

COMUNE DI AIRUNO

Provincia di Lecco

IL SISTEMA DISTRIBUTIVO NEL COMUNE DI AIRUNO

Situazione attuale e linee di sviluppo

*Relazione tecnico-commerciale relativa alla
programmazione delle medie e grandi superfici all'interno
del territorio del comune di Airuno
(ex D.Lgs.114/1998 – L.R.6 /2010)*

Luglio 2012

INDICE

1. La riforma del sistema distributivo e le opportunità di sviluppo per il settore commerciale
2. Sistema sociale e struttura economica nel comune di Airuno
3. La struttura e le caratteristiche del sistema distributivo nel comune di Airuno
4. Indicazioni per la programmazione territoriale del settore distributivo nel comune di Airuno

Allegato. Criteri e norme tecniche di programmazione e gestione del sistema distributivo

La redazione del Rapporto è stata curata da Gruppo CLAS-Milano

1. LA RIFORMA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO E LE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO PER IL SETTORE COMMERCIALE

Dopo la
426/71 il
“Decreto
Bersani”

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 – conosciuto come “Decreto Bersani” – ha mandato definitivamente “in pensione” la ormai famosissima Legge 426 dopo quasi 28 anni dalla sua entrata in vigore e dopo numerose proposte di modifica sempre rigorosamente naufragate.

Il “Decreto Bersani” ha innovato radicalmente l’atteggiamento del settore pubblico nei confronti del sistema distributivo: per la prima volta da quando esiste una regolamentazione delle attività commerciali in Italia, il settore del commercio non è più visto in un’ottica di regolazione e autorizzazione ma, al pari di altri comparti economici, come un settore dove vige la libertà d’impresa. La delicatezza delle problematiche del settore non ha portato a una totale liberalizzazione, ma il cambiamento culturale appare ugualmente di grande importanza.

Le nuove
disposizioni
per il sistema
distributivo

Le novità più importanti si trovano negli obiettivi della nuova regolamentazione, dove si parla di libertà d’impresa, di efficienza e modernizzazione della rete distributiva anche al fine del contenimento dei prezzi, di pluralismo tra le diverse tipologie, ma anche di valorizzazione e salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane. Non è certamente irrilevante che nel decreto non vi sia più alcun riferimento al principio cardine della vecchia Legge 426/71, ovvero l’equilibrio tra domanda e offerta che rappresentava la base di tutto il processo di programmazione. Nel nuovo testo prevalgono la libertà d’impresa e il pluralismo tra le tipologie distributive.

Significativa è pure la **sparizione delle tabelle merceologiche**, strumento di regolamentazione dettagliata dei prodotti messi in vendita. Con la riforma sono stati individuati due soli settori merceologici, **alimentare** e **non alimentare**, lasciando alla libertà d’impresa la decisione di quali prodotti vendere all’interno di questi settori, fermi restando ovviamente i vincoli igienico-sanitari

eventualmente richiesti per la commercializzazione di determinati prodotti alimentari.

Una ulteriore novità rilevante è la definizione di tre tipologie di punti di vendita:

- le **strutture di vicinato**, con una superficie di vendita fino a 150 mq. nei comuni al di sotto di 10.000 abitanti (fra questi il comune di Airuno) e fino a 250 mq. nei comuni con una popolazione superiore a 10.000 abitanti
- le **medie strutture**, con superficie rispettivamente fino a 1.500 e a 2.500 mq. secondo le stesse dimensioni di popolazione sopra indicate
- le **grandi strutture**, con superfici superiori ai 1.500 o 2.500 mq.

Di grande rilievo è stata pure la soppressione dei **piani commerciali** che, secondo la Legge 426/71, dovevano essere redatti ogni 4 anni dai Comuni. Si trattava di una prescrizione largamente disattesa ed estremamente criticata per il limite rappresentato dalla dimensione del comune nella programmazione e per l'assoluta arbitrarietà con la quale i Comuni hanno valutato nel corso del tempo parametri fondamentali per i piani, quali la produttività per metro quadrato o la quota di mercato delle strutture moderne.

Il ruolo significativo delle Regioni

Il ruolo centrale è ora affidato dalla nuova normativa alle Regioni (e meno alla pianificazione comunale), che sono responsabili della definizione degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, ma anche della fissazione dei criteri di programmazione urbanistica ai quali dovranno attenersi i Comuni per la realizzazione dei loro strumenti urbanistici.

Le Regioni divengono il principale soggetto responsabile dell'applicazione della nuova normativa e del raggiungimento dei principi generali nel loro territorio, anche attraverso l'individuazione di ambiti territoriali distinti per i quali devono essere definite linee programmatiche in grado di rispondere alle specificità di ciascun ambito. Emerge di conseguenza l'importanza delle **valutazioni di tipo urbanistico** nel definire le varie aree e nel fissare obiettivi omogenei per ognuna.

La disposizione che prevede il coordinamento tra il rilascio delle autorizzazioni commerciali e di quelle urbanistiche per le medie e

grandi strutture di vendita, superando in questo modo uno dei problemi più evidenti delle norme precedenti, lo scollamento tra programmazione urbanistica e programmazione commerciale, con i conseguenti tempi lunghi per l'ottenimento delle autorizzazioni, soprattutto da parte delle grandi strutture di vendita.

Un cambiamento di rilievo riguarda l'apertura dei punti di vendita: per le **strutture di vicinato** è prevista una sostanziale **liberalizzazione** in quanto la loro apertura è soggetta a una semplice comunicazione al Comune; per le medie strutture è richiesta l'autorizzazione comunale, che deve essere valutata in funzione degli obiettivi di indirizzo generale e urbanistico delle Regioni. Decisamente più nuovo l'iter per le grandi strutture, la cui autorizzazione è sempre di competenza comunale, ma sulla base della decisione assunta da una Conferenza di servizi di cui fanno parte la Regione, la Provincia e il Comune.

**Dalle
indicazioni
regionali
all'operatività
dei comuni**

L'articolo 6, comma 1, del D.lgs. 114/98, affida alle Regioni il compito di definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, nonché di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale allo scopo di consentire la individuazione, negli strumenti urbanistici comunali (PGT), delle aree da destinare agli insediamenti commerciali ed ai relativi standard di servizio

Scopo primario dell'impianto normativo è quello di rendere possibile il futuro sviluppo del settore, con particolare riguardo alla necessità di renderne compatibile l'impatto territoriale e ambientale con vari fattori quali l'accessibilità, la mobilità, il traffico e l'inquinamento e di valorizzarne la funzione di riqualificazione del tessuto urbano, sia in relazione ai centri storici che ai quartieri degradati.

