presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) competente per territorio, l'apertura, il trasferimento di sede, l'aggiunta del settore merceologico e l'ampliamento di superficie delle seguenti attività:*

a) esercizio di vicinato, come definito dall'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 114/1998".

Pertanto, pur permanendo nella DCR n. 191-43016/2012 la norma dell'art. 15 c. 3 lett. b) numero 3): "allo stesso regime previsto per il centro commerciale nel caso in cui l'esercizio di vicinato sia situato all'interno del medesimo", poiché la normativa legislativa, essendo una fonte sovra ordinata, prevale, comunque, su quella prevista nella deliberazione consiliare, a decorrere dall'entrata in vigore della sopra citata legge n. 16/2017, vi è anche un obbligo normativo al ricorso alla SCIA per tutte le fattispecie giuridiche riguardanti gli esercizi di vicinato, ubicati all'interno dei centri commerciali.

In relazione, invece, all'e-mail del 12 febbraio relativa al regime di sospensione e/o decadenza di un esercizio di vicinato inserito all'interno di un centro commerciale, si rimanda al principio generale di cui all'art. 5 commi 1 e 1bis della L.R. n. 28/99 s.m.i.

Dalla citata normativa, in applicazione dell'art. 22 del D.Lgs n. 114/98, le medie e grandi strutture di vendita sono soggette a revoca dell'autorizzazione amministrativa in caso di sospensione dell'attività per oltre un anno.

Tuttavia il comma 3 del medesimo articolo, fa salve quelle autorizzazioni la cui superficie di vendita sia realizzata per oltre i due terzi.

Dal contenuto della sopra citata norma è possibile desumere che, se il centro commerciale è attivo ed operante per almeno i due terzi, si intende tutto attivo ed operante. In tal caso, se viene a cessare un'attività o viene sospesa per oltre un anno, la relativa autorizzazione non è necessario sia revocata, poiché il centro si considera sempre ancora attivo ed operante.

Ciò anche per venir incontro agli operatori commerciali in un periodo di difficile congiuntura economica e contemporaneamente non appesantire le procedure di rilascio di autorizzazioni amministrative.

Conseguentemente, nel caso riportato nella nota di cui sopra, il titolare del centro commerciale non doveva richiedere una nuova autorizzazione per l'esercizio di vicinato, poiché era ancora valida l'autorizzazione originariamente rilasciata, bensì procedere alla presentazione di domanda di "subingresso".

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 14.02.2018
Protocollo 14082/A1903A

**Oggetto: altra attività (Agenzia Viaggi) all'interno di una media struttura commerciale -
Richiesta parere.**

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota del 6 febbraio (ns. prot. 11850/A1903A del 11/02/2018), si comunica quanto segue.

A parere dell'ufficio scrivente, l'attività di un'Agenzia Viaggi non rientra tra quelle previste per il commercio al dettaglio, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. b) del D.Lgs n. 114/98 che recita: *"commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende....., direttamente al consumatore finale"*.

Ciò premesso, è possibile la coesistenza di un'Agenzia Viaggi all'interno della superficie di vendita di una media struttura commerciale, fatto salvo il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, edilizi, delle norme urbanistiche, ecc...

In tal caso, non trattandosi di attività commerciale, la superficie occupata dall'Agenzia Viaggi riduce quella relativa alla media struttura commerciale e, a questo punto, risulta anche indifferente chi sia il titolare di tale attività.

In generale, infatti, la coesistenza di due attività commerciali insistenti sulla medesima superficie di vendita contrasta con la normativa di comparto. Infatti l'art. 5 della DCR n. 191-43016/2012 recita al comma 3: *"Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita"* e al comma 4 recita: *" Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998..."*.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 30.05.2017
Protocollo 7346 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito alla possibilità di esercitare il commercio all'ingrosso all'interno di un centro commerciale.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti pervenuta via mail in data 3 maggio 2017 (prot. n. 5965/A1903A) in merito alla possibilità di esercitare il commercio all'ingrosso e al dettaglio in un esercizio commerciale inserito all'interno di un centro commerciale si fa presente quanto segue.

Il comma 2, dell'articolo 26, del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (come modificato dalla lettera c), comma 2, dell'articolo 8 del decreto legislativo 6 agosto 2012, n. 147) stabilisce che: *"Nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività."*

Come chiarito dal Ministero dello Sviluppo Economico, con Circolare n. 3656/C del 12.09.2011, e ribadito con nostra nota prot. n. 15125 del 17.10.2012, ne consegue che nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale delle due attività, ingrosso e dettaglio, l'intera superficie è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline vigenti per le due tipologie di attività con la conseguenza che risultano applicabili le disposizioni più restrittive fra quelle vigenti per le due attività in questione. Ciò significa che in caso di esercizio congiunto l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, essendo quelle relative al commercio all'ingrosso liberalizzate anche in caso di grandi superfici di vendita.

Alla luce di quanto sopra considerato, nel caso in questione è pertanto consentito l'esercizio promiscuo dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio in un esercizio commerciale all'interno di un centro commerciale, in quanto vengono applicate all'intera superficie le disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Si specifica inoltre che per esercizio congiunto si intende lo svolgimento nello stesso locale delle due attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio senza specifici divisori che delimitino la superficie sulla base della diversa attività svolta.

Per quanto riguarda la possibilità di aprire un'attività esclusivamente all'ingrosso all'interno di un centro commerciale, è da ritenersi che tale esercizio possa essere ricavato in spazi del centro commerciale non destinati alla superficie di vendita (attività paracommerciale) oppure al posto di esercizi commerciali posti all'interno del centro, solo qualora, come disposto dalla l.r. n. 28/99 s.m.i., art. 5, comma 3, il centro commerciale sia stato attivato per più di due terzi di quanto autorizzato. Sono ovviamente fatte salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti conseguenti all'esercizio di un'attività all'ingrosso (logistica, aree carico e scarico merci, ecc.).



Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 29.09.2017
Protocollo 13497 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito alla titolarità delle autorizzazioni commerciali per apertura medie strutture di vendita in un centro commerciale naturale.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti pervenuta via mail in data 8 agosto 2017 (prot. n. 1130/A1903A) in merito alla possibilità di rilasciare le autorizzazioni commerciali per l'apertura di medie strutture di vendita, in capo ad un soggetto, in possesso dei requisiti richiesti, diverso dal richiedente i permessi di costruire per la loro realizzazione e conseguentemente proprietario dell'area, si fa presente quanto segue.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per l'apertura di medie strutture di vendita è consentito, nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n. 563-13414/1999, al soggetto richiedente, in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, qualora produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione.

Nel caso in specie, è da ritenersi rilasciabile l'autorizzazione commerciale per l'apertura di una media struttura di vendita, a soggetto diverso dal proprietario dell'area di intervento, qualora il soggetto richiedente sia in grado di dimostrare, mediante la stipula di un atto negoziale con il proprietario, la disponibilità del costruendo immobile.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 14.09.2017
Protocollo 124477 /A1903A

OGGETTO: coesistenza di più attività di vendita nel medesimo locale. Riscontro a quesito.

Con nota ns. prot. n. 11827 del 31 agosto 2017, è stato richiesto agli uffici scriventi se sia possibile affittare una porzione di un negozio avente superficie di vendita pari a mq. 494, per lo svolgimento di un'altra attività commerciale, senza effettuare un frazionamento dell'immobile.

A tale proposito, fatte salve le valutazioni di natura urbanistico edilizia che sfuggono alla competenza in questa sede, si evidenzia che il comma 4 dell'articolo 5 della Deliberazione del Consiglio regionale n. 563-13414/1999 "*indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114*", come da ultimo modificata con DCR 191-43016/2012, dispone, in particolare, che "*Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998*".

Conseguentemente non è da ritenere consentita la coesistenza di più esercizi commerciali all'interno di una superficie di vendita delle dimensioni previste per le medie e le grandi strutture di vendita.

Resta salva peraltro la possibilità di attivare un centro commerciale, costituito da una pluralità di esercizi commerciali, previo espletamento di un' apposita procedura finalizzata al rilascio di una specifica nuova autorizzazione, nel rispetto della programmazione regionale del commercio, di cui alla sopraccitata DCR 563-13414/1999 e smi.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 4 del d. lgs. 114/1998, si intendono:

...

d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

e) **per medie strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

f) **per grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);

g) **per centro commerciale**, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Resta inoltre salva la facoltà, per il titolare dell'autorizzazione commerciale di media struttura (attuale superficie di vendita di 494 mq.), di organizzare il proprio punto vendita in una pluralità di reparti e di disporre l'affidamento ad altri soggetti.

Si richiama in proposito il disposto dell'art. 5, c 5. della legge regionale n. 28/1999 e smi, per il quale: *“Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del d.lgs. 114/1998, perché li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta.”*

Tale norma sancisce la possibilità, per il titolare di un'autorizzazione commerciale, di organizzare l'attività e la gestione dell'esercizio commerciale mediante articolazione in più reparti, sulla base di contratti privatistici sottostanti con i soggetti affidatari, irrilevanti ai fini amministrativi.

L'affidamento di reparto, soggetto a semplice comunicazione al SUAP competente per territorio, non ha l'effetto di trasferire, neppure temporaneamente, agli affidatari la titolarità dell'autorizzazione che resta intestata al suo titolare originario, né di modificare in alcun modo il titolo autorizzativo: conseguentemente, se l'autorizzazione è riferita ad una media o grande struttura di vendita a vocazione singola, l'affidamento non sortirà l'effetto di trasformarla in autorizzazione per centro commerciale.

In conclusione ai fini amministrativi titolare dell'autorizzazione e dell'azienda ad essa connessa resta sempre ed unicamente il soggetto che dispone l'affidamento: i soggetti affidatari operano come semplici collaboratori del medesimo sulla base degli accordi sottostanti.

Per i risvolti fiscali connessi al regime di affidamento (ad esempio per la possibilità di utilizzo di più registratori di cassa) le informazioni potranno opportunamente essere richieste all' Agenzia delle Entrate, competente in materia.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 10.04.2017
Protocollo 5131 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito alla realizzazione di tre esercizi commerciali di media struttura di vendita. Risposta.

In riferimento alla nota del 27/03/2017 prot. n. 143597 pervenuta all'Ufficio scrivente tramite posta elettronica certificata, tendente ad ottenere chiarimenti in merito al quesito in oggetto, si comunica quanto segue.

Premesso che l'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 come da ultima modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 recita:

*“centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce **addensamenti commerciali urbani** ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, **in prevalenza**, su **vie o piazze urbane**..... **Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto **la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata**. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare”.*

Dal contenuto della suddetta normativa, si può desumere che nell'ambito degli addensamenti urbani è possibile la sussistenza dei centri commerciali naturali, qualora gli esercizi commerciali, presenti in tale area, abbiano ciascuno una entrata/uscita indipendente che si affaccia, in **prevalenza**, su una via/piazza pubblica. Di conseguenza sia le autorizzazioni commerciali sia le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Da quanto comunicato con la nota sopra indicata e da ciò che si rileva dall'allegata planimetria, il caso ivi prospettato sembra avere tutte le caratteristiche del centro commerciale naturale, così come prevede il comma 3 lett. c) dell'art. 6 della programmazione regionale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 25.07.2017
Protocollo 10611 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito all'ampliamento di un medio centro commerciale in una localizzazione L1 – Risposta.

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota del 12 luglio ns. prot. n. 9902/A1903A, con il quale si chiede se tale ampliamento possa configurarsi come grande centro commerciale sequenziale oppure come centro naturale, si precisa quanto segue.

L'art. 6 comma 1 della DCR n. 563/99 e s.m.i recita: *“Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, è una struttura **fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente**, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio.... Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.”*, mentre il comma 3, lett. b) e c) della medesima deliberazione recita:

*“b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, **costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari** ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali;*

*“lett. c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e **localizzazioni commerciali urbane non addensate**, che si affacciano, **in prevalenza**, su vie o piazze urbane..... Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata...”*

Dal disposto della suddetta normativa è possibile desumere quanto segue.

All'interno di una localizzazione L1, due o più esercizi commerciali con accessi indipendenti e separati non divisi da viabilità pubblica, ancorché dotati di parcheggi e servizi comuni, non configurano un centro commerciale sequenziale.

Tuttavia, se il centro commerciale in oggetto rimane invariato, sia funzionalmente sia sotto il profilo organizzativo, l'ampliamento ipotizzato nella nota del 12 luglio aumenta complessivamente la superficie di vendita del medio centro commerciale oltre i 2.500 mq. e, conseguentemente, genera il passaggio ad un grande centro commerciale sequenziale.

Giova, in ogni caso rilevare tra l'altro, che agli atti dell'ufficio scrivente, non risulta che il medio centro commerciale autorizzato nel 2016, sia stato sottoposto alla fase di verifica di VIA di cui all'art. 10 della LR n. 40/98.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 21.02.2017
Protocollo 2619 /A1903A

OGGETTO: Riduzione superficie di vendita di strutture commerciali all'interno di un centro commerciale. Risposta.

In riferimento alla nota del 16 febbraio (ns prot. n. 2214/A1903A) in merito alla normativa da applicare nel caso in oggetto, si comunica che, come riportato nella nota di cui sopra, l'art. 15 comma 11 della DCR n. 191-43016 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99, recita che "**Le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6**".

Dalla lettura del suddetto comma, si può dedurre che le riduzioni della superficie di vendita delle medie o grandi strutture di vendita, compresi anche i centri commerciali, sono soggette esclusivamente a SCIA senza asseverazione, purchè tale riduzione non comporti la modifica della tipologia di struttura distributiva. In quest'ultimo caso, infatti, come recita il comma 6 dello stesso articolo, le riduzioni sono soggette ad autorizzazione nel rispetto di tutta la normativa prevista dalla DCR n. 191/2012.

Pertanto, per la media struttura di mq. 504 di superficie di vendita, di cui alla nota sopra citata, che utilizza 40 mq. per magazzino, è necessario che il titolare comunichi tramite SCIA la modifica della superficie di vendita e, conseguentemente, il centro commerciale si ridurrà della medesima grandezza. Da considerare, tuttavia, che non viene modificata l'autorizzazione originaria che continua ad essere sempre quella con superficie di vendita di 504 mq. e che il titolare può sempre richiederne il ripristino. Infine, per procedere alla riduzione di una struttura commerciale tramite SCIA, è indifferente sapere se la medesima risulta o meno attivata.

In questo modo il Comune, quale Ente che governa il territorio, ha una situazione sempre aggiornata delle autorizzazioni rilasciate.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 16.03.2017
Protocollo 3880 /A1903A

OGGETTO: ampliamento o accorpamento di due medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 15 comma 7 e 10 della DCR n. 191/2012 - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite PEC con nota (ns. prot. n. 3285/A1903A del 5/03/2017) e a seguito dei chiarimenti di cui alla conversazione telefonica dell'8 marzo, si specifica quanto segue.

Innanzitutto, non è possibile procedere all'accorpamento delle due medie strutture di 1800 e 400 mq., ubicate nello stesso immobile e separate soltanto da un muro divisorio, non costituenti un centro commerciale, poiché tale procedura, normata dal comma 10 lett. a) dell'art. 15 della DCR n. 191/2012, riguarda **esclusivamente** *“la ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali”*.

Pertanto, per ottenere una media struttura commerciale con una superficie di vendita pari alla somma delle attuali medie strutture, si può procedere con un ampliamento della media di 1800 mq., ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett. a) o b) della DCR 191/2012 che recita: “Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita sono soggetti:

“a) *ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale o...*, oppure

“b) *a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria...*”.

e contestuale rinuncia a quella di mq. 400, ai sensi del comma 11 del medesimo articolo che recita: *“Le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6...”*

In conclusione, nella prima ipotesi il rilascio dell'autorizzazione deve rispettare **esclusivamente** gli articoli 25 (fabbisogno parcheggio), 26 (impatto sulla viabilità) e 27 (impatto ambientale), senza verifica della tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo e a **prescindere** dall'inserimento in zona d'insediamento commerciale; tuttavia l'ampliamento deve realizzarsi all'interno della SLP originariamente autorizzata; nella seconda ipotesi, invece, l'ampliamento nei limiti del 20% della superficie di vendita originariamente autorizzata è soggetta a SCIA (nel caso in oggetto con s.v. originaria di 1.600 mq. si potrebbe ampliare di 320 mq.) e non è soggetto alla verifica dei posti auto, né della viabilità e dell'impatto ambientale.

Infine, per avere informazioni dettagliate riguardo all'area commerciale, come anticipato telefonicamente, ci si potrà rivolgere direttamente agli uffici comunali interessati.



Tenendo conto che, in ogni caso, se l'area fosse all'interno di un addensamento urbano non sarebbe dovuto il soddisfacimento dei posti a parcheggio di cui al comma 3 dell'art. 25, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, mentre se fosse ubicata all'interno di una localizzazione sarebbe dovuto il soddisfacimento dei posti a parcheggio soltanto nel caso di ampliamento ai sensi della lett. a) comma 7 sopra indicato, mentre non sarebbe richiesto se l'ampliamento fosse effettuato tramite SCIA ai sensi della lett. b) dello stesso comma.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 27.03.2017
Protocollo 4373 /A1903A

OGGETTO: Centro commerciale "X". Distribuzione area di vendita. Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite PEC in data 14 marzo prot. n. 3762/A1903A, si specifica quanto segue.

In particolare, la richiesta verte sulla possibilità di poter:

- suddividere la media struttura di M-SE3 di 1.500 mq. in un'altra M-SE3 di 1.000 mq. e una M-SE1 di 500 mq.;
- e ampliare un esercizio di vicinato (n. 19) entro il limite dei 150 mq. previsto per tali esercizi e nel rispetto della superficie di vendita complessivamente autorizzata del centro commerciale.

Dalla nota sopra citata, è possibile desumere che le suddette modifiche possono essere richieste, nel primo caso, in applicazione dell'art. 15 comma 10 lett. b) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che recita: *"sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, le scomposizioni di **autorizzazioni originarie** che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata"*, nel secondo caso, invece, poiché l'esercizio commerciale rimane sempre della medesima tipologia, ovvero un esercizio di vicinato e rimane, comunque, entro il limite della superficie complessiva originariamente autorizzata di mq 3.500, l'ampliamento è soggetto a SCIA.

Nello specifico è possibile realizzare la scomposizione di cui al comma 10 lett. b) poiché l'autorizzazione risulta originaria (n. 1 del 29/05/2006) e devono essere rispettati **esclusivamente** gli articoli 25 (fabbisogno parcheggio), 26 (impatto sulla viabilità) e 27 (impatto ambientale) della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 s.m.i..

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs n. 114/98.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 09.06.2017
Protocollo 7924 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito alla definizione della superficie di vendita per gli esercizi commerciali in sede fissa - Art. 5 commi 1 e 2 della DCR 191/2012.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 24 maggio 2017 (prot. n. 5578 del 23/05/2017), si specifica quanto segue.

Come riportato nella nota in oggetto, l'art. 5 commi 1, 2 e 3 della DCR 191/2012 stabilisce che la superficie di vendita di un esercizio commerciale comprende l'area occupata da banchi, casse, scaffali e non comprende, invece, quella destinata a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, che è determinata calcolando l'area coperta delimitata dai muri e al netto degli stessi e, infine, che corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto ed in nessun modo collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Dal disposto della citata normativa, discendono le seguenti considerazioni:

- tutta la superficie compresa entro i muri perimetrali, che definiscono la superficie coperta, è superficie di vendita, **ad eccezione soltanto** delle aree destinate a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, come riportato dal comma 1 dell'articolo sopra citato che riprende quanto dispone l'art. 4 comma 1 lett. c) del D.Lgs n. 114/98 e, pertanto, le aree destinate a "camerini" sono **ricomprese** nell'area destinata alla vendita.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 21.02.2017
Protocollo 2620/A1903A

OGGETTO: ampliamento di una media struttura di vendita ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 191/2012 - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite PEC in data 14 febbraio prot. n. 2214/A1903A, si specifica quanto segue.

