

Deliberazione della Giunta regionale del Veneto n° 670 del 4 marzo 2005

OGGETTO: Legge regionale 13 agosto 2004 n. 15 art. 10, comma 6. Criteri per l'individuazione dei parchi commerciali.

L'Assessore alle Politiche per l'Agricoltura, Commercio e Artigianato, arch. Giancarlo Conta riferisce quanto segue:

Con la legge regionale 13 agosto 2004, n.15, sono state emanate le nuove norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto, dandosi così avvio ad una rinnovata fase di programmazione commerciale.

La legge regionale n.15 del 2004 ha demandato alla Giunta regionale l'emanazione di una serie di provvedimenti attuativi di specifiche disposizioni legislative, tra le quali rientrano l'articolo 10, comma 6.

L'art. 10, comma 6 prevede che la Giunta regionale, sentita la Conferenza permanente Regione-Autonomie Locali di cui alla legge regionale 3 luglio 1997, n.20 e sentita la competente Commissione consiliare, emani entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale stessa, i criteri per l'individuazione dei parchi commerciali.

Con deliberazioni nn.3866 del 3/12/2004 e 11/CR del 4/2/2005, la Giunta regionale ha approvato una proposta di criteri per l'individuazione dei parchi commerciali, al fine dell'acquisizione dei prescritti pareri da parte, rispettivamente, della Conferenza Regione-Autonomie Locali e della competente Commissione consiliare.

Nella seduta del 22/2/2005, la competente Commissione consiliare ha espresso il proprio parere favorevole alla proposta di criteri per l'individuazione dei parchi commerciali proponendo un'integrazione in ordine alla individuazione delle tipologie di viabilità pubblica caratterizzante la nozione di parco commerciale, per i Comuni che non hanno adottato la classificazione delle strade contenuta nel decreto legislativo 30/4/1992, n.285 e successive modificazioni ed integrazioni, recante il Nuovo Codice della Strada.

Dal momento che, alla data odierna, la Conferenza Regione Autonomie Locali non risulta convocata e quindi non risulta pervenuto il parere di competenza, la cui richiesta e relativa trasmissione sono state espressamente deliberate nel citato provvedimento del 3/12/2004, si prescinde dal parere medesimo, ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto degli articoli 12 della legge regionale n.20 del 1997 e 10 della legge regionale n.15 del 2004.

Si tenga conto, infatti, che secondo quanto previsto dalla norma transitoria di cui all'articolo 37 della legge regionale n.15 del 2004, la presentazione di domande di autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita nonché di denunce di inizio attività per esercizi di vicinato in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale è subordinata all'emanazione del presente provvedimento, la cui urgenza ne rende quindi indifferibile l'approvazione, al fine di garantire l'operatività del settore commercio nel Veneto.

L'interesse pubblico concreto ad una sollecita approvazione del presente provvedimento (applicazione dei criteri ex articolo 10 L.R. n.15/2004) consiste essenzialmente nell'assicurare lo sviluppo delle strutture di vendita secondo i canoni di innovazione, razionalizzazione e sussidiarietà, nell'interesse della comunità e dei consumatori.

Parimenti, in attuazione del principio di leale collaborazione tra Regione ed Autonomie Locali, la Giunta regionale si riserva di esaminare le eventuali osservazioni formulate in futuro dalla Conferenza Regione-Autonomie Locali.

Come già evidenziato nella precedente deliberazione n.3866 del 2004, l'articolo 10, comma 7, della legge regionale n.15 del 2004 stabilisce, altresì, che i Comuni, entro il termine di 120 giorni dalla deliberazione della Giunta regionale che definisce i criteri per l'individuazione dei parchi commerciali, approvano un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni di esercizi commerciali aventi le caratteristiche di parco commerciale, come definito al comma 1 dell'articolo 10.