Negli ultimi anni sono state definite alcune linee tecnico-operative finalizzate a semplificare gli adempimenti dei comuni:

- nella predisposizione degli strumenti urbanistici, i comuni devono valutare la conformità degli stessi ai criteri e agli indirizzi di programmazione regionale in tema di sistema distributivo;
- la verifica della predetta conformità si sostanzia nella valutazione del dimensionamento e della efficacia dell'attuale presenza delle strutture di vendita;
- nell'impostazione dei nuovi strumenti urbanistici i comuni, con riferimento ai criteri ed agli indirizzi fissati dalle regioni, devono individuare le aree di insediamento delle strutture di vendita ed i

La Legge Regionale (14/1999) e il Regolamento di attuazione

limiti per gli insediamenti commerciali in relazione ad esigenze di tutela ambientale ed urbanistica, prevedendo la contestualità del rilascio del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione commerciale;

- al fine di rendere operativa la riforma introdotta dal D.Lgs. 114/98 e garantire tempi certi all'utenza le regioni e gli enti locali devono utilizzare le procedure previste dagli istituti di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, previsti dall'ordinamento vigente.

La Regione Lombardia con la L.R. 14/1999 ha introdotto, in conformità al D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, una nuova disciplina del commercio ispirata a principi di liberalizzazione e trasparenza del mercato intesa a realizzare, attraverso l'integrazione di pianificazione territoriale e programmazione commerciale, una migliore produttività del sistema, l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, la compatibilità dell'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali, la riqualificazione delle aree urbane periferiche, lo sviluppo della rete distributiva nelle zone meno servite e la salvaguardia dei livelli occupazionali.

La Regione Lombardia ha predisposto successivamente il "Regolamento di Attuazione" della Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio. Sulla base della nuova normativa, i Comuni devono procedere all'adeguamento dello strumento urbanistico in base ai criteri di urbanistica commerciale e alle procedure stabilite.

La programmazione commerciale doveva (e deve) essere supportata da indagini conoscitive di carattere urbanistico-territoriale e commerciale ed essere differenziata in base:

- al tessuto urbano consolidato, con riferimento agli ambiti urbani esistenti classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B)
- agli ambiti di trasformazione urbana nei quali lo strumento urbanistico prevede interventi di ristrutturazione urbanistica
- agli ambiti extraurbani.

Nel tessuto urbano consolidato è possibile consentire, oltre agli esercizi di vicinato, salvo specifiche eccezioni, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita.

Il Regolamento di Attuazione definisce in particolare:

- gli elementi di programmazione commerciale
 - *l'ambito di applicazione e i criteri di programmazione;*
 - *l'osservatorio sul commercio;*
 - *le unità territoriali;*
 - *gli adempimenti delle province e dei comuni in rapporto alla pianificazione.*

- i criteri di urbanistica commerciale
 - *le modalità di individuazione, negli strumenti urbanistici, delle aree da destinare a insediamenti commerciali;*
 - *i requisiti di natura urbanistica per la localizzazione degli insediamenti commerciali;*
 - *le norme per la tutela dei valori storici, artistici, culturali, paesaggistici e ambientali;*
 - *le procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.*

- le modalità per il rilascio delle autorizzazioni relative alle strutture di vendita
 - *le procedure per il rilascio delle autorizzazioni;*
 - *i rapporti tra i procedimenti relativi alle autorizzazioni (per gli esercizi di vicinato, per le medie e per le grandi strutture di vendita) e i procedimenti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;*
 - *le modalità di collegamento tra il regime della legge 426/71 e le nuove disposizioni.*

- i criteri e le procedure per l'individuazione dei comuni turistici e delle città d'arte.

Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale

La Regione Lombardia definisce periodicamente il "Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale" nel quale vengono indicati una serie di obiettivi strategici, molti dei quali utili per la programmazione a livello comunale e per la gestione delle attività del settore; quello più recente intende:

- assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità del servizio commerciale, sia sostenendo il commercio di prossimità in sede fissa (piccoli negozi), sia incentivando comportamenti virtuosi della GDO, promuovendo la funzione del commercio ambulante, gli esercizi polifunzionali in aree disagiate, una adeguata politica degli orari;

- favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, anche tramite la compresenza di diverse forme distributive ed evitando i rischi di desertificazione commerciale nei piccoli centri, nelle aree montane e in quelle urbane periferiche;
- promuovere interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale, anche con misure per l'illuminazione, l'arredo urbano, la telesorveglianza, ecc.;
- favorire positive ricadute occupazionali degli investimenti in attività commerciali, sul piano qualitativo e quantitativo;
- modernizzare la rete distributiva, promuovere l'innovazione di processo, le forme di aggregazione ed alleanza in rete, i programmi di investimenti sulle risorse umane e sulla qualità del servizio;
- promuovere, sostenere e tutelare i prodotti locali, anche favorendone la vendita tramite i canali della GDO (tramite specifici accordi e convenzioni);
- rispettare la concorrenzialità del mercato distributivo, compresa la possibilità di accesso al mercato da parte di nuovi operatori;
- favorire la responsabilità degli Enti Locali in una logica né burocratica né localistica ma orientata all'interesse generale;
- correlare la programmazione commerciale con quella territoriale ed ambientale abbattendo al massimo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio (mobilità indotta, inquinamento acustico e atmosferico, impatto paesaggistico, ecc.);
- ridurre il consumo di suolo e promuovere invece il recupero di aree dimesse o degradate.

**Indirizzi di
riqualifica-
zione e
sviluppo
della rete
distributiva**

Definiti gli obiettivi generali e strategici la Regione Lombardia ha indicato una serie di indirizzi di riqualificazione e sviluppo della rete distributiva:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di

attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;

- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- qualificazione della piccola e media distribuzione;
- valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.

**Indicazioni
circa i criteri
relativi alle
medie
strutture**

Nel più recente "Programma Triennale", la Regione ha indicato una serie di indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita, nella consapevolezza che la rete della media distribuzione rappresenta una componente essenziale per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale nel territorio regionale. Lo sviluppo di questa tipologia distributiva deve trovare uno spazio adeguato nelle aree urbane, per fornire ai cittadini consumatori un'offerta articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio.

In relazione alle politiche del Programma Triennale la Regione Lombardia ha ritenuto necessario che i Comuni provvedano alla programmazione del proprio sistema distributivo in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi generali, coordinando puntualmente la programmazione commerciale stessa con le scelte di pianificazione urbanistica.

La Regione ha sottolineato:

- l'attenzione a prevedere limiti quantitativi di sviluppo delle medie strutture;
- la possibilità di stabilire limiti dimensionali per le medie strutture in misura correlata alla domanda esistente nell'area di attrazione dell'insediamento;
- la priorità nella localizzazione delle medie strutture a quelle previste in aree urbane dimesse e/o oggetto di progetti di riqualificazione commerciale;
- il contenimento della presenza di medie strutture su aree già destinate a grandi strutture di vendita e lasciate libere da rilocalizzazioni e da trasferimenti in uscita;

- la valutazione delle domande, da parte dei Comuni, avvalendosi di criteri e parametri socio-economici identificati, di intesa con la Regione.

