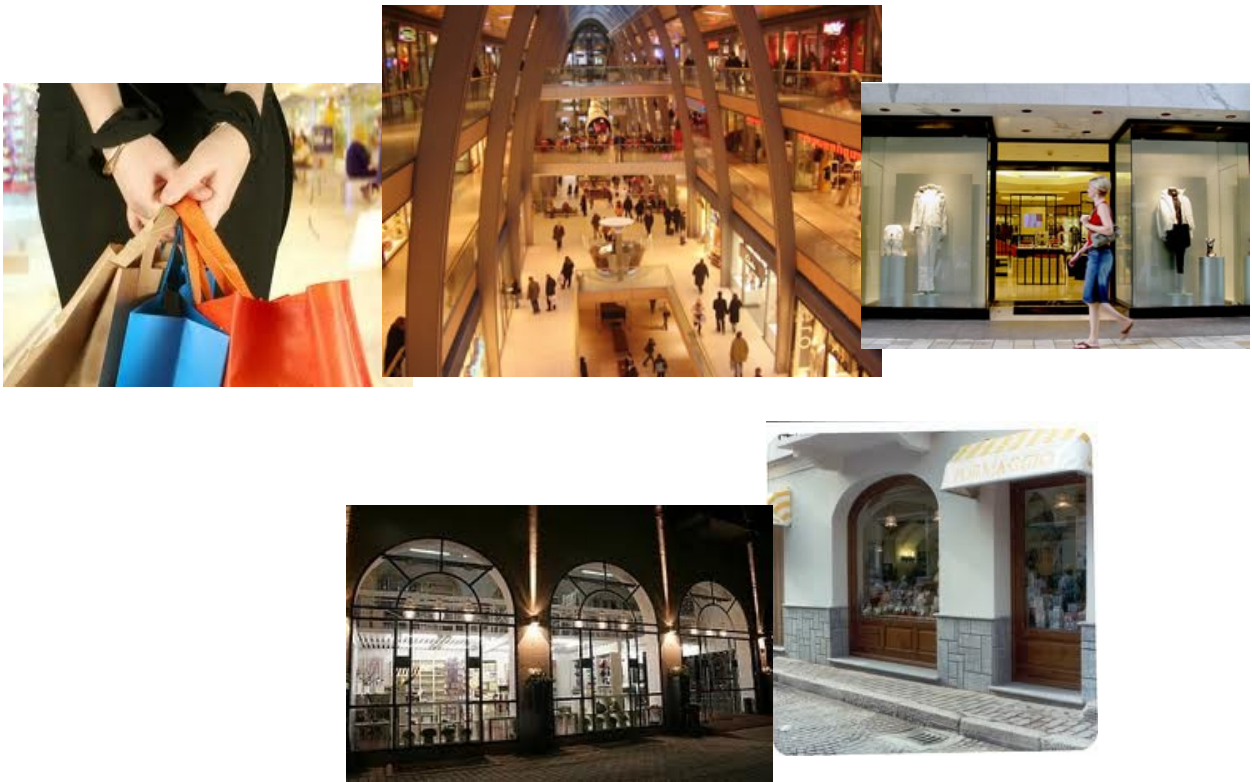


Raccolta dei pareri regionali



Programmazione commerciale

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Data 12/05/2025
Protocollo 4547 /A2000C

Oggetto: risposte a quesiti sull'applicazione delle norme regionali in materia di programmazione commerciale.

Per quanto di competenza, in riferimento ai quesiti in oggetto, si chiarisce quanto segue.

Nell'attribuzione delle destinazioni d'uso il PRGC deve rispettare i disposti dell'art. 24 della DCR 563-13414 del 29.10.99. Si riporta il testo del comma 1 lettera a) *“commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona”*.

Nell'attribuzione alle zone d'insediamento commerciale delle destinazioni d'uso di cui al punto precedente, è necessario tenere conto della precipua differenza tra localizzazioni e addensamenti commerciali. Nelle localizzazioni commerciali, essendo aree che il Comune sceglie specificamente di programmare, o confermare, quali aree commerciali, è necessario che la destinazione d'uso commerciale sia garantita dal PRGC sull'intera area, senza specifiche limitazioni di superfici di vendita se non quelle richiamate dalla DCC di criteri commerciali e le limitazioni degli indici di edificabilità. La destinazione d'uso può anche essere non esclusiva ma vedere la compresenza di altre destinazioni d'uso compatibili. Gli addensamenti commerciali sono invece parti di città, aree molto più complesse, all'interno dei quali il PRGC deve garantire la destinazione d'uso commerciale come detto per le localizzazioni, ma può porre la limitazione finalizzata a consentire esclusivamente gli esercizi di vicinato o escluderla del tutto in aree specifiche inserite all'interno degli addensamenti, quali ad esempio aree pubbliche, verdi, scolastiche, per il culto, sportive ecc.

Ad esclusione di quanto detto al punto precedente, il PRGC non dovrebbe porre limitazioni alle superfici di vendita. Tuttavia, finché le eventuali limitazioni poste impropriamente in PRGC non sono rimosse, non è possibile ignorarle nei procedimenti commerciali ed edilizi.

La richiesta di cui all'art. 16 della DCR citata è finalizzata al superamento delle limitazioni contenute nella tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della DCR e nella DCC di criteri comunali. Tale procedimento non può invece derogare alle limitazioni poste in PRGC, citate al punto precedente. La procedura per le medie strutture di vendita è stabilita a livello comunale, come indicato allo stesso art. 16 comma 1. “Negli altri casi, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, 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 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." La norma regionale non ha volutamente indicato l'organo comunale competente, lasciando libertà ai Comuni di scegliere quello più idoneo. Si segnala in proposito che, per le medie strutture di vendita, è sempre possibile modificare in Consiglio Comunale le tipologie consentite dalla tabella di compatibilità, come stabilito all'art. 17 comma 3 lettera a) della DCR citata.

Data 15/10/2025
Protocollo 15343/A2000C

Oggetto: Quesito ns Prot. n. 11439 del 17/09/2025. Riscontro.

Con Nota ns Prot. n. 11439 del 17/09/2025 è pervenuto allo scrivente Settore un quesito concernente un centro commerciale sequenziale mai realizzato dalla data di autorizzazione ad oggi, fatta eccezione per una sola struttura di vendita edificata e attualmente attiva ed operante, ma costituente meno dei due terzi della superficie di vendita complessivamente autorizzata. In particolare, il Comune in indirizzo ha interrogato lo scrivente Settore in merito all'iter procedurale che il promotore del centro commerciale predetto, nonché proprietario dell'area di insediamento di tale centro, dovrebbe seguire al fine di edificare gli stabili già approvati nonché ulteriori fabbricati da adibire a ristorazione.

Preliminarmente ed in sintesi, si riportano gli elementi di fatto e di diritto forniti dal Comune in indirizzo:

il centro commerciale in questione è stato originariamente autorizzato con delibera della Conferenza dei Servizi n. del 08/06/2004;

lo stesso centro commerciale è stato successivamente oggetto di ridefinizione, autorizzata con provvedimento n. GS1.06 del 19/01/2006;

ulteriori modifiche al centro commerciale suddetto sono state apportate con il progetto in variante "building 2", presentato al Comune in indirizzo in data 07/03/2007 e recante la proposta di un grande centro commerciale G-CC1 con superficie di vendita complessiva pari a 5750 mq, suddivisa in due grandi strutture di vendita G-SE1 (una di 2400 mq e l'altra di 1600 mq) e due medie strutture di vendita M-SE3 e MSE2 (rispettivamente di 1240 mq e 510 mq);

in data 17/12/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 20/2008 per la realizzazione del centro commerciale di cui al progetto sopra citato;

in data 25/11/2009 sono state rilasciate le autorizzazioni relative alle singole strutture di vendita di cui il centro commerciale si sarebbe dovuto comporre. Tali autorizzazioni erano inizialmente tutte intestate a Gallerie Commerciali..... quale promotrice della realizzazione del centro commerciale stesso nonché proprietaria dell'area di riferimento per l'insediamento;

in data 01/10/2010 è stato comunicato al Comune in indirizzo il subingresso della S.R.L. nella titolarità dell'autorizzazione relativa alla struttura di vendita di mq 2400, l'unica ad oggi ad essere stata realizzata e a risultare attiva ed operante.

A quanto suesposto si aggiunga che, secondo le informazioni fornite dal Comune interessato, le opere di urbanizzazione prescritte ai fini dell'attivazione del centro commerciale in questione sono state interamente realizzate.

Stante quanto sopra premesso, si evidenzia innanzitutto che, nel caso in esame, i termini previsti dall'art. 5 della L.r. 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., da rispettare affinché le autorizzazioni relative a medie e grandi strutture di vendita non perdano efficacia e validità - termini che sono peraltro variati dal momento del rilascio dell'autorizzazione ad oggi - risultano in ogni caso ampiamente decorsi, senza che il centro commerciale venisse realizzato, fatta eccezione per la sola struttura di vendita di mq 2400, corrispondente a meno dei due terzi della superficie di vendita complessivamente autorizzata.

Conseguentemente, a parere dello scrivente Settore, deve ritenersi che l'autorizzazione del centro commerciale di cui trattasi abbia perso la propria efficacia e la propria validità e che, dunque, ai fini dell'edificazione degli stabili a suo tempo approvati nonché di ulteriori fabbricati da adibire a ristorazione, si renda necessaria, da parte di Gallerie Commerciali....., la presentazione di una nuova istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 15, co. 4, dell'allegato A alla DCR 563-13414/1999 e s.m.i., previa acquisizione del consenso di Punto 4 S.R.L..

Si evidenzia che, in caso di presentazione di nuova istanza di autorizzazione, l'autorizzazione medesima, avendo ad oggetto una superficie di vendita superiore a 4500 mq, sarebbe subordinata al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010", come disposto dall'art. 15, co. 5, dell'allegato A sopra citato, così come modificato dall'allegato A alla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012.

Data 04/10/2024
Protocollo 12995/ A2009B

OGGETTO: Quesiti inerenti l'istituto del c.d. "Affidamento di reparto" in un caso concreto. Riscontro.

Con nota ns Prot. n. 12210 del 17/09/2024, è pervenuta allo scrivente Settore una richiesta di parere avente ad oggetto la possibilità per un operatore commerciale di ricorrere all'istituto del c.d. "affidamento di reparto", a seguito della suddivisione in due parti della superficie della grande struttura di vendita, collocata all'interno di un centro commerciale classico, della quale l'operatore medesimo detiene il titolo autorizzativo.

Preliminarmente, deve rilevarsi come l'istituto dell'affidamento di reparto non risulti disciplinato né in ambito civilistico né in ambito amministrativo, fatto salvo, con riferimento a tale secondo ambito, lo scarno riferimento rinvenibile nell'art. 5, co. 5, 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."