Come riportato nella nota in oggetto, la richiesta di nuova autorizzazione rientra nel disposto dell'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR 191/2012 che recita: "*Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita sono soggetti:*

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita autorizzata ...".

Si desume che tale autorizzazione deve rispettare **esclusivamente** gli articoli 25 (fabbisogno parcheggio), 26 (impatto sulla viabilità) e 27 (impatto ambientale). Conseguentemente non è richiesto il rispetto dell'art. 17 sulla compatibilità territoriale dello sviluppo.

Pertanto, nel caso in oggetto, l'ampliamento della media struttura può arrivare fino al massimo di mq. 2.500 con il vincolo che l'ampliamento deve realizzarsi all'interno della SLP originaria e non può ampliarsi fino a diventare una grande struttura (comma 6 dell'art. 15 della DCR 563/99).

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 06.03.2017
Protocollo 3262 /A1903A

OGGETTO: qualificazione centro commerciale in localizzazione L1 - Richiesta parere

In riferimento alla nota del 28/02/2017, protocollata dagli uffici regionali l'1/03/2017 con il n. 3018/A1903A tendente ad ottenere un parere in merito all'applicazione della definizione di "*centro commerciale naturale*", si comunica quanto segue:

la normativa di riferimento, come riportato nella stessa nota sopra citata, è l'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/13414 del 29/10/1999, che recita:

"c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane..... Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata..."

Dal disposto della suddetta normativa e da quanto comunicato dalla società in indirizzo, è possibile dedurre che la fattispecie in oggetto ricade nella normativa di cui sopra, poiché i due negozi, essendo all'interno di una localizzazione L1, ancorchè ubicati nel medesimo fabbricato, hanno accessi indipendenti e separati che si affacciano su aree asservite a parcheggio pubblico.

Pertanto, si conferma la valutazione espressa nella nota del 28/02/2017, che considera le autorizzazioni delle due medie strutture commerciali separate, indipendenti e che non discendono da un unico provvedimento generale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 04.08.2017
Protocollo 11144 /A1903A

OGGETTO: individuazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale, ai sensi dell'art. 5 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti, contenuta nella nota consegnata "*brevi manu*" in data 26/05/2017, in merito all'individuazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale, si comunica quanto segue.

L'art. 5, commi 1, 2 e 3 della DCR 191/2012 stabilisce che la superficie di vendita di un esercizio commerciale comprende l'area occupata da banchi, casse, scaffali e non comprende, invece, quella destinata a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, determinata calcolando l'area coperta delimitata dai muri e al netto degli stessi e corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto ed in nessun modo collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Dal disposto della citata normativa, discendono le seguenti considerazioni:

- tutta la superficie compresa entro i muri perimetrali, che definiscono la superficie coperta, è superficie di vendita, ad eccezione soltanto delle aree destinate a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, come riportato dal comma 1 dell'articolo sopra citato che riprende il disposto dell'art. 4 comma 1 lett. c) del D.Lgs n. 114/98;
- tale area deve essere delimitata da pareti continue, non solo per la separazione della superficie di vendita da quella di altri esercizi commerciali, ma anche come separazione tra un'area di vendita e le altre aree diversamente utilizzate, come depositi, magazzini, uffici, locali di lavorazione, cc.
- non è compresa nella superficie di vendita, ai sensi del comma 9 del medesimo articolo, l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nel caso in cui si trovino sul fronte strada (e su galleria commerciale).

Tale interpretazione, basata sull'attuale normativa che, relativamente alla superficie di vendita, è rimasta immutata dalla prima versione della DCR n. 563/98, derivante dal D.Lgs n. 114/98, e confortata anche da sentenze dei Tribunali Amministrativi Regionali e del Consiglio di Stato, permette di escludere dall'area vendita, in relazione alle planimetrie allegate alla nota del 25 maggio, le superfici riguardanti le seguenti voci delle "note":

- magazzino/locali tecnici;
- servizi igienici;
- vetrine, solo nel caso siano antistanti la strada (o galleria) e siano fisicamente separate dall'area vendita;
- ingresso (limitato al vano porta);
- cavedio/pilastro;

- spogliatoi;
- zona lavorazione, solo se separata con pareti continue dalla superficie di vendita. Si sottolinea che il retrobanco di salumi, carne, pesce è superficie di vendita (la planimetria della media struttura M-SAM4 di mq. 2.450 non risulta molto chiara);
- uffici.

E' invece da considerare compresa nella superficie di vendita l'area della cassa/retrocassa che sia manuale o automatica. Per quanto riguarda, invece, il locale sgombero si ritiene non possa essere ricompreso nella superficie di vendita, nel caso in cui sia un'area di dimensioni ridotte, delimitata da pareti continue, adibita al ricovero di attrezzi e/o oggetti per la pulizia o similari.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05.10.2016
Protocollo 15870 /A1903A

**Oggetto: Scomposizione di una media struttura ubicata all'interno di un centro commerciale
- Richiesta parere.**

In merito alla nota pervenuta presso i ns uffici in data 22 settembre 2016 ns. prot. n. 15250/A1903A del 26/09/2016 e con la quale si chiede se la scomposizione di una media struttura che dia origine ad un esercizio di vicinato, sia soggetta ad autorizzazione o a SCIA, si comunica quanto segue.

La normativa che regola la ridefinizione di un centro commerciale è l'art. 15 comma 10 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

"10. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

b) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi".

La fattispecie esposta nella nota sopra citata ricade, pertanto, nell'ambito della ridefinizione di un centro commerciale, con la scomposizione della media struttura di vendita di mq. 830 in un'altra media struttura ed in un esercizio di vicinato.

Dal dispositivo della suddetta normativa si desume che la scomposizione della media struttura, è possibile soltanto alle seguenti condizioni:

1. le autorizzazioni da scomporre devono essere originarie;
2. la scomposizione deve dare **origine a medie o grandi strutture**;
3. non deve essere aumentata la superficie di vendita del centro commerciale né modificata la sua composizione merceologica.

A tali condizioni, l'autorizzazione è rilasciabile con **esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27** della deliberazione in oggetto e la documentazione che accompagna l'istanza deve rispondere



soltanto al rispetto del fabbisogno dei posti auto (art. 25), alla verifica sulla viabilità (art. 26) e alla verifica di impatto ambientale (art. 27).

Poiché, invece, la scomposizione illustrata nella nota del 22 u.s. comporta l'attivazione di un esercizio di vicinato, la ridefinizione del centro commerciale in oggetto può avvenire **soltanto in applicazione della lett. c) comma 10 del citato art. 15**, nel rispetto inderogabile di tutta la normativa che prevede il rilascio di una **nuova autorizzazione ed il contestuale ritiro delle precedenti**.

L'istanza deve essere presentata secondo le modalità e i criteri previsti dagli art. 4 e 5 della DGR n. 43-29533 del 3/08/2000 smi "Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita" ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa comunale può avvenire soltanto **previa deliberazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.lgs n. 114/98**.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 14.10.2016
Protocollo 16483 /A1903A

**OGGETTO: art. 5 comma 1 della L.R. n. 28/99 smi. Validità autorizzazioni amministrative.
Risposta.**

In riferimento alla nota prot. n. 16355/A1903A del 12/10/2016, con la quale si chiede la validità di un'autorizzazione amministrativa, si precisa quanto segue.

Attualmente, la normativa di riferimento, come giustamente riportata nella nota sopra menzionata, è l'art. 5 commi 1 ed 1bis della LR n. 28/99, come modificato dall'art. 3 della LR n. 13 del 27/09/2011, che prevede la revoca delle autorizzazioni nei termini previsti dall'art. 22 del D.Lgs n. 114/98, ovvero entro un anno o due nel caso si tratti rispettivamente di media o grande struttura di vendita, salvo proroga fino ad un massimo di ulteriori due anni per le grandi strutture e di un anno per le medie strutture di vendita, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.

Tuttavia, gli Uffici scriventi, in applicazione del principio di ordine generale "tempus regit actum", ovvero "ogni atto va valutato secondo la norma vigente al momento del suo compimento" (art. 11, primo comma, disposizioni sulla legge in generale), hanno sempre sostenuto che le autorizzazioni commerciali hanno una durata temporale secondo la norma vigente al momento del relativo rilascio.

Pertanto, l'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune nel 2010 ha la validità stabilita dall'art. 5 comma 1 della L.R. n. 28/99, come modificato dall'art. 50 comma 1 della L.R. n. 14 del 21/04/2006, che recitava: "*L'apertura al pubblico conseguente al rilascio dell'autorizzazione per l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, o per altra fattispecie prevista dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3, delle medie e grandi strutture di vendita, avviene, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del d.lgs. 114/1998, salvo proroga fino ad un massimo di ulteriori anni otto per le grandi strutture di vendita ed anni tre per le medie strutture di vendita, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato*".

In totale, quindi, l'autorizzazione in oggetto potrebbe avere una validità temporale massima di dieci anni (due + otto) sempre che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, i ritardi non siano imputabili al soggetto richiedente.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 09.08.2016
Protocollo 13289 /A1903A

OGGETTO: validità autorizzazione amministrativa n. 15 del 30/06/2004. Risposta.

In riferimento alla nota prot. n. 15679 del 22/07/2016, con la quale si chiede la validità o meno dell'autorizzazione in oggetto, si precisa quanto segue.

Gli Uffici scriventi, in applicazione del principio di ordine generale "tempus regit actum", ovvero "ogni atto va valutato secondo la norma vigente al momento del suo compimento" (art. 11, primo comma, disposizioni sulla legge in generale), hanno sempre sostenuto che le autorizzazioni commerciali hanno una durata temporale secondo la norma vigente al momento del relativo rilascio.

Pertanto, l'autorizzazione n. 15 del 30/06/2004 ha la validità stabilita dall'art. 5 comma 1 della L.R. n. 28/99 vigente nel 2004.

Tale norma nel 2004 recitava: "*L'apertura al pubblico conseguente al rilascio dell'autorizzazione per l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, o per altra fattispecie prevista dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3, delle medie e grandi strutture di vendita, avviene, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del d.lgs. 114/1998, salvo proroga fino ad un massimo di ulteriori tre anni per le grandi strutture di vendita e di due anni per le medie strutture di vendita, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato*".

In totale, quindi, l'autorizzazione in oggetto aveva una validità temporale massima di cinque anni a cui aggiungere il periodo di sospensione dell'autorizzazione per la procedura di fallimento.

Dalla nota di cui sopra, si deduce che è già stata autorizzata una proroga di 8 anni, seppure non dovuta, con scadenza settembre 2015, ai sensi del citato art. 5 della L.R. n. 28/99 come modificata dall'art. 50 comma 1 della L.R. n. 14 del 21/04/2006, pertanto, la suddetta autorizzazione è ormai decaduta.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 04.04.2016
Protocollo 6327 /A1903A

Oggetto: Proroga di sospensione dell'autorizzazione commerciale relativa ad una media struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite posta elettronica certificata in data 18 marzo 2016 (Ns. prot. n. 53824/A1903A del 21/03/2016), si specifica quanto segue.

Il caso in esame tratta la richiesta di proroga, da parte della società X Srl in Amministrazione Straordinaria, della sospensione dell'attività della media struttura di vendita ad insegna "Y", ubicata in Via ... nel comune di...

La normativa vigente in materia di commercio, in particolare l'art. 22 del D.lgs. n. 114/98, stabilisce che, nel caso di sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno, l'autorizzazione deve essere revocata, come indicato nella nota del 18 u.s.

La decadenza e la conseguente revoca dell'autorizzazione, motivata dalla sospensione dell'attività commerciale per oltre un anno, costituisce atto di ritiro dovuto e vincolato, in quanto rientrante nella più generale e tipica categoria della revoca sanzionatoria.

Pertanto nel caso in specie, secondo i disposti normativi succitati, il comune dovrebbe provvedere, trascorso l'anno di sospensione, a revocare l'autorizzazione.

Tuttavia, poiché la materia del commercio in questi ultimi anni è stata significativamente interessata, oltre che da una profonda crisi di crescita causata dalla sistematica crisi economica che ha coinvolto soprattutto l'area comunitaria, anche dai processi di liberalizzazione del mercato dei servizi e di semplificazione delle procedure amministrative promosse dalla normativa comunitaria e statale, sarebbe opportuno, alla luce degli interventi normativi suddetti, che, da un lato enunciano a chiare lettere ed in modo ricorrente il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata e dall'altra consentono, parallelamente, la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata, limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione, che si tenesse conto degli effetti indotti dal contesto legislativo nazionale in rapida evoluzione e dall'analisi degli effetti economici e strutturali del sistema commercio che sono stati prodotti dalla perdurante crisi economica.

In tutto ciò sostenuti, anche, dal pronunciamento del giugno 2011 (sentenza n. 03919/2011), con cui la Quinta Sezione del Consiglio di Stato ha emesso, in sede giurisdizionale, una sentenza che riguarda la possibilità di sospensione dell'attività di una media o grande struttura di vendita, oltre il periodo di un anno stabilito dal sopra citato art. 22 del D.lgs n. 114/98.



Il pronunciamento del Consiglio di Stato, allargando l'area d'interpretazione delle circostanze oggettive, ha in ogni caso ammesso la proroga in caso di adeguata motivazione (nel caso in esame il Consiglio di Stato si era espresso a favore della proroga per tutelare il posto di lavoro dei dipendenti).

Pertanto, pur in assenza di una norma che consenta la proroga della sospensione dell'autorizzazione di vendita, sussistono ragioni di giustizia sostanziale e corretta applicazione dei principi generali e della specifica disciplina del commercio per cui l'automatica decadenza dell'autorizzazione possa trovare un'eccezione laddove il ritardo della ripresa dell'attività sia dovuto a fatto comunque non imputabile all'imprenditore titolare dell'autorizzazione stessa.

S'invita, pertanto, il Comune a valutare, sulla base, anche, del Programma ex Art. 4 D.L. 347/03, sottoscritto dal MISE e pubblicato dal Tribunale di ... il 28/01/2016 e di ogni altra utile documentazione, la richiesta di proroga, presentata dalla società X Srl in Amministrazione Straordinaria, alla luce di quanto sopra esposto.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 29.01.2016
Protocollo 1767 /A1903A

Oggetto: quesito in merito all'interpretazione dell'art. 5 della DCR 191/2012 ai sensi dell'art. 6, comma 4 ter della L.R. 28/1999 e s.m.i.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 13 ottobre 2015 (prot. n. 15787/A1903A del 14/10/2015), e a seguito dell'incontro, svoltosi il 13 u.s con il Responsabile ed i funzionari del settore, si specifica quanto segue.

Come riportato nella nota in oggetto, l'art. 5 commi 1, 2 e 3 della DCR 191/2012 stabilisce che la superficie di vendita di un esercizio commerciale comprende l'area occupata da banchi, casse, scaffali e non comprende, invece, quella destinata a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, che è determinata calcolando l'area coperta delimitata dai muri e al netto degli stessi e, infine, che corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Dal disposto della citata normativa, discendono le seguenti considerazioni:

- tutta la superficie compresa entro i muri perimetrali, che definiscono la superficie coperta, è superficie di vendita, ad eccezione soltanto delle aree destinate a magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi, come riportato dal comma 1 dell'articolo sopra citato che riprende quanto dispone l'art. 4 comma 1 lett. c) del D.Lgs n. 114/98 e, pertanto, le aree destinate a superficie espositiva sono ricomprese nell'area destinata alla vendita (a meno che non ricorra il caso degli esercizi che trattano esclusivamente merci ingombranti);
- inoltre, tale area deve essere delimitata da pareti continue, non solo per la separazione della superficie di vendita da quella di altri esercizi commerciali, ma anche come separazione tra un'area di vendita e le altre aree diversamente utilizzate, come depositi, magazzini, uffici ecc.

In merito al significato di "*pareti continue*", istituto specifico della programmazione regionale del commercio, non mutuato dalla materia urbanistico edilizia, gli uffici scriventi hanno sostenuto sin dal 2000, con costante ed univoca interpretazione, che fossero da intendere come tali le "*pareti ancorate a terra e al soffitto*", poiché, per la programmazione regionale di comparto, la "*parete*" assolve alla funzione di "*separare*" in modo inequivoco ambienti diversi.

Il concetto di parete continua peraltro, agli effetti della fattispecie di cui trattasi, assume un rilievo del tutto secondario, in quanto la questione dirimente attiene invece alla tipologia di attività che, in concreto, l'operatore intenderebbe svolgere.

Più nello specifico:

- l'area in questione dovrebbe consentire al cliente di prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili e oggetto di consegna differita,

- e di definire e soddisfare l'eventuale richiesta di successiva realizzazione "su misura"; ovvero sia la raccolta di ordinativi finalizzati alla produzione di infissi con misure e caratteristiche non standard che potranno quindi essere oggetto di produzione e consegna differita;
- l'esercizio non rientra fra i casi di esercizi che trattano esclusivamente merci ingombranti ex art. 5, c. 6.

Conseguentemente:

- tale superficie dell'esercizio non può considerarsi superficie di esposizione, ma, giova ripeterlo, stanti le considerazioni in premessa, è da ritenersi area di vendita, ai sensi del comma 1 del citato art. 5, poiché la stessa non rientra nelle ipotesi di esclusione ivi contemplate;
- si è in presenza di un'attività di vendita su campione che, a parere dell'ufficio scrivente, presuppone l'inclusione nella superficie di vendita dei locali a ciò destinati.

In proposito l'ufficio scrivente ha espresso il proprio parere rispetto ad un caso analogo di vendita su campione recentemente esaminato, del quale si richiamano in sintesi i contenuti.

La compravendita è un contratto che trasferisce la proprietà di una cosa o altro diritto dal venditore al compratore senza formalità particolari quando, come nel caso in esame, abbia ad oggetto beni mobili (non soggetti a trascrizione).

Inoltre la compravendita, specie nell'attuale contesto di globalizzazione caratterizzato dall'incremento delle transazioni a distanza, è sempre più comunemente considerata contratto consensuale nel senso che, almeno quando si tratti di beni mobili non soggetti ad iscrizione, la proprietà passa dal venditore al compratore nel momento in cui le parti hanno raggiunto l'accordo, anche se la cosa non è stata ancora consegnata ed il prezzo non ancora pagato.

In tal senso si segnalano:

- l'art. n. 1498 cc. (Pagamento del prezzo) secondo il quale "Il compratore è tenuto a pagare il prezzo nel termine e nel luogo fissati dal contratto. In mancanza di pattuizione e salvi gli usi diversi, il pagamento deve avvenire al momento della consegna e nel luogo ove questa si esegue. Se il prezzo non si deve pagare al momento della consegna, il pagamento si fa al domicilio del venditore.";
- l'art. 18 del d.lgs. 114/98 sul commercio elettronico, che disciplina un rapporto contrattuale a distanza in cui il consumatore ordina e, di norma, paga i prodotti ordinati mediante mezzo di comunicazione elettronico, salvo l'eventuale opzione di pagare alla consegna. I prodotti ordinati possono essere consegnati presso il domicilio del consumatore ovvero è quest'ultimo che li ritira direttamente presso il deposito/magazzino indicato dal venditore. In tal caso il locale presso il quale si ritirano i prodotti (in genere la sede del corriere) fungerebbe solo da deposito/magazzino e pertanto potrebbe anche non avere una destinazione commerciale;
- l'art. 69 comma 1 del d. lgs. n. 59/2010 s.m.i. che nel disciplinare la vendita presso il domicilio dei consumatori, equipara la vendita al dettaglio alla raccolta di ordinativi di acquisto presso il domicilio del consumatore.