Al fine di assicurare l'uniforme e sollecita applicazione dei suddetti criteri in tutto il territorio regionale, nonché al fine di assicurare, nella fase di prima attuazione della nuova normativa programmatica, la parità di accesso alla programmazione regionale relativa alle grandi strutture di vendita di tutti i soggetti interessati, a prescindere dall'esito della verifica, operata dal comune, sull'esistenza o meno di parchi commerciali, si ritiene opportuno differire l'efficacia del presente provvedimento alla scadenza del termine di 120 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Trattasi quindi di approvare definitivamente l'allegato "A" che forma parte integrante del presente atto, accogliendo l'integrazione proposta dalla competente Commissione consiliare.

L'Assessore alle Politiche per l'Agricoltura, Commercio e Artigianato, arch. Giancarlo Conta conclude la propria relazione sottoponendo il presente atto all'esame della Giunta regionale.

LA GIUNTA REGIONALE

- Vista la legge regionale 13 agosto 2004 n. 15, recante le "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto" ed in particolare l'articolo 10, comma 6;
- Visto l'articolo 32, lettera g) dello Statuto della Regione Veneto;
- Vista la legge regionale 3 luglio 1997, n.20;
- Richiamate le proprie deliberazioni nn.3866 del 3/12/2004 e 11/CR del 4/2/2005;
- Visto il parere della III^a Commissione consiliare formulato nella seduta del 22/02/2005, acquisito agli atti;
- Vista la legge regionale n. 1/1997
- Udito il relatore Assessore arch. Giancarlo Conta, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art.33, comma II, dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione regionale e statale

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni in premessa espresse, ai sensi dell'articolo 10, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2004, n.15, i criteri per l'individuazione dei parchi commerciali, di cui all'allegato "A" che forma parte integrante della presente deliberazione, accogliendo l'integrazione in premessa indicata, proposta dalla competente Commissione consiliare nel parere formulato nella seduta del 22/2/2005;

2. di prendere atto del mancato parere della Conferenza Regione-Autonomie locali, ai sensi del combinato disposto ex art. 10 L.R. 15/2004 ed ex articolo 12 della legge regionale 3 luglio 1997, n.20;
3. di differire l'efficacia del presente provvedimento, per le motivazioni in premessa indicate, alla scadenza del termine di 120 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Il presente atto è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Sottoposto a votazione, la deliberazione viene approvata con voti unanimi e palesi.

Il Segretario
Dott. Antonio Menetto

Il Presidente
On. Dott. Giancarlo Galan

ALLEGATO "A" ALLA DGR N. 670 DEL 4 MARZO 2005

ARTICOLO 10 DELLA LEGGE REGIONALE

13 AGOSTO 2004, N° 15

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI PARCHI COMMERCIALI

L'art. 10, comma 6 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15, "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", di seguito denominata legge regionale, prevede che la Giunta Regionale, con provvedimento da adottarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge medesima, sentite la Conferenza permanente Regione – Autonomie locali di cui alla Legge Regionale 3 luglio 1997, n. 20 e la competente Commissione Consiliare, definisca i criteri per l'individuazione dei parchi commerciali.

Ai sensi dell'art.10, comma 7, della legge regionale e, sulla base di quanto disposto dal presente atto di indirizzo, i Comuni approvano un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni di esercizi commerciali con le caratteristiche di parco commerciale.

In caso di individuazione di parchi commerciali, il Comune, ai sensi dell'art.10, comma 8 della legge regionale, provvede all'approvazione della variante allo strumento urbanistico generale secondo modalità di cui all'art. 18 della legge regionale.

A riguardo occorre rilevare che, in assenza del suddetto provvedimento ricognitivo, e comunque in assenza della richiamata variante urbanistica in caso di individuazione di parchi commerciali, sono sospesi, ai sensi dell'art. 37, commi 3 e 4, della legge regionale, sia la presentazione delle domande per il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita, sia gli effetti delle denunce di inizio attività per gli esercizi di vicinato, fatte salve le deroghe previste dal medesimo art.37.