Sul piano civilistico, in assenza di una disciplina normativa di riferimento, l'istituto deve essere ricondotto nell'alveo dei contratti cosiddetti atipici, di cui all'art. 1322, comma 2, c.c. che dispone testualmente quanto segue:

«Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico».

Il comma succitato prevede dunque la facoltà di formalizzare di volta in volta, in base alle esigenze privatistiche meritevoli di tutela, schemi contrattuali del tutto nuovi e denominati, per l'appunto, "contratti atipici", tra i quali si annoverano anche i contratti di affidamento di reparto.

Pertanto, nell'ambito di tali contratti, le parti possono statuire liberamente, di comune accordo, il contenuto e le singole clausole che disciplineranno i rapporti sorti per il tramite della sottoscrizione, purché gli stessi contratti siano volti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Per quanto invece concerne il piano amministrativo, come rilevato in premessa, l'unico riferimento all'istituto in questione è rinvenibile nell'art. 5, co. 5, della L.R. 28/1999, ove si prevede che *"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"*.

Stante quanto suesposto, con riguardo al caso in esame, viene altresì in rilievo la disciplina di cui alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414, 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". In particolare, si richiamano e si riportano di seguito le disposizioni di cui all'art. 5, commi 1-3, dell'Allegato A alla Deliberazione predetta:

"1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, 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.

2. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

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".

Alla luce di tali disposizioni e di quanto riferito da codesto Comune nella richiesta di parere in questione - con particolare riferimento all'accesso autonomo dei locali derivanti dalla suddivisione della struttura di vendita e alla separazione tramite una parete divisoria recante "*n. 3 aperture consistenti in 3 porte tagliafuoco con maniglione a spinta con segnale verde di uscita d'emergenza*" - si ritiene che nel caso di specie vengano a configurarsi due distinte superfici di vendita relative a due distinti esercizi commerciali. Ne consegue l'obbligo, per l'operatore in questione, di richiedere l'autorizzazione di cui all'art. 15, comma 10, lett. b) della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414, vale a dire l'autorizzazione cui è soggetta la ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali e, in particolare, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, nel caso in cui la superficie di vendita complessiva e la composizione merceologica del centro commerciale originariamente autorizzato non risultino, rispettivamente, ampliata e alterata.

Da tali considerazioni si desume inoltre l'impossibilità per l'operatore suddetto di ricorrere, nel caso in analisi, all'istituto dell'affidamento di reparto, ritenendosi che la suddivisione del locale di cui trattasi, per come parrebbe configurarsi, non sia funzionale alla creazione di un reparto, ma che dia invece origine a due esercizi commerciali distinti e separati. Diversamente ragionando, si consentirebbe infatti all'operatore di limitarsi alla trasmissione della comunicazione di affidamento di reparto per esercizio commerciale al Comune competente e di eludere la normativa regionale in punto di ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali e delle autorizzazioni cui tali ridefinizioni sono soggette. Risulta dunque evidente, nel caso di specie, l'insussistenza di interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico sui quali fondare la stipula del contratto atipico di affidamento di reparto ex art. 1322, comma 2, c.c., contratto che, al contrario, si porrebbe in contrasto con la normativa regionale e con gli interessi che tale normativa intende tutelare.

Ai precedenti rilievi si aggiunga che, ai sensi del succitato art. 5, co. 5, della L.R. 28/1999, i reparti sono contraddistinti da un'offerta commerciale peculiare e diversificata rispetto a quanto proposto nell'ambito dell'esercizio commerciale originario, mentre tale elemento distintivo parrebbe insussistente nel caso in questione.

In conclusione, qualora la situazione prospettata nella richiesta da parere trovasse conferma nei chiarimenti formali che verranno forniti dall'operatore e nel sopralluogo ufficiale che verrà effettuato, si ritiene che codesto Comune possa procedere ai sensi dell'art. 19, comma 3, della Legge 241/1990, adottando, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di affidamento di reparto per esercizio commerciale, un provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e invitando contestualmente l'operatore a provvedere ai sensi dell'art. 15, comma 10, lett. b) della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414.

Qualora l'operatore non dovesse presentare la necessaria richiesta di autorizzazione entro il termine fissato nel suddetto provvedimento, verrebbe a configurarsi, a parere dello scrivente Settore, la causa di revoca dell'autorizzazione attualmente in essere di cui all'art. 6, comma 1, lett. a) della L.R. 28/1999.

Data 08/08/2024
Protocollo 10783/ A2009B

Oggetto: Riscontro al quesito in merito all'applicazione della normativa in materia di commercio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande.

Con riferimento alla vostra nota acquisita al prot. n. 9314 del 12.07.2024, con la quale viene sinteticamente illustrato il progetto di un parco polifunzionale destinato ad ospitare, tra le altre destinazioni, anche attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, per le quali si richiedono indicazioni circa la corretta applicazione della vigente normativa in materia, si rappresenta quanto segue.

L'insediamento commerciale avente le caratteristiche descritte con la nota sopra citata, composto da singoli esercizi commerciali con accessi indipendenti, classificati quali medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato insieme a locali di somministrazione e ad attività artigianali e di servizio, ubicati in un addensamento commerciale urbano e che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze pubbliche di fatto o di diritto e, quindi, utilizzabili in modo permanente e indiscriminato da chiunque intenda avvalersene, come da voi correttamente asserito, costituisce un centro commerciale naturale ai sensi dell'art. 6, comma 3, lett. c) della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i..

Le autorizzazioni commerciali, che sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale, sono rilasciate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i. e, più in particolare:

- per quanto disposto dall'articolo 25, comma 5, le medie strutture di vendita, conformi alla compatibilità territoriale delineata all'articolo 17 e ubicati negli addensamenti urbani, non devono soddisfare gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dal medesimo articolo 25, comma 3;
- la valutazione di impatto sulla viabilità previsto all'articolo 26, trattandosi di insediamento commerciale ubicato in un addensamento commerciale urbano forte A3, è richiesto nel caso di superfici di vendita superiori a 1.800 mq.

L'avvio e l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è, invece, regolato dalla L.R. 28 dicembre 2006, n. 38 e dagli indirizzi generali e criteri regionali definiti con D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, riguardo ai quali si dovrà porre particolare attenzione in ordine al fabbisogno di parcheggi e standard (articolo 8), alla regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità (articolo 9) e alla regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali (articolo 10).

Resta inteso che la proposta progettuale, della quale il presente contributo prende in esame la sola componente commerciale, nel suo complesso dovrà altresì reperire idonee dotazioni territoriali di standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 in relazione alle superfici lorde di pavimento delle specifiche destinazioni d'uso previste in progetto, oltretché

soddisfare i disposti della L. 24 marzo 1989, n. 122 relativamente alla dotazione di parcheggi privati.

In ultimo, si ricorda che i titoli abilitativi edilizi sono rilasciati separatamente e autonomamente per ciascuna unità o complesso immobiliare e che, qualora la superficie lorda di pavimento del singolo fabbricato commerciale sia maggiore di 4.000 mq, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato all'acquisizione di preventiva autorizzazione regionale ex art. 26, commi 7, 8, 9 10 e 11 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.

Data 12/03/2024
Protocollo 2854/ A2009B

OGGETTO: riscontro a richiesta di parere in merito a: 1) ampliamento superficie di vendita in centro commerciale sequenziale denominato X e 2) mantenimento soglia 10.000 abitanti.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 28.02.2024 (ns. prot. n. 2118), si chiede:

1) se è possibile ampliare la superficie di vendita di una media struttura di vendita, che ha già usufruito dell'ampliamento del 20% da mq 390 a mq 510, con conseguente passaggio di tipologia di struttura distributiva da M-SE1 a M-SE2, senza la necessità di presentare istanza ai sensi dell'articolo 15 comma 7 lettera a), in considerazione del fatto che tale ampliamento non comporterà alcuna variazione della sagoma dell'edificio e il calcolo del parcheggio è rispettato;

2) come tenere conto, nel caso di presentazione di nuove istanze per l'attivazione di esercizi commerciali, dell'oscillazione sopra e sotto la soglia dei 10.000 abitanti che si registra dal 2009, anno della presa d'atto del superamento della soglia dei 10.000 abitanti, considerato che al 2023 risultano 9.895 abitanti.

Quesito n. 1)

L'ampliamento della superficie di vendita di una media o grande struttura presente all'interno di un centro commerciale è consentito ai sensi dell'articolo 15 comma 7 lettera b) qualora tale ampliamento rientri nel limite del 20% e di 400 mq della superficie di vendita **originaria, ma solamente nel caso in cui NON vi sia la modifica della tipologia di struttura distributiva**

Secondo quanto riferito, la media struttura di vendita, oggetto della richiesta di parere, sarebbe già stata ampliata, presumibilmente tramite presentazione di SCIA, nel limite del 20% e di 400 mq della superficie originaria, con conseguente passaggio di tipologia distributiva da M-SE1 a M-SE2. Innanzitutto si ritiene opportuno evidenziare che tale concessione di ampliamento non risulta conforme ai disposti dell'articolo 15 comma 7 lettera b) sopra illustrato.

Ciò detto, nel caso in esame, sarebbe possibile presentare una richiesta di ampliamento della media struttura di vendita presente all'interno del centro commerciale in oggetto, ai sensi del comma 7 lettera a), qualora lo stesso ampliamento, riferito all'autorizzazione **originaria**, sia ricompreso nel limite del 50% della superficie di vendita dell'esercizio stesso e comunque nel rispetto del limite massimo del 50% della superficie di vendita complessiva **originaria** del centro commerciale ed entro comunque la superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata. Il fatto che l'ampliamento non comporti alterazione della sagoma dell'edificio non esonera dall'obbligo dell'acquisizione di autorizzazione, che verrà rilasciata nel rispetto degli artt. 25 (fabbisogno parcheggi), 26 (viabilità) e 27 (ambiente) della D.C.R. 563-13414/99 s.m.i..

Nel caso le dimensioni dell'ampliamento non rientrino nella suddetta fattispecie è consentito il rilascio di una nuova autorizzazione **originaria**, in applicazione della lettera c) dello stesso comma, nel rispetto della programmazione regionale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra considerato, il Settore scrivente ritiene indispensabile la presentazione di istanza di ampliamento della media struttura di vendita presente all'interno del centro commerciale in oggetto, ai sensi dell'articolo 15 comma 7, lettere a) oppure c), anche al fine di sanare una situazione che attualmente non risulta conforme alla normativa in vigore.