Tenuto conto delle considerazioni che precedono può sostenersi che il momento in cui avviene il passaggio della proprietà, nel caso prospettato, corrisponde alla fase in cui le parti, venditore e acquirente, assumendosi i rispettivi obblighi, raggiungono l'accordo, che dovrà necessariamente essere formalizzato nel luogo avocato a tale scopo, rispettoso dei requisiti previsti dalla normativa per gli esercizi di commercio al dettaglio, mentre la successiva fase esecutiva della compravendita: consegna del prodotto e pagamento, potrà essere differita ad un tempo e luogo diversi.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 07.11.2016
Protocollo 17727 /A1903A

Oggetto: quesito in merito alla qualificazione di centro commerciale naturale. Risposta.

In riferimento alla nota del 28/10/2016 prot. n. 0024327 pervenuta all'Ufficio scrivente tramite posta elettronica certificata, tendente ad ottenere chiarimenti in merito al quesito in oggetto, si comunica quanto segue.

Premesso che l'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 come da ultima modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 recita:

*“centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce **addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane..... Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare”.***

Dal contenuto della suddetta normativa, si può desumere che nell'ambito degli addensamenti urbani è possibile la sussistenza dei centri commerciali naturali, qualora gli esercizi commerciali, presenti in tale area, abbiano ciascuno una entrata/uscita indipendente che si affaccia su una via pubblica. Di conseguenza sia le autorizzazioni commerciali sia le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Da quanto comunicato con la nota sopra indicata e da ciò che si rileva dall'allegata planimetria, il caso ivi prospettato sembra avere tutte le caratteristiche del centro commerciale naturale, così come prevede il comma 3 lett. c) dell'art. 6 della programmazione regionale.

Data 29.04.2016
Protocollo 7877 /A1903A

**OGGETTO: Quesito in merito alla suddivisione di un immobile in due strutture commerciali.
Risposta.**

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota del 23 marzo, ns. prot. n. 6282/A1903 del 4/04/2016, con il quale si chiede se tale insediamento possa configurarsi o meno come un centro commerciale, si precisa quanto segue.

La normativa ai cui far riferimento è l'art. 6 comma 3 lett. b) e c) della DCR n. 563-13414 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, che recita:

“lett. b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale **classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita**, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. n. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio..... Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo”;

“lett. c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani **e localizzazioni commerciali urbane non addensate**, che si affacciano, **in prevalenza**, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare”.

Dal disposto della suddetta normativa è possibile dedurre che l'ipotesi di suddivisione dell'immobile di mq. 490 in due strutture di vendita con accessi distinti e separati, insistenti sull'antistante area destinata a parcheggio ad uso pubblico, possa rientrare nella fattispecie di cui alla lett. c) sopra citata, qualora l'immobile sia ubicato in un addensamento o localizzazione L1; al contrario, se l'immobile, invece, è ubicato in una localizzazione L2, la suddivisione dell'immobile in oggetto configurerebbe una medio centro commerciale sequenziale.

Infine, come ultima ipotesi, qualora l'area sopra descritta non sia classificata dagli strumenti urbanistici comunali come addensamento o localizzazione commerciale, non è possibile effettuare alcuna modifica all'immobile citato, poiché, fatto salvo il diritto acquisito dell'attuale autorizzazione amministrativa, non è possibile rilasciare altre autorizzazioni sostitutive, al di fuori degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali, come recita l'art. 24 comma 2 punto 2) della DCR n. 191/2012.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 24.03.2016
Protocollo 5680 /A1903A

OGGETTO: Quesito in merito all'insediamento di media struttura di vendita in un Addensamento A5 – Risposta.

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota del 15 marzo, ns. prot. n. 5170/A1903 del 16/03/2016, con il quale si chiede se tale insediamento possa configurarsi o meno come un centro commerciale classico o naturale, si precisa quanto segue.

L'art. 6, comma 3, lett. a) e c) della DCR n. 563/99 e s.m.i. recita:

“lett. a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale **classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita**, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale;

“lett. c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce **addensamenti commerciali** urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, **che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane**..... Le autorizzazioni commerciali **sono separate, indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata...”

Dal disposto della suddetta normativa e dalle planimetrie allegate è possibile dedurre che l'ipotesi di riduzione della media struttura di vendita di mq. 864 e la creazione di una nuova media di mq. 400, qualora sia separata e distinta dall'altro esercizio commerciale, rientri nella fattispecie di cui alla lett. c) sopra citata, poiché si è in presenza di un addensamento extraurbano (A5) e i due negozi sono dotati di accessi indipendenti e separati, ancorché insistenti su aree private, ma con destinazione a parcheggio ad uso pubblico.

Pertanto, le autorizzazioni commerciali sono **indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale; non si è, quindi, in presenza di un centro commerciale classico.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 05.08.2016
Protocollo 13203 /A1903A

Oggetto: Artt. 24 e 25 DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 – Ludoteche in M-CC– Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta tramite posta elettronica certificata con nota del 28/07/2016 (Ns. prot. n. 12923/A1903A del 1/08/2016), si specifica quanto segue.

In particolare, si richiede l'applicabilità o meno dell'art. 25 comma 4 della deliberazione in oggetto, che recita: *“Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o **impianti destinati allo svago e al tempo libero**, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq”.*

Dal tenore di quanto riportato dalla sopra citata normativa, è del tutto evidente che se all'interno di un centro commerciale si trovano esercizi pubblici ed attività destinate allo svago e al divertimento, come sono sicuramente classificabili le “ludoteche” di cui alla nota del 28/07/2016, si rientra nell'ambito dell'applicazione del suddetto comma 4.

Pertanto, se la somma complessiva degli esercizi pubblici ed attività di svago supera il 20% della superficie di vendita del centro commerciale, è dovuto un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq. eccedenti il suddetto 20%.

Inoltre, è del tutto indifferente se l'eccedenza del 20% si è formata dall'origine o per sopraggiunta integrazione di ulteriori attività di pubblici esercizi od attività di svago.

Infine, come riportato nell'allegato alla nota di cui sopra, risulta improprio definire “attività di produzione artigianale” un'attività che prevede “giochi gonfiabili – medie attrazioni di spettacolo viaggiante”.

A sostegno dell'ipotesi che si tratta di un'attività di svago e non di attività artigianale, si allega la ns. nota prot. 3534/A1903 del 22/2/2016, inviata all'arch. X in risposta ad un quesito per l'avvio dell'esercizio dell'attività di somministrazione e l'apertura di una ludoteca. In questo caso il richiedente non aveva specificato che tale attività si svolgeva all'interno di un centro commerciale.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 12.02.2016
Protocollo 2864 /A1903A

OGGETTO: Quesito relativo alla modifica di settore merceologico di media struttura di vendita inserita in centro commerciale. Riscontro.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto via E-mail in data 2 gennaio 2016, si richiede quale normativa applicare nel caso in cui si ampli di mq. 2 (settore alimentare) una media struttura extralimentare inserita in un medio centro commerciale ed, in particolare, se la fattispecie rientri nella modifica di settore merceologico e soggetta, pertanto, a nuova autorizzazione.

Come già comunicato in modo informale tramite posta elettronica in data 3 febbraio, l'incremento di mq. 2 (alimentare) di una media struttura extralimentare di mq. 450, inserita in un medio centro commerciale, non comporta la modifica del settore merceologico, poiché ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della DCR 191/2012 che recita: *“L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione”*, rimane entro il 20% della superficie di vendita della media struttura commerciale e, pertanto, è soggetto a sola comunicazione al comune.

Invece, in riferimento all'aumento della superficie di vendita complessiva del centro commerciale, poiché anche il più piccolo incremento, comporta il passaggio da media a grande struttura di vendita, ciò comporta il rilascio di nuova autorizzazione ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della DCR 191/2012 che recita: *“Gli ampliamenti delle superfici di vendita che comportano il passaggio da media a grande struttura di vendita e le riduzioni che comportano il passaggio da grande a media struttura di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a nuova autorizzazione, rilasciata nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4”* e, pertanto, la competenza spetta alla Conferenza dei Servizi Regionale.

Nel caso, infine, proposto nella nota in oggetto di diminuzione della superficie dedicata al settore extralimentare e contestuale assegnazione della medesima superficie al settore alimentare, la superficie di vendita complessiva del centro commerciale rimarrebbe invariata.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data .01.10.2015
Protocollo 14995/A1903A

Oggetto: Quesito su intervento commerciale in Addensamento A3 – Riscontro.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi via e-mail in data 24 settembre 2015 con prot. n. 14661/A1903A, si richiede se nel caso di realizzazione di un fabbricato con superficie di vendita pari a 2.500 mq, tipologia commerciale M-CC, limitrofo al punto vendita X esistente in Y, all'interno di un Addensamento commerciale "A3", con accesso autonomo diretto dal parcheggio antistante, già vincolato ad uso pubblico ed attualmente utilizzato da X, si venga a configurare un centro commerciale sequenziale composto dalle due strutture commerciali.

A tal proposito si fa presente quanto segue:

sulla base del progetto esaminato, come illustrato e rappresentato nella documentazione allegata e secondo quanto indicato dal richiedente, l'intervento risulta all'interno di un Addensamento commerciale A3 e prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, in cui è prevista l'attivazione di un centro commerciale, media struttura di vendita, confinante, senza viabilità pubblica di separazione, ma con accessi separati, con il fabbricato a destinazione d'uso commerciale esistente, in cui è attiva e operante la grande struttura di vendita a marchio "X".

Secondo i disposti dell'art. 6 della D.C.R. n. 563-13414/1999, come da ultimo modificato con la D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, un esercizio commerciale, avente le caratteristiche sopra specificate, qualora ubicato in addensamenti urbani ed extraurbani, come nel caso in specie, non si configura come centro commerciale sequenziale. Le autorizzazioni commerciali sono quindi separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale e pertanto la superficie complessiva non deve essere determinata.

Ciò detto, si rammenta che, come precisato con Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 marzo 2015, n. 1/AMB "Applicazione delle disposizioni regionali in materia di VIA di cui alla l.r. n. 40/1998 durante il regime transitorio in materia di verifica di assoggettabilità a VIA, introdotto dall'art. 15 del decreto legge 91/2014, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 116", per effetto delle nuove disposizioni statali, il progetto di realizzazione della nuova struttura commerciale, "media struttura di vendita - centro commerciale", risulta da sottoporre direttamente alla fase di verifica della procedura di VIA, secondo le modalità di cui all'art. 10 della medesima legge.

Tenuto conto che l'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. prevede, per quanto riguarda le medie strutture di vendita, che i titoli abilitativi edilizi siano rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali, nel caso in specie, in cui il progetto deve essere, per effetto delle nuove disposizioni, sottoposto alla procedura di fase di verifica di VIA ex art. 10 della l.r. n. 40/98, ne deriva uno schema procedimentale piuttosto articolato e la correlazione tra i vari procedimenti, al fine della loro contestuale definizione, non di facile attuazione.



Si suggerisce pertanto al richiedente di presentare, in considerazione dei rispettivi tempi procedurali, prioritariamente istanza ex art. 8 del d. lgs. n. 114/98, presso il comune di Y, per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura del centro commerciale in esame ed a seguire istanza ex art. 10 della l.r. n. 40/98, presso la Direzione regionale Ambiente, per la fase di verifica ambientale.

Si specifica che, in ogni caso, il procedimento di fase di verifica di VIA ex art. 10 della l.r. n. 40/98 non potrà concludersi prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale ex art. 8 del d.lgs. n. 114/98 per l'apertura del centro commerciale da parte del comune competente.

Per quanto riguarda il rilascio dei titoli abilitativi edilizi da parte del comune, in questo caso, essi non potranno ovviamente essere ottenuti, secondo il principio della contestualità, con le autorizzazioni commerciali, bensì a conclusione dell'iter sopra illustrato.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 30/12/2015
Protocollo 21139/A1903A

Oggetto: Richiesta parere in merito all'applicazione dell'art. 15 comma 17 della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In riferimento alla nota del 20 dicembre tendente ad ottenere chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 15 comma 17, oltre a richiamare quanto già comunicato con nota prot. n. 7796 del 7/07/2014, si comunica quanto segue.

Con la suddetta normativa, il legislatore regionale ha inteso rispondere all'esigenza di regolare, secondo un principio di massima liberalizzazione, le attività di vendita "atipiche" in quanto non espressamente previste da alcuna specifica disposizione di commercio, come l'esercizio di vicinato, la media o grande struttura di vendita, area pubblica o somministrazione, nello spirito e ai sensi della direttiva servizi e delle norme nazionali di attuazione per le quali non esistono ragioni per vincolare l'esercizio di tale attività, se non per il rispetto delle norme igienico sanitarie, sicurezza e governo del territorio.

In tal caso, l'attività di vendita negli spazi comuni (gallerie) dei centri commerciali e/o nelle aree antistanti le medie e grandi strutture di vendita è sempre consentito - in forma temporanea o permanente - previa SCIA senza asseverazione contenente l'autocertificazione dei requisiti di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) del comma sopra citato.

Pertanto, poiché la normativa suddetta non vieta espressamente la vendita in via permanente, questa è senz'altro consentita. Da sottolineare, tuttavia che, in tale ipotesi, si creerebbe una disparità di trattamento con gli altri operatori commerciali e, di certo, le rispettive organizzazioni di categoria non potrebbero che esprimere, a vari livelli, il proprio dissenso.

In relazione alla richiesta se tale vendita debba essere "ricavata" all'interno della superficie di vendita autorizzata del centro commerciale, la risposta è ovviamente negativa, in quanto "l'*attività di vendita... sui piazzali antistanti o negli spazi delle gallerie ...*" non rispecchia la definizione di superficie di vendita di cui all'art. 5 della DCR n. 191/2012.

Infine, per rispondere a quale sia il soggetto legittimato ad attivare la suddetta attività di vendita, poiché di tratta di "vendita atipica" non espressamente prevista da specifica normativa, non esistono attualmente modelli standard.

Tuttavia, come per gli esercizi che compongono i centri commerciali, anche nel caso specifico, la richiesta può essere fatta sia dal promotore del centro medesimo, secondo le norme privatistiche contrattuali sia da un terzo operatore, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 17 dell'art. 15 più volte richiamato.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 16.07.2015
Protocollo 11082 /A19050

Oggetto: Riduzione di superficie di vendita di media struttura a favore di altro spazio in centro commerciale - Richiesta parere

In merito alla nota pervenuta presso i ns uffici in data 7 luglio 2015 prot. n. 10566/A19050 e con la quale si chiede, se la fattispecie in oggetto, sia soggetto ad autorizzazione o a SCIA, si comunica quanto segue.

La normativa che regola la ridefinizione di un centro commerciale è l'art. 15 comma 10 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

"10. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

b) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi".

La nota sopra citata riporta una fattispecie che ricade nell'ambito della ridefinizione di un centro commerciale tramite la scomposizione della media struttura di vendita di mq. 180 in un'altra media di 170 mq. ed in un esercizio di vicinato (di 10 oppure 30 mq?).

Dal dispositivo della suddetta normativa e da ciò che è possibile desumere dalla nota sopra citata, la scomposizione della media struttura, è possibile soltanto alle seguenti condizioni:

4. le autorizzazioni da scomporre devono essere originarie;
5. la scomposizione deve dare **origine a medie o grandi strutture**;
6. non deve essere aumentata la superficie di vendita del centro commerciale né la sua composizione merceologica.

A tali condizioni, l'autorizzazione è rilasciabile con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della deliberazione in oggetto e la documentazione che accompagna l'istanza deve rispondere soltanto al rispetto del fabbisogno dei posti auto (art. 25), verifiche sulla viabilità (art. 26), e verifiche di impatto ambientale (art. 27).

L'istanza deve essere presentata secondo le modalità e i criteri previsti dagli art. 4 e 5 della DGR n. 43-29533 del 3/08/2000 smi "Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita".



Poichè, invece, la scomposizione illustrata nella nota del 7 u.s. comporta l'attivazione di un esercizio di vicinato, la ridefinizione del centro commerciale in oggetto può avvenire **soltanto in applicazione della lett. c) comma 10 del citato art. 15** nel rispetto inderogabile di tutta la normativa che prevede il rilascio di una **nuova autorizzazione** ed il contestuale ritiro delle precedenti.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale@cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 21.05.2015
Protocollo 8050 /A19050

Oggetto: Richiesta parere per ampliamento superficie di vendita di un centro commerciale, ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In merito alla nota pervenuta via mail in data 14 maggio 2015 (ns.prot. n. 7631/A19050 del 15/05/2015), si comunica quanto segue:

La normativa a cui si fa riferimento è l'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 191-43016 del 20/011/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8”.

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile desumere che gli unici vincoli che il legislatore regionale pone per gli ampliamenti di cui all'oggetto sono:

1. il limite massimo di 400 mq. per ciascuno degli esercizi interni al centro commerciale;
2. il limite del 20% della superficie di vendita originaria di ciascuno degli esercizi interni al centro commerciale e nel limite del 20% della superficie complessiva del centro stesso;
3. di non modificare la *tipologia* di struttura distributiva di cui all'articolo 8 degli esercizi interni al centro commerciale e del centro commerciale medesimo;

Non vengono, quindi, indicate ulteriori restrizioni anche alla luce della prassi giurisprudenziale, che adotta il criterio di interpretazione restrittiva delle norme che introducono limitazioni al libero esercizio delle attività economiche, per cui non è possibile porre limitazioni all'iniziativa privata, se ciò non è espressamente previsto dalla normativa.

D'altro canto, è utile effettuare una comparazione con il dispositivo della lett. a) dello stesso comma che, sempre per gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture, recita:

“ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata....”.

Se, dunque, la normativa ha previsto una procedura “semplificata” con il solo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della DCR n. 191/2012 per ampliamenti fino al 50% della superficie di vendita originaria, non sarebbe giustificabile un rigore procedimentale per un caso di rilevanza ed impatto assai minore, quale quello oggetto del presente quesito.

Da notare, tuttavia, come indicato nella nota in oggetto, che nel caso di **nuove autorizzazioni** derivanti dall'ampliamento di cui al comma 7 lett. a) e b), come recita il comma 9 dello stesso articolo 15, è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno dei posti a parcheggio di cui all'art. 25 della deliberazione sopra citata, oltre al rispetto degli art. 16, 17, 26 e 27.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 16.12.2015
Protocollo 19917 /A19050

Oggetto: Riscontro alla nota (prot. Ricevimento n. 18305/A1903A del 23/11/2015). Quesito relativo all'applicazione della normativa commerciale per una proposta di un insediamento media struttura di vendita in

In risposta al quesito in oggetto si chiarisce che dalla data di modifica e approvazione dei criteri comunali ex art. 8 del D. Lgs 114/98 con DCC n. 31 del 31/07/2015 le disposizioni, contenute nella delibera stessa, sono efficaci per tutte le zone di insediamento commerciale ove il PRGC vigente preveda la destinazione d'uso commercio al dettaglio.

In tutte le aree ricomprese nelle zone di insediamento commerciale aventi la destinazione d'uso commercio al dettaglio potranno essere rilasciate autorizzazioni commerciali. Per eventuali zone di insediamento commerciale, o parti di esse, dove il PRGC vigente non preveda la destinazione d'uso commercio al dettaglio, dovrà essere attesa l'approvazione dell'adeguamento del PRGC ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Poichè l'area in oggetto ricade in area per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 24 delle NTA del PRGC vigente nel Comune di..., si ritiene che sia possibile rilasciare l'autorizzazione commerciale per una media struttura di vendita nell'addensamento A3, come individuato con la DCC n., in applicazione del punto 9 dell'art. 24 delle NTA citate.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 06.03.2015
Protocollo 3484 /A19050

Oggetto: parere richiesto con nota del 04.11.2014, ricevuto con prot. n. 771 A19050 del 21.1.2015.