I parchi commerciali, come definiti dall'attuale normativa regionale in materia di commercio, presentano le seguenti caratteristiche che, nel loro insieme, individuano ciò che può definirsi un "*unicum*" commerciale:

- 1) presenza di almeno tre esercizi commerciali la cui somma metrica delle rispettive superfici di vendita risulti superiore al limite dimensionale massimo previsto per le medie strutture di vendita (1.500 mq. nei Comuni sotto i 10.000 abitanti ovvero 2.500 mq. nei Comuni sopra i 10.000 abitanti).

In questo contesto, pertanto, ciò che rileva è il numero di esercizi ed il limite dimensionale complessivo, mentre non rileva la tipologia delle strutture commerciali, tant'è che il parco commerciale può essere formato sia da esercizi di vicinato, che da medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali.

Nel caso di più esercizi che costituiscono un centro commerciale, ai fini del requisito relativo alla presenza di almeno tre esercizi per la configurazione del parco, il centro commerciale è conteggiato come un unico esercizio.

- 2) presenza di uno spazio unitario ed omogeneo che può essere attraversato anche da viabilità pubblica.

Per “spazio unitario ed omogeneo” deve intendersi un ambito territoriale con peculiarità sia insediative sia di modalità d’uso che ne facciano un’unità tipologicamente caratterizzata per funzioni e organizzazione localizzative. In altre parole detta unità, ancorché a sua volta costituita da più unità edilizie, si viene comunque a configurare come un’attività organica e monofunzionale, pur non rientrando nella definizione di centro commerciale. La stessa definizione di “parco”, che risulta mutuata da altre analoghe situazioni insediative, da quelle di tipo naturalistico (parchi naturali, parchi urbani) a quelle più contestualizzate (parco tecnologico, parco scientifico), sta dunque ad indicare uno spazio circoscritto ovvero circoscrivibile, che, seppure caratterizzato da una pluralità di funzioni, è comunque riconducibile ad una unitarietà d’uso e di utilizzo.

Riguardo alla viabilità pubblica di possibile attraversamento dello spazio unitario ed omogeneo, appare opportuno operare delle diversificazioni in relazione alla natura ed alla funzione di detta viabilità, al fine di non snaturare il concetto di organicità proprio dell’insediamento commerciale.

Si rende pertanto necessario assumere a riferimento la classificazione normativa delle strade contenuta nell’art.2 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n.285 recante: “Nuovo Codice della Strada” e successive modificazioni ed integrazioni.

Fanno venire meno la necessaria presenza del suddetto spazio unitario ed omogeneo le seguenti tipologie di strada pubblica: “Autostrada”; “Strada extraurbana principale”; “Strada extraurbana secondaria”; “Strada urbana di scorrimento”.

Ne deriva che non può configurarsi parco commerciale un’aggregazione di almeno tre esercizi commerciali che, pur avendo le caratteristiche di cui al comma 1 dell’art.10 della legge regionale, è attraversata dalle predette tipologie di strade, individuate secondo la definizione di cui all’art.2 del citato D.Lgs. n.285/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per contro, nel caso in cui l’aggregazione di almeno tre esercizi commerciali sia attraversata da una strada ricadente in almeno una delle tipologie di strade previste dall’art.2,

comma 2, lett. e) ed f) D.lgs. n.285/1992 (“strada urbana di quartiere” e “strada locale”), tale aggregazione può configurare un parco commerciale qualora soddisfi ai restanti requisiti previsti dal comma 1 dell’art.10.

Allo stesso modo, la presenza di una strada privata di attraversamento dell’aggregazione commerciale non rileva ai fini di un’esclusione automatica della configurazione di parco commerciale, dovendo verificarsi la sussistenza dei suddetti restanti requisiti.