Nessun effetto per la programmazione dal D.L. 223/2006

Nessun impatto per la programmazione del sistema distributivo a livello comunale ha il D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 248 del 4 agosto 2006 (conosciuto come il nuovo decreto "Bersani" su competitività e liberalizzazioni).

Rimane infatti la limitazione degli esercizi nell'assortimento merceologico e rimane quindi la distinzione fra settore alimentare e settore non alimentare. Nel decreto viene pure ribadito che le attività commerciali possano svolgersi senza il rispetto di distanze minime obbligatorie; viene inoltre ribadita l'assenza di contingenti numerici nella determinazione dello sviluppo del settore.

Il testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere (L.R. 6/2006)

Con la Legge Regionale 2 febbraio 2010 n.6, la Regione Lombardia ha predisposto un testo unico che riunisce le disposizioni regionali in materia di commercio e fiere. Nel testo sono richiamate una serie di finalità che non si discostano in misura significativa da quelle già indicate in precedenti atti di programmazione e testi legislativi. In sintesi, la Regione Lombardia richiama la necessità:

- di una rete distributiva che assicuri la migliore produttività;
- di una programmazione commerciale integrata con quella territoriale e urbanistica;
- di salvaguardia e riqualificazione dei centri storici anche attraverso la presenza di insediamenti commerciali;
- di assicurare il rispetto della libera concorrenza con la presenza di diverse formule organizzative della distribuzione;
- di favorire l'efficienza e lo sviluppo della rete distributiva.

Nel Testo Unico la Regione Lombardia regola in dettaglio le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita, mentre non dà disposizioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita che rimangono quindi regolate dal D.Lgs 114/1998 che prevede, in sintesi, la liberalizzazione degli esercizi di vicinato e una regolamentazione, ma soprattutto una scelta delle aree localizzative da parte dei singoli comuni.

2. IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO E LA SUA EVOLUZIONE

Le dinamiche demografiche

Il comune di Airuno, con circa 3.000 persone residenti, è geograficamente situato lungo la direttrice Lecco-Merate; questa posizione determina quotidianamente consistenti flussi di persone in uscita dal comune per motivi di lavoro e di studio verso i due principali centri dell'area e pure verso altri comuni limitrofi. Nel comune gravitano consistenti flussi di traffico, soprattutto commerciale, determinati dall'intenso livello di industrializzazione dell'area stessa.

Nell'ultimo decennio la popolazione residente è aumentata del 16,5%, passando da 2.614 unità nel 1999 a 3.045 a fine 2010. La dinamica demografica registra un trend costantemente positivo, anche se con tassi di crescita particolarmente contenuti; questo sviluppo demografico è in gran parte sostenuto da una discreta quota di iscrizioni di nuovi residenti (sia italiani che stranieri), iscrizioni che negli ultimi anni sono risultate sempre superiori al corrispondente numero di cancellazioni anagrafiche di cittadini/famiglie trasferiti in altre località.

In termini demografici un dato interessante è rappresentato, almeno negli ultimi 6 anni, da un saldo naturale costantemente positivo determinato da un numero di nati nel comune sempre superiore al numero di decessi.

Risulta in crescita il numero delle famiglie residenti che pari a 1.079 nel 2003 si attesta a fine 2010 a 1.197 unità, con un incremento percentuale pari al 10,9%.

In linea generale gli andamenti demografici appaiono allineati ai trend della provincia di Lecco e quindi migliori rispetto ad altre realtà regionali e alle tendenze negative (in termini di numero di residenti e di invecchiamento della popolazione) che si registrano in molti comuni di piccola/media dimensione (localizzati soprattutto nelle fasce montane e pedemontane).

Tav. 1 - Comune di Airuno - Dinamica della popolazione e delle famiglie residenti dal 1995 al 2010

Anni	Popolazione		Famiglie	
	v.a.	indice	v.a.	indice
1995	2.581	100,0	-	-
1996	2.628	101,8	-	-
1997	2.615	101,3	-	-
1998	2.607	101,0	-	-
1999	2.614	101,3	-	-
2000	2.608	101,0	-	-
2001	2.656	102,9	-	-
2002	2.688	104,1	-	-
2003	2.754	106,7	1.079	100,0
2004	2.795	108,3	1.102	102,1
2005	2.864	111,0	1.129	104,6
2006	2.908	112,7	1.142	105,8
2007	2.944	114,1	1.165	108,0
2008	3.018	116,9	1.186	109,9
2009	3.032	117,5	1.190	110,3
2010	3.045	118,0	1.197	110,9

Fonte: ISTAT, Movimenti anagrafici della popolazione residente

Tav. 2 - Comune di Airuno - Movimenti naturali e migratori, popolazione residente dal 2002 al 2010

Anni	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Popolazione 31.XII
2002	27	24	103	87	2.688
2003	19	27	140	66	2.754
2004	33	21	135	106	2.795
2005	26	19	148	86	2.864
2006	29	19	136	102	2.908
2007	32	25	148	120	2.944
2008	38	25	166	104	3.018
2009	34	20	122	122	3.032
2010	37	27	114	111	3.045

Fonte: ISTAT, Movimenti anagrafici della popolazione residente

Un altro elemento da considerare, sempre con riferimento agli aspetti demografici, è quello che riguarda la struttura della

Il processo di invecchiamento della popolazione è meno accentuato

popolazione per classi di età; la struttura demografica determina non solo spostamenti per ragioni di lavoro e di studio, ma influisce anche sul comportamento della popolazione stessa nel tempo libero, nella richiesta di servizi, nonché sulle abitudini di acquisto nei flussi dei consumi presso la rete commerciale.

Nel comune di Airuno i dati relativi alla struttura demografica e anagrafica della popolazione mostrano la presenza di un lento processo di invecchiamento della popolazione; un andamento positivo e non in linea con le dinamiche di invecchiamento che si registrano a livello provinciale e regionale. Infatti la quota di popolazione con 65 anni e più è passata dal 17,9% nel 2003 al 18,5% nel 2010, registrando quindi un incremento non particolarmente elevato sia in valori assoluti che in termini di peso percentuale.

Alla stabilità della fascia di popolazione anziana si è affiancata una pari stabilità della fascia 15-64 anni il cui peso è passato dal 66,9% nel 2003 al 66,8% nel 2010. Da sottolineare però, anche se non particolarmente accentuato, il dato meno positivo rappresentato dalla leggera riduzione della fascia giovanile della popolazione, quella da 0 a 14 anni, che negli ultimi 7 anni è diminuita dal 15,3% (2003) al 14,7% (2010), pur segnando un incremento in valori assoluti.