In riferimento al quesito in oggetto si conferma che per l'ampliamento della media struttura di vendita da 600 a 900 mq, essendo compreso nel limite massimo del 50%, è applicabile l'art. 15 c. 7 della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, previa verifica del rispetto degli artt. 25-26-27, a condizione che l'ampliamento rientri *"nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento"* (vedi art. 15 c.7 citato).

In caso di un maggiore ampliamento di SLP l'autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto di tutti gli artt. della DCR citata.

Riguardo la dotazione di posti auto, si conferma che per l'ampliamento in oggetto, trattandosi di media struttura di vendita ricadente in addensamento commerciale A.4, è applicabile il comma 5 dell'art. 25 della stessa DCR, pertanto *"non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3."* Devono comunque essere verificate le dotazioni di aree per servizi e parcheggi di cui al PRGC, all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. e alla L. 122/89 e s.m.i.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 09.02.2015
Protocollo 1829 /A19050

OGGETTO: quesito in materia di destinazione d'uso della superficie espositiva annessa alla superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi via e-mail in data 9 dicembre 2014 (prot. n. 31/DB1607) si richiede se la destinazione d'uso compatibile per la parte di superficie destinata ad area espositiva annessa alla superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti debba essere necessariamente commerciale o possa rimanere produttiva.

A tal proposito si richiama quanto specificato al comma 7 dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. che definisce la superficie espositiva quale "parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue."

Stante quanto sopra specificato, la superficie destinata ad area espositiva è consentita esclusivamente nelle aree a specifica destinazione d'uso commerciale al dettaglio ed in cui devono essere interamente ricomprese tutte le pertinenze, quali i posti parcheggio previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e relativa viabilità interna di distribuzione, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili. .

Si rammenta infine l'obbligatorietà della sottoscrizione e registrazione presso l'Agenzia delle entrate di atto d'impegno d'obbligo tra comune e operatore, da allegare alla SCIA per l'esercizio di vicinato, nel quale oltre alla delimitazione della superficie di vendita, dovrà essere precisata la composizione delle merceologie di offerta.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 16.09.2015
Protocollo 14156 /A19050

OGGETTO: Quesito in merito all'insediamento di una media struttura di vendita in un Addensamento A3 – Risposta.

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota del 9 settembre, ns. prot. n. 13743/A1903 del 10/09/2015, con il quale si chiede se tale insediamento possa configurarsi o meno come un centro commerciale sequenziale o naturale, si precisa quanto segue.

L'art. 6, comma 3, lett. b) e c) della DCR n. 563/99 e s.m.i. recita:

“lett. b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, **costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio** e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali”;

“lett. c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce **addensamenti commerciali** urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, **in prevalenza**, su vie o piazze urbane..... Le autorizzazioni commerciali **sono separate**, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata...”

Dal disposto della suddetta normativa e dalla planimetria allegata è possibile dedurre, quindi, che la fattispecie in oggetto ricade nella normativa di cui alla lett. c) sopra citata, poiché si è in presenza di un addensamento urbano (A3) e i due negozi risultano ubicati in due diversi fabbricati, con accessi indipendenti e separati, ancorchè insistano su aree individuate come parcheggio privato.

Pertanto, le autorizzazioni commerciali sono **indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale; non si è, quindi, in presenza di un centro commerciale sequenziale.

In merito, poi, alla possibilità di rilasciare attualmente l'autorizzazione commerciale per la media struttura di vendita, si desume, dall'esame della documentazione inviata, che:

l'attuale addensamento A3 è stato individuato con la DCC n. 31/2015, che modifica i precedenti Criteri commerciali ex art. 8 comma 3 del D.lgs n. 114/98;

l'immobile, individuato per l'insediamento della nuova media struttura di vendita, ricade nell'attuale addensamento A3, ma in un'area riconosciuta precedentemente come addensamento A4 in cui vi era e, tutt'ora, permane una limitazione di mq. 900 di superficie di vendita destinata al commercio al dettaglio.

Pertanto, nell'area d'insediamento in oggetto non esiste attualmente una destinazione d'uso commerciale che consenta il rilascio di un'autorizzazione per una media struttura di vendita di mq. 1130 ed è escluso, altresì, la possibilità di “autoriconoscimento” dell'addensamento A3 di cui all'art.

30 della DCR n. 563/99 e s.m.i., poiché tale addensamento è già stato riconosciuto con la DCC n. 31/2015, Inoltre, i commi 2 e 3 del sopra citato art. 30 recitano: “Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali, di cui agli articoli 13 e 14, avviene sulla base dello **stato di fatto e di diritto dei luoghi al momento in cui è avanzata la richiesta di autorizzazione commerciale**” e avviene “**solo** in presenza di destinazione d’uso commerciale”.

Per questi motivi, poiché l’area interessata dall’intervento ricade all’interno del nuovo addensamento A3 (ex A4) e manca della destinazione d’uso commerciale appropriata, è necessario aspettare l’approvazione dello strumento urbanistico di attuazione dei Criteri Commerciali, ovvero della **Variante al PRG**, come già ipotizzato nella nota di cui sopra, prima di rilasciare l’autorizzazione commerciale per la media struttura di vendita di mq. 1130.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Commercio e Terziario
commercioeterziario@regione.piemonte.it
commercioeterziario@cert.regione.piemonte.it

Data 17.12.2015
Protocollo 20149/A1903A

OGGETTO: quesito in merito alla definizione di superficie di vendita per gli esercizi commerciali in sede fissa.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi via e-mail in data 16 dicembre 2015 (prot. n. 19903/A1903A), si richiede di conoscere gli indirizzi del settore scrivente in merito alla definizione di superficie di vendita degli esercizi commerciali in sede fissa in relazione a quanto specificato ai commi 1 e 2 dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.

Al fine di un'interpretazione omogenea ed unitaria dei contenuti dell'articolo succitato si precisa quanto segue:

la definizione della superficie di vendita è chiaramente specificata all'art. 5 comma 1 della deliberazione sopra richiamata ed è mutuata dal decreto legislativo 114/1998.

Essa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, mentre non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali lavorazione, uffici e servizi.

E' dunque evidente che la superficie di vendita comprende interamente l'area destinata alle casse mentre non comprende l'area antistante, tra le casse e l'ingresso/uscita dell'esercizio, essendo la stessa a "servizio" della superficie di vendita.

Al successivo comma dello stesso articolo, si specifica inoltre che "La superficie di vendita, si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, **interamente** delimitata dai muri ed al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia."

Tale formulazione ha lo specifico scopo di chiarire inequivocabilmente che non è da determinarsi come superficie di vendita quella posta all'esterno dei muri che delimitano la superficie lorda di pavimento, ovvero i cortili, i piazzali, **le pensiline aperte su tre lati** o altro ancora di similare.

Nè dalla lettura del primo e secondo comma dell'art. 5 della deliberazione consiliare si può desumere che la superficie di vendita debba essere assimilata alla superficie lorda di pavimento e quindi che per la stessa debba essere conteggiato l'ingombro dei muri o gli spazi non destinati alla superficie di vendita così come definita al comma 1.

Infatti all'interno della superficie lorda di pavimento di un insediamento commerciale, il cui valore è indispensabile ai fini del permesso di costruire troveremo:

- la superficie di vendita, calcolabile solamente in base alla definizione del comma 1 dell'art. 5, quindi interamente delimitata da muri e con l'esclusione della superficie di ingombro delle tramezzature interne ed esterne all'edificio, perché su tale superficie non si effettuano azioni di commercializzazione di prodotti;
- la superficie destinata a magazzini e depositi;

- la superficie destinata ad uffici e servizi igienici;
- la superficie destinata a locali di lavorazione.

Da ultimo si specifica che la barriera casse, che come detto, deve essere compresa nel computo della superficie di vendita, può essere considerata alla stregua di una parete continua, essendo insormontabile fino a che non venga pagata la merce scelta.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 20.05.2014
Protocollo 5802 /DB1607

Oggetto: Quesito in merito alla DCR 191/2012 relativo all'applicazione dell'art. 13. Estensione dell'addensamento A3 ed A4.

In relazione al quesito posto in data 9.5.2014 (ns. prot. n. 5410/1607 del 14/5/2014) relativo alla interpretazione che deve essere data al parametro definito come "Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio" presente per il riconoscimento degli addensamenti commerciali urbani forti (A3) ed urbani minori (A4), si precisa quanto segue.

In primo luogo va osservato che proprio quanto afferma codesta associazione è la *ratio* del suddetto parametro che è stato introdotto non già per rendere la normativa piemontese conforme agli ultimi dettati normativi, tra questi la l. 27/2012 citata, ma fin dall'approvazione della prima Delibera consiliare di indirizzi e criteri di programmazione commerciale, ovvero la DCR 563-1414 del 1999.

Gli addensamenti commerciali sono per definizione le *porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee ed unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato da offerta commerciale e di servizi (art. 12 della DCR 563/99 s.m.i.)*.

Gli addensamenti urbani A3 (urbani forti) ed A4 (urbani deboli e minori) sono quegli addensamenti sui quali è necessario ed indispensabile che vengano favoriti i processi di qualificazione, riqualificazione, integrazione e trasformazione della rete commerciale al fine di rendere l'offerta per il consumatore completa, varia e concorrenziale nel rispetto dei principi e degli obiettivi che sono contenuti agli articoli 2, 3 e 4 delle delibere consiliari già citate.

Il commercio è necessario che si diffonda il più possibile in ambito urbano con varie forme distributive, piccole, medie e grandi con lo scopo di consentire anche la riqualificazione del tessuto urbano, ma più che altro per favorire la modernizzazione della rete nella logica della concorrenza tra vari luoghi del commercio.

Detto quanto sopra risulta ben più evidente quale sia la logica della definizione del parametro dell'estensione dell'addensamento: esso è lo spazio del possibile sviluppo, della flessibilità dei confini che hanno "fotografato" la realtà delle attività commerciali, paracommerciali e di servizio ad un dato momento storico, è la preconditione affinché il commercio si diffonda e si sviluppi in ambito urbano senza interruzioni né di servizio né di offerta.

I Comuni dovranno quindi procedere alla individuazione e alla restituzione cartografica dell'addensamento A3 e A4 tenendo conto che tali addensamenti sono riconoscibili dal numero degli esercizi presenti e relativa superficie di vendita cumulata ubicati *senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività commerciali ed assimilabili lungo uno o*

due fronti di tratto di via o piazza (...). Il limite e/o confine dell'addensamento è quello oltre l'ultimo esercizio posto in continuità con gli altri esercizi e servizi.

I parametri indicati sono quelli del prospetto 1 e 2 dell'art. 13 delle DCR richiamate; gli ordini di grandezza dei parametri a cui fare riferimento sono espressamente indicati nelle norme; tali ordini di grandezza si riferiscono solo ai parametri espressamente indicati, gli altri non sono modificabili vanno cioè mantenuti i valori indicati nei prospetti. Come si evince dal testo normativo, il parametro dell'estensione dell'addensamento (parametro E in entrambi i prospetti) non è mai tra quelli per i quali sono espressamente indicate percentuali di flessibilità; esso quindi non potrà essere completamente disatteso con prescrizioni limitative di carattere normativo.

I comuni devono indicare il limite dell'addensamento secondo le norme per il suo riconoscimento previste dalla normativa vigente, quindi, con un altro tratto grafico, eventualmente indicare l'estensione possibile dell'addensamento prevista dai prospetti 1 e 2 dell'art. 13 citato; qualora sia stata assunta la scelta di non indicare detta estensione cartograficamente, si precisa che ciò non costituisce limitazione alla sussistenza di tale flessibilità.

Quanto detto vale per addensamenti raffigurati cartograficamente come "areali" o "lineari".

Si rammenta inoltre che è imprescindibile che le autorizzazioni potranno essere assentite nell'ambito dell'addensamento o nell'ambito della sua estensione solo qualora all'area e/o all'edificio sia assegnata dallo strumento urbanistico generale o esecutivo alla destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (cfr. art. 24 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-439016/2012).

A titolo puramente indicativo si precisa che in occasione di una istanza di autorizzazione per grande struttura di vendita esaminata dalla conferenza dei servizi ed ubicata oltre il confine di un addensamento A3 che per espressa norma dei criteri comunali vigenti al momento della richiesta non prevedeva la possibilità di utilizzare il parametro dell'estensione dell'addensamento, il responsabile del procedimento per la Regione ha applicato le norme sostitutive di cui all'art. 30 c. 1 della DCR con la motivazione che i criteri comunali erano stati approvati *difformemente dalla normativa vigente*. La valutazione sulla richiesta di autorizzazione fu quindi effettuata sulla base delle norme espressamente previste ai c. 2, 3 e 4 dell'art. 30, considerando quindi del tutto efficace il parametro E relativo all'estensione dell'addensamento.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 27.01.2014
Protocollo 893/DB1607

Oggetto: Riscontro alla nota n. 4640 del 16/12/2013 (prot. di ricevimento n. 14884/1607 del 20/12/2013). Richiesta parere relativo all'autorizzazione esercizi commercio al dettaglio medie e grandi strutture di vendita.

In riferimento alla nota in oggetto inerente la richiesta di autorizzazione per esercizi di commercio al dettaglio di medie e grandi strutture di vendita presso l'immobile sito nel Comune di XXX in Via YYY si chiarisce quanto segue.

L'immobile e l'area oggetto della domanda di autorizzazione commerciale non ricade in nessun addensamento o localizzazione commerciale riconosciuta dal Comune e, in base alla documentazione allegata alla richiesta di parere, risulta individuata come XXX del PRGC (Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento). Si rileva che l'art. 16 delle NTA del PRGC del Comune di XXX non prevede tra le destinazioni d'uso ammesse per le aree XXXX la destinazione d'uso commercio al dettaglio, necessaria per consentire la realizzazione sia di esercizi di vicinato sia di medie e grandi strutture di vendita.

L'art. 24 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/12 specifica la destinazione d'uso commerciale è univoca e si attribuisce nell'ambito degli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti per consentire la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita o nelle altre zone del territorio urbanizzato per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Pertanto gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali in aree e/o edifici ove la destinazione commercio al dettaglio sia prevista dallo strumento generale esecutivo vigente e operante, mentre le medie e grandi sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 s.m.i.

Rispetto alla possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 s.m.i. si precisa che è condizione pregiudiziale che lo strumento urbanistico generale vigente e operante preveda le destinazioni d'uso idonee, di cui al citato articolo 24, al momento della presentazione d'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri e la verifica del rispetto della definizione di cui all'articolo 14 c. 4 lett. a) della DCR citata senza possibilità di deroga.

Pertanto poiché l'immobile/area oggetto della domanda di autorizzazione commerciale ricade in area individuata all'art. 16 delle NTA del PRGC come "Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento", dove non è ammessa la destinazione d'uso commercio al dettaglio, ancorché fosse verificato il rispetto della definizione e dei parametri di cui all'art. 14 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 s.m.i., non sarebbe comunque possibile dare corso al riconoscimento di una localizzazione L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della DCR citata.

Si ribadisce infine che la destinazione d'uso commercio al dettaglio è univoca ed è condizione pregiudiziale per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita nonché di esercizi di vicinato.

Data 12.02.2014
Protocollo 1572 /DB1607

Oggetto: parere richiesto con nota prot. n. 26 del 30.1.2014, in merito all'applicazione dell'art. 26 DCR 191/2012.

Il quesito inerisce l'applicazione dell'art. 26 della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, nel conteggio dei flussi viari da calcolare nelle relazioni d'impatto sulla viabilità allegate ad istanze di autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita.

Considerato che l'art. 26 al comma 3 ter lettera b) stabilisce che il movimento indotto di vetture private, è *"calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti a parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25"* (segue la tabella).

Considerato che:

- per il conteggio del fabbisogno di posti a parcheggio l'art. 26 richiama per intero l'art. 25 che prevede per taluni casi, ai commi 5, 5 bis e 5 ter, il non reperimento del fabbisogno stesso o la sua monetizzazione;
- le motivazioni che hanno portato il legislatore a prevedere tali fattispecie sono riferibili a strutture commerciali da realizzarsi in aree ubicate, nella maggior parte dei casi, in zone urbanizzate ove una quota consistente di clientela utilizza mezzi alternativi all'auto (mezzi pubblici, biciclette, spostamenti pedonali);
- nel caso di monetizzazione l'art. 25, commi 5 bis e 5 ter, prevede la destinazione dei versamenti in *"un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale"*, interventi quindi realizzabili anche in altre parti del territorio comunale.

Viste le valide argomentazioni segnalate da codesta Associazione nella formulazione della richiesta di parere,

Si ritiene che, per i casi di cui all'art. 25 commi 5, 5 bis e 5 ter, il conteggio del parametro C di cui all'art. 26 comma 3 ter lettera b) vada riferito al fabbisogno di posti auto effettivamente reperito.

In tali casi, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale, occorre conoscere esattamente la quota di posti auto effettivamente monetizzabile, per poterne tenere conto nella relazione d'impatto sulla viabilità da allegare all'istanza.

Si evidenzia che tale fattispecie costituirà prescrizione all'autorizzazione commerciale. Nel caso che, in fase attuativa, la monetizzazione di posti auto non risulti effettivamente praticabile, sarà necessaria una modifica all'autorizzazione commerciale per garantirne la piena validità.

Data 01.04.2014
Protocollo 3754 /DB1607

Oggetto: Riutilizzo superficie commerciali dismesse – Risposta quesito.

In merito alla nota prot. n. 7794 del 18/03/2014 pervenuta agli uffici scriventi in data 20 marzo 2014 (ns.prot. n. 3171/DB1607), si trasmette quanto segue:

Con riferimento al contenuto del punto 1) della nota sopra citata, si richiama il testo dell'art. 24 comma 2 punto 2) della DCR n.191/2012 che recita “ *medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui agli articoli 13 e 14...*” e l'art. 25 comma 5 della stessa DCR che recita: “*Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dall'art. 25 comma 3*”

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando che tali superfici abbiano la destinazione d'uso commerciale, come si evince dalla nota in oggetto, si sottolinea il fatto che l'attivazione della media struttura di vendita deve obbligatoriamente essere consentita soltanto in un addensamento o localizzazione e che, trattandosi di nuova attivazione, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'art. 25 comma 3, se risulta ubicata in un addensamento A1, A2, A3 ed A4, ma la SLP genera, tuttavia, lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 smi ed inoltre, in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/98 ex Tonioli.

Il riferimento, poi, al punto 2) del sopra citato quesito, ovvero: se più esercizi di vicinato che si affacciano su “*un marciapiede/percorso pedonale privato*” costituiscono un centro commerciale ai sensi dell'art. 6 della DCR 191/2012, si comunica che non si è in presenza di un centro commerciale, qualora tali esercizi siano ubicati all'interno di un addensamento e/o localizzazione L1, poiché il “*marciapiede/percorso pedonale*” è possibile considerarlo, in questo caso, di “uso pubblico”, quindi alla stregua di una “via pubblica”.

Tuttavia, se l'ipotesi sopra descritta, si verificasse in una localizzazione urbano-periferica non addensata (L2), sarebbe opportuno un ulteriore approfondimento, poiché, attualmente, non si è in possesso di tutti i dati necessari.

Direzione Competitività del Sistema Regionale
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 19.12.2014
Protocollo 600 /DB1607

OGGETTO: media struttura di vendita: affidamento di parte dell'area di vendita ad altro gestore.

In riferimento al quesito qui pervenuto in data 2/12/2014 ns. prot. n. 13910/DB1607, inerente la possibilità di riservare all'interno di una media struttura di vendita uno spazio di vendita (mq. 4) ad un soggetto diverso, si comunica che l'art. 7 comma 2 della DCR n. 563/99 smi recita *"L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione."*, inoltre, la fattispecie in oggetto rientra nell'istituto cosiddetto dell'affidamento di reparto di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. n. 28/99 e s.m.i. che recita: *"Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del d.lgs. 114/1998, perché li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta"*.