Per i Comuni che non hanno ancora provveduto alla classificazione della viabilità, ai sensi del D.Lgs. 285/92, fanno venire meno la necessaria presenza dello spazio unitario omogeneo per la definizione a parco commerciale le seguenti tipologie di viabilità di attraversamento, così come desunte dall’art. 3, del Decreto Interministeriale 01.04.1968, n. 1404:

- A) Autostrade;
- B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato;
- C) Strade di media importanza, limitatamente alle Strade Statali non comprese tra quelle della categoria precedente e alle Strade Provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50.

Per contro nel caso in cui l’aggregazione di almeno tre esercizi commerciali sia attraversata da una strada ricadente fra quelle di tipo C) strade di media importanza con esclusivo riferimento alle strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50, nonché di tipo D) strade di interesse locale tale aggregazione può configurare un parco commerciale qualora soddisfi ai restanti requisiti previsti dal comma 1, dell’art. 10.

- 3) presenza di infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti;
- 4) presenza di più accessi diretti sulla rete viaria pubblica ovvero uno o più accessi indiretti sulla viabilità pubblica sui quali confluisce l’intero traffico generato da tutto il complesso;
- 5) collocazione in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale ai sensi dell’art.18, comma 1 della legge regionale o, per le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale, collocazione nelle seguenti zone:

- a) zone che, ancorché il PRG, con riferimento agli strumenti urbanistici generali di più vecchia approvazione, non classifichi in modo esplicito come zone D, siano comunque a prevalente destinazione commerciale;
- b) zone che, ancorché siano definite di tipo D, tuttavia non prevedano normativamente la specifica destinazione commerciale, ma comunque all'interno delle stesse siano localizzate attualmente attività commerciali che si vengano a configurare quali parchi commerciali. Trattasi, quindi, di quelle zone territoriali omogenee espressamente destinate ad ospitare attività non residenziali che possono essere di tipo misto.

Al fine di semplificare l'individuazione della nozione di parco commerciale, si evidenziano nel seguente schema gli elementi di diversità tra quest'ultimo ed il centro commerciale.

CENTRO COMMERCIALE	PARCO COMMERCIALE
<p><u>tipologia di vendita</u>: media o grande struttura di vendita;</p> <p><u>numero di esercizi</u>: almeno due;</p> <p>gestione unitaria di spazi di servizio o delle infrastrutture comuni ed obbligo di individuazione del soggetto referente al fine di assicurare detta gestione unitaria nonché il coordinamento dell'attività del centro commerciale nei confronti della pubblica amministrazione.</p>	<p><u>tipologia di vendita</u>: riconducibile alla grande struttura di vendita</p> <p><u>numero di esercizi</u>: almeno tre;</p> <p>non è prevista la gestione unitaria di spazi di servizio e delle infrastrutture comuni né l'individuazione del soggetto referente.</p>

Si tratta pertanto di compiere un'analisi delle varie situazioni in essere, di verificare cioè per ogni singola realtà comunale l'esistenza o meno di determinati aggregati con caratteristiche di "parco commerciale" o di aree, che dovranno comunque essere in zone territoriali omogenee di tipo D o assimilate con le caratteristiche di cui sopra, che potenzialmente potranno essere siti di localizzazione delle suddette strutture commerciali. In particolare gli adempimenti comunali si possono così sintetizzare:

- **parchi commerciali esistenti:**
 - provvedimento ricognitivo ai sensi dell'art. 10, comma 7, L.R 15/2004 e ai sensi del presente atto di indirizzo, che dovrà concludersi con specifica deliberazione della Giunta comunale, salvo che lo Statuto comunale non disponga diversamente;

- variante urbanistica ai sensi dell’art. 18, L.R 15/2004 in caso di individuazione di parchi commerciali.

Nella fattispecie di cui al punto 5), lett. a), la variante urbanistica deve provvedere a riclassificare l’area come Z.T.O. di tipo D a specifica destinazione commerciale ed a localizzare il parco commerciale.

Nella fattispecie di cui al punto 5), lett.b), la variante urbanistica deve provvedere a conferire all’area la specifica destinazione commerciale e a localizzare il parco commerciale.