Tav. 3 - Comune di Airuno - Dinamica della popolazione residente per classe di età

Classi di età	2003 (1° genn)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0-14 anni	15,3	14,7	14,7	14,7	14,7	14,8	14,8	14,7
15-64 anni	66,9	67,6	67,3	67,0	66,3	66,4	66,7	66,8
65 e +	17,9	17,7	18,0	18,2	19,0	18,7	18,5	18,5
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT, *Movimenti anagrafici della popolazione residente*

Le imprese e il sistema economico

Nel 2001 – anno dell'ultimo censimento – venivano registrate nel comune di Airuno 177 unità locali delle imprese e 14 unità locali delle istituzioni per un numero complessivo di 191 unità. In queste realtà operavano 640 addetti, di cui 581 nel settore privato e altri 59 in quello pubblico e delle istituzioni.

Particolarmente rilevante la presenza di lavoratori autonomi (circa 250) che rappresentavano circa il 40% degli addetti in complesso. Sempre nel 2001 risultava diffusa la presenza del settore dell'artigianato con 83 imprese e oltre 220 addetti. La dimensione aziendale risultava peraltro caratterizzata da micro e piccole imprese con sole 5 unità locali classificate nella classe dimensionale 20-49 dipendenti.

A fine 2009 – ultimo dato disponibile – secondo le risultanze della Camera di Commercio di Lecco sul territorio comunale risultano attive circa 170 imprese, il 5,6% in meno rispetto alla data del Censimento 2001.

Ancor oggi la gran parte delle imprese è di piccola dimensione non superando la soglia dei 9 addetti e fra queste molte dichiarano la presenza di un solo addetto; peraltro sono presenti nel comune alcune imprese di media dimensione che si caratterizzano per un livello tecnologico medio-alto.

In termini numerici appare marginale la presenza delle imprese agricole, mentre le imprese industriali – con 35 unità produttive – rappresentano il 21% delle imprese complessivamente presenti nel comune. Discreta è la presenza di imprese nel settore delle costruzioni, anche se in gran parte si tratta di piccole imprese, spesso individuali. Nel settore dei servizi sono censite quasi 80 imprese in gran parte concentrate nelle attività commerciali e dei servizi alle persone.

Con riferimento alla popolazione attiva alla data dell'ultimo Censimento della popolazione (2001) erano registrati 1.190 residenti ricompresi fra le forze di lavoro, di cui circa l'80% alle dipendenze e la parte rimanente con una attività lavorativa autonoma.

Questa situazione non dovrebbe essersi modificata in misura significativa nell'ultimo quinquennio, così come non si è modificato il flusso di lavoratori in uscita dal comune per motivi di lavoro, flusso che dovrebbe oscillare intorno alle 700 unità e che appare quindi particolarmente consistente e misurabile percentualmente nell'ordine del 65-70%. Di contro, si osserva un flusso di lavoratori

occupati nelle imprese presenti nel comune e provenienti dall'esterno quantificabile nell'ordine delle 150-200 unità.

Un elemento ulteriore che deve essere considerato con riferimento ai flussi in uscita quotidianamente dal comune è quello che riguarda la popolazione studentesca con circa 110 unità, che frequentano istituti superiori nel comune di Lecco e in quello di Merate (rilevazione della Provincia di Lecco per l'anno scolastico 2009-2010) e ancora gli studenti universitari che frequentano la sede universitaria del Politecnico di Lecco (poche unità), ma soprattutto le università milanesi.

L'attività turistica non appare particolarmente rilevante all'interno del sistema economico comunale e in termini di ricettività è rappresentata da un albergo (con 10 camere e 21 letti).

Tav.4 - Comune di Airuno – Dinamica delle unità locali tra il 2001 e il 2009

Settori di attività	2001	2006	2009
	UL	UL	UL
Agricoltura	7	5	5
Industria	51	38	35
Costruzioni	33	43	49
Commercio ingrosso e dettaglio	44	48	45
Servizi	49	32	33
TOTALE	184	166	167

Fonte: ISTAT, Censimento dell'industria e servizi (2001) – CCIAA Lecco (2006-2009)

Di particolare rilevanza i flussi di traffico che transitano all'interno del comune ed in particolare sulla S.P. 72. Il più recente censimento sul traffico – a cura della Provincia di Lecco – segnala per il mese di dicembre 2006 un numero di passaggi pari a 20.342 unità (di cui 10.372 con direzione Olginate e 9.970 verso Calco) e un'incidenza dei veicoli superiori a 3,5 ton. pari al 7,8%.

Si tratta di flussi in forte aumento rispetto a quelli rilevati nell'anno 2000 (mese di ottobre) che risultavano pari a 13.638 veicoli (di cui 6.331 in direzione Olginate e 6.298 in direzione Calco; con una incidenza dei veicoli "pesanti" pari al 3,1%).

Tav.5 - Comune di Airuno – Addetti (posti di lavoro) nelle imprese per settore e classe dimensionale al 31.XII.2007

Settore	Classe dimensionale di addetti, 31.12.2007				Totale
	1-9	10-49	50-99	100+	
Agricoltura	8	0	0	0	8
Industria	129	121	63	0	313
Costruzioni	76	24	0	0	100
Commercio	79	0	0	0	79
Terziario	61	17	0	0	78
TOTALE	353	162	63	0	578

Fonte: SMAIL - CCIAA Lecco

Tav.6 - Comune di Airuno – Addetti (posti di lavoro) nelle imprese per settore e classe dimensionale al 31.XII.2009

Settore	Classe dimensionale di addetti, 31.12.2009				Totale
	1-9	10-49	50-99	100+	
Agricoltura	8	0	0	0	8
Industria	107	98	55	0	260
Costruzioni	70	23	0	0	93
Commercio	73	11	0	0	84
Terziario	54	19	0	0	73
TOTALE	312	151	55	0	518

Fonte: SMAIL - CCIAA Lecco

Tav.7 - Comune di Airuno –Studenti iscritti nelle scuole medie superiori della provincia di Lecco per polo scolastico frequentato

Anno scolastico	TOTALE	Comuni delle scuole frequentate				
		Lecco	Merate	Casatenovo	Monticello	Calolziocorte
2008-09	96	59	17	5	11	4
2009-10	118	75	20	5	12	6

Fonte: Provincia di Lecco

3. LA STRUTTURA E LE CARATTERISTICHE DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO NEL COMUNE DI AIRUNO

La struttura attuale del sistema distributivo

A giugno 2010 la struttura del sistema distributivo del comune di Airuno conta 21 punti vendita, di cui 14 non food e 7 esercizi alimentari. Assenti sul territorio comunale le grandi strutture di vendita (con oltre 1.500 mq. di superficie) e pure le medie strutture (con una superficie compresa tra 150 e 1.500 mq.).