Dal tenore di tale normativa si desume la possibilità, per il titolare di un'autorizzazione amministrativa, di poter utilizzare l'affido di reparto in relazione ai prodotti trattati, secondo gli accordi contrattuali stipulati tra le parti e, nel caso in specie, poiché si tratta di una superficie minima, inferiore, quindi, al 20% della superficie di vendita complessiva, non si è in presenza di una modifica della tipologia distributiva, di cui all'art. 8 della deliberazione summenzionata.

In merito, invece, all'utilizzo di due registratori di cassa, inerendo questioni di carattere meramente fiscali, è opportuno richiedere le dovute informazioni all'Agenzia delle Entrate o comunque a soggetti esperti in tali materie; nulla osta per quanto riguarda la normativa della programmazione commerciale regionale.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 03.06.2014
Protocollo 6414 /DB1607
0

Oggetto: parere richiesto con nota del 13.03.2014, in merito all'applicazione dell'art. 30 della DCR 191-43016/2012, ricevuto con prot. n. 3875/DB1607 del 03.04.2014.

In riferimento al quesito in oggetto si evidenzia che in presenza di addensamento A.4 riconosciuto con DCC non è possibile "autoriconoscere" altro tipo di addensamento commerciale. Tuttavia, nel caso in oggetto, il Comune deve valutare l'applicabilità dell'art. 30 della DCR citata: applicazione difforme della normativa regionale. Infatti, se l'area ha le caratteristiche per essere riconosciuta come addensamento A.3, una volta verificata definizione e parametri di cui all'art. 13, può essere accolta istanza di autorizzazione commerciale riconoscendo contestualmente l'addensamento A.3 ai sensi dell'art. 30 comma 4 lettera c). Ciò naturalmente previa verifica di tutte le caratteristiche dell'istanza rispetto alla normativa regionale. Per quanto riguarda, nello specifico, la presenza di un mercato, il comma citato prevede che l'addensamento A.3 includa "un mercato su area pubblica funzionante almeno un giorno alla settimana in area pedonabile durante lo svolgimento del servizio senza necessità di verifica del numero minimo di posti banco".

Si evidenzia infine che la via prioritaria, per il Comune di XXX, sarebbe rivalutare le scelte compiute in sede di DCC di approvazione dei criteri commerciali. Infatti con nota prot. n. 8291/DB1701 del 02.11.2010 e precedente nota prot. n. 4551/17.1 del 04.05.2007 questo settore aveva evidenziato varie difformità di applicazione delle norme regionali, ivi copresa la seguente osservazione:

"parte dei sette addensamenti commerciali A4 e delle localizzazioni L1 in cui risultano attivi molti esercizi commerciali (vedi tavole specifiche e relazione), visto l'alto numero di esercizi, le superfici di vendita e le caratteristiche economico-territoriali, potrebbero essere meglio riconosciuti come addensamenti commerciali urbani forti A3".

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 10.09.2014
Protocollo 10106 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito all'interpretazione dell'art. 5 comma 10 lett. c) e dell' art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012. Risposta.

In riferimento alla nota del 6/08/2014 pervenuta agli uffici scrivente tramite posta elettronica certificata e protocollata in data 7 agosto 2014 con n. 9189/DB1607 si comunica quanto segue:

Premesso che l'art. 5 c. 10 lett. c) recita:

“grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è:

- 1) superiore a mq. 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;*
- 2) superiore a mq. 2.500 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.”;*

e l'art. 6 c. 3 lett. c) recita:

*“centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane..... **Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti** e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto **la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata**. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare”.*

Dal contenuto della suddetta normativa si può desumere che:

1. le Localizzazioni L1 sono identificabili come centri commerciali naturali e, pertanto, le autorizzazioni commerciali sono separate e indipendenti;
2. di conseguenza ogni singolo lotto, ogni singolo fabbricato può essere oggetto di una indipendente autorizzazione commerciale;
3. in merito, in fine, all'ultimo quesito, considerato che il Comune con una deliberazione del consiglio ha preso atto che, dopo il Censimento Generale del 2011, la popolazione residente si è attestata a circa 10.168 abitanti, superando quindi la soglia di 10.000, e conseguentemente il limite della superficie massima delle medie strutture di vendita passa da mq. 1500 a mq. 2500, si può anche affermare che in ogni fabbricato e/o lotto, fatte salve le altre norme di carattere urbanistico-commerciale e viabilistico, possono essere realizzati 2500 mq. di superficie di vendita.

Il Comune, inoltre, dovrà modificare anche la deliberazione di approvazione dei Criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98, per l'adeguamento della tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo.

Data 29.07.2014
Protocollo 8855/DB1607

Oggetto: Richiesta parere centro commerciale classico.

In riferimento alla nota de 1/07/2014 tendente ad ottenere una serie di chiarimenti in merito ad un centro commerciale di medie dimensioni, si comunica quanto segue:

- a) poiché è stata revocata l'autorizzazione della media struttura di vendita di mq. 1106 ed in considerazione del fatto che la superficie totale del centro commerciale era pari a mq. 1180, rimane evidente che non sussistono più le condizioni per l'esistenza del medesimo centro commerciale;
- b) i due esercizi di vicinato per un totale di mq. 74, attivi ed operanti, collocati nello stesso immobile dell'ex centro commerciale, si configurano come autorizzazioni non più legate al centro commerciale di media struttura, giacché inesistente;
- c) infine, è possibile richiedere una nuova autorizzazione per una media struttura di vendita, ubicata all'interno dell'immobile che ospitava l'ex centro commerciale, purchè risulti completamente separata dalle altre attività commerciali e sia munita di accessi indipendenti che si affacciano su via pubblica.
Infatti, poiché si è in presenza di una localizzazione commerciale urbana non addensata, l'immobile suddetto si configura come centro commerciale naturale, ai sensi dell'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 191/2012.

Data 28.04.2014
Protocollo 4851 /DB1607

Oggetto: Riscontro alla nota del 03/04/2014 pervenuta in data 03/04/2014 prot. n. 3909/DB1607.

In riferimento alla nota in oggetto inerente la richiesta di parere in merito ad **obbligatorietà di insediamento di Nuovo Centro Commerciale Sequenziale (media struttura di vendita), in addensamento A4**, si specifica quanto segue.

Ai sensi dell'art. 6, c. 1bis della D.C.R. n. 563-113414/1999 come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016.: "Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale n. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, dal comma 1 e dalla legge regionale n. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato."

Lo stesso art. 6 c. 3 lett.c) della DCR citata, specifica inoltre che una serie di esercizi commerciali che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ubicati nelle zone di insediamento commerciale definiti "addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 non configura un centro commerciale sequenziale anche qualora gli esercizi non sono separati da viabilità pubblica.

Il caso presentato dalla nota in oggetto e dagli allegati "elaborati planimetrici e documentazione fotografica" non si configura come centro commerciale sequenziale, in quanto, come si evince dagli elaborati allegati, gli esercizi commerciali al dettaglio ubicati all'interno dell'addensamento A4 sono divisi da viabilità pubblica con accessi separati ed area privata (marciapiede/percorso pedonale) aperta al pubblico da considerare, in questo caso, "di uso pubblico", quindi alla stregua di una "via pubblica". Inoltre trovandosi gli esercizi in Addensamento commerciale A4, in applicazione del comma 3 lettera c) dell'art.6 soprarichiamato, anche qualora non fossero divisi da



viabilità pubblica con accesso da area, marciapiede/percorso pedonale da considerarsi alla stregua di qualunque marciapiede su via pubblica i vari insediamenti sono da considerarsi come centro commerciale naturale. In tali condizioni, le autorizzazioni commerciali sono indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale; la superficie di vendita complessiva pertanto non deve essere determinata. I titoli abilitativi edilizi sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Fatte le considerazioni di cui sopra qualunque nuova richiesta di apertura o di trasferimento all'interno della zona di insediamento sopra citata, potrà essere rilasciata senza che si configuri, per le motivazioni sopra dette un centro commerciale sequenziale.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 03.02.2014
Protocollo 1147 /DB1607

Oggetto: quesito inerente la realizzazione di un centro commerciale naturale nell'area dell'ex Legatoria nel comune di XXX – Vostra nota del 15 gennaio 2014

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto pervenuta in data 22 gennaio 2014 (prot. n. 780/DB1607), si specifica quanto segue:

secondo i disposti dell'art. 6 comma 3 lett. c) della D.C.R. n. 563-13414/1999 da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016, una serie di esercizi commerciali che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, ancorché non separati con viabilità pubblica, ubicati in un addensamento commerciale urbano ed extraurbano e nelle localizzazioni L1, configurano un centro commerciale naturale. In tale condizione, le autorizzazioni commerciali sono indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I titoli abilitativi edilizi sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Come previsto dall'art. 28 comma 1 della D.C.R. n. 563-13414/1999 da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016, i titoli edilizi abilitativi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto della l.r. n. 56/77 s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Le autorizzazioni commerciali possono essere eventualmente rilasciate ad un soggetto promotore solo nel caso di centri commerciali classici o sequenziali.

Nel caso in specie, alla luce di quanto sopra indicato, la previsione progettuale di realizzare 4/5 edifici commerciali con superficie di vendita pari a 900 mq cadauno nell'estensione di un Addensamento A3 non configura, come da Lei delineato, una sola media struttura costituita da 4/5 edifici soggetta ad autorizzazione unica, bensì 4/5 medie strutture di vendita distinte e separate, ancorché non separate da viabilità pubblica, ciascuna delle quali titolari di una propria autorizzazione commerciale. Tali autorizzazioni non potranno essere rilasciate ad un soggetto promotore, ma dovranno essere intestate al soggetto che intende esercitare l'attività avendone i requisiti, mentre il permesso di costruire, come previsto dal D.P.R. n. 380/2001, è rilasciato, contestualmente all'autorizzazione commerciale, al proprietario dell'area di intervento o a chi abbia titolo per richiederlo.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 23.10. 2014
Protocollo 12270 /DB1607

Oggetto: XXX: centro commerciale naturale in localizzazione L1 - Richiesta parere

In riferimento alla nota prot. n. 120 del 26/09/2014 tendente ad ottenere un parere in merito all'applicazione della definizione di "centro commerciale naturale", si comunica quanto segue:

la normativa di riferimento è l'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n- 563/13414 del 29/10/1999, che recita:

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani **e localizzazioni commerciali urbane non addensate**, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane..... Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata..."

Dal disposto della suddetta normativa e dalle planimetrie allegate, è possibile dedurre che la fattispecie in oggetto ricade nella normativa di cui sopra, poiché, essendo in una localizzazione L1, i due negozi sono ubicati in due diversi fabbricati, con accessi indipendenti e separati, ancorchè su aree individuate come parcheggio privato, asservite ad entrambi gli esercizi commerciali.

Pertanto le autorizzazioni commerciali sono indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale.

Data 21.01.2014
Protocollo 717 /DB1607

**Oggetto: coesistenza di più esercizi all'interno degli stessi locali – Richiesta parere.
Riscontro.**

Con nota pervenuta via mail in data 24 dicembre 2013 (ns.prot. n. 14991/DB1607 del 30/12/2013), viene richiesto il parere al seguente caso: se cioè sia possibile la coesistenza di due medie strutture di vendita, in capo a due società diverse se pure con soci comuni, all'interno di una stessa unità immobiliare, senza delimitazioni fisiche.

Ai fini di tale valutazione è, prima di tutto, indifferente il fatto che i soci siano gli stessi per entrambe le società, in quanto le rispettive autorizzazioni saranno rilasciate a due diverse "Persone Giuridiche".

La normativa vigente in materia di commercio, in particolare l'art. 5 commi 3 e 4 della DCR n. 563/99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191/2012, stabilisce la separazione della superficie di vendita per ciascun esercizio commerciale, disponendo, in merito:

Art. 5 c. 3. "Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Art. 5 c.4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2."

Inoltre l'art. 6 c. 1 della medesima deliberazione consiliare, recita:

"Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n.114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2"

Dal disposto degli articoli sopra richiamati, si desume che:

- Le due medie strutture devono essere separate, come indicato dal c. 3 art. 5 sopra citato e soggette ad autorizzazione;
- Qualora poi l'accesso ai due esercizi sia comune, si configurerebbe la tipologia di un centro commerciale di media struttura, come indicato dal c. 1 dell'art. 6, mentre si configurerebbe come centro commerciale naturale, essendo all'interno di un addensamento urbano, e pertanto le autorizzazioni commerciali sarebbero separate e distinte, qualora i due esercizi commerciali si affaccino su vie o piazze urbane, come recita l'art. 6 comma 3 lett. c) della DCR n. 563/99 smi..

In tutti e due i casi sopra esposti, è evidente la necessità di apportare le opportune modifiche edilizie all'immobile che ospita le due medie strutture commerciali.

Data 30.04.2014
Protocollo 5006/DB1607

Oggetto: Richiesta parere per il rilascio di due autorizzazioni per medie strutture di vendita situate in un unico immobile.

In riferimento alla nota de 1/04/2014 tendente ad ottenere una serie di chiarimenti in merito al quesito in oggetto, si comunica quanto segue:

- d) l'autorizzazione originaria intestata a XXX che come sembrerebbe da quanto riportato nella sopra citata nota è stata trasferita in altra area, ha in pratica seguito detta attività e pertanto l'immobile in oggetto risulta libero da esercizi commerciali; lo stesso risultato si avrebbe qualora sia cessata l'attività, ai sensi dell'art. 22 comma 4 del D.Lgs n. 114/98;
- e) i due esercizi di media struttura, collocati nello stesso immobile e ubicati all'interno di una localizzazione L2, si configurano come nuove autorizzazioni amministrative facenti parte del centro commerciale di media struttura di mq. 1.397, come si desuma dall'art. 6 commi 1 e 1bis della DCR 191/2012;
- f) la nuova autorizzazione per il centro commerciale può essere richiesta da un soggetto promotore (es. proprietario), che prima del rilascio delle singole autorizzazioni per le medie strutture può chiedere l'intestazione ai titolari degli esercizi che effettivamente le utilizzeranno, ai sensi dell'art. 6 comma 3 lett. a) della citata DCR 191/2012;
- g) in relazione alla presentazione della scia edilizia, la normativa regionale all'art. 28 comma 1 recita: *"Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali"*;
- h) la competenza per il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento ecc. delle medie strutture di vendita, come recita l'art. 8 comma 1 del D.Lgs n. 114/98, è esclusivamente del comune competente per territorio;
- i) l'istanza è presentata utilizzando il modello COM 4 (per il centro commerciale) e COM 4a (per i singoli esercizi);
- g) infine, per la documentazione necessaria alla presentazione dell'istanza e per i tempi necessari al rilascio dell'autorizzazione, trattandosi di una procedura di esclusiva competenza comunale, è opportuno rivolgersi agli uffici competenti del comune di YYY.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 30.04.2014
Protocollo 4997 /DB1607

Oggetto: Proroga di sospensione temporanea di media struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 10 aprile 2014 (prot. n. 4355/DB1607 del 10/04/2014), si specifica quanto segue:

il caso in esame tratta la richiesta di proroga della sospensione dell'attività di una media struttura di vendita ad insegna "XXX", per "ricerca di nuovo format", ubicata nel comune di XXX.

La normativa vigente in materia di commercio, in particolare l'art. 22 del D.lgs. n. 114/98, stabilisce che, nel caso di sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno, l'autorizzazione deve essere revocata, come indicata nella nota del 10 u.s.

La decadenza e la conseguente revoca dell'autorizzazione, motivata dalla sospensione dell'attività commerciale per oltre un anno, costituisce atto di ritiro dovuto e vincolato, in quanto rientrante nella più generale e tipica categoria della revoca sanzionatoria.

Pertanto nel caso in specie, secondo i disposti normativi succitati, il comune dovrebbe provvedere, trascorso l'anno di sospensione, a revocare l'autorizzazione.

Tuttavia, poiché la materia del commercio, in specie nell'ultimo quinquennio, è stata significativamente interessata, oltre che da una profonda crisi di crescita causata dalla sistematica crisi economica che ha coinvolto soprattutto l'area comunitaria, anche dai processi di liberalizzazione del mercato dei servizi e di semplificazione delle procedure amministrative promosse dalla normativa comunitaria e statale, sarebbe opportuno, alla luce degli interventi normativi suddetti, che, da un lato enunciano a chiare lettere ed in modo ricorrente il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata, dall'altra gli stessi consentono, parallelamente, la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata, limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione, che si tenesse conto degli effetti indotti dal contesto legislativo nazionale in rapida evoluzione e dall'analisi degli effetti economici e strutturali del sistema commercio che sono stati prodotti dalla perdurante crisi economica.

In tutto ciò sostenuti, anche, dal pronunciamento del giugno 2011 (sentenza n. 03919/2011) con cui la Quinta Sezione del Consiglio di Stato ha emesso in sede giurisdizionale una sentenza che riguarda la possibilità di sospensione dell'attività di una media o grande struttura di vendita oltre il periodo di un anno stabilito dal sopra citato art. 22 del D.lgs n. 114/98.

Il pronunciamento del Consiglio di Stato, allargando l'area d'interpretazione delle circostanze oggettive, ha in ogni caso ammesso la proroga in caso di adeguata motivazione (nel caso in



esame il Consiglio di Stato si era espresso a favore della proroga per tutelare il posto di lavoro dei dipendenti). Pertanto, pur in assenza di una norma che consenta la proroga della sospensione

dell'autorizzazione di vendita, sussistono ragioni di giustizia sostanziale e corretta applicazione dei principi generali e della specifica disciplina del commercio per cui l'automatica decadenza dell'autorizzazione possa trovare un'eccezione laddove il ritardo della ripresa dell'attività sia dovuto a fatto comunque non imputabile all'imprenditore titolare dell'autorizzazione stessa.

S'invita, pertanto, il Comune a valutare la richiesta di proroga presentata dalla società XXX alla luce di quanto sopra esposto.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 05.05.2014
Protocollo 5048 /DB1607

Oggetto: Proroga attivazione media struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 16 aprile 2014 (prot. n. 4602/DB1607 del 16/04/2014), si specifica quanto segue:

La proroga all'attivazione di una media struttura commerciale è regolata dall'art. 22 comma 4 del D.Lgs n. 114/98, che recita: "L'autorizzazione all'apertura e' revocata qualora il titolare:

a) non inizia l'attività di una media struttura di vendita entro un anno dalla data del rilascio o entro due anni se trattasi di una grande struttura di vendita, **salvo proroga in caso di comprovata necessita'**" e dall'art. 5 della LR n. 28/99 smi, che recita: "L'apertura al pubblico conseguente al rilascio dell'autorizzazione per l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, o per altra fattispecie prevista dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3, delle medie e grandi strutture di vendita, avviene, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del d.lgs. 114/1998, salvo proroga fino ad un massimo di ulteriori due anni per le grandi strutture di vendita **e di un anno per le medie strutture di vendita**, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato".

Di conseguenza se l'autorizzazione è stata rilasciata il 27/06/2012 e prorogata il 24/06/2013 fino al 27/06/2014, qualora entro tale data non venga attivata, ai sensi della normativa sopra citata, deve essere revocata e ugualmente devono essere revocati gli altri atti collegati (vedi permesso a costruire dato in relazione e contestuale all'autorizzazione amministrativa).