Quesito n. 2)

Con riferimento al secondo quesito, tenuto conto che sul sito dell'Istat <http://dati.istat.it> è indicato il calcolo della popolazione residente comunale per sesso, anno di nascita e stato civile aggiornato al 31 dicembre di ogni anno e diffuso al 1° gennaio dell'anno successivo, è da ritenersi che le nuove istanze per l'attivazione di esercizi commerciali debbano essere presentate tenendo conto del numero degli abitanti del Comune di insediamento dell'esercizio al momento della presentazione dell'istanza, risultante dal calcolo Istat predetto.

Rimane in ogni caso invariata la classificazione per ciascun tipo di comune delineata nell'Allegato 1 "Aree di programmazione commerciale" alla D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

Data 02/05/2023
Protocollo 5100/ A2009B

OGGETTO: Riscontro al quesito in merito a variazioni del centro commerciale X con superficie di vendita complessiva di mq. 5.810, ubicato nel Comune Y.

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 18 aprile 2023 (ns. prot. n. 4713/A2009B) si fa presente quanto segue.

In particolare il quesito verte sull'applicazione dell'art. 15, comma 10, lett. c) o del comma 10, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i.

Per quanto riguarda la scomposizione dell'autorizzazione commerciale dell'ipermercato con superficie di vendita di mq. 4.760 con conseguente riduzione a mq. 4.220 e creazione di una nuova media struttura tipologia M-SE2 di mq. 450, si applica l'art. 15, comma 10, lettera b) della sopracitata deliberazione; invece, per ampliare la media struttura da mq. 450 a mq. 520 e la superficie di vendita destinata agli esercizi di vicinato utilizzando la restante parte della superficie di vendita derivante dalla riduzione della grande struttura G-SM2, la procedura da seguire è l'applicazione dell'art. 15 comma 7, lettera a) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i. che prevede *"...l'ampliamento della superficie di vendita originariamente autorizzata entro il limite massimo del 50 per cento ..e entro il suddetto limite massimo è altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per nuovi esercizi di vicinato purché entro il limite massimo del 10 per cento della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi..."*

Data 27/02/2023
Protocollo 2222/ A2009B

OGGETTO: Riscontro al quesito in merito a variazioni del centro commerciale X con superficie di vendita complessiva di mq. 10.233, ubicato nel Comune di Y.

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 20 febbraio 2023 (ns. prot. n. 2001/A2009B) si fa presente quanto segue.

Quesito n.1: “*Trasformare una media struttura M-SE1 extra-alimentare in alimentare e mista M-SAM1, trattasi dell'attuale locale n. 36 da 151 mq di vendita - quindi modifica di settore merceologico da extra a misto ai sensi dell'art. 15 c. 12 della DCR 191/2012*”.

L'art. 15, comma 12 della D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414 e s.m.i. recita: “*La modifica o l'aggiunta, anche reiterate nel tempo, di settore merceologico di una 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*”. Dalle risultanze degli atti depositati al Settore scrivente emerge che il centro commerciale in questione risulta essere ubicato in un'area non riconosciuta dai criteri commerciali approvati dal Comune di Y (art. 8 del D.Lgs n. 114/1998 in conformità dei contenuti definiti con la D.C.R. 29/10/1999, n. 563-13414 e s.m.i.) ovvero un addensamento commerciale o localizzazione commerciale.

Il Comune di Y ha adottato i criteri con D.C.C. n. 7 del 02.03.2011 dove l'area in questione risultava riconosciuta come Addensamento A3; con D.C.S. n. 6 del 27.02.2019 di modifica dei criteri commerciali l'addensamento A3 è stato stralciato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, non è consentito dalla normativa vigente l'aggiunta di un settore merceologico.

Quesito n. 2: “*Ampliamento della media (di cui al punto precedente, unità 36) da 151 mq a 180 mq, tramite scomposizione dell'unità 37 da 399 mq di vendita.*”

L'ampliamento di una media struttura di vendita con contestuale riduzione di un'altra media struttura, non determina una scomposizione ai sensi dell'art. 15, comma 10 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i., in quanto non si dà origine ad una nuova struttura di vendita come previsto dalla normativa. Pertanto, la procedura corretta è l'applicazione dell'art. 15, comma 7 lettera b) della sopracitata deliberazione per l'ampliamento e comma 11 per la riduzione, entrambe soggette a SCIA.

Data 28/03/2023
Protocollo 3451/A2009B

OGGETTO: Riscontro al quesito in merito a variazioni del centro commerciale X con superficie di vendita complessiva di mq. 12.000, ubicato nel Comune di Y.

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 22 febbraio 2023 (ns. prot. n. 2094/A2009B) si fa presente quanto segue.

Quesito: “*Riduzione della superficie dell’ipermercato da mq. 6200 a mq. 5.283 ed utilizzare tali mq (917) per ampliare la limitrofa media struttura da 1.300 mq. a 2.217 mq. La procedura può rientrare nella ridefinizione generale della composizione interna del centro commerciale ai sensi dell’art. 15 c. 10 lett. c) della D.C.R. 191-43016?*”.

Nel caso specifico non si determina una vera e propria ridefinizione della composizione interna del centro commerciale, in quanto le strutture coinvolte non vengono scomposte o accorpate e mantengono la loro tipologia originaria: la grande struttura di vendita, con la riduzione da mq. 6.200 a mq. 5.283, rimane in tipologia G-SM2 e la media struttura con l’ampliamento della superficie di vendita da mq. 1.300 a mq. 2.217, varia da M-SE3 a M-SE4.

Alla luce di quanto sopra riportato, la procedura corretta è l’applicazione dell’art. 15, comma 7, lettera a) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.199 e s.m.i. per l’ampliamento della superficie di vendita della media struttura da mq. 1.300 a mq. 2.217 con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 e l’art. 15, comma 11 della sopracitata deliberazione per la riduzione della superficie di vendita della grande struttura tipologia G-SM2 da mq. 6.200 a mq. 5.283.

Data 28/03/2023
Protocollo 3452/A2009B

OGGETTO: Riscontro al quesito in merito alla corresponsione degli oneri aggiuntivi per il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita. Grande struttura ad insegna ... ubicata nel Comune di X.

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta in data 27 febbraio 2023 (ns. prot. n. 2197/A2009B) si fa presente quanto segue.

La presentazione dell'istanza di attivazione di un centro commerciale tipologia G-CC1 attraverso la trasformazione di una grande struttura tipologia G-SM1 già attiva ed operante senza modificare la superficie di vendita complessiva di mq. 3.545 e la superficie complessiva (SLP) di mq. 5.592 non determina il pagamento degli oneri aggiuntivi previsti dall'art. 3, comma 3 bis della L.r. n. 28/1999 s.m.i. in quanto l'art. 2, comma 8 dell'Allegato alla D.G.R. n. 21-4844 del 24.3.2006 e s.m.i. (*"Onere aggiuntivo per il rilascio delle autorizzazioni commerciali. Disposizioni attuative riferite alle autorizzazioni per grandi strutture di vendita."*) prevede *"...l'onere non è dovuto nel caso in cui l'onere sia già stato corrisposto al momento del rilascio dell'autorizzazione ex novo e non sia previsto alcun ampliamento di superficie"*.

Data 06/04/2023
Protocollo 4353/ A2009B

Oggetto: Centro commerciale “....”. Quesito relativo alla validità del nullaosta regionale e delle autorizzazioni commerciali rilasciate ai singoli esercizi.

In data 22.03.2023 - ns. prot. n. 3155 – è pervenuta allo scrivente Settore una richiesta di parere avente ad oggetto la validità del nullaosta rilasciato dalla Giunta regionale con Deliberazione n., relativo all’attivazione di un centro commerciale. In particolare, il Comune di X domanda se il predetto nullaosta debba ritenersi decaduto a seguito dello scioglimento e della conseguente cancellazione dal Registro delle imprese della Società promotrice dell’attivazione del medesimo centro commerciale, e se, conseguentemente, si debba procedere alla revoca di tutte le autorizzazioni rilasciate ai singoli esercizi commerciali ivi presenti, che risultano ad oggi attivi ed operanti.

Si rileva preliminarmente che, con la precitata Deliberazione, la Giunta regionale rilasciava, ai sensi della l. 426/71 e del D.M. 375/1988, *“al Comune di X, il prescritto nullaosta ai fini dell’attivazione, da parte della Soc. r.l. di un centro commerciale al dettaglio [...]”* – c.d. centro commerciale

Successivamente, a partire dal 02.12.1994, il Comune di X lasciava a sua volta le autorizzazioni commerciali relative ai singoli esercizi presenti nel centro commerciale, intestandole ai soci della stessa coop. ... r.l., ai quali l’impresa Y - costruttrice materiale del medesimo centro commerciale – aveva nel frattempo venduto i locali. La predetta impresa costruttrice provvedeva altresì a depositare presso un notaio il Regolamento di Condominio, ove, in base a quanto riferito dal Comune di X, si prevede la nomina di un Amministratore che risulta ancora oggi esistente.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si ravvisa alcun motivo di decadenza del nullaosta regionale rilasciato al Comune di X con D.G.R. n.e s.m.i. e, conseguentemente, devono altresì considerarsi valide ed efficaci le autorizzazioni relative ai singoli esercizi commerciali, che – si ribadisce – risultano ad oggi attivi ed operanti. Tali autorizzazioni sono state infatti legittimamente rilasciate dal Comune di X in forza di detto nullaosta regionale e non si rileva nel caso di specie la sussistenza di alcuna delle cause di revoca previste dalla L.R. 28/1999 e s.m.i..

Tuttavia, dal momento che la Società ... r.l. risulta cancellata dal Registro delle Imprese a far data dal 9 giugno 2009 senza che, a quanto consta, si sia provveduto nel frattempo a individuare e/o comunicare la variazione del soggetto promotore, si invita il Comune ad effettuare una verifica in tal senso, chiedendo eventualmente ai soggetti titolari delle autorizzazioni commerciali relative ai singoli esercizi di formalizzare mediante atto notarile la variazione del soggetto promotore e, in seguito, di comunicarla al Comune di X alla Regione Piemonte.

Pertanto, anche in virtù del principio di economicità cui deve essere improntata l’attività della Pubblica Amministrazione, **si conferma la validità e l’efficacia sia del nullaosta regionale sia delle autorizzazioni rilasciate ai singoli esercizi commerciali presenti all’interno del**

Si segnala infine che, ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., il Comune di X non potrà accogliere la richiesta di autorizzazione commerciale autonoma per l'attivazione di una media struttura di vendita presentata dalla Società Z S.r.l., in quanto il locale ove la Società richiedente intenderebbe svolgere l'attività di vendita non risulta separata mediante via o piazza pubblica dal centro commerciale, ubicato in Localizzazione L2.