Vi sono peraltro alcune realtà di vicinato che si estendono su oltre 150 mq. ma che utilizzano gran parte della superficie non direttamente per la vendita, ma per attività di esposizione, deposito, ecc.

La superficie commerciale, quella esclusivamente dedicata alla vendita, supera di poco i 1.300 mq.: il 65% è concentrata negli esercizi non alimentari mentre la superficie di vendita dei negozi alimentari (pari al 35%) sfiora i 460 mq.

La dimensione media non appare particolarmente elevata ed è pari a 62,6 mq. per esercizio (valore che sale a 65,6 mq. nel settore alimentare e si fissa al 61,1 mq. nel settore non alimentare). Anche la superficie di vendita media per abitante si mostra abbastanza contenuta: in complesso 44 mq. per 100 abitanti, suddivisa in 15 mq. nel settore alimentare e 29 mq. nel settore non alimentare.

Solo il 19% delle attuali autorizzazioni è stato rilasciato dopo il 2000, anche se la quasi totalità di tali autorizzazioni aveva in precedenza un titolare diverso; ne consegue che la struttura commerciale non ha subito sostanziali modifiche soprattutto con riferimento al comparto non alimentare, anche se nell'ultimo decennio il numero delle chiusure di esercizi di vendita ha superato il corrispondente numero delle aperture. Per 5 esercizi l'anno di autorizzazione è compreso tra il 1990 e il 2000, mentre altri 12 esercizi vantano una autorizzazione antecedente il 1990.

Come già indicato, nonostante la struttura distributiva sia caratterizzata da una relativa stabilità va comunque segnalato che nel corso dell'ultimo quinquennio il numero di esercizi si è ridotto di 3 unità; sulla base delle statistiche disponibili nel 2004 il numero di esercizi era pari a 24 unità.

Bisogna inoltre tenere in considerazione il ruolo attrattivo della grande distribuzione alimentare e non alimentare presente in alcuni

comuni circostanti e soprattutto nelle polarità commerciali di Lecco e di Merate.

Ma il dato forse meno positivo è rappresentato dalla distribuzione degli esercizi sul territorio comunale. L'analisi della loro localizzazione sul territorio evidenzia una discreta concentrazione di esercizi nel nucleo storico, mentre si registra una occasionale presenza di esercizi lungo l'arteria che attraversa il comune (SP n.72) tra Olginate e Merate, ma tale distribuzione non si configura nei termini di rete commerciale, bensì di una distribuzione spesso occasionale sul territorio, organizzata per un servizio diffuso ai consumatori anche di altri comuni, più che per i residenti nel comune di Airuno.

Appare invece decisamente debole la presenza di esercizi commerciali nella frazione di Aizurro e nella fascia territoriale compresa tra la strada provinciale e l'Adda.

Tav.8 - Comune di Airuno – Struttura del sistema distributivo al 31.X.2010

Tipologia	Alimentari	Non alimentari	Totale
N. esercizi	7	14	21
- di vicinato (< 150 mq)	7	14	21
- medie strutture (150-1.500 mq)	-	-	-
- grandi strutture (> 1.500 mq)	-	-	-
Abitanti per esercizio	426	213	142
Sup. vendita totale (mq)	459	856	1.315
Sup. vendita per abitante (mq)	0,15	0,29	0,44
Sup. totale esercizi vicinato (mq)	459	856	1.315
Sup. media esercizi vicinato (mq)	66	61	63
Sup. totale medie strutture	-	-	-

Fonte: Comune di Airuno, Ufficio Commercio

Tav.9 - Comune di Airuno – Esercizi in attività al 31.X.2010 per anno di autorizzazione

Anno	Alimentari	Non alimentari	Totale
Prima 1990	5	7	12
1990-2000	1	4	5
dopo 2000	14	3	4
TOTALE	7	14	21

Fonte: Comune di Airuno, Ufficio Commercio

Tav.10 - Comune di Airuno – Esercizi in attività al 31.X.2010 per classe dimensionale

Classe di superficie	Alimentari	Non alimentari	Totale
fino 50 mq.	4	7	11
51-100 mq.	2	5	7
> 100 mq.	1	2	3
TOTALE	7	14	21

Fonte: Comune di Airuno, Ufficio Commercio

La domanda da parte della popolazione residente e non residente

La “domanda commerciale” è, in genere, rappresentata dall’ammontare dei consumi da parte della popolazione presso un “dato” sistema distributivo.

Una conoscenza puntuale dell’ammontare della domanda e della sua ripartizione per tipologie di vendita richiederebbe un’indagine approfondita sui consumatori e sulle loro abitudini d’acquisto. Ciò comporterebbe però un’organizzazione complessa e tempi lunghi nell’ottenimento dei risultati.

Sulla base di informazioni già disponibili sui consumi e sulla loro evoluzione, è comunque possibile ricostruire un quadro relativo alla domanda stessa, non tanto in termini di valore quanto in termini di gravitazione o meno dei residenti presso la rete distributiva locale o presso esercizi commerciali localizzati al di fuori del comune.

E ciò è tanto più evidente nel caso del comune di Airuno dove, come si è già annotato in precedenza, una quota consistente di

popolazione in condizione lavorativa e di studenti gravita al di fuori del comune. A ciò si aggiunga che la frequentazione dei centri commerciali e di grandi strutture di vendita legata anche al tempo libero e alle attività ricreative il più delle volte porta la popolazione consumatrice all'effettuazione di acquisti di prodotti in esercizi al di fuori del comune.

D'altro canto, viceversa, gli esercizi localizzati nel comune di Airuno beneficiano di consumi da parte di una clientela residente al di fuori del comune e presente nel comune per ragioni d'affari e di lavoro o semplicemente di transito, oppure da una clientela che ritiene di acquistare in esercizi a Airuno per le più svariate motivazioni (qualità, convenienza, esclusività del prodotto, ecc.).

In assenza di un dato certo è comunque ragionevole ritenere che gli acquisti da parte dei residenti nel comune di Airuno ed effettuati al di fuori del comune stesso siano superiori ai consumi generati da non residenti che si rivolgono agli esercizi commerciali del comune. In altri termini si è in presenza di un saldo negativo dell'ammontare degli acquisti sia per i prodotti alimentari che per quelli non alimentari.

4. INDICAZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL SETTORE DISTRIBUTIVO NEL COMUNE DI AIRUNO

Il ruolo del settore commerciale ad Airuno

Non è facile al momento misurare e valutare quanto la rete distributiva presente nel comune di Airuno risponda alle esigenze della popolazione residente e quanto invece svolga una funzione distributiva per taluni segmenti di consumatori probabilmente residenti in un più ampio bacino territoriale.

Il mix di merceologie presenti e la loro distribuzione sul territorio fa sì, infatti, che il settore commerciale nel comune di Airuno abbia una posizione e un ruolo particolare all'interno del bacino/sistema economico e commerciale lecchese. È un ruolo comunque non particolarmente significativo e in parte orientato ad un bacino esterno che dà al comparto una valenza più economica in senso lato che non commerciale in senso stretto.