- **parchi commerciali di nuova costituzione:**

- variante urbanistica ai sensi dell’art. 18, L.R 15/2004 per le aggregazioni di almeno tre esercizi che abbiano le caratteristiche di cui all’art.10, comma 1 la cui superficie complessiva superi la soglia dimensionale massima prevista dall’art.7, comma 1 lett. b) della legge regionale.

Sono parchi di nuova costituzione sia quelli derivanti da un’istanza di autorizzazione commerciale per almeno tre esercizi aventi, nel loro insieme, le caratteristiche di un parco commerciale, sia quelli derivanti da un’istanza di autorizzazione commerciale (o denuncia di inizio attività nel caso di esercizio di vicinato) per uno o più esercizi da collocarsi nell’ambito di un’aggregazione preesistente, costituita da almeno due esercizi, la quale, insieme all’esercizio o gli esercizi da autorizzare, viene ad assumere la configurazione di parco commerciale ai sensi dell’art.10, comma 1.

Con particolare riguardo alla variante urbanistica, si fa presente che, ai sensi dell’art. 38, comma 4, L.R 15/2004, i comuni, in deroga a quanto previsto dall’art. 48, comma 1, L.R 11/2004, e comunque per un periodo non superiore a 12 mesi decorrenti dal 23.10.2004, data di applicazione degli artt da 1 a 49 della medesima L.R 11/2004, continuano ad applicare le disposizioni di cui all’art. 50, L.R 61/1985.

Ciò premesso, si ritiene utile visualizzare, ai fini esemplificativi, alcune possibili, benché non esaustive, organizzazioni insediative esistenti.

Per inciso, gli schemi riportati, sotto l’aspetto del singolo fabbricato, fanno riferimento alla distribuzione a piano terra della superficie di vendita al dettaglio, rilevando che, qualora l’edificio sia organizzato in più piani adibiti ad altre attività di vendita al dettaglio, lo stesso deve intendersi come “centro commerciale”.

Di conseguenza rispetto ai grafici contenuti in allegato si fanno le seguenti considerazioni avvalorando il fatto che sotto l'aspetto metodologico ai primi 8 casi base si sono successivamente ipotizzati ulteriori casistiche formate dalle loro varie combinazioni.

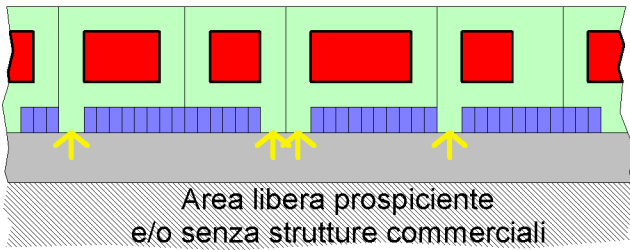
nn. 1 – 2 – 3 – 6 Queste tipologie di insediamento non configurano un parco commerciale quando non esiste analoga prospicenza.

Qualora esista analoga prospicenza, le suddette tipologie non configurano comunque parco commerciale se attraversate da viabilità che esclude la configurazione di uno spazio unitario ed omogeneo.

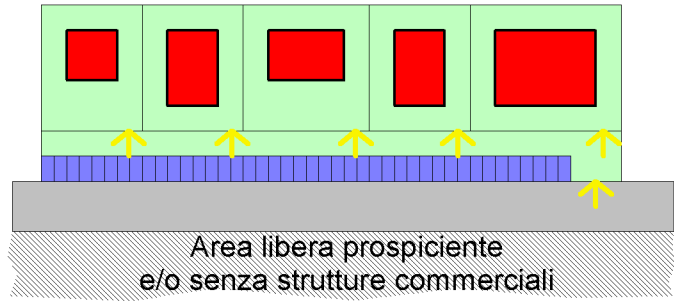
nn. 4 – 5 - 7 Queste tipologie di insediamento configurano un parco commerciale quando i servizi o le infrastrutture non sono gestite unitariamente (perché in tale caso configura un centro commerciale).

n.8 Questa tipologia di insediamento configura un parco commerciale qualora sia attraversata da viabilità privata, ovvero pubblica purché non rientrante nelle tipologie di strade sopra indicate che esclude la configurazione di uno spazio unitario ed omogeneo.