Pertanto, l'attivazione della media struttura di vendita potrà avvenire solamente a seguito di autorizzazione all'ampliamento del centro commerciale esistente, nei termini di cui alla disciplina normativa ex art. 9 del D.lgs. n. 114/98 ed ex art. 15, comma 7, lett c) della suddetta D.C.R..

Data 1/05/2022
Protocollo 3473/A2009B

OGGETTO: quesito 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 e7 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 06/10/2022
Protocollo 10052/A2009B

Oggetto: Vostra pratica edilizia n. 415SUAP/2022 del 9.08.2022 – Riscontro a richiesta chiarimenti in merito ad autorizzazione regionale D.D. 11 luglio 2011 n. 99 così come modificata dalla D.D. n. 299 del 12.07.2018. Società X Srl

Con nota pervenuta in data 16 settembre 2022 (ns. prot. n. 8172), si chiedono chiarimenti circa l'eventuale necessità di acquisizione di autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, ai sensi del comma 11 dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77 a modifica di autorizzazione già rilasciata alla Società X, proprietaria dell'insediamento commerciale sito a cavallo tra il Comune di Y e Comune di Z, a seguito di richiesta presentata presso il Comune di Y dalla stessa Società, per la realizzazione di una nuova tettoia per deposito corte interna al fabbricato.

A tal proposito si specifica quanto segue.

Il comma 11 dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77 prevede che la modifica delle destinazioni d'uso tipizzate al nono comma dello stesso articolo, comprese le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno dei parcheggi ai sensi della normativa in vigore, con variazioni che superino il 10 per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comporta l'acquisizione di una nuova autorizzazione urbanistica regionale.

Nel caso in specie la superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata con Determinazione dirigenziale n. 99 dell'11 luglio 2011, risulta pari a mq 5.647,59.

La diminuzione della superficie destinata a parcheggi, sulla base della documentazione trasmessa (vedasi tavola 5), risulterebbe pari a mq 468 mq, inferiore quindi al 10% della slp autorizzata pari a mq 564,7, e pertanto, se verrà confermato tale valore, non è da ritenere necessaria, allo stato degli atti, l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale ai sensi del comma 11 dell'articolo 26 della l.r. n. 56/77.

Se da ulteriori Vostre verifiche, a seguito della trasmissione da parte della Società X Srl delle integrazioni richieste dal Vostro Ufficio Tecnico in data 9.09.2022, dovesse risultare che la porzione di nuova tettoia in progetto è destinata a superficie di vendita, sarà necessaria l'acquisizione di una nuova autorizzazione commerciale ex articolo 9 del d. lgs. n. 114/98 e l.r. n. 28/99, per ampliamento della superficie di vendita della grande struttura (autorizzata con Delibere della Conferenza dei servizi prot. n. 1389 del 27.2.2009 e prot. n. 8653 del 16.11.2010) ai sensi dell'articolo 15 comma 7 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i..

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, purchè 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 10/02/2022
Protocollo 1024 /A2009B

OGGETTO: quesito 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, purchè 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 24/09/2021
Protocollo 133 /A1903A

OGGETTO: riscontro a quesito inerente la corretta applicazione dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563- 13414/1999 s.m.i.

In riferimento alla nota pervenuta in data 6 settembre 2021 (ns. prot. n. 1687) con la quale si chiedono chiarimenti in merito alla corretta procedura amministrativa da applicare nel caso in cui in un centro commerciale attivo e operante con superficie di vendita complessiva pari a 8.000 mq, al cui interno sono presenti una grande struttura di vendita G-SM1 di mq 4.500 e alcune medie strutture di vendita e esercizi di vicinato, si intenda traslare 50 mq di superficie di vendita da una media struttura extralimentare M-SE2 di 600 mq alla grande struttura di vendita G-SM1, si fa presente quanto segue.

La soluzione prospettata dal richiedente, di presentazione di istanza di ridefinizione ai sensi dell'articolo 15 comma 10 lettera b) tramite la scomposizione dell'autorizzazione originaria della media struttura di vendita da 600 mq in una media da 550 mq di superficie di vendita e in una grande struttura G-SM1 da 4.550 mq di superficie di vendita, non risulta la procedura corretta da adottare per le finalità sopra indicate, poiché né la media né la grande struttura risultano scomposte e non danno origine a nuove medie o grandi strutture di vendita.

Si ritiene che la corretta procedura da applicare nel caso rappresentato sia quella di richiedere autorizzazione per l'ampliamento della grande struttura di vendita da G-SM1 di 4.500 mq a G-SM2 di 4.550 mq ai sensi dell'articolo 15 comma 7 lettera a) e contestuale riduzione della media struttura M-SE2 a 550 mq..

Data 29/03/2021
Protocollo 2825/A1903A

Oggetto: richiesta di parere in merito alla possibilità di svolgimento dell'attività commerciale nelle giornate festive e prefestive di esercizio commerciale situato all'interno di un centro commerciale sequenziale.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto all'Ufficio scrivente in data 3.03.2021 con prot. n. 2623, si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità per una media struttura di vendita, posta all'interno di un centro commerciale sequenziale, sito nel Comune di X, di esercitare la propria attività nelle giornate festive e prefestive, tenuto conto di quanto disposto al punto 12 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 14 marzo 2021, n. 37, secondo cui: *"nelle giornate festive e prefestive sono chiusi gli esercizi commerciali presenti all'interno dei mercati, dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali, altre strutture ad essi assimilabili, a eccezione delle farmacie, parafarmacie, presidi sanitari, lavanderie e tintorie, punti vendita di generi alimentari, di prodotti agricoli e florovivaistici, tabacchi, edicole e librerie, ai sensi dell'articolo 26, comma 2 del D.P.C.M. del 2 marzo 2021"*.

In via preliminare si evidenzia che, ai sensi dell'art. 6, comma 3 lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., per definizione, il centro commerciale sequenziale è un insediamento commerciale, classificato media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali.

Pertanto la media struttura di vendita in argomento, facente parte di un centro commerciale sequenziale, sia sotto il profilo giuridico, in applicazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica-commerciale di cui alla D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i., sia allo stato fattuale e in senso fisico, non è un esercizio commerciale a sé stante ma fa parte di un complesso/aggregato commerciale costituito da altri esercizi commerciali rispetto ai quali sono adottate misure restrittive nelle giornate festive e prefestive per evitare situazioni di assembramento e conseguentemente contenere la diffusione dell'epidemia.

Per le ragioni sopraesposte e alla luce delle richiamate disposizioni, deve pertanto ritenersi che, fatte salve le eccezioni espressamente previste, tutti gli esercizi commerciali insediati all'interno del centro commerciale sequenziale, debbano rimanere chiusi nei giorni festivi e prefestivi.

Data 24/09/2021
Protocollo 3135/A1903A

OGGETTO: riscontro a quesito inerente la corretta applicazione della definizione della superficie di vendita.

Con nota pervenuta in data 17 giugno 2021 (ns. prot. n. 5231) si chiedono chiarimenti in merito a una idonea organizzazione funzionale, nel rispetto della normativa vigente, della superficie di vendita autorizzata per una grande struttura tipologia *brico*, e a tal fine si avanzano le seguenti proposte:

- a) prevedere il posizionamento di una parete per la più trasparente a partire dal bancone fino al soffitto in maniera tale da mantenere l'area occupata dallo stesso tra quella ricompresa nella superficie di vendita;
- b) che con tale parete fissa in larga parte trasparente si vada quindi a delimitare l'intera area di vendita sino al soffitto, in maniera da consentire la visibilità della parete in muratura retrostante;
- c) ciò al fine di consentire la visione dei prodotti appesi a detta parete in muratura per farne una sorta di "campionario reale", senza possibilità di presenza del cliente e relativo prelievo della merce;
- d) prodotti in merito ai quali i clienti, che in nessun caso hanno accesso allo spazio retrostante il bancone, possono chiedere informazioni ad addetti con i quali dialogare attraverso aperture realizzate nella parete trasparente di cui sopra;
- e) con possibilità di fare ordinativi di materiale che in nessun caso viene consegnato sul posto;
- f) materiale che verrà poi pagato unicamente alla cassa generale posta all'uscita del negozio.

A tal proposito 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. Unica eccezione alla parete continua è la barriera casse (compresa interamente nel computo della superficie di vendita) in quanto da considerarsi alla stregua di una parete continua, essendo insormontabile fino a che non viene pagata la merce scelta.

Nella superficie di vendita di un esercizio commerciale, oltre che le aree occupate da banchi, casse, scaffali ecc., è ricompreso anche il retrobanco. Le altre aree diversamente utilizzate, come depositi, magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc., devono essere separate con pareti continue dalla superficie di vendita.

Ciò detto, si ritiene che la soluzione progettuale individuata non possa essere considerata rispondente alla definizione della superficie di vendita specificata all'art. 5 della deliberazione sopra richiamata in quanto non viene considerata nella superficie di vendita lo spazio retrostante il bancone e la parete trasparente prevede delle aperture.

Data 20/07/2021
Protocollo 546 /A1903A

OGGETTO: nota Prot. n. 5561/A2009A del 30/06/2021 - trasmissione della richiesta di proroga di sospensione dell'attività commerciale formulata dalla società X in Amministrazione Straordinaria. Riscontro.

Con la nota citata in oggetto, pervenuta all'Ufficio scrivente in data 30/06/2021 con Prot. n. 5561/A2009A, codesto Comune, senza peraltro formulare uno specifico quesito e senza fornire elementi di inquadramento della fattispecie, ha inoltrato in questa sede la documentazione ricevuta dalla società X S.r.l., relativa alla proroga della sospensione dell'attività commerciale di una grande struttura di vendita.

Dalla suddetta documentazione parrebbe potersi desumere quanto segue:

- la richiesta della società X S.r.l., attualmente in Amministrazione Straordinaria, attiene alla proroga della sospensione dell'attività commerciale di una grande struttura di vendita ubicata nel Comune di e intestata alla medesima, per un ulteriore anno, e in ogni caso, per un periodo non inferiore a 180 giorni, oltre al precedente termine annuale di sospensione già fruito e scaduto, di cui all'art. 22, comma 4 del D.Lgs. n. 114/1998, inizialmente previsto in data 01/07/2020 e successivamente prorogato in data 21/09/2020, in applicazione dell'art. 103, comma 1 del D.L. n. 18/2020, decorso il quale l'autorizzazione all'apertura dell'attività sarebbe soggetta a revoca, ai sensi della norma predetta;
- i motivi della richiesta di proroga avanzata dai Commissari della Società discendono dalla grave crisi economica, afferente il mercato della grande distribuzione e immobiliare, e dei consumi degli ultimi anni, minata in ultimo dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, che hanno rallentato gli investimenti e reso difficoltoso il reperimento di potenziali investitori a garanzia della continuità aziendale e occupazionale programmata;
- in tale contesto, la prossima scadenza del termine di proroga di sospensione dell'attività, come risulta nella nota di codesto Comune indirizzata alla Società con Prot. n. 7059 del 16/06/2021, coinciderebbe con la nuova data del 21/09/2021, ai sensi dell'art. 103, comma 2- sexies del D.L. n. 18/2020;
- l'esiguità del tempo disponibile rischia di compromettere le trattative per la cessione dei rami aziendali, comprensive delle relative autorizzazioni commerciali, con soggetti terzi interessati;
- la Società è soggetta alla procedura concorsuale dell'amministrazione straordinaria.