Tuttavia, in applicazione del comma 1bis dell'art. 5 della sopra citata legge regionale n. 28/99, che recita: "In tutti i casi in cui l'autorizzazione è revocata a norma del comma 1, l'istanza può essere riproposta nella sua formulazione originaria, qualora le opere necessarie a seguito delle prescrizioni indicate nell'autorizzazione commerciale, nell'autorizzazione urbanistica regionale e negli atti comunali di permesso a costruire siano state, al momento della revoca, realizzate in tutto o nella misura dei due terzi del totale. In tal caso il comune competente, accertato l'avvenuto completamento delle opere o la loro realizzazione in misura dei due terzi del totale, per una sola volta dichiara la decadenza della revoca e l'autorizzazione e gli atti collegati riacquistano efficacia fino ad un massimo di due anni", quindi, qualora, ricorrano le condizioni sopra indicate, l'autorizzazione in oggetto, in quanto media struttura di vendita, potrà riacquistare efficacia fino al massimo di un anno.

Infine, si sottolinea il fatto che gli atti collegati ad un'autorizzazione commerciale, vedi per esempio il permesso a costruire, per una media struttura di vendita, emanati contestualmente per disposto di legge all'autorizzazione commerciale, seguono le vicende giuridiche di quest'ultima.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 20.11.2014
Protocollo 13508 /DB1607

Oggetto: individuazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale. Risposta.

In riferimento alla nota del 12/11/2014 n.s. protocollo n. 13156/DB1607, inerente la richiesta di chiarimenti in merito alla superficie di vendita di un esercizio commerciale, si comunica quanto segue:

l'art. 5 comma 1 della DCR n. 563/99 smi recita: " Ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera c) del d.lgs 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella **occupata da banchi, casse**, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, **locali di lavorazione**, uffici, servizi".

Inoltre, il comma 2 dello medesimo articolo recita: "La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi"

Pertanto, dal contenuto della sopra citata normativa ed in coerenza all'interpretazione fornita nel corso degli anni, si può desumere che, in risposta alla lett. b) della nota di cui sopra: " i locali o reparti di lavorazione" s'intendono quei locali distinti e separati da pareti continue dall'area vendita. In tal caso non sono considerati superficie di vendita. Tuttavia, lo spazio occupato dai banchi e l'area sia antistante sia retrostante ad essi costituiscono superficie di vendita (comma 1 del sopra citato art. 15);

per quanto concerne le lett. c) e d), poiché per la normativa non vi è differenza tra cassa manuale o automatica, l'area ad essa dedicata è interamente considerata superficie di vendita.

Inoltre, dalla planimetria allegata alla richiesta in oggetto, sembra che le superfici delle colonne, situate all'interno dell'area di vendita, non siano state conteggiate nel totale della superficie di vendita, come invece prescrive il citato comma 2 dell'art. 15, quando recita che l'area di vendita di un esercizio commerciale è **l'area coperta, interamente** delimitata dai muri e al netto degli stessi.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 17.03.2014
Protocollo 3001 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere per il rilascio di autorizzazione amministrativa per medie strutture di vendita in addensamento A4, ai sensi dell'art. 16 della DCR n. 191/2012. Risposta.

In riferimento alla nota in oggetto, ns. prot. n. 2288/DB1607 del 28/02/2014, si comunica quanto segue:

1) in merito all'applicazione dell'art. 16 per le istanze di autorizzazione per medie strutture di vendita nei casi diversi dalle compatibilità di cui all'art. 17, si comunica che l'art. 16 comma 1 della DCR n. 191-43016, che da ultimo ha modificato la DCR 563/99, recita **“il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative..... I criteri di valutazione delle esternalità negative sono quelli definiti con deliberazione della Giunta regionale. I comuni con proprio atto integrano i criteri di cui all'articolo 8 del d.lgs. 114/1998 in conformità dei contenuti definiti con tale deliberazione della Giunta regionale”**.

Dal lettura del suddetto comma, si può dedurre che:

- La normativa regionale prevede l'applicazione dell'art. 16 anche per le medie strutture di vendita;
- Le esternalità negative **sono definite dal comune con proprio atto di integrazione ai criteri ex art. 8 del D-lgs 114/98**, sulla base della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 smi.

Forse, tale procedura è stata giudicata, da parte di comuni, troppo complessa; tant'è che, ad oggi, non si è a conoscenza di rilascio di autorizzazioni amministrative per medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 16 della DCR 563/99 smi.

Per la verità, molto probabilmente, la modifica della tabella di compatibilità, attraverso la procedura di modifica dei criteri commerciali, rimane quella più praticabile e meno incerta.

2) Infine, ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali è sufficiente che siano approvati, da parte del Comune, i **“Criteri commerciali ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98”** e attribuito la destinazione commerciale al lotto oggetto dell'intervento.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemontecommercio@regione.piemonte.it

Data 10.09.2014
Protocollo10107 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito all'insediamento di una media struttura di superficie di vendita superiore a mq. 1800 all'interno di una L1, in riferimento all'art. 16 c. 2 della DCR 191/2012. Risposta.

In riferimento alla nota del 4/08/2014 prot. n. 38470 pervenuta agli uffici scrivente in data 5 agosto 2014 prot. n. 9070/DB1607 si comunica quanto segue:

Premesso che l'art. 17 c. 2 della deliberazione in oggetto recita:

“La compatibilità territoriale dello sviluppo delinea il modello di rete commerciale regionale, è in sintonia con l'utilità sociale, è funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto dell'articolo 41 della Costituzione, del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012 e consente la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti delle norme comunitarie, nazionali e della presente normativa. Essa 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”;

e inoltre, il comma 1 dell'art. 16 recita:

“ L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella l. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012. E' considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti previsti dalla presente normativa...”.

Tenuto conto di quanto previsto dalla citata normativa e dal disposto della DCC n. 42 del 20/04/2012 e n. 169 del 19/12/2012 di approvazione e modifica dei criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs n. 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nulla osta all'insediamento della media struttura in oggetto.

In relazione, in fine, al comma 2 dell'art. 16 che recita:

“Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800, salvo diversa prescrizione comunale, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale”, il legislatore regionale ha inteso lasciare piena autonomia ai comuni se richiedere o meno la relazione di impatto economico e ambientale.

Diverso, invece, il disposto dell'ultima parte del comma 3 dell'art. 26 della sopra citata deliberazione regionale che recita:

“...negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800”, ove è previsto l'obbligo della relazione sulla viabilità per gli esercizi commerciali di cui all'oggetto.

Data 03.11.2014
Protocollo 12673 /DB1607

Oggetto: apertura nuova media struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 7 ottobre 2014 prot. n. 11465/DB1607, si specifica quanto segue:

premesso che la L.R. n. 28 del 12/11/1999 smi recante “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114” recita all’art. 1 (Principi e Finalità) commi:

“1. La Regione Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), con la presente legge stabilisce le disposizioni generali per l’esercizio dell’attività commerciale e gli indirizzi ed i criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività del comparto.”

*2. La presente disciplina si fonda sul principio della libertà dell’iniziativa economica privata ai sensi dell’articolo 41 della Costituzione e della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi del mercato interno, nel rispetto delle disposizioni del d.lgs. 59/2010 e della legge 10 ottobre 1990, n. 287 (Norme per la tutela della concorrenza e del mercato), secondo le quali **le limitazioni alla libertà di iniziativa economica privata possono essere poste, secondo i principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione, solo per la tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente ivi incluso l’ambiente urbano, dei beni culturali e della sicurezza**”* inoltre

l’art. 16 comma 1 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 recante “Indirizzi Generali E Criteri Di Programmazione Urbanistica Per L’insediamento Del Commercio Al Dettaglio In Sede Fissa, In Attuazione Del Decreto Legislativo 31 Marzo 1998, N. 114” recita:

“L’apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell’articolo 41 della Costituzione e nella l. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012. E’ considerata coerente con l’utilità sociale e funzionale al conseguimento dell’obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti previsti dalla presente normativa”.

Si è voluto citare la suddetta normativa per sottolineare il fatto che, non solo non esistono norme volte ad impedire l’attivazione dell’esercizio commerciale cui all’oggetto, ma al contrario tutta la legislazione, a partire dall’art. 41 della Costituzione e a seguire quella europea, nazionale e regionale è improntata alla salvaguardia e tutela dell’iniziativa privata.

In ogni caso, negare un diritto soggettivo, come nel caso in esame, sarebbe alquanto difficile, poiché non esistono motivazioni diverse da quelle indicate nella normativa citata.

Inoltre, un tale diniego portato eventualmente innanzi alla Giustizia Amministrativa avrebbe senz’altro esito positivo, in considerazione delle sentenze degli ultimi anni volte a tutelare l’iniziativa dei privati.

Data 13.10.2014
Protocollo 11716/DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito al trasferimento di sede di una media struttura mista M-SAM2 - art. 15 comma 13 della DCR n. 191/2012. Risposta.

In merito alla nota pervenuta tramite e-mail in data 30 settembre 2014 (ns. prot. n. 1121/DB1607 del 30/09/2014), si comunica quanto segue:

la normativa che regola il trasferimento di sede degli esercizi commerciali è l'art. 15 comma 13 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

*"13. Il trasferimento di sede degli esercizi commerciali **attivi ed operanti** è disciplinato come segue:*

*a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26, qualora avvenga **nell'ambito del medesimo comune e nell'ambito del medesimo addensamento commerciale**, della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, così come definite agli articoli 12, 13 e 14;*

*b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30, qualora avvenga nell'ambito del medesimo comune **da localizzazioni urbano-periferiche non addensate**, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b), **ad addensamenti commerciali urbani**, di cui all'articolo 13, comma 3, lettera a), lettera b), lettera c) e lettera d) e all'articolo 30, e/o **localizzazioni urbane non addensate**, di cui all'articolo 14, comma 4, lettera a) e all'articolo 30;*

c)

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Dal dispositivo della suddetta normativa si desume che, il trasferimento di sede di una media struttura è possibile soltanto alle seguenti condizioni:

7. l'esercizio commerciale sia **attivo ed operante**;

8. il trasferimento avvenga nell'ambito dello stesso comune e nel medesimo addensamento e/o localizzazione, nel rispetto in tal caso degli art. 23, 24, 25 e 26; oppure sempre nell'ambito dello stesso comune da una localizzazione L2 ad altra localizzazione o addensamento, nel rispetto degli art. 23, 24, 25, 26, 27 e 30;

9. negli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto di tutta la normativa.

Dal contenuto della nota inviata in data 30 settembre, si può desumere che si tratti di una autorizzazione momentaneamente sospesa fino ad aprile del 2015, inserita all'interno di un addensamento e, pertanto, non rientri nella fattispecie di cui sopra, perché **non è operante** e nell'ipotesi si trovi all'interno di un addensamento o localizzazione L1 è soggetta a nuova autorizzazione, ai sensi della lett. d) sopra citata.

In conclusione, sia per il fatto che tale ipotesi di trasferimento non rientra nelle fattispecie normate dall'art. 15, sia perché si tratta di un'autorizzazione sospesa, il trasferimento della media M-SAM2 di cui sopra è soggetta ad autorizzazione nel rispetto di tutta la normativa della DCR n. 191/2012, come fosse, quindi, una nuova istanza.

Data 10.09.2014
Protocollo 10108/DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito al rilascio di autorizzazione per ampliamento di una media struttura alimentare all'interno di una L2. Risposta.

In riferimento alla nota del 5/08/2014 prot. n. 5320 pervenuta agli uffici scrivente in data 12 agosto 2014 prot. n. 9323/DB1607 si comunica quanto segue:

La normativa a cui deve farsi riferimento, per l'ampliamento di cui all'oggetto, è l'art. 15 comma 7 lett. a) della DCR n. 191-43016 del 20/011/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

"7. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso dei centri commerciali"

Dalla suddetta normativa è possibile desumere che l'ampliamento della media struttura in oggetto da mq. 460 a mq. 569 rientra nella fattispecie sopra citata, essendo pari a mq. 109 e quindi entro il limite del 50% dell'originaria superficie di vendita, con l'esclusivo rispetto degli art. 25 (parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) della DGR 191/2012.

E' pertanto ininfluenza, per la fattispecie di cui all'oggetto, ciò che è stabilito nella tabella di compatibilità territoriale approvata con DCC n. 5/2012, perché la normativa regionale non prevede il rispetto della compatibilità territoriale per gli ampliamenti disciplinati dall'art. 15 comma 7 lett. a) della deliberazione sopra citata.

Data 23.07.2014
Protocollo 8652 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito alla ridefinizione di un centro commerciale - art. 15 comma 10 della DCR n. 191/2012. Risposta.

In merito alla nota pervenuta tramite PEC in data 11 luglio 2014 (ns. prot. n. 8063/DB1607 del 11/07/2014), si comunica quanto segue:

La normativa che regola la ridefinizione di un centro commerciale è l'art. 15 comma 10 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“10. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

b) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi”.

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile desumere che, l'accorpamento di tre esercizi di vicinato in una media struttura di vendita, ipotizzato nella nota di cui sopra, è possibile soltanto alle seguenti condizioni:

- 1 le autorizzazioni da accorpare devono essere originarie;
- 2 devono essere attive ed operanti;
- 3 non deve essere aumentata la superficie di vendita del centro commerciale né la sua composizione merceologica.

A tali condizioni, l'autorizzazione è rilasciabile con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della deliberazione in oggetto.

Qualora, invece, come sembrerebbe dalla nota sopra citata, le autorizzazioni degli esercizi commerciali coinvolti nell'accorpamento non fossero originarie oppure gli esercizi medesimi non fossero attivi ed operanti, la ridefinizione del centro commerciale in oggetto sarebbe ugualmente possibile ai sensi della lett c) del medesimo comma 10, nel rispetto, però, di tutta la normativa.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 07.07.2014
Protocollo 7796 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito all'applicazione dell'art. 15 comma 17 della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In riferimento alla nota del 30/06/2014 pervenuta agli uffici scrivente in data 1/7/2014 prot. n. 7556/DB1607 si comunica quanto segue:

La normativa a cui si fa riferimento è l'art. 15 comma 17 della DCR n. 191-43016 del 20/011/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA senza asseverazione al comune nel quale ha sede la media o la grande struttura di vendita di riferimento, nella quale l'interessato dichiara:

- a) *di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 59/2010;*
- b) *il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;*
- c) *il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;*
- d) *che l'attività, nel caso in cui si svolga sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita, è esercitata fuori dalle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, di cui all'articolo 25, della media o grande struttura di riferimento;*
- e) *di aver rispettato le disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, nonché quelle relative alla destinazione d'uso del territorio, che, nel caso specifico, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio”.*

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile desumere che gli unici vincoli che il legislatore regionale pone per l'attività di vendita in area privata sono quelli di cui alla lett. e): ovvero il rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie e della destinazione d'uso del territorio, che nel caso in esame, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio, Naturalmente nella SCIA, trasmessa al comune sede della struttura di vendita di riferimento, devono essere indicate le informazioni richieste alle lett. a), b), e c) del medesimo articolo.

Si sottolinea il fatto che, con il comma 17 dell'art. 15, il legislatore regionale ha voluto normalizzare/legalizzare un'attività di vendita per lo più occasionale, svolta anche mediante l'utilizzo di strutture mobili ed è per tale motivo che non ha previsto troppi vincoli.

Tuttavia, poiché la normativa suddetta non vieta espressamente la vendita in via permanente, questa può essere anche consentita.

Da sottolineare il fatto che, in tale ipotesi, si creerebbe però una disparità di trattamento con gli altri operatori commerciali e, di certo, le rispettive organizzazioni di categoria non potrebbero che esprimere, a vari livelli, il proprio dissenso.

In relazione, infine, alla richiesta se tale vendita debba essere “ricavata” all'interno della superficie di vendita autorizzata del centro commerciale o tramite una ridefinizione della composizione



interna della stessa, la risposta non può che essere negativa, in quanto il comma sopra menzionata parla di *“attività di vendita... sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori”* cha, ai sensi dell’art. 5 comma 1 della DCR n. 191/2012 che recita *“..... la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi”*, si evince che non costituiscono “superficie di vendita”.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 17.04.2014
Protocollo 4637/DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito all'art. 15 comma 7 lett.a) della DCR n. 563-13414/1999 come modificato con 191-43016/2012. Risposta.

Con nota pervenuta a questi uffici in data 6/03/2014 prot. n. 2566/DB1607, codesta Associazione ha richiesto un parere in merito all'applicazione dell'art. 15, comma 7 della DCR n. 563-13414/1999 come modificato con 191-43016/2012, relativo agli ampliamenti delle strutture commerciali entro il limite massimo del 50% della superficie di vendita originaria.

Al fine di pervenire ad una applicazione/interpretazione corretta dell'articolo sopra citato, è necessario, preliminarmente, esaminare quali siano state le motivazioni e gli obiettivi che hanno indotto l'Amministrazione regionale a modificare la normativa inerente la programmazione commerciale, ed in particolare l'art. 15 che regola le "Nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali".

Infatti, la materia del commercio, in specie nell'ultimo quinquennio, è stata significativamente interessata, oltre che da una profonda crisi di crescita causata dalla sistematica crisi economica che ha coinvolto l'area comunitaria, anche dai processi di liberalizzazione del mercato dei servizi e di semplificazione delle procedure amministrative che, avviati con la direttiva servizi 2006/123/CE e recepiti a livello statale anzitutto con il D.Lgs. n. 59/2010, hanno trovato ulteriore conferma e sviluppo nei ripetuti interventi legislativi a partire dal D.L. n. 138/2011, convertito nella L. n. 148/2011 e dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, fino al D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 Convertito dalla L. 24 marzo 2012, n. 27 e al D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 convertito dalla L. 4 aprile 2012, n. 35.

In particolare, gli sviluppi normativi che ne sono seguiti in attuazione delle competenze legislative attribuite allo stato ai sensi dell'art. 117 Cost. in materia di tutela della concorrenza e determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, hanno profondamente inciso sull'assetto normativo regionale previgente e, nello specifico, rispetto alla disciplina regionale di principio e di dettaglio in materia di esercizio delle attività economiche di commercio nelle sue varie forme.

Giova d'altro canto ricordare che, gli interventi normativi suddetti, se, da un lato enunciano a chiare lettere ed in modo ricorrente il principio di massima tutela della libertà di impresa e di iniziativa economica privata, e quindi, la massima libertà di attivazione e di esercizio delle attività economiche, ivi compresi gli esercizi commerciali, gli stessi consentono, parallelamente, la possibilità di porre vincoli all'apertura indiscriminata, limitatamente ai casi in cui ciò sia richiesto da motivi imperativi di interesse generale e nel rigoroso rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione.

Tale situazione normativa nazionale ha imposto conseguentemente un diverso approccio alla rilettura sistematica degli "Indirizzi e criteri di programmazione del commercio in sede fissa" vigenti, proponendo integrazioni e modifiche che tenessero conto degli effetti indotti dal contesto legislativo nazionale in rapida evoluzione. Tale rilettura, oltre a tenere conto degli aspetti legislativi approvati nel contesto nazionale, si è incentrata ovviamente sull'analisi degli effetti economici e

strutturali del sistema commercio che sono stati prodotti dagli "Indirizzi e Criteri" vigenti oltre che dal contesto economico degli ultimi anni.

Alla luce dei principi sopra richiamati ed in applicazione del principio interpretativo di cui all'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile per il quale *"nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse"*, si esprime l'interpretazione dell'ufficio scrivente, in merito all'art. 15 comma 7 in oggetto ed, in particolare, se la fattispecie di cui alla lettera a) della citata disposizione per la quale *"Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:*

a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831...", si configuri anche in relazione ai titoli commerciali rilasciati sulla base della DCR 191...(intervenuta, in ultimo, a modificare la DCR 563...), similmente alla fattispecie di cui alla lett. b), oppure se la stessa possa configurarsi solo con riguardo ai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della medesima deliberazione.