Si accresce invece la tendenza riscontrabile anche nel comune di Airuno, all'inversione dei movimenti per motivi di acquisto da centripeti a centrifughi (verso i centri commerciali extraurbani), tendenza che ha comportato negli ultimi anni l'indebolimento della struttura commerciale di vicinato ed in particolare del segmento rappresentato dai negozi alimentari la cui presenza risulta decisamente limitata e non più in grado di soddisfare totalmente i bisogni della popolazione residente. Popolazione che gravita senza particolari disagi verso strutture commerciali extracomunali (disagio che però emerge nel caso di quel segmento di consumatori rappresentato dalla popolazione anziana).

Questa situazione riguarda non pochi comuni del territorio lecchese che hanno sofferto, in termini di sistema commerciale, l'apertura di grandi superfici di vendita avvenuta negli ultimi anni anche in provincia di Lecco.

In questo contesto risulta difficile anche promuovere azioni di ammodernamento e qualificazione del comparto nel suo insieme attraverso misure di varia natura, sia di infrastrutturazione del territorio, sia di incentivazione economica e fiscale, sia di promozione della formazione e dell'assistenza tecnica per sviluppare le professionalità adeguate.

In base a queste considerazioni è ragionevole ritenere che la programmazione del sistema distributivo nel comune sia mirata a:

- garantire un servizio, anche con finalità sociali, alla popolazione residente nel comune favorendo la creazione di spazi per le attività commerciali e l'apertura di esercizi anche di piccola dimensione;
- favorire la localizzazione di un numero limitato di medie strutture di vendita così da arricchire l'offerta commerciale localizzata nel comune, nella consapevolezza che tale offerta sarà rivolta anche a residenti al di fuori del comune, generando peraltro vantaggi di tipo economico e anche occupazionale.

È necessario comunque prevedere uno sviluppo del sistema distributivo non limitato alle esigenze della popolazione ma che – sulla base di quanto già in atto – si inserisca in un contesto territoriale di più ampie dimensioni. Non si deve operare per creare nuove polarità commerciali, bensì per rafforzare una direttrice commerciale che già si estende tra Lecco e Merate e all'interno della quale il comune di Airuno può rafforzare il suo ruolo e la sua posizione.

La dimensione sociale delle attività commerciali dovrà comunque essere sempre più valorizzata in relazione alle esigenze della popolazione residente.

Al fine di garantire un servizio distributivo minimale per le fasce più deboli della popolazione occorre favorire la presenza del commercio in tutte le sue forme distributive valorizzando sia il servizio di prossimità garantito dal commercio tradizionale, sia il servizio garantito dalla media distribuzione, soprattutto per il comparto non alimentare, così da incrementare i flussi di consumatori provenienti dall'esterno.

**Stretto
rapporto fra
sviluppo
commercia-
le e disegno
urbanistico**

Secondo quanto disposto dal D.Lgs. 114/98, la Regione Lombardia con la L.R. 14/1999 e con il successivo "Testo Unico" (2010) ha precisato e definito i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale e specifiche norme per la "gestione" del settore distributivo; criteri e norme riguardano:

1. *la revisione degli strumenti urbanistici comunali che devono garantire la funzionalità degli insediamenti urbani in relazione alla presenza di strutture commerciali idonee per dimensione e collocazione;*

2. *la previsione di grandi strutture di vendita e/o di centri commerciali che devono tener conto della valutazione delle ricadute ambientali, territoriali e sociali ed essere adeguatamente integrata con il sistema del trasporto pubblico;*
3. *la maggiore flessibilità possibile che deve essere riservata, nella disciplina urbanistica, alla localizzazione dei negozi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con la previsione di idonee misure di integrazione urbana (parcheggi, aree e percorsi pedonali e ciclabili, servizi ricreativi, ecc.);*
4. *gli interventi nel settore commerciale che devono costituire importanti occasioni di riqualificazione urbana, sia nella componente edilizio-strutturale, sia in quella funzionale e sociale;*
5. *i piani urbanistici che divengono strumenti prioritari per individuare e definire le opportune politiche locali di sviluppo del sistema commerciale, promuovendo un corretto equilibrio tra le diverse forme distributive, nonché la migliore qualità architettonica e progettuale dei nuovi interventi edilizi ed urbanistici connessi a tale sistema.*

L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali richiesto dall'articolo 6 del D.Lgs. 114/98, dovrà tener conto – secondo le indicazioni regionali – delle caratteristiche e della dinamica della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti anche ad una visione sovracomunale e con la valutazione degli aspetti critici esistenti.

Le previsioni di carattere commerciale dovranno essere classificate negli strumenti urbanistici comunali (generali ed attuativi) con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dal D.Lgs. 114/98, e precisamente:

- *esercizi di vicinato*: superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- *medie strutture di vendita*: superficie di vendita superiori a 150 mq. e fino a 1.500 mq.
- *grandi strutture di vendita*: superficie di vendita superiori a 1.500 mq.
- *centri commerciali*: medie o grandi superfici 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.

I criteri regionali precisano che la specifica previsione urbanistica, secondo le categorie delle strutture di vendita, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali, mentre la generica previsione commerciale (senza specificazione della tipologia di struttura) ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Per quanto riguarda le localizzazioni delle medie e grandi superfici di vendita, le previsioni di carattere commerciale nello strumento urbanistico dovranno essere disciplinate in modo differenziato in relazione ai seguenti contesti:

- a) tessuto urbano consolidato;
- b) ambiti di trasformazione urbana;
- c) ambiti extraurbani.

Nel tessuto urbano consolidato lo strumento urbanistico può consentire, oltre agli esercizi di vicinato, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita, fatte salve specifiche disposizioni relative ai centri storici. L'ammissibilità delle medie strutture di vendita non è necessariamente assoggettata ad una specifica localizzazione.

Negli ambiti di trasformazione urbana (comparti dove gli strumenti urbanistici prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano e finalizzati alla riqualificazione di parti strategicamente rilevanti del territorio) e in quelli extraurbani (spazi prevalentemente ineditati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione), oltre alle strutture commerciali di vicinato e alle medie superfici, lo strumento urbanistico può prevedere grandi strutture di vendita, privilegiando il riuso di ambiti già urbanizzati o degradati da recuperare.

In questi ambiti è necessario individuare le aree da destinarsi a medie o grandi strutture di vendita di nuova previsione, assoggettandole a pianificazione attuativa nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita (non superiori al 40% della superficie esistente di vendita) o di grandi strutture di vendita (non superiori al 20% della superficie esistente di vendita).