In relazione alla premessa occorre anzitutto evidenziare che la suddetta procedura concorsuale è finalizzata principalmente al risanamento dello stato patrimoniale di insolvenza dichiarato in sede giudiziale mediante un programma di cessione dell'azienda o ristrutturazione economica finanziaria della stessa, per consentirne, in definitiva, il ritorno *in bonis*, nel tentativo di evitare la conversione in fallimento, e la salvaguardia dei livelli occupazionali.

In proposito si richiama la sentenza del Consiglio di Stato n. 3919/2011, rispetto ad un caso analogo di sospensione dell'attività, con la quale ha sostenuto che la decadenza dell'autorizzazione commerciale per mancata ripresa dell'attività nei termini previsti dall'art. 22, comma 4 del D.Lgs. n. 114/1998 non si verifica qualora il titolare abbia tempestivamente rappresentato all'amministrazione una circostanza oggettiva di giustificazione non imputabile.

Nel caso di specie, occorre rilevare che l'attivazione della procedura concorsuale dell'amministrazione straordinaria presuppone determinati requisiti di legge ed è connessa ad una situazione oggettiva di crisi dell'azienda, rappresentando obiettivamente, oltre che giuridicamente, una giustificazione della richiesta di proroga di sospensione dei termini in argomento.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter altresì assimilare tale procedura concorsuale a quella fallimentare per le sue caratteristiche e modalità di svolgimento, ritenendole entrambe ascrivibili alla fattispecie prevista dall'art. 5, comma 2 della L.R. n. 28/1999, che prevede espressamente quanto segue: *"I termini di cui al comma 1 sono sospesi in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato"*.

I termini di cui al comma 1 della disposizione sopraccitata si riferiscono a quelli previsti dall'art. 22, comma 4 del D.Lgs. n. 114/1998, il cui decorso implica la revoca dell'autorizzazione rilasciata in caso di attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico delle medie e grandi strutture di vendita o per altra fattispecie prevista dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 28.

La fattispecie in argomento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, con la quale sono stati adottati gli indirizzi e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa, ai sensi dell'art. 3 della suddetta legge regionale.

Per le ragioni sopra esposte, ed allo stato delle informazioni agli atti, si ritiene che la suddetta richiesta possa essere accolta, e che, conseguentemente, i termini di validità dell'autorizzazione commerciale siano sospesi fino al termine di cessazione della procedura concorsuale.

Data 14/07/2021
Protocollo 313/A1903A

OGGETTO. Ulteriore proroga validità autorizzazioni commerciali grande struttura di vendita . Riscontro richiesta di parere.

In riferimento alla Vostra richiesta pervenuta in data 7.06.2021 (ns. prot. n. 4934) in merito alla possibilità di concedere un'ulteriore proroga per l'attivazione di due grandi strutture di vendita nel Vostro comune autorizzate nel 2009, già oggetto di provvedimento di revoca delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della l.r. n. 28/99 e successiva dichiarazione di decadenza della revoca con contestuale proroga di validità delle stesse fino al 31 luglio 2021 secondo quanto previsto al comma 1 bis dello stesso articolo, si fa presente quanto segue.

L'articolo 5, comma 1 bis della l.r. n. 28/1999 prevede che il comune sede dell'intervento, qualora sia accertato che le opere necessarie a seguito delle prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi, siano state, al momento della revoca, realizzate in tutto o nella misura dei due terzi del totale, possa per una sola volta dichiarare la decadenza della revoca e consentire quindi che l'autorizzazione rilasciata e tutti gli atti collegati riacquistino efficacia fino ad un massimo di due anni.

Di conseguenza, ad avviso del Settore scrivente, per quanto riguarda la suddetta fattispecie, in considerazione che la norma è già stata applicata e non può essere rinnovata, non si ravvedono le condizioni per l'Amministrazione comunale di poter concedere ulteriori proroghe in applicazione dell'articolo 5, comma 1 bis della l.r. n. 28/99.

Rispetto alla motivazione addotta dalla Società circa il susseguirsi degli stati di emergenza epidemiologica si richiama quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 103 del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, (convertito dalla legge 24 aprile 2020, n. 27) che dispone che tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

Pertanto, tenendo conto che con delibera del Consiglio dei Ministri lo stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili è stato prorogato fino al 31 luglio 2021, il provvedimento rilasciato dal Vostro comune, con il quale è stata concessa la validità delle autorizzazioni fino al 31 luglio 2021 è da intendersi valido fino al 31 ottobre 2021, salvo future diverse indicazioni da parte del Consiglio dei Ministri.

Data 26/06/2021
Protocollo 4670 /A1903A

OGGETTO: quesito in merito all'utilizzazione della superficie di centro commerciale per commercio all'ingrosso tramite affido di reparto.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti pervenuta in data 19 aprile 2021 (prot. n. 3588/A2009A) in merito alla possibilità di utilizzare parte della superficie di vendita del centro commerciale "X" per il commercio all'ingrosso, mediante affido di reparto, 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 12.09.2012, 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.

Riguardo alla possibilità di disporre l'affidamento a terzi della superficie destinata a commercio all'ingrosso di materiale elettronico, prevista all'interno del centro commerciale 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 71 del d.lgs. 59/2010, 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, nel rispetto della superficie di vendita di commercio al dettaglio autorizzata, mediante articolazione in più reparti, sulla base di contratti privatistici sottostanti con i soggetti affidatari, irrilevanti ai fini amministrativi.

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.



Alla luce di quanto sopra formulato, la superficie da destinare a commercio all'ingrosso **mediante affido di reparto** deve essere organizzata all'interno di uno degli esercizi commerciali al dettaglio presenti nel centro commerciale; qualora l'esercizio promiscuo di attività all'ingrosso e dettaglio non sia esercitato mediante affido di reparto, comunque deve essere organizzato all'interno della superficie di vendita complessiva autorizzata con il Nullaosta regionale n. 42 del 22.03.1999 pari a mq 9.477 e non semplicemente all'interno del fabbricato commerciale in una porzione al piano superiore, non separata dal resto dei reparti, ma non conteggiata nella superficie di vendita.

In ogni caso occorrerà verificare che le previsioni del piano regolatore vigente nel comune diammettano il commercio all'ingrosso nell'area in questione e rimangono fatte salve le verifiche e gli eventuali adeguamenti conseguenti all'esercizio di un'attività all'ingrosso (logistica, aree carico e scarico merci, ecc.).

Data 7/03/2021
Protocollo 2408 /A1903A

Oggetto: quesito in merito alla procedura di modifica di grande struttura di vendita nel Comune di.....

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 26 febbraio 2021 (prot. n. 1873/A2009A), si chiedono chiarimenti circa la procedura da adottare nel caso di ridefinizione di un centro commerciale, tipologia G-CC1, autorizzato con Nullaosta commerciale ai sensi della l.r. 426/71, attivo e operante, consistente nella riduzione della superficie di vendita complessiva del centro commerciale e contestuale ampliamento della superficie di vendita della grande struttura di vendita alimentare ed extralimentare, tipologia G-SM1, da mq 2.700 a mq .3000.

A tale proposito si rileva quanto segue.

L'ampliamento della superficie di vendita della grande struttura di vendita G-SM1, presente all'interno del centro commerciale, è consentito in applicazione dell'art. 15 comma 7 lettera b) in quanto la variazione rientra nel limite massimo di mq 400 ($mq\ 300 < a\ mq\ 400$), non supera il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria ($20\% = 540\ mq$), e non viene modificata la tipologia di struttura distributiva.

La riduzione della superficie originaria complessiva del centro commerciale è altresì consentita in applicazione dell'articolo 15, comma 11 della D.C.R. n. 563/13414/199. E' soggetta a SCIA e può essere anche reiterata nel tempo.

Per entrambe le fattispecie non è richiesta una nuova verifica del fabbisogno di parcheggi ai sensi dell'articolo 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999. In ogni caso la dotazione di posti parcheggio deve rimanere garantita secondo il fabbisogno individuato in sede di rilascio dell'autorizzazione commerciale originaria o, nel caso non fosse stato indicato nell'autorizzazione originaria, secondo la dotazione progettuale prevista in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi susseguenti ad essa.

Poiché le variazioni sopraccitate non danno luogo a una nuova superficie di vendita originaria, è sempre consentita nel tempo la riattivazione della superficie di vendita complessiva originariamente autorizzata in vigore della l. 426 /71.

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 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 19/03/2019
Protocollo 26521 /A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione normativa commerciale su proposta di insediamento di n. 3 esercizi commerciali in fabbricato in unico edificio commerciale in Localizzazione L1. Vostra mail del 27.02.2019.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 27 febbraio 2019 (prot. n. 19117/A1903A), si richiede se l'intervento proposto dall'operatore, relativo alla realizzazione di un fabbricato commerciale con contestuale insediamento di n. 3 esercizi commerciali, all'interno di una Localizzazione L1, 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 planimetria allegata, l'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, formato da tre unità, con ingressi separati e indipendenti che si affacciano, tramite strada privata a uso pubblico, su piazzale a parcheggio comunale. Il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati è assicurato da una dotazione progettuale prevista a raso e in interrato.

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 o in addensamenti extraurbani o in localizzazioni L1, 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. 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.

Si rammenta che, nel caso il fabbricato a destinazione d'uso commerciale nel suo complesso, preveda 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 7 e seguenti della l.r. n. 56/77 s.m.i..

Data 18/09/2019
Protocollo 84874 /A1903A

Oggetto: Riscontro richiesta parere applicazione art. 26 commi 7 e seguenti della l.r. n. 56/77.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto agli uffici scriventi in data 6.08.2019 (prot. n. 76590/A1903A), si richiedono chiarimenti circa la corretta applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 26 commi 7 e seguenti della l.r. n. 56/77 relativamente alle possibilità di riutilizzare a uso commerciale ingrosso/dettaglio un vecchio fabbricato dismesso con destinazione magazzino/deposito.

A tal proposito si fa presente quanto segue.