In proposito, tenuto conto della lettera della norma, si ritiene che la formulazione *"Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26, e 27, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata"*, debba intendersi nel senso che tutte le "autorizzazioni commerciali originarie" hanno la facoltà di ampliare a seguito di procedura semplificata, quindi anche quelle rilasciate in vigore delle ultime modifiche intervenute nella DCR 563-13414/1999 ad opera della DCR 191-43016 del 20/11/2012.

Peraltro l'ampliamento della superficie di vendita di cui alla lettera a) è realizzabile entro il limite della superficie lorda di pavimento e, più nello specifico:

1. **in caso di rilascio originario**: entro i limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata al rilascio, in qualunque tempo, dell'originaria autorizzazione commerciale. Di rilascio originario si può parlare in riferimento a qualunque tempo, avendo quale riferimento la normativa del momento: vigente la DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 era originario tutto ciò che non era oggetto di autorizzazione "dovuta" (es. ampliamenti oltre il 20%), ora, vigente la DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, è ad es., originaria un'autorizzazione per ampliamento della superficie di vendita ai sensi della lett. c). Per concludere, quindi, ogni qualvolta sia in presenza di "autorizzazione originaria", la SLP di riferimento è quella autorizzata al momento di tale autorizzazione;
2. *"entro la SLP risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831"*: **sicuramente** questa formulazione di rinvio statico, consente l'applicazione della lett. a) anche ai casi di ampliamento che, secondo le normative previgenti alla attuale, non costituivano autorizzazione originaria. Il legislatore regionale ha sentito il bisogno di comprendere, insieme alle autorizzazioni originarie, in ogni tempo generatesi, **anche tutti i casi di ampliamento** che, secondo le varie normative previgenti alla attuale non configuravano autorizzazione originaria.

Per completezza e maggior chiarezza espositiva, si ritiene opportuno, in fine, fornire alcune indicazioni sulla definizione di "superficie lorda di pavimento", agli effetti dell'applicazione della disposizione oggetto del presente quesito, nel senso di ritenere tale, per uniformità di definizione, la SLP oggetto della disposizione di cui all'art. 6 comma 1 lett. a) della DGR n. 21-4844 del



11/12/2006, in relazione al computo degli oneri aggiuntivi di cui all'art. 3 comma 3bis della LR 28/99.

Si tratta, più nello specifico “della superficie riferita alla superficie di vendita e quella riferita alle attività paracommerciali e di servizio, come ad es. magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, pubblici esercizi e di somministrazione; sono invece esclusi le sala cinematografiche, le palestre e le sale da gioco”.

Data 19.03.2014
Protocollo 3142 /DB1607

Oggetto: Richiesta parere per il rilascio di autorizzazione amministrativa in centro commerciale. Risposta.

In riferimento alla nota di pari oggetto del 13 u.s. e alla conversazione telefonica intercorsa, si comunica che la normativa di riferimento è la seguente:

- 1) art. 4 comma 2 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 smi, che recita *“Riguardo ai centri commerciali, la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di settore merceologico, può essere presentata anche da un soggetto promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario con altri che possiedano i requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. Tale fattispecie non costituisce caso di subingresso”*;
- 2) art. 15 comma 2 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, che da ultimo ha modificato la DCR 563/99 che recita: *“le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione”*.

Dal combinato disposto degli articoli sopra citati, si desume la possibilità, in riferimento ai centri commerciali, che le richieste per nuove aperture, trasferimenti di sede ecc., in pratica ogni fattispecie giuridica che possa riguardare una struttura commerciale, possono essere fatte da un “soggetto promotore”. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario, ovvero il promotore, con altri soggetti, e ciò non costituisce subingresso.

Dello stesso tenore è quanto contenuto nell'art. 15 comma 2 della DCR n. 191/2012, allorquando dispone che le autorizzazioni amministrative possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (in tal caso di tratta di subingresso), solo se dimostra la disponibilità dei locali commerciali con apposito contratto privatistico.

Pertanto, si può dedurre che un promotore di un centro commerciale, prima del rilascio delle singole autorizzazioni amministrative, facenti parte del centro stesso, può chiedere al Comune che le medesime siano intestate ad altri soggetti, in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs n. 114/98.

Se, invece, le singole autorizzazioni sono state già rilasciate al soggetto promotore o ad altro soggetto originario, possono essere rilasciate solo autorizzazioni per **subingresso**.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 17.03.2014
Protocollo 3003/DB1607

Oggetto: Richiesta parere per ampliamento superficie di vendita ai sensi dell'art. 15 comma 7 lett.b) della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In merito alla nota pervenuta via mail in data 22 gennaio 2014 (ns. prot. n. 750/DB1607 del 22/01/2014), si comunica quanto segue:

La normativa a cui si fa riferimento è l'art. 15 comma 7 lett. b) della DCR n. 191-43016 del 20/01/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8”.

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile desumere che gli unici vincoli che il legislatore regionale pone per gli ampliamenti di cui all'oggetto sono:

- 1) il limite massimo dei 400 mq.;
- 2) il limite del 20% della superficie di vendita originaria;
- 3) il passaggio da media a grande di una struttura di vendita, ai sensi del comma 6 del medesimo art. 15.

Non vengono, quindi, indicate ulteriori restrizione nel caso in esame anche alla luce della prassi giurisprudenziale, che adotta il criterio di interpretazione restrittiva delle norme che introducono limitazioni al libero esercizio delle attività economiche, per cui non è possibile porre limitazioni all'iniziativa privata, se ciò non è espressamente previsto dalla normativa.

Pertanto, è perciò evidente che, trattandosi di un'autorizzazione preesistente attiva ed operante, l'ampliamento della media struttura in oggetto è da considerarsi fisiologico e non è soggetto, tra l'altro, alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo.

Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale @cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 17.03.2014
Protocollo 3004/DB1607

Oggetto: Richiesta parere in merito all'applicazione dell'art. 15 comma 17 della DCR n. 563/99 smi. Risposta.

In riferimento alla nota del 27/02/2014 prot. n. 1.106 pervenuta agli uffici scriventi in data 28 febbraio 2014 prot. n. 2291/DB1607 si comunica quanto segue:

La normativa a cui si fa riferimento è l'art. 15 comma 17 della DCR n. 191-43016 del 20/011/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/1999, che recita:

“L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA senza asseverazione al comune nel quale ha sede la media o la grande struttura di vendita di riferimento, nella quale l'interessato dichiara:

- j) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 59/2010;*
- k) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;*
- l) il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;*
- m) che l'attività, nel caso in cui si svolga sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita, è esercitata fuori dalle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, di cui all'articolo 25, della media o grande struttura di riferimento;*
- n) di aver rispettato le disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, nonché quelle relative alla destinazione d'uso del territorio, che, nel caso specifico, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio”.*

Dal dispositivo della suddetta normativa è possibile desumere che gli unici vincoli che il legislatore regionale pone per l'attività di vendita in area privata sono quelli di cui alla lett. e): ovvero il rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie e della destinazione d'uso del territorio, che nel caso in esame, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio, Naturalmente nella SCIA, trasmessa al comune sede della struttura di vendita di riferimento, devono essere indicate le informazioni richieste alle lett. a), b), e c) del medesimo articolo.

Si sottolinea anche il fatto che, con il comma 17 dell'art. 15, il legislatore regionale ha voluto normalizzare/legalizzare un'attività di vendita per lo più occasionale, svolta anche mediante l'utilizzo di strutture mobili ed è per tale motivo che non ha previsto troppi vincoli.

Non vengono, quindi, indicate ulteriori restrizioni nel caso in esame anche alla luce della prassi giurisprudenziale, che adotta il criterio di interpretazione restrittiva delle norme che introducono limitazioni al libero esercizio delle attività economiche, per cui non è possibile porre limitazioni all'iniziativa privata, se ciò non è espressamente previsto dalla normativa.

Data 28.01.2013
Protocollo 0001168/DB1607

OGGETTO: Quesito in merito alla possibilità di esercizio di attività all'interno delle gallerie dei Centri Commerciali.

Con nota del 22 gennaio 2013, ns prot. n. 908/DB1607, la S.V. ha richiesto chiarimenti in merito alla possibilità di effettuare in alcuni spazi dei corridoi all'interno del Centro Commerciale "XXX" attività di promozione dei propri prodotti: telefonici, bancari, assicurativi.

In merito al quesito in oggetto, si ritiene opportuno individuare due tipologie ben distinte:

- attività promozionale ed espositiva;
- attività commerciale di vendita.

Nel primo caso si evidenzia che le stesse, non essendo caratterizzate dalla vendita, non rilevano ai fini commerciali di nostra competenza.

Se si tratta di attività commerciale di vendita, tale fattispecie è stata recentemente oggetto di apposita disciplina all'art. 15, comma 17 della DCR n. 563-13414 (Indirizzi generale e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.lgs 114/1998) come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012, che espressamente dispone :

"L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA senza asseverazione al comune nel quale ha sede la media o la grande struttura di vendita di riferimento, nella quale l'interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs 59/2010;*
- b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;*
- c) il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;*
- d) che l'attività, nel caso in cui si svolga sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita, è esercitata fuori dalle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, di cui all'articolo 25, della media o grande struttura di riferimento;*
- e) di aver rispettato le disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, nonché quelle relative alla destinazione d'uso del territorio, che, nel caso specifico, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio".*

Data 07.08.2013
Protocollo 0009784/DB1607

OGGETTO: Art. 5 comma 3 lett. a) della DCR n. 191/12 -quesito del 17/07/2013.

In riferimento all' e-mail del 17 u.s., riguardante l'attivazione di una media struttura di vendita con ampliamento della SLP (rispetto alla precedente autorizzazione) all'interno di un edificio in cui è presente un altro esercizio commerciale e di servizio, all'interno di un addensamento A3, si conferma quanto segue:

1. l'art. 5 comma 3 lett. a) della DCR n. 191/12 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/99 definisce il centro commerciale classico "insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito **da un unico edificio**, comprendente uno o più spazi pedonali, **dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio** integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e **ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio**. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale...." ed il caso riportata nell'e-mail del 17 luglio sembra rientrare nella fattispecie di cui sopra;
2. per quanto riguarda il secondo quesito, come accennato nella nota in oggetto, trattandosi di un addensamento urbano A3, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 art. 25, **ma** la superficie utile lorda **genera lo standard specifico** stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 smi ed inoltre, in relazione al volume del fabbricato la superficie destinata a parcheggi privati non deve essere inferiore a quella prevista dalla L. 122/98 ex Tognioli.

Data 25.07.2013
Protocollo 0009365/DB1607

OGGETTO: modifica esercizi di vicinato all'interno di un centro commerciale – Richiesta chiarimenti.

In riferimento alla nota del 15 u.s. ns. prot. n. 8912/DB1607, inerente la richiesta di chiarimenti in merito alla normativa da applicare alla modifica del numero degli esercizi di vicinato in un centro commerciale, senza modificare la superficie di vendita complessivamente autorizzata, si precisa che l'art. 15 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414/99, nulla dice espressamente in merito all'accorpamento e/o scorporo di esercizi di vicinato all'interno di un centro commerciale. Infatti, il comma 10 lett. a) e b) del sopra citato art. 15 norma la ridefinizione dei centri commerciali che origina medie e/o grandi strutture di vendita.

Tuttavia, secondo una interpretazione consolidata dell'ufficio scrivente, poiché le dinamiche del vicinato all'interno dei centri commerciali sono considerate irrilevanti per l'assetto della programmazione regionale, i casi di aggregazione "fisiologica", come sopra descritto, se rimangono **nei limiti della superficie complessivamente autorizzata per il vicinato**, è da ritenere che siano soggetti a semplice comunicazione/notizia al comune sede, nella quale si indichi il titolare del singolo esercizio di vicinato e l'attuale dimensione.

Data 14.05.2013
Protocollo0006220/DB1607

OGGETTO: ridefinizione interna centro commerciale - Risposta quesito.

In riferimento alla nota del 3 maggio, in merito alla richiesta di chiarimenti sulla scomposizione dell'autorizzazione di una grande struttura mista, all'interno di un centro commerciale, in un'altra grande struttura mista ed in tre medie strutture extra, si comunica che l'art. 15 comma 10 lettera b) della DCR n. 191-43016 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99, recita **“sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata”**.

Dal contenuto della nota sopra citata, si rileva che tale scomposizione non modifica né la superficie complessiva del centro commerciale né la sua composizione merceologica, pertanto, la medesima è normata dal sopra indicato articolo 15 e l'autorizzazione è rilasciata in conformità ai soli art. 25, 26 e 27 della DCR n. 191/2012.

Data 07/10/2013
Protocollo 11962/DB1607

Oggetto: Riscontro alla nota ricevuta il 05/08/2013 con protocollo n. 9705/1607. Quesito relativo al completamento delle previsioni commerciali della localizzazione commerciale L2 “XXX”.

In riferimento alla nota in oggetto, con la quale il Comune di XXX – Settore Urbanistica e Ambiente - richiede parere in merito alla procedura da seguire per attuare il completamento della localizzazione commerciale urbano periferica L2 “XXX” ai sensi della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/12, si conferma innanzi tutto che la predetta localizzazione ricade nei casi disciplinati dalle Ulteriori Disposizioni punti 9, 11 e 12.

Poiché è trascorso il periodo, previsto al punto 11 delle Ulteriori Disposizioni della DCR citata, entro il quale il Comune di XXX aveva la possibilità di avviare l’Accordo di Programma, ai sensi dell’art. 34 del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 11 e 15 della l. 241/90, la localizzazione commerciale L2 “XXX” viene *“automaticamente ridefinita nel suo perimetro tenendo conto esclusivamente degli esercizi di vendita attivati e/o autorizzati, comprese le pertinenze e la viabilità di accesso”*. Si precisa che nonostante il punto 12 delle Ulteriori Disposizioni citi ai fini della ridefinizione *“esclusivamente gli esercizi di medie e grandi strutture di vendita attivati e/o autorizzati”* si ritiene di estendere tale definizione agli esercizi di vicinato, il cui titolo autorizzatorio è sostituito dalla SCIA, secondo la logica insita nella norma di tutelare tutto il commercio attivo e/o autorizzato. Pertanto la localizzazione sarà ridefinita nel suo perimetro tenendo in considerazione gli esercizi di medie e grandi strutture di vendita nonché gli esercizi di vicinato commerciali attivi e/o autorizzati con le rispettive pertinenze e la viabilità di accesso. Si ricorda che sono considerate pertinenze i posti a parcheggio previsti all’articolo 25 della DCR citata e le aree di servizio all’attività commerciale, quali aree di carico e scarico merci, per la raccolta dei rifiuti e simili e la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio.

Data 04.06.2013
Protocollo 0007221/DB1607

Oggetto: quesito inerente il centro commerciale sequenziale sito in via XXX. Vostra nota prot. n. 0010951/2013 del 28.05.2013.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto pervenuta in data 28 maggio 2013 (prot. n. 6838/DB1607), sulla quale si è già fornita analoga risposta all'ing. XXX con nostra nota prot. n. 1939/DB1607 del 14.02.2013 a seguito dello stesso quesito, si specifica quanto segue:

- 1) in merito alla possibilità di accorpare due esercizi di vicinato presenti all'interno del centro commerciale, rispettivamente di mq 173 e mq 241, dando luogo ad una media struttura di vendita di mq 414, l'art. 15 comma 10 punto a) nella formulazione recentemente approvata con la D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 che da ultimo ha modificato la D.C.R. n. 563-13414/1999, prevede la possibilità di accorpamento di esercizi commerciali presenti all'interno dei centri commerciali qualora sussistano le seguenti condizioni:
 - il centro commerciale deve essere attivo e operante
 - l'accorpamento di più esercizi commerciali deve essere determinato con riferimento alla superficie di vendita originariamente autorizzata
 - la superficie di vendita del centro commerciale originariamente autorizzata non deve risultare ampliata
 - la composizione merceologica del centro commerciale non deve essere modificata.

Nel caso in specie, sulla base della documentazione conservata agli atti del settore scrivente, risulta che il centro commerciale sequenziale sito nel comune di XXX è stato attivato in forza dell'autorizzazione rilasciata nel 2003 (Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n...del 14.05.2003) alla Società Immobiliare XXX per ampliamento e trasformazione di una grande struttura di vendita in centro commerciale sequenziale di complessivi mq 5.000 composto da una grande struttura di vendita di mq 3.600 e n. 18 esercizi di vicinato per complessivi mq 1.400.

Si ritiene che, per il caso in esame, le condizioni sopra evidenziate risultino tutte soddisfatte e pertanto l'accorpamento sia consentito. Esso è soggetto ad autorizzazione comunale, da rilasciarsi previa conferenza dei servizi di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 114/98, con esclusiva verifica del rispetto degli artt. 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 191- 43016/2012.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 11.10.2013
Protocollo 00011869

OGGETTO: Riduzione superficie di vendita - Art. 15 c. 11 della DCR n. 191/2012 .

In riferimento alla nota del 30 settembre, in merito alla normativa da applicare alle richieste di riduzione di superficie di vendita di una grande strutture commerciale, si comunica che, come riportato nella nota di cui sopra, l'art. 15 comma 11 della DCR n. 191-43016 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99, recita che **“Le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6”**.

Dalla lettura del suddetto comma, si può dedurre che:

Le riduzioni della superficie di una grande struttura di vendita, compresi anche i centri commerciali, sono soggette esclusivamente a SCIA senza asseverazione, purchè tale riduzione non comporti la modifica della tipologia di struttura distributiva. In quest'ultimo caso, infatti, come recita il comma 6 dello stesso articolo, le riduzioni sono soggette ad autorizzazione nel rispetto di tutta la normativa prevista dalla DCR n. 191/2012.

Inoltre, poiché la riduzione di superficie è effettuata tramite SCIA, la competenza, anche nel caso di grande struttura di vendita, è esclusivamente del comune sede della struttura commerciale; sarebbe, tuttavia, auspicabile in tal caso che il comune, al ricevimento della SCIA, informasse l'Ufficio scrivente dell'avvenuta riduzione.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 10.07.2013
Protocollo 0008703/DB1607

Oggetto: quesito inerente ampliamento media struttura di vendita – Vostra nota prot. n. 9658 del 28.06.2013

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto pervenuta in data 1 luglio 2013 (prot. n. 8237/DB1607), si specifica quanto segue:

l'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i., a cui fanno riferimento le n.t.a. del vostro piano regolatore vigente, dispone la necessità del soddisfacimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico (non privati) per gli insediamenti commerciali, calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento del fabbricato;

l'ampliamento di 128 mq della superficie di vendita della media struttura di vendita regolarmente autorizzata, da Voi documentata, rientrando nei limiti consentiti dall'art. 15 comma 7 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, non prevede l'ampliamento della superficie lorda di pavimento e si configura quindi come variazione della superficie di vendita già autorizzata, consentita dalla normativa di settore all'interno della superficie lorda di pavimento esistente, soggetta a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della legge 241/1990 s.m.i. e assolutamente NON in deroga alle prescrizioni urbanistiche.

Data 26.02.2013
Protocollo 0002450 /DB1607

Oggetto: Parere richiesto in merito all'applicazione dell'art. 15 comma 10 lettera b DCR 191-43016/2012 per scomposizione di strutture di vendita.

L'art. 15 comma 10 lettera b) tratta le scomposizioni delle autorizzazioni commerciali con esclusivo riferimento ai centri commerciali. L'autorizzazione è rilasciabile previa **verifica degli artt. 25-26-27** della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012. Il proponente allega all'istanza la documentazione con le verifiche effettuate. Non è ammessa l'autocertificazione.

Il **fabbisogno di parcheggi art. 25** deve essere verificato in base alla dotazione di parcheggi esistente e afferente alla struttura oggetto di istanza, ed agli eventuali parcheggi aggiuntivi previsti in progetto.

Il proponente allega una relazione contenente il conteggio. In caso la dotazione di parcheggi sia insufficiente occorre che se ne preveda l'implementazione fino al raggiungimento del fabbisogno previsto dall'art. 25.