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno stabilire le condizioni per garantire un'adeguata dotazione di standard urbanistici indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti ed una loro corretta integrazione urbana, anche prevedendo un incremento della dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico in misura superiore

rispetto a quella derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative agli standard minimi di cui alla L. R. 51/1975.

In considerazione della stretta interdipendenza della rete commerciale con la mobilità dell'area da essa servita, dovrà essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale agli esercizi commerciali. Tale livello di accessibilità dipenderà dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalle possibilità di separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali, ecc.

Spetta dunque allo strumento urbanistico definire puntualmente sul territorio gli spazi e la localizzazione degli esercizi commerciali, almeno di quelli di media e grande superficie; agli esercizi di vicinato (con una superficie pari o inferiore a 150 mq.) la liberalizzazione introdotta dal D.Lgs. 114/98 e le norme regionali pongono vincoli molto limitati.

**Indicazioni
per l'insedia-
mento di
nuovi
esercizi
commerciali**

La programmazione del settore distributivo prevede che vengano delineate le linee dello sviluppo del settore commerciale nel comune: settore – come in precedenza richiamato – che presenta punti di forza e altri di debolezza, ma che appare sufficientemente caratterizzato da adeguati livelli di modernità, di diversificazione merceologica, di imprenditorialità, di ampiezza in termini di superficie.

Lo sviluppo della rete distributiva non è più definibile in termini di superficie, né in termini di unità di vendita; la classificazione degli esercizi in due sole merceologie, quella alimentare e non alimentare, riduce ulteriormente le possibilità di indirizzare lo sviluppo verso alcune specializzazioni piuttosto che verso altre; l'impossibilità di definire "zone commerciali" (così come possibile con la Legge 426/71) vanifica gli interventi di riequilibrio territoriale della rete di vendita, in particolare di quel segmento della rete rappresentato dai piccoli esercizi tradizionali, molti dei quali svolgono e svolgeranno una importante funzione sociale oltre che economica.

Lo sviluppo della rete distributiva sarà – come più volte sottolineato – strettamente associato allo sviluppo urbanistico e "troverà" negli specifici strumenti le aree più adeguate per l'insediamento degli esercizi commerciali e le relative condizioni tecniche. Per garantire un equilibrato sviluppo del settore vengono determinati alcuni

elementi utili a “tradurre” sul territorio le possibilità di sviluppo del settore, facendo riferimento alle nuove tipologie degli esercizi previste dal D.Lgs. 114/98:

- **“esercizi di vicinato”:**

(settore alimentare) aperture, trasferimenti e ampliamenti (fino a 150 mq.) non sono limitabili, fatto salvo quanto disposto dai criteri e dalle norme regionali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell’arredo urbano;

- **“esercizi di vicinato”:**

(settore non alimentare) come per gli esercizi di vicinato alimentari, le aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti (fino a 150 mq.) non sono limitabili, fatto salvo quanto disposto dai criteri e dalle norme regionali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell’arredo urbano;

- **“medie strutture”:**

(settore alimentare) tenuto conto della presenza di medie e grandi superfici in comuni prossimi ad Airuno si ritiene che non sia funzionale l’apertura di nuovi insediamenti con superficie compresa fra i 150 e i 1.500 mq. L’apertura di nuovi insediamenti potrebbe creare ulteriori situazioni di disequilibrio nel sistema distributivo di Airuno con un ulteriore indebolimento del comparto tradizionale, al quale va riconosciuto un ruolo sociale

oltre che strettamente economico-commerciale;

• **“medie strutture”:**

(settore non alimentare) questa tipologia di esercizio commerciale non è oggi presente sul territorio comunale; per un rilancio del settore e per un suo sviluppo può essere opportuno prevedere aree destinate a medie strutture non food, così da inserire anche il comune di Airuno nel “corridoio commerciale” che iniziando dal comune di Garlate prosegue fino a Osnago, corridoio che in coincidenza del comune di Airuno segna una interruzione proprio per l’assenza di strutture commerciali di rilievo.

In tal senso per dare continuità al citato “corridoio” può essere opportuna la presenza, seppur contenuta, di unità commerciali classificate di media superficie. L’individuazione di 3/4 aree da destinarsi a tali superfici - al di fuori del nucleo storico - non dovrebbe creare particolari difficoltà al sistema distributivo locale; la localizzazione di tali aree e la relativa dimensione dovranno trovare puntuale riscontro nello strumento urbanistico comunale;

• **“grandi strutture”:**

(settore alimentare)

nuovi insediamenti di grandi superfici (> 1.500 mq.) potrebbero creare situazioni di disequilibrio nel sistema distributivo di Airuno e

comportare un ulteriore indebolimento del comparto tradizionale soprattutto nel nucleo storico. Non dovrebbero quindi essere individuate aree per tali strutture di vendita;

• **“grandi strutture”:**

(settore non alimentare) insediamenti di grandi superfici non sono attualmente presenti sul territorio comunale, ma per le ragioni indicate con riferimento alle grandi strutture alimentari e per non indebolire la struttura del dettaglio tradizionale non sono da prevedere aree per tali strutture di vendita;

• **“centri commerciali”:**

uno o più centri commerciali - anche se fortemente orientati alla vendita di prodotti non alimentari - che si inserissero nel sistema distributivo locale potrebbero compromettere l'equilibrio, senza rappresentare un elemento di riqualificazione del tessuto urbano. Tenuto conto dell'attuale struttura e del possibile sviluppo della rete distributiva si ritiene che al momento non sia opportuno prevedere aree per la localizzazione di centri commerciali.

ALLEGATO

***Criteria e norme tecniche di programmazione e
gestione del sistema distributivo***

1. Suddivisione tipologica degli esercizi di commercio al dettaglio - Definizioni (art. 4 D.Lgs. 114/98)

Esercizi di vicinato

- esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq. 150

Medie strutture di vendita

- esercizi aventi superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

Grandi strutture di vendita

- esercizi aventi superficie di vendita superiori a mq. 1.500

Centri commerciali

- una "grande struttura di vendita" (superiore a mq. 1.500) o una "media struttura di vendita" (da mq. 151 a mq. 1.500) nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2. Programmazione del sistema distributivo per le medie e le grandi strutture di vendita

2.1 Grandi strutture di vendita e relative superfici

Tenuto conto delle risultanze dell'analisi tecnica sul sistema distributivo del comune; considerati inoltre gli obiettivi di equilibrio fra offerta commerciale e domanda dei consumatori e, ancora, gli attuali rapporti di equilibrio fra diverse tipologie di vendita non è ammessa l'apertura di grandi strutture di vendita, né alimentari né non alimentari, con superficie superiore a 1.500 mq.

2.2 Medie strutture di vendita e relative superfici

Tenuto conto dell'attuale consistenza delle medie superfici di vendita, dell'equilibrio esistente tra queste ultime e gli esercizi di vicinato, della necessità di qualificare alcune zone del territorio comunale e, ancora, di accrescere la capacità attrattiva in termini commerciali del Comune, nello strumento

urbanistico sono individuate aree destinate all'insediamento di medie strutture di vendita, esclusivamente per la tipologia non alimentare.