Per quanto riguarda il caso rappresentato, non si possiedono sufficienti elementi per esprimere un preciso parere in merito alla possibilità di escludere una parte del fabbricato dalla destinazione d'uso commerciale, ma in linea generale si sottolinea che:

- a) 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 secondo i seguenti principi:
 - b) commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e localizzazioni commerciali. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - c) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive, industriali, artigianali e commerciali.
- Gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti edificati preferibilmente residenziali.
 - Le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente e operante; esse sono interamente ricomprese nell'Addensamento commerciale A5 e nelle localizzazioni commerciali, incluse tutte le pertinenze, quali posti a parcheggio, le aree di servizio all'attività commerciale, quali aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio.
 - Nel caso il fabbricato a destinazione d'uso commerciale, nel suo complesso, preveda una superficie lorda di pavimento uguale o superiore a 4.000 mq, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, deve essere acquisita da parte del proprietario dell'area di intervento, l'autorizzazione regionale ex art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77.

- Preliminarmente all'acquisizione dell'autorizzazione regionale ex art. 26 della l.r. n. 56/77 i progetti dei centri commerciali classici e sequenziali e delle grandi strutture di vendita sono assoggettati alla procedura di fase di verifica ambientale di cui all'art. 10 della l.r. n. 40/98.
 - Esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di alimenti e di bevande.
Per esercizio congiunto si intende lo svolgimento nello stesso locale delle due attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio senza specifici divisori che delimitano la superficie sulla base della diversa attività di vendita svolta.
Il comma 2, dell'articolo 26, del decreto legislativo 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".
Pertanto, nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale delle due attività, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline vigenti per le due attività in questione. Ne consegue che nel caso in questione si applicano all'intera superficie le disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, essendo quelle relative al commercio all'ingrosso liberalizzate anche nel caso di grandi superfici di vendita.
Conseguentemente il regime giuridico previsto per l'apertura di un esercizio con attività congiunta ingrosso/dettaglio, sarà una SCIA se l'intera superficie di vendita delle due attività svolte congiuntamente nello stesso locale rientri nei limiti dell'esercizio di vicinato, o un'autorizzazione, nel caso in cui tali limiti siano superati.
1. La nuova apertura di medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione, rilasciata 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 s.m.i..

Alla luce di quanto sopra specificato, l'ipotesi di destinare 500 mq di fabbricato commerciale a diversa destinazione d'uso è, a parere dell'Ufficio scrivente, pur non conoscendo le motivazioni dell'operatore, difficilmente compatibile con le disposizioni normative di settore e non sufficientemente vantaggiosa nell'economia dei procedimenti autorizzativi.

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 (mobilitici, 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 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.

Ugualmente, 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.

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 ripermutazione dell'A5 in oggetto, non implica automaticamente l'annullamento del medesimo, ma prevede soltanto una sua modifica. Quindi, anche nel caso di una nuova ripermutazione, 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 10/12/2019
Protocollo 15577 /A1903A

Oggetto: Termine di attivazione di una grande struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 29 novembre 2019 prot. n. 111553/A1903A, si specifica quanto segue.

Ai sensi della normativa vigente a livello nazionale e regionale, i provvedimenti di autorizzazione sono soggetti a limiti temporali di validità, variabili nel tempo sulla base delle scelte legislative di presupposto, nell'intento di garantire la certezza del diritto oltre che per evitare il prodursi, attraverso la mancata realizzazione degli interventi economici oggetto di autorizzazione, di mere rendite di posizione, a scapito delle dinamiche della concorrenza.

Il caso in esame si riferisce alla validità temporale dell'autorizzazione amministrativa n. X del X, rilasciata alla società, per l'attivazione della grande struttura del settore misto G-SM1 di 4.500 mq., ubicata in X, a seguito della deliberazione di Conferenza dei Servizi n. X

Come correttamente riportato nel quesito, la normativa di riferimento per la validità temporale delle autorizzazioni nel caso di specie è costituita dall'art. 5 comma 1 della LR n. 28/1999 s.m.i., come modificata dall'art. 3 della LR n. 13 del 27/09/2011, ai sensi del quale *“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 (ovvero nel caso di mancata apertura al pubblico dell'esercizio commerciale entro uno o due anni dalla data di rilascio del titolo), 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”*.

Inoltre, l'art. 13 comma 1 della D.G.R. n. 43-29533 del 1/03/2000 s.m.i. recante: “Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita”, recita: *“In caso di esito positivo della conferenza, il Comune provvede al rilascio della richiesta autorizzazione, sulla base della deliberazione della conferenza di servizi ed entro il 30° giorno dalla data della deliberazione medesima.....”*

In ossequio alle richiamate disposizioni, l'ultimo capoverso della deliberazione di Conferenza dei Servizi n. X, di autorizzazione all'attivazione della grande struttura G-SM1 di 4.500, recita: *“Il Comune di X in ottemperanza al combinato disposto dell'art. 9 del D.lgs 114/98 e dell'art.13 c. 1 della DGR n. 43-29533 del 1.3.2000 smi è tenuto al rilascio delle autorizzazioni commerciali entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data del presente provvedimento.....”*

In ottemperanza a tale prescrizione, il Comune ha rilasciato il provvedimento conclusivo n. X il X entro, quindi, il 30° giorno dalla data della deliberazione di Conferenza e la società ha richiesto la

proroga dello stesso atto in data X, entro la scadenza dei due anni a partire dal X, come prevede la normativa sopra citata.

In conclusione, si ritiene legittima, pertanto, la richiesta di proroga dell'attivazione della struttura commerciale sino al X, effettuata dalla società X, sempre che la mancata realizzazione avvenga "*per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato*", mentre non può essere presa in considerazione l'ipotesi di conteggiare il termine per la realizzazione della struttura commerciale, a partire dalla data di ritiro del provvedimento stesso da parte della società titolare, in quanto, con tale ipotesi non verrebbe rispettata la normativa di riferimento, verrebbe meno la certezza del diritto e, in ultima analisi, anche la validità temporale dell'atto amministrativo verrebbe regolato da un soggetto privato anziché dalla Pubblica Amministrazione.

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

Data 12/02/2019
Protocollo 13191A1903A

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 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:

- a) una media struttura alimentare ed extralimentare M-SAM3 con superficie di vendita pari a mq 1.336;
- b) 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 18.09.2018
Protocollo 82236/A1903A

Oggetto: Insediamento commerciale ... – Autorizzazione regionale ex art. 26 comma 8 della l.r. n. 56/77 s.m.i. - – Riscontro a richiesta parere.

In riferimento alle Vostre due richieste di parere pervenute via mail in data 31 agosto 2018 (prot. n. 77519/A1903A) e in data 3 settembre 2018 (prot. n. 77881/A1903A) di pari oggetto, relative alla realizzazione di un fabbricato destinato a un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del centro commerciale classico sito nel comune di X in località, su parte dell'area destinata a parcheggi privati, si specifica quanto segue.

Al punto e) del dispositivo della Determinazione n. con la quale è stata rilasciata l'autorizzazione regionale alla Società....., preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione del centro commerciale classico con superficie lorda di pavimento pari a mq 22.400 e superficie di vendita complessiva pari a mq 12.000, si prescrive che il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva del centro commerciale classico deve essere pari a complessivi n. 1.305 posti auto corrispondenti a mq 34.620 nel rispetto dell'art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 e dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999.

In particolare per quanto riguarda la superficie destinata a parcheggi privati, si dà atto che la dotazione progettuale pari a mq 19.950 corrispondenti a n. 660 posti auto, (di cui mq 7.350 pari a 280 posti auto situati al piano di campagna e mq 12.600 pari a 380 posti auto situati in struttura), soddisfa sia il dettato della L. 122/89 sia le prescrizioni dell'art. 25 della Deliberazione consiliare (più prescrittive rispetto al fabbisogno richiesto dalla L. 122/89).

Pertanto tale dotazione, nel caso di una sua diminuzione, non dovrà mai essere inferiore a mq 16.770 pari a 625 posti auto poiché, insieme ai mq 17.850 pari a 680 posti auto che risultano destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico, concorre al soddisfacimento del fabbisogno complessivo inderogabile sopraccitato (mq 34.620 e n. 1.305 posti auto).

Sulla base di quanto indicato nel dispositivo della Determinazione dirigenziale sopra richiamata e nel rispetto della normativa di settore, l'edificazione di un fabbricato destinato a un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande su una parte della superficie destinata a parcheggi privati afferenti al centro commerciale in oggetto è ammessa alle seguenti condizioni:

- c) la diminuzione di superficie destinata a parcheggi privati dovrà garantire in ogni caso il fabbisogno totale minimo richiesto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e stabilito nella misura di 16.770 mq pari a 625 posti auto;
- d) una diminuzione della superficie destinata a parcheggi privati superiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, (mq 2.240), comporta necessariamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione regionale ex art. 26 comma 11 della l.r. n. 56/77.

Per quanto riguarda la verifica del soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a posti a parcheggio e di superficie da computare in relazione alla superficie di somministrazione del realizzando esercizio pubblico, si deve fare riferimento a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. 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*". Ciò vale solamente nel caso di esercizi di somministrazione previsti all'interno dei centri commerciali, come nel caso in specie, e non per gli esercizi pubblici ubicati nelle grandi o medie strutture di vendita, per i quali occorre applicare quanto disposto dall'art. 8 della D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010.

Viceversa, per quanto riguarda le verifiche e valutazioni degli aspetti ambientali, paesaggistici, viabilistici e progettuali propedeutiche alla realizzazione del nuovo esercizio di somministrazione si rimanda al rispetto delle disposizioni contenute nella D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010.

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 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:

e) 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 inibiscono 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 11.06.2018
Protocollo 54312/A1903A

**Oggetto: Standard a parcheggio – L.R. n. 28/99 s.m.i. e DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.-
Richiesta parere.**

In riferimento al quesito in oggetto, pervenuto con nota prot. n. 51350/A1903A del 31 maggio 2018, si comunica quanto segue.

Come correttamente riportato nella nota in oggetto, lo standard minimo di parcheggio previsto dall'art. 25 della DCR n. 191- 43016 è obbligatorio e inderogabile.

Infatti, già l'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. stabilisce che, per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dall'art. 25 degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della L.R. n. 28/99 s.m.i. in attuazione del d.lgs. 114/1998 (DCR n. 563-13414/99 s.m.i.), applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo e del secondo comma della citata norma urbanistica.

In pratica, il succitato primo comma stabilisce che la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali corrisponde al 100% della loro SLP e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore al 50% della medesima SLP .

Il secondo comma, invece, ai sensi dell'art. 25 della DCR n. 563-13414/99, stabilisce che il fabbisogno totale minimo dei posti a parcheggio e di superficie, computato in relazione alla superficie di vendita degli esercizi commerciali, è calcolato secondo i parametri indicati nella tabella di cui ai commi 3 e 6 e la sua osservanza è obbligatoria e non derogabile ai fini sia del rilascio delle autorizzazioni commerciali sia del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e corrispondente superficie.