Considerato che la struttura commerciale è inserita in un centro commerciale occorre determinare la superficie a parcheggio **afferente la sola struttura oggetto d'istanza**. Talvolta il conteggio può risultare particolarmente complesso. In caso non sia possibile risalire alla dotazione di parcheggi e relativa superficie, afferente alla originale autorizzazione commerciale, relativamente all'esercizio nel centro commerciale oggetto di scomposizione, è necessario procedere ad **un calcolo proporzionale**.

Esempio: per un'autorizzazione commerciale con SLP di mq 5.000 (superficie di vendita + pertinenze) inserita in un centro commerciale con SLP di mq 50.000 e dotazione complessiva di mq 25.000 di parcheggio per l'intero centro commerciale, si procederà come segue:

da un calcolo proporzionale si deduce che la quota di parcheggio esistente afferente la struttura oggetto della scomposizione di autorizzazione è di mq 2.500 ($\text{mq } 5.000 \times 25.000 / 50.000$).

Effettuata questa operazione si dovrà calcolare il fabbisogno dei posti a parcheggio relativo a ciascuna delle autorizzazioni derivanti dalla scomposizione e lo si moltiplica per 26/28 mq, a seconda della collocazione del posto auto, determinando la superficie del fabbisogno. Qualora il risultato sia superiore ai 2.500 mq occorrerà incrementare la superficie del parcheggio della differenza calcolata.

Su questo "delta" di posti auto aggiuntivi si verificheranno gli artt. 26 e 27 determinando l'incremento di traffico previsto e le eventuali mitigazioni necessarie.

Per queste ultime analisi si tenga conto che un incremento di traffico di 30-40 veicoli/ora è generalmente ritenuto non rilevante.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 08.03.2013
Protocollo 0003100/DB1607

OGGETTO: quesito in merito a centro commerciale.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti del 23/02/2013, pervenuta con nota del 18 febbraio ns. prot. n. 2094/DB1607, si ritiene, secondo quanto già anticipato telefonicamente, che l'istituto giuridicamente più appropriato per l'attivazione dell'esercizio di vicinato all'interno del centro commerciale ex L. 426/71 è l'autorizzazione.

Infatti, dal contenuto della nota sopra citata, non sembra che nel suddetto centro siano intervenute modifiche tali da poter considerare la grande struttura soggetta alla normativa del D.Lgs 114/98.

Soltanto in quest' ultimo caso, poiché la normativa regionale in attuazione del decreto n. 114/98 classifica e determina le varie tipologie distributive in base alla superficie di vendita ed, in relazione ai centri commerciali, assegna in modo inequivocabile la superficie di vendita ad ogni tipologia distributiva, si sarebbe potuto prendere in considerazione eventualmente una altra modalità per l'attivazione dell'esercizio di vicinato all'interno del centro commerciale in oggetto.

Si richiama infine, in proposito, il disposto dell'art. 15 comma 3 lett. b) punto 3) della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563-13414 del 29/10/1999, per il quale "allo stesso regime previsto per il centro commerciale nel caso in cui l'esercizio di vicinato sia situato all'interno del medesimo".

Data 07/10/2013
Protocollo 11669/DB1607

Oggetto: Riscontro alla nota 6990 del 12/07/2013 (prot. di ricevimento 9293/1607 del 24/07/2013). Quesito relativo alle localizzazioni commerciali urbane non addensate L1.

In risposta alla nota in oggetto in merito all'applicazione dei criteri per il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 si chiarisce innanzi tutto che l'art. 11 c. 8 bis di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come da ultimo modifica dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/12 definisce cosa si intenda, ai fini della applicazione della normativa stessa, con le espressioni "**centro abitato**" e "**centro urbano**" ovvero "**la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato**", mentre le definizioni di cui all'art. 3 del d.lgs. n. 285/92 s.m.i. "Definizioni stradali e di traffico" riguardano le norme del "Nuovo Codice della Strada" d.lgs. n. 285/92.

Pertanto nessuno dei due casi descritti nel quesito in oggetto rispetta la definizione di cui all'articolo 14 comma 4 lett. a) della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 s.m.i. in quanto le localizzazioni commerciali urbano non addensate L1 si riconoscono in "*aree e/ edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis*".

Si ricorda che la destinazione d'uso commercio al dettaglio, come previsto all'art. 24 della suddetta DCR, può essere attribuita anche all'esterno di addensamenti e localizzazioni commerciali, ma l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita è consentita esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti.

Data 21.01.2013
Protocollo 000 880 /DB1607

Oggetto: Riscontro alla nota 21879 del 28/12/2012. Quesiti in merito all'applicazione della DCR 191-43016 del 20/11/2012.

In riferimento alla nota in oggetto inerente la richiesta di chiarimenti in merito ad una zona di insediamento commerciale L2, riconosciuta nel 2010, nella quale sono presenti tre corpi di fabbrica adiacenti, all'interno di uno dei quali è attivo dal 2001 un esercizio commerciale di vicinato, si specifica quanto segue.

Due o più di esercizi commerciali al dettaglio, con superficie di vendita complessiva superiore a 250 mq per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, qualora non siano separati da viabilità pubblica assumono la connotazione di un centro commerciale sequenziale, come definito all'art. 6 comma 3 punto b) della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43016/12: "... *insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali*".

Il caso presentato nel quesito al punto 1 pertanto si configura come centro commerciale sequenziale e si precisa che le recinzioni sui rispettivi confini di proprietà, quand'anche siano di divisione tra un esercizio commerciale al dettaglio e l'altro, non costituiscono separazione poiché solo la viabilità pubblica, ai sensi dell'art. 51 della l.r. n. 56/77, determina la separazione tra gli insediamenti commerciali in quanto prevede un'altra destinazione d'uso del suolo.

Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. n. 56/1977 e le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore.

Fatte le considerazioni di cui sopra qualunque nuova richiesta di apertura o di trasferimento all'interno della zona di insediamento in oggetto, che determinerà un aumento della superficie di vendita complessiva superiore a 250 mq, andrà a configurare l'insediamento commerciale come un unico centro commerciale sequenziale (M-CC) e come tale trattato e autorizzato.

Il progetto unitario di coordinamento, approvato dal comune 2011, è condizione pregiudiziale per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale, ossia per medie e grandi strutture di vendita, e per l'acquisizione dei titoli edilizi, come stabilito all'art. 14 della DCR 563-13414/99 smi. Inoltre si ricorda che il progetto unitario di coordinamento approvato potrà essere attuato, anche per parti, attraverso strumenti urbanistici esecutivi.

Nell'ultimo periodo del comma 2 bis dell'art. 26 della DCR 563-13414/99 smi la parola "*permessi a costruire*" è sostituita dalla parola "*titoli edilizi*" come previsto all'art. 31 comma 9 quater della DCR citata. Pertanto, con riferimento al punto 4 e 5 della nota in oggetto, si precisa che dallo studio



corredato al progetto unitario di coordinamento i comuni devono derivare le soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale e che la realizzazione delle conseguenti opere previste sono a carico dei soggetti proponenti le iniziative per gli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale (medie e grandi strutture) e nel caso degli esercizi di vicinato solo per gli interventi soggetti a titoli edilizi.

Data 10.07.2013
Protocollo 0008703/DB1607

Oggetto: quesito inerente ampliamento media struttura di vendita – Vostra nota prot. n. 9658 del 28.06.2013.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto pervenuta in data 1 luglio 2013 (prot. n. 8237/DB1607), si specifica quanto segue:

- l'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i., a cui fanno riferimento le n.t.a. del vostro piano regolatore vigente, dispone la necessità del soddisfacimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico (non privati) per gli insediamenti commerciali, calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento del fabbricato;
- l'ampliamento di 128 mq della superficie di vendita della media struttura di vendita regolarmente autorizzata, da Voi documentata, rientrando nei limiti consentiti dall'art. 15 comma 7 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, non prevede l'ampliamento della superficie lorda di pavimento e si configura quindi come variazione della superficie di vendita già autorizzata, consentita dalla normativa di settore all'interno della superficie lorda di pavimento esistente, soggetta a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della legge 241/1990 s.m.i. e assolutamente NON in deroga alle prescrizioni urbanistiche.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 30.10.2013
Protocollo 0012753 /DB1607

Oggetto: parere richiesto con nota del Comune di XXX del 01.10.2013 pervenuta con prot. n. 00011549/DB1607 del 02.10.2013

Il quesito inerisce l'applicazione dell'art. 6 comma 1 bis della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012. Rispetto alla proposta formulata si condivide l'ipotesi di autorizzare più esercizi di vicinato nella medesima area omogenea di PRGC, non ricompresa all'interno di zone d'insediamento commerciale, ove è consentita la destinazione d'uso commerciale diffusamente sull'intera area, ciascuno con superficie di vendita massima di mq 250, a condizione che tra i lotti, in assenza di specifica viabilità di separazione ex art. 6 citato, sia interposto un lotto ove, seppur ammessa la destinazione d'uso commerciale dal PRGC, sia stato edificato un fabbricato con diversa destinazione d'uso.

In caso invece di cessazione di attività e riapertura senza subingresso occorre applicare le norme vigenti al momento della nuova richiesta.

Data 12.08.2013
Protocollo 0009945/DB1607

Oggetto: Vostra nota prot. n. 10409/2013 del 23 luglio 2013 – Rif. 207/PA/2013 - Richiesta parere in merito all'utilizzo degli spazi commerciali in centro commerciale classico.

In riferimento alla vostra richiesta di parere pervenuta in data 29 luglio 2013 (prot. n. 9452/DB1607) in cui si chiede di conoscere la fattibilità di poter effettuare una redistribuzione negli spazi commerciali della galleria del centro commerciale classico XXX, attraverso il trasferimento e contestuale ampliamento di un esercizio di somministrazione in area destinata a superficie di vendita e autorizzata per media struttura di vendita di mq 750, attualmente inattiva, si specifica quanto segue:

- Il trasferimento dell'esercizio di somministrazione attualmente autorizzato per mq 300 e contestuale ampliamento fino a 1.164 mq di slp dovrà essere autorizzato in conformità ai disposti della l.r. n. 38 del 29.12.2006 e della D.G.R. 85 – 13268 del 8.02 2010 che disciplinano l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Poiché l'attività è prevista all'interno di un centro commerciale, il fabbisogno di posti parcheggio e relativa superficie dovrà essere computato in base a quanto indicato al comma 4 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..
- L'esercizio di media struttura di vendita con superficie di vendita pari a mq 750 potrà, nel caso si venissero a creare le condizioni, sempre essere nuovamente aperto all'interno del centro commerciale. Infatti l'autorizzazione commerciale rilasciata conserva sempre la sua validità, secondo i disposti della l.r. n. 28/99 s.m.i., art. 5, comma 3, poiché il centro commerciale è stato attivato per più di due terzi di quanto autorizzato. Si specifica che invece non è mai consentito il trasferimento degli esercizi commerciali fuori dal centro commerciale (art. 15, comma 15 D.C.R. n. 563-13414/1999 come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012)
- In alternativa l'operatore potrebbe valutare la possibilità, in applicazione dell'art. 15 comma 11 della D.C.R. succitata, di ridurre la superficie di vendita della media struttura autorizzata fino a 300 mq, per poter usufruire dei locali lasciati liberi dall'attività di somministrazione. La riduzione della superficie di vendita originaria è soggetta a SCIA senza asseverazione.

Data 07.08.2013
Protocollo 0009800/DB1607

Oggetto: Vostra nota prot. n. 20130015739/SU2013_MP del 22 luglio 2013 - Richiesta parere in merito alla definizione della superficie di vendita di un esercizio commerciale.

In riferimento alla vostra richiesta di parere pervenuta in data 23 luglio 2013 (prot. n. 9262/DB1607) in cui si chiede di conoscere, se ai fini della determinazione della superficie di vendita, l'area occupata dai camerini di prova e dalle vetrine espositive possa essere esclusa dal conteggio si specifica quanto segue:

- lo spazio occupato da camerini di prova, ai sensi dell'art. 5 comma 1 prima parte, è da computare quale superficie di vendita;
- relativamente alle vetrine espositive, il comma 9 dell'art 5 della D.C.R. n. 563-13414 /1999 s.m.i., da Voi citato, prevede che non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio ad altri esercizi commerciali.

Secondo la documentazione fotografica fornita, la tipologia di vetrine in questione non rientra nel caso succitato e pertanto l'area occupata dai manichini non può essere esclusa dal computo della superficie di vendita autorizzata.

Data 29.05.2013
Protocollo 0006899/Db1607

OGGETTO: Programmazione della rete del commercio in sede fissa: DCR 563-13414/1999 e smi: art. 25 c. 5. Rispetto dello standard a parcheggio negli addensamenti A.4.

Con nota qui pervenuta in data 18-4-2013, ns. prot. 5033/2013, è stato richiesto un parere in merito all'applicazione dell'art. 25, c. 5 della DCR 563-13414 (*Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area*), per il quale:

"5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3."

In particolare il caso di cui trattasi si riferisce ad una domanda di ampliamento di una media struttura di vendita ubicata in zona di addensamento A.4. del comune di XXX, per la quale il comune stesso avrebbe disposto la sospensione dei termini del procedimento in attesa di effettuare l'adeguamento dei propri strumenti normativi alle recenti modifiche intervenute nella normativa regionale (DCR 563-13414/1999 da ultimo modificata con DCR 191-43016), sul punto specifico degli standard a parcheggio.

La questione attiene nello specifico alla natura della disposizione di cui al citato art. 25, c. 5 ed in particolare alla possibilità o meno di una sua applicazione immediata.

In proposito si rileva che la norma suddetta altro non fa che rimuovere un vincolo all'accesso all'attività commerciale, prima previsto, senza comportare la necessità di alcun intervento di recepimento da parte dei comuni.

Ne consegue l'immediata applicabilità della disposizione, della quale i comuni sono tenuti a prendere atto ed a garantire l'effettività a partire dalla sua entrata in vigore.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 15.11.2013
Protocollo 13486/DB1607

**Oggetto: Quesito Comune di XXX– Vs. nota prot. n. 30001 del 5 novembre 2013 –
Fabbisogno di parcheggi per media struttura di vendita in A4.**

In riferimento alla Vostra richiesta di parere in oggetto pervenuta in data 5.11.2013 (prot. n. 12997) relativa all'applicazione di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 25 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 si conferma che la norma oggi in vigore, nel caso da Voi rappresentato di ampliamento della superficie di vendita di una media struttura tipologia centro commerciale classico M-CC, ubicata in addensamento A4, non richiede per tale tipologia distributiva ed in tale addensamento il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto al comma 3 dello stesso articolo 25.

Data 21.11.2013
Protocollo 00 00013712 /DB1607

Oggetto: parere richiesto con nota del Comune di XXX del 09.09.2013 pervenuta con prot. n. 0010832/DB1607 del 16.09.2013

Il quesito inerisce l'applicazione dell'art. 14 comma 2 della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 nella parte di seguito riportata. *"E' fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo, o alterando aree ed immobili di pregio ambientale."*

La norma è stata introdotta con l'approvazione della citata DCR n. 191-43016 del 20.11.2012. Si evidenzia che ogni riconoscimento di localizzazione commerciale successivo alla sua entrata in vigore, il 06.12.2012, deve rispettare la suddetta norma. Non sono previste deroghe.

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 24 della DCR citata, in assenza di riconoscimento di zona d'insediamento commerciale, addensamento o localizzazione, non può essere attribuita destinazione d'uso commerciale. L'art. 29 comma 3 della DCR citata prevede infatti che *"i comuni approvano, secondo il seguente ordine:*

a) i criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;

b) l'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/1977;"

L'eventuale attribuzione di destinazioni d'uso commerciali ad un'area non prefigura in alcun modo il "diritto" al riconoscimento di una zona d'insediamento commerciale.

Dalla lettura della quarta pagina dell'allegato alla richiesta di parere pare di comprendere che l'estensore del documento ritiene discrezionale la scelta di riconoscimento di localizzazione commerciale L.1 o L.2 in base alla tipologia di interventi previsti. Si invita a tal proposito ad un approfondimento delle definizioni contenute nell'art. 14 citato, che forniscono chiarimenti sulla netta differenza tra i due tipi di localizzazioni commerciali, da riconoscere non in base agli interventi previsti ma alle caratteristiche del territorio.



Direzione Commercio e Artigianato
Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali
Patrizia.vernoni@regione.piemonte.it

Data 21.11.2013
Protocollo 00013724 /DB1607

Oggetto: parere richiesto con nota del 02.08.2013.

Il quesito inerisce l'applicazione dell'art. 24 comma 2 punto 2) della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012.

Trattandosi di addensamento commerciale A.4, poiché l'edificio interessato dall'intervento commerciale ipotizzato ricade interamente all'interno dell'estensione dell'addensamento, si ritiene applicabile la fattispecie richiamata.

Nel caso richiamato è pertanto rilasciabile l'autorizzazione per la media struttura di vendita anche se parte dei parcheggi non ricade nell'estensione dell'addensamento commerciale.

Data 15.11.2013
Protocollo 13494

OGGETTO: Affidamento di gestione di reparto in una media struttura commerciale.

In riferimento alla nota del 29 ottobre ns. prot. n. 12644/DB1607, inerente la richiesta di chiarimenti per l'affido di reparto in una media struttura di vendita, si comunica che l'art. 5 comma 5 della L.R. n. 28/99 e s.m.i. recita: *"Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del d.lgs. 114/1998, perchè li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune competente per territorio, per la durata contrattualmente convenuta"*.

Dal tenore di tale normativa si desume la possibilità, per il titolare di un'autorizzazione amministrativa, di poter utilizzare l'affido di reparto in relazione ai prodotti trattati, secondo gli accordi contrattuali stipulati tra le parti.

In merito, invece, all'utilizzo o meno di due registratori di cassa, inerendo questioni di carattere meramente fiscali, è opportuno richiedere le dovute informazioni all' Agenzia delle Entrate o comunque a soggetti esperti in tali materie; nulla osta per quanto riguarda la normativa della programmazione commerciale regionale.

Data 02/01/2013
Protocollo 0000028/DB1607

OGGETTO: verifica di conformità ordinamento regionale al diritto europeo.

In riferimento alla vostra nota con la quale si richiedeva la verifica di conformità dell'ordinamento regionale rispetto agli atti normativi e di indirizzo emanati dall'Unione Europea.
Al riguardo si specifica quanto segue.

La normativa attualmente in vigore relativa al comparto del commercio risulta allineata con le linee e gli indirizzi dettati a livello comunitario.

Con la deliberazione del Consiglio regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016 è stata recentemente modificata la D.C.R. 9 ottobre 1999, n. 563-13414 con la quale sono state apportate alcune modifiche alla programmazione regionale per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, adeguandola ai principi liberalizzatori imposti dalle recenti normative nazionali di recepimento della Direttiva Servizi.

E' stata altresì approvata la legge regionale 18 dicembre 2012, n. 15 recante "*Ulteriori modifiche della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) e della legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38 (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande)*" di modifica alla legge regionale 28/1999 con la quale è stata adeguata la normativa regionale ai principi liberalizzazione, semplificazione, non discriminazione che regolano l'accesso e l'esercizio dell'attività economica, adeguando pertanto la normativa con quella nazionale di recepimento delle direttive europee.

In ultimo si specifica che, con particolare riferimento al commercio su area pubblica, la Regione Piemonte ha partecipato attivamente ai diversi incontri del tavolo tecnico interregionale nel quale si è giunti alla definizione dell'Intesa sui criteri per il rilascio delle concessioni di posteggio nelle aree mercatali. La normativa regionale di comparto verrà quindi adeguata alle decisioni assunte in sede di Intesa, pur essendo la stessa già in linea con la Direttiva Servizi.