3. Criteri per il rilascio e la gestione delle autorizzazioni di esercizi di vicinato

3.1 *Aperture e modificazioni degli esercizi di vicinato*

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie di vendita degli esercizi di vicinato sono sempre consentiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7, 1° e 2° comma, del D.Lgs. 114/1998.

In caso di ampliamento l'esercizio di vicinato non può superare la soglia limite dei 150 mq. di superficie di vendita.

3.2 *Ampliamento oltre 150 mq. e trasformazione di esercizi di vicinato in medie superfici di vendita*

Qualora in seguito ad ampliamento di superficie un esercizio di vicinato superi i 150 mq., e quindi rientri nella classificazione delle medie superfici, esso può continuare la propria attività di vendita esclusivamente in una delle aree riservate alle medie superfici indicate dallo strumento urbanistico. Sono quindi consentiti i trasferimenti di esercizi di vicinato purché tale trasferimento avvenga nelle aree programmate per le medie strutture. In caso di trasferimento in aree già occupate da medie strutture, l'esercizio trasferito potrà ampliare la superficie di vendita fino al massimo consentito nell'area in cui si trasferisce e cioè la superficie di vendita originaria – come indicato al punto 4.1 – aumentata del 20%, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e di tutte le altre norme previste dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.R. 6/2010.

3.3 *Attività incompatibili*

Le attività commerciali di vendita, incompatibili con le aree di tutela di cui al punto 3.4 - fatto salvo la situazione esistente - sono relative alle seguenti specializzazioni merceologiche:

1. articoli funerari;
2. colori e vernici (esclusi articoli per "belle arti" e "fai da te");
3. combustibili, oli minerali e relative attrezzature d'uso;

4. ferramenta (esclusi articoli per “fai da te”);
5. materiali da costruzione e legname d’opera;
6. pneumatici;
7. prodotti metalsiderurgici;
8. apparecchi e materiali per impianti igienico-sanitari, di condizionamento e di riscaldamento;
9. materiali per pavimenti e rivestimenti in legno, in pietra, in tessuto o in carta;
10. natanti e parti di ricambio;
11. veicoli a motore e parti di ricambio;
12. macchine, attrezzature e articoli tecnici per agricoltura, industria, commercio e artigianato (esclusi prodotti per l’informatica).

Sono esclusi dall’applicazione della presente norma di salvaguardia, gli esercizi commerciali che, pur appartenenti alle tipologie di cui ai precedenti numeri 8, 9, 10, 11 e 12, agiscano commercialmente mediante la sola esposizione di campionari ovvero la sola rappresentanza (senza l’utilizzo di locali destinati a magazzino) e nei quali vengano eseguite operazioni di vendita limitate alla raccolta di ordinativi di acquisto, senza asportazione dei prodotti definiti incompatibili.

3.4 Tutela delle tradizioni locali e delle aree di particolare interesse

Nelle “Zone di interesse storico-ambientale” indicate nello strumento urbanistico non è possibile l’apertura né il trasferimento di esercizi di vicinato ritenuti incompatibili con le caratteristiche delle zone stesse.

4. Criteri per il rilascio e la gestione delle autorizzazioni di medie strutture di vendita

4.1 Assenza di esercizi classificati “medie strutture”

Attualmente non sono presenti sul territorio comunale medie strutture di vendita sia del settore alimentare che del settore non alimentare. Le norme relative alle medie strutture si riferiranno esclusivamente alle nuove aperture, qualora fossero autorizzate.

Le medie strutture eventualmente autorizzate potranno svolgere attività esclusivamente per il comparto merceologico “non alimentare”.

4.2 Ampliamento di superficie

L'ampliamento di superficie di vendita di medie strutture è sempre possibile nella misura massima del 20% della superficie di vendita come dichiarata in sede di autorizzazione originaria.

Non è comunque possibile in caso di ampliamento superare la soglia limite di 1.500 mq. di superficie di vendita.

4.3 Trasformazioni merceologiche

La superficie di vendita delle medie strutture non alimentari non può essere trasformata nemmeno in parte in superficie di vendita alimentare.

4.4 Trasferimenti di medie strutture

Sono consentiti i trasferimenti di medie strutture di vendita purché tale trasferimento avvenga nelle aree programmate per le medie strutture. In caso di trasferimento l'esercizio trasferito potrà ampliare la superficie di vendita fino al massimo consentito nell'area in cui si trasferisce.

5. Presentazione delle domande relative agli esercizi di media struttura

Le domande relative all'apertura di esercizio, al trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie delle medie strutture di vendita (min. mq. 151 - max mq. 1.500) devono essere presentate in carta legale sul modulo prescritto e, fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere o far produrre ulteriori documenti, notizie, dichiarazioni in applicazione del D.Lgs. 114/1998, delle altre norme di legge e delle disposizioni contenute nelle disposizioni regionali o comunque nell'interesse del richiedente, devono contenere i seguenti elementi:

a) le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 2° dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998;

- b) una relazione illustrativa con planimetria concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con i presenti criteri di programmazione commerciale nonché con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- c) la relazione tecnica asseverata ovvero la richiesta della concessione edilizia o delle altre autorizzazioni o le ulteriori documentazioni indicate nelle disposizioni regionali ai fini della prescritta contestualità commerciale-urbanistica-edilizia della procedura.

– *Partecipazione al procedimento*

Copia delle richieste pervenute deve essere trasmessa, per opportuna conoscenza, alle associazioni provinciali di rappresentanza degli operatori commerciali e di tutela dei cittadini consumatori.

– *Ordine di valutazione delle domande*

Le domande sono valutate in ordine di precedenza e, tra domande concorrenti, in ordine di priorità. La precedenza o la concorrenza sono accertate in relazione al mese di calendario in cui risultano pervenute al comune (mesi diversi “precedenza”, stesso mese “concorrenza”).

Le domande sono considerate accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego datato non più di novanta giorni successivi alla data di presentazione della domanda all'ufficio protocollo del comune.

6. Presentazione delle comunicazioni relative agli esercizi di vicinato

Le comunicazioni relative all'apertura, al trasferimento di sede e all'ampliamento di superficie di vendita (fino al limite di mq. 150) degli esercizi di vicinato devono essere presentate in carta semplice sul modulo prescritto e devono contenere le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c) d), comma 2°, dell'art. 7 del D.Lgs. 114/1998 nonché, ove ricorra il caso, la Relazione Tecnica asseverata prescritta dalle disposizioni regionali ovvero la richiesta della concessione edilizia o delle altre autorizzazioni ai fini della prescritta contestualità commerciale-urbanistica-edilizia della procedura.