Il sopraindicato fabbisogno dei posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle singole tipologie di strutture distributive, è obbligatorio, così come specificato al comma 7 del medesimo articolo 25, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, e, pertanto, l'Amministrazione Comunale è tenuta sempre alla verifica e controllo e alla relativa osservanza.

E' importante sottolineare che le norme sopra richiamate fanno riferimento al fabbisogno **minimo** dei posti a parcheggio e di superficie. E' sottinteso, pertanto, che i numeri dei posti auto e la superficie in eccedenza al minimo richiesto possono essere diversamente utilizzati, modificando conseguentemente gli eventuali atti di obbligo o convenzioni urbanistiche.

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 sovraordinata 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 06.03.2018
Protocollo 21619 /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 con nota del 6/03/2018, si comunica quanto segue.

La modifica di settore merceologico di un esercizio commerciale è normata dall'art. 15 comma 12 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 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 di autorizzazione deve essere inoltrata al Suap competente per territorio, che provvederà a trasmetterla agli uffici regionali, come previsto dalla DGR n. 43-29533/2000 recante: *“Disposizione relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita”*. Il Comune provvede al rilascio dell’autorizzazione, sulla base della deliberazione di Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.Lgs n.114/98.

L’istruttoria regionale avrà il compito di verificare che, nel progetto presentato, siano stati rispettati i sopra citati artt. 16, 17, 25, 26 e 27.

Infine, si sottolinea il fatto che la competenza, per il rilascio dell’autorizzazione di cui all’oggetto, spetta alla Conferenza dei Servizi, poiché si tratta di grande struttura di vendita, come previsto dall’art. 9 del D.Lgs n. 114/98, al pari di una ridefinizione di un grande centro commerciale, anche quando coinvolge solo medie strutture, oppure di ampliamenti di medie strutture ubicate all’interno di grandi centri commerciali.

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 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 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 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 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 09.06.2017
Protocollo 7927/A1903A

OGGETTO: Centro commerciale G-CC1 di mq. 6.000. Accorpamento di medie strutture. Risposta.

In riferimento alla nota del 30 maggio (ns prot. n. 7336/A1903A) in merito alla normativa da applicare nel caso in oggetto, si riporta l'art. 15 comma 10 lett. a) della DCR n. 191-43016 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99, che recita *“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”.

Dalla lettura del suddetto comma, si può dedurre che è possibile realizzare l'accorpamento delle due medie strutture commerciali rispettivamente di 2.500 e 800 mq., qualora le suddette strutture siano attive ed operanti, poiché la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulta ampliata e non risulta alterata la sua composizione merceologica.

Tale ridefinizione deve essere **autorizzata dalla Conferenza dei Servizi**, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs n. 114/98 e, poiché devono essere rispettati **esclusivamente** gli art. 25 (fabbisogno parcheggi), 26 (viabilità) 27 (impatto ambientale), **non deve altresì rispettare la tabella di compatibilità** territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della DCR n. 191/2012.

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.

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 scorporare 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 24.02.2016
Protocollo 3727 /A1903A

OGGETTO: Richiesta parere a seguito di Avvio procedimento di revoca dell'autorizzazione amministrativa n. 1043 del 20/01/2006. Riscontro.

Con il quesito citato in oggetto, pervenuto via E-mail in data 3 febbraio 2016, si richiede un parere in merito al procedimento di revoca dell'autorizzazione amministrativa n. 1043 del 20/01/2006 adottato dal Comune di X in data 13/01/2016.

Come correttamente riportato nel quesito, la normativa di riferimento per la validità temporale delle autorizzazioni è costituita, allo stato attuale, dall'art. 5 commi 1 ed 1bis della LR n. 28/99, come modificato dall'art. 3 della LR n. 13 del 27/09/2011, ai sensi del quale è prevista 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.

Poiché peraltro l'autorizzazione in oggetto è stata rilasciata il 20 gennaio 2006, a seguito della deliberazione della Conferenza dei Servizi n.....del 22/12/2005, la relativa revoca è regolata dal citato art. 5 che, nella formulazione vigente a tale data recitava: "L'apertura al pubblico conseguente al rilascio dell'autorizzazione per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico, o comunque per altra fattispecie prevista dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 delle medie e grandi strutture di vendita, deve avvenire, 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 tre per le grandi strutture di vendita ed anni due per le medie strutture di vendita**, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato".

Soltanto con l'entrata in vigore della LR n. 14 del 21 aprile del 2006, che recitava all'art. 50 comma 1 "Al comma 1 dell'articolo 5 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), le parole: "salvo proroga . .", sono sostituite dalle seguenti: "**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**", il termine per la revoca è stato modificato, per le grandi strutture di vendita, da 5 a 10 anni complessivi.

Pertanto, la revoca dell'autorizzazione in oggetto avrebbe dovuto aver luogo, al massimo, dopo cinque anni dal relativo rilascio (ovvero entro gennaio del 2011), salvo fosse stato realizzato in misura dei due terzi il totale delle opere e fosse riproposta l'originaria istanza con la conseguente novazione dell'efficacia dell'autorizzazione e degli atti collegati, ai sensi del richiamato comma 1bis dell'art. 5 della LR n. 28/99 e, conseguentemente, il privato ha beneficiato di un periodo prolungato di proroga, oltre i termini di legge.

Giova inoltre richiamare che le accennate disposizioni regionali trovano il loro fondamento giuridico nell'art. 22 del d. lgs. 114/1998 e s.m.i. che, al comma 4, dispone "*L'autorizzazione all'apertura e' revocata qualora il titolare:*

- a) *non inizia l'attivita' 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'.*

La legislazione sia nazionale sia regionale impone pertanto un arco temporale preciso, che può variare negli anni a seguito delle condizioni socio economiche del mercato, per affermare la certezza del diritto e, contemporaneamente, non creare posizioni dominanti a scapito della concorrenza.

Per le ragioni sommariamente descritte l'attuale avvio del procedimento di revoca risulta, a parere degli uffici scriventi, legittimo.

E' appena il caso di aggiungere che, l'invocata applicazione della disposizione di semplificazione procedimentale di cui al comma 2 dell'art. 18 della L. 241/90 s.m.i. per la quale "*I documenti attestanti atti, fatti, qualita' e stati soggettivi, necessari per l'istruttoria del procedimento, sono acquisiti d'ufficio quando sono in possesso dell'amministrazione procedente, ovvero sono detenuti, istituzionalmente, da altre pubbliche amministrazioni. L'amministrazione procedente puo' richiedere agli interessati i soli elementi necessari per la ricerca dei documenti*" e dei principi generali di economicità dell'azione amministrativa e di leale collaborazione tra p. a. e soggetto richiedente, potrà certamente essere tenuta in conto e costituire un'utile indicazione di semplificazione in occasione del nuovo procedimento che si instaurerà nel caso in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione soggetta a revoca, deciderà di presentare una nuova istanza riferita ad analoga tipologia di esercizio commerciale e ad analoga zona di insediamento.

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"; ovverossia 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 13.06.2016

Protocollo 10137 /A1903A

Oggetto: Strutture commerciali ubicate in addensamento A5 – Richiesta parere.

In riferimento al quesito di cui alla nota del 14 u.s., si specifica quanto segue.

Purtroppo non si hanno tutti gli elementi utili per poter rispondere in modo adeguato e soprattutto specifico al quesito in oggetto. Infatti, manca la documentazione originaria (prima autorizzazione) e quella che ha consentito le successive modifiche, oltre ad una documentazione fotografica esaustiva.

Dalla documentazione in possesso degli uffici scriventi, nell'addensamento A5 di Strada ..., risultano essere stati autorizzati nel 2010 tre centri commerciali di 4.000, 6.000 e 5.000 mq., ma sicuramente non si tratta delle strutture menzionate nella nota in oggetto.

Nell'ipotesi esposta nella nota del 14 maggio, qualora si tratti di grande struttura commerciale, è soggetta al passaggio in Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs 114/98 ed alla normativa di programmazione regionale di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, che prevede anche la verifica d'impatto ambientale e sulla viabilità.

Si precisa, tuttavia, che la normativa regionale prevede, oltre ai centri commerciali, la presenza negli addensamenti extraurbani A5 dei **centri commerciali naturali**, in cui gli esercizi commerciali, se dotati di accessi individuali e separati, sono considerati autonomi e le loro superfici di vendita non devono essere sommate per dare origine ad un'unica struttura di vendita, come recita l'art. 6 comma 3 lett. c) della citata deliberazione consiliare.

Si tenga, poi, presente che nell'ambito degli addensamenti A5, la normativa regionale già dal 2006 prevedeva, prima dell'attivazione di medie e/o grandi strutture di vendita, la redazione del Piano Unitario di Coordinamento (PUC), con il compito di prevedere le opere di viabilità, le aree a servizio per l'itero addensamento, congiuntamente con la Provincia.

Il Consiglio del Comune di X con deliberazione n. 18 del 14/05/2007 ha approvato il PUC relativo all'addensamento A5 di

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.

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

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 30/12/2015

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.

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 dei 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 18.03.2015
Protocollo 4250 /A19050

Oggetto: revoca autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita - Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 6 marzo 2015 (prot. n. 3526/A19050 del 9/03/2015), si specifica quanto segue:

La revoca dell'autorizzazione di una grande struttura di vendita, come già indicato nella nota in oggetto, è regolata **attualmente** dall'art. 22 comma 4 del D.Lgs n. 114/98, che recita: "L'autorizzazione all'apertura è 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 necessità" e dall'art. 5 della LR n. 28/99 smi, che proroga fino ad un massimo di ulteriori **due anni l'apertura per le grandi strutture di vendita.**

La normativa del sopra citato art. 5 (cioè la proroga all'apertura per ulteriori due anni) è stata **introdotta dall'art. 3 della LR n. 13 del 27/07/2011.**

In precedenza, la normativa inerente la proroga alle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita era regolata, sempre dal medesimo articolo 5 della LR n. 28/99, **come tuttavia modificato dall'art. 50 comma 1 della LR n. 14/2006**, che recitava: "Al comma 1 dell'articolo 5 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), le parole: "salvo proroga fino ad un massimo di ulteriori anni tre per le grandi strutture di vendita ed anni due per le medie strutture di vendita, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato", **sono sostituite dalle seguenti: "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".**

Pertanto, poiché l'autorizzazione in oggetto è stata rilasciata nel febbraio del 2011, anteriore, quindi, all'entrata in vigore della LR n. 13/2011, la medesima è soggetta alla normativa di cui dall'art. 5 della LR n. 28/99, così come modificato dall'art. 50 della LR

n. 14/2006 che prevedeva la proroga dell'autorizzazione amministrativa per ulteriori 8 anni, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.