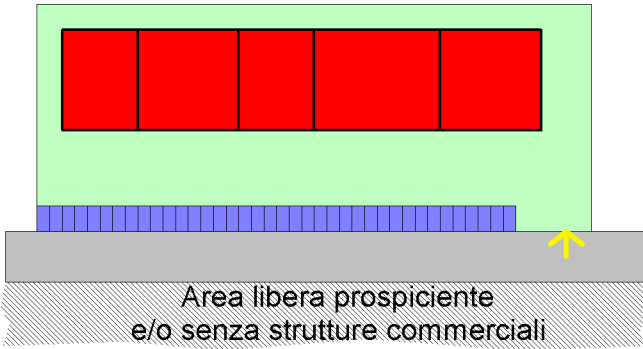
1



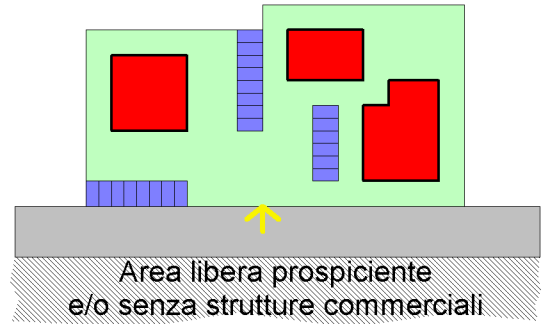
2



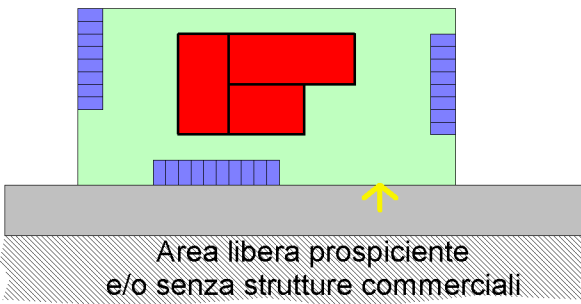
3



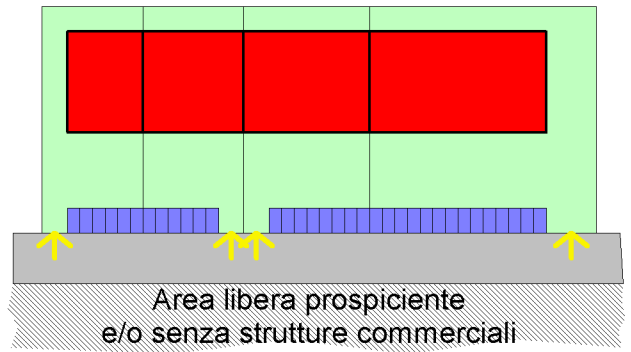
4



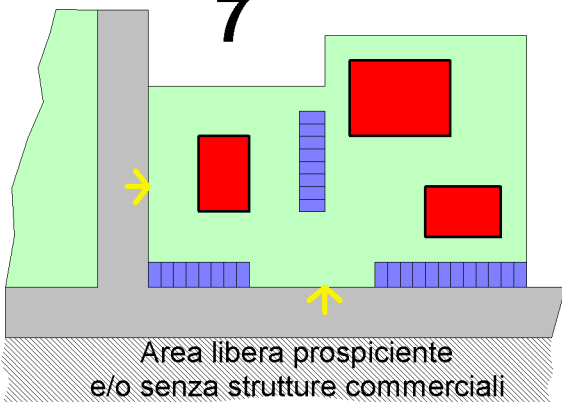
5



6



7



8