In pratica, tale autorizzazione potrebbe essere prorogata fino a febbraio 2021.

Infine, non ci sono dubbi in merito alla titolarità dell'interessato a richiedere, anche se solo tre giorni prima della scadenza dell'autorizzazione commerciale, il permesso a costruire; anche se è da sottolineare il fatto che gli atti collegati ad un'autorizzazione commerciale, vedi per esempio il permesso a costruire, emanati per disposto normativo, seguono le vicende giuridiche di quest'ultima.

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 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.

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 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 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 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.

Data 28.04 .2014
Protocollo 4855 /DB1607

OGGETTO: oneri aggiuntivi - Quesito.

In riferimento alla nota del 21/03/2014 inerente, tra l'altro, alcuni chiarimenti in merito al pagamento degli oneri aggiuntivi, si comunica quanto segue:

- Il pagamento dei suddetti oneri è stato introdotto con la LR n. 37/2003 che modifica l'art. 3 comma 2 della LR 28/99.
- Come giustamente rilevato nella sopra citata nota, le disposizioni attuative relative al pagamento degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita, è stato previsto, in via sperimentale, dalla DGR n. 21-4844/2006 . La sperimentazione è stata prorogata con DCR 30-12297 del 5/10/2009 fino alla fine di dicembre del 2010.
- Attualmente la materia degli oneri aggiuntivi è regolata dall'art. 3 comma 3 bis della LR 28/99 così modificato dall'art. 2 comma 2 della LR 13/2011. In attesa che venga emanata la deliberazione definitiva che approvi le modalità ed i criteri relativi al pagamento degli oneri aggiuntivi per le grandi strutture di vendita, si continua ad applicare la DGR n. 21-4844/2006.
- Per quanto riguarda, invece, il secondo punto della richiesta, confermo che gli ampliamenti cui all'art. 15 comma 7 lett. b) DCR 191/2012 non sono soggetti al pagamento degli oneri aggiuntivi, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della DGR 21-4844/2006.
- Circa l'ampliamento di un centro commerciale in applicazione del comma 7 lett. b), confermo ugualmente quanto riportato nella vs nota inviata il 21 marzo.
- Infine, con riferimento alle tipologie di strutture distributive, come avuto modo di accennare tramite l'e-mail trasmessa il 10 u.s., la normativa richiamata nell'ultima parte della lett. b) del sopra citato comma 7 ribadisce "l'obbligo di non modificare la tipologie di struttura distributiva di cui all'art. 8", ovvero le diverse M-SA1-2-3, M-SE1- 2., G-SE1-2-3., G-CC1, G-CC2 ecc.

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.

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”.

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 vigenza 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 vigenza 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 vigenza 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**.

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:

- f) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 59/2010;*
- g) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;*
- h) il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;*
- i) 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;*
- j) 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.

Direzione Attività Produttive

Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
programmazionecommerciale@cert.regione.piemonte.it
commercio@regione.piemonte.it

Data 24.12.2013
Protocollo 14945

OGGETTO: Riscontro alla nota ricevuta con prot. n. 12706/1607 del 29/10/2013. Richiesta parere su ipotesi di localizzazione L 1 in Comune di.....

In risposta alla nota in oggetto in merito all'applicazione dei criteri per il riconoscimento di una localizzazione commerciale non addensata L 1 nel Comune di.....si premette che per detta area codesto Settore aveva già espresso un parere reso con nota prot. 11669/1607 del 07/10/13. In seguito al parere citato è stata presentata una richiesta di supplemento istruttorio da parte del dott.....(ricevuta con prot. n. 12706/1607 del 29/10/2013) con allegata la seguente documentazione integrativa: stralcio PRGC ed estratto di alcuni articoli delle NTA del PRGC del Comune di

Vista la documentazione integrativa si precisa che le localizzazioni commerciali urbano non addensate L1 si riconoscono in "*aree e/o edifici inerclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis*" ai sensi dell'art. 4 lett. a) della DCR 563-13414 del 29/10/99 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43061 del 20/11/13, mentre l'area in oggetto risulta interclusa per due lati con il tessuto residenziale consolidato e/o in progetto e per il terzo lato con un'area a servizi e attrezzature pubbliche. Nel caso specifico qualora si tratti di aree per attrezzature e servizi per insediamenti residenziali, come definite all'art. 21 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., le stesse possono essere assimilabili al tessuto residenziale di cui alla definizione di centro abitato dell'articolo 11, comma 8 bis della DCR citata.

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
Protocollo 0006220/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 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.

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.

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.

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 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 12.08.2013
Protocollo 0009969/DB1607

Oggetto: Vostra nota del 3 agosto 2013 - Richiesta parere in merito alla proroga del termine di efficacia dell'autorizzazione per l'apertura di una grande struttura di vendita. Art. 5 L.R. n. 28/1999.

In riferimento alla vostra richiesta di parere pervenuta in data 6 agosto 2013 (prot. n. 9728/DB1607), in cui si chiede di conoscere in ordine al regime normativo delle proroghe attualmente applicabile nel caso di autorizzazioni commerciali rilasciate in data 15.11.2005 e successivamente prorogate per complessivi ulteriori 6 anni per l'apertura di una grande struttura di vendita, centro commerciale sequenziale, inserita nel parco commerciale denominato "XXX", si specifica quanto segue:

l'art. 13 della l.r. n. 13 del 27 luglio 2011 esclude le autorizzazioni rilasciate antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge, dall'applicazione dell'articolo 5, comma 1 della l.r. n. 28/99 nella nuova formulazione, che dispone la possibilità di proroga solo fino ad un massimo di ulteriori due anni per le grandi strutture di vendita, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato, per le quali "la validità e l'efficacia è quella prevista al momento del rilascio".

Nel caso in specie, l'amministrazione comunale con i provvedimenti di proroga rispettivamente del 16.11.2007 e del 12.02.2011, che hanno concesso 3 anni ciascuno di proroga, avrebbe potuto, in applicazione della normativa allora vigente che consentiva fino ad ulteriori anni 8 di proroga all'attivazione, concedere in un'unica soluzione tale proroga fino al 15.11.2015.

Si ritiene pertanto che, al di là della formulazione letterale dell'art. 13 della l.r. n. 13/2011, al fine di tutelare l'affidamento creato in capo al soggetto richiedente, attraverso l'assenso alle proroghe ai sensi della normativa precedentemente in vigore, sia consentito, su richiesta dell'operatore e per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato, accordare gli ulteriori anni due di proroga, ancora concedibili, all'attivazione dell'esercizio commerciale.

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 04.03.2013
Protocollo 0002740/DB1607

OGGETTO: modifica esercizi all'interno del centro commerciale "XXX" – Richiesta chiarimenti.

In riferimento alla nota pervenuta il 18 febbraio ns. prot. n. 2094/DB1607, si comunica che il computo degli oneri aggiuntivi ed ambientali, di cui al punto 2 del deliberato della deliberazione della Conferenza dei Servizi n. XXX/DB1607 del 10/01/2013, così come previsti dai commi 3bis e 3ter della L.R. n. 28/99, come modificata dall'art. 2 della LR n. 13 del 27.7.2011, sono calcolati in una percentuale compresa fra il 30% ed il 50% (per gli oneri aggiuntivi) e tra il 5% ed il 10% (per gli oneri ambientali) degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Comune sede dell'esercizio commerciale, a prescindere dalla effettiva corresponsione degli oneri di urbanizzazione stessi, con riferimento alla superficie lorda di pavimento di tutto l'immobile entro cui è collocata la grande struttura di vendita, come recita l'art. 2 comma 3 della DGR n. 21-4844 del 18/01/2006.

In particolare, mentre per il calcolo degli oneri aggiuntivi, la Giunta Regionale ha già emanato la deliberazione che stabilisce i criteri e le modalità di pagamento, per quanto riguarda invece il calcolo degli oneri ambientali, la Giunta non ha ancora emanato l'atto attuativo. In attesa di tale atto, si prescrive, al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, la sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, con cui il richiedente s'impegna al versamento della somma eventuale che verrà stabilita nella sopra citata deliberazione della Giunta Regionale.

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 27.11.2013
Protocollo 13919/DB1607

Oggetto: Proroga di sospensione temporanea di grande struttura di vendita – Richiesta parere.

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, pervenuta via mail in data 12 novembre 2013 (prot. n. 13414/DB1607 del 14/11/2013), si specifica quanto segue:

il caso in esame tratta di una grande struttura di vendita all'interno, sembra, di un centro commerciale attivo e operante, in cui una parte della superficie di vendita, corrispondente alla struttura del supermercato ad insegna "XXX" ha sospeso l'attività a decorrere dal 19/11/2012. Si chiede quali provvedimenti debba adottare il comune se tale superficie non venisse riattivata in tempi ragionevoli.

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.

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 per la parte non più attivata.

Tuttavia, con un pronunciamento del giugno 2011 (sentenza n. 03919/2011) 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. 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 della sospensione dell'autorizzazione amministrativa tenendo conto delle motivazioni addotte dalla società alla luce di quanto sopra esposto.

Data 15.11.2013
Protocollo 13495

OGGETTO: Vendita di prodotti alimentari in una grande struttura commerciale extralimentare

In riferimento alla nota del 29 ottobre ns. prot. n. 12644/DB1659, inerente la richiesta di chiarimenti per la vendita di cialde per il caffè all'interno della grande struttura extralimentare XXX, si comunica che, come previsto nella nota di cui sopra, tale fattispecie è normata dall'art. 7 comma 2 della DCR n. 191/2012 che da ultimo ha modificato la DCR n. 563/99 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”*.

Pertanto, all'interno della grande struttura XXX è possibile ricavare una superficie dedicata alla vendita di prodotti alimentari (cialde per caffè ecc.) non superiore a quella di un esercizio di vicinato e soggetta alla sola comunicazione al comune.

Da sottolineare il fatto che, in tale caso, il titolare o il preposto all'attività di commercio al dettaglio relativa al settore merceologico alimentare deve possedere i requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 59 del 26/03/2010 (Attuazione della direttiva 2006/123/CEE relativa ai servizi nel mercato interno).

Per quanto riguarda, infine, gli accertamenti e i controlli, relativi al caso in esame, che devono essere svolti dall'amministrazione comunale, questi riguardano essenzialmente il possesso dei requisiti sopra citati (art. 71 D.Lgs n. 59/2010) e il limite della superficie di vendita all'interno della grande struttura commerciale adibita alla vendita di cialde per caffè, come previsto dal sopra citato art. 7 comma 2 della DCR n. 191/2012.

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.