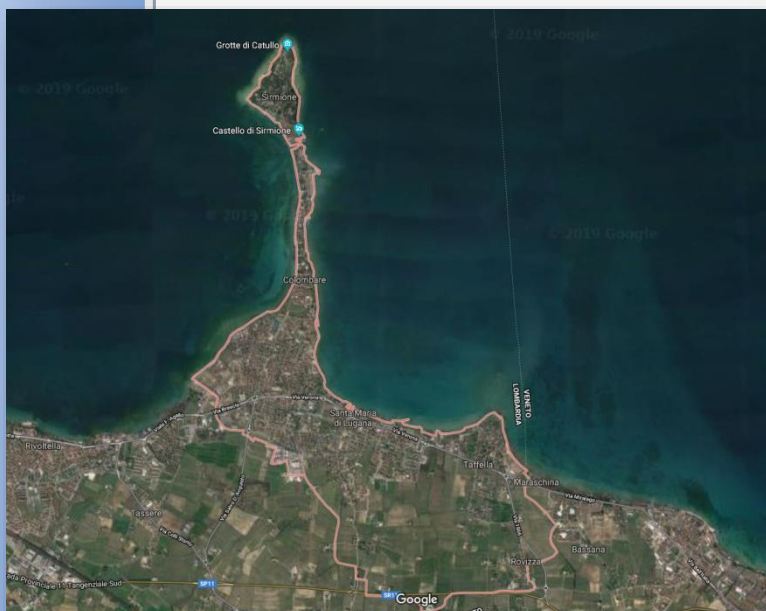


**"all. 1"**



**Comune di SIRMIONE**  
(Provincia di Brescia)



**PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO**

**Adeguamento alla disciplina  
del commercio  
(l.r. 12/2005; l.r. 6/2010;  
d.g.r. 1193/2013)**

**RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA**

**ASTEP s.r.l.  
Aggiornamento  
settembre 2021**

# RELAZIONE

## **Premessa Normativa**

L'articolo 6, comma 2, del D.lgs 114/98 attribuisce alla Regione il compito di “...fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino....

- a) *le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;*
- b) *i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e culturale;*
- c) *i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;*
- d) *la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.*

La Regione Lombardia ha adempiuto a tale obbligo con la l.r. 23/7/1999 n. 14, ribadendo i principi sopra richiamati e specificando che “...in adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica i piani regolatori generali (oggi PGT) e le relative varianti devono prevedere che le aree destinate a grandi strutture di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico...” . Tale disposizione è tuttora vigente ed è contenuta nell'articolo 150, comma 5 della l.r. 2/2/2010 n. 6 (in quanto la legge 14/1999 è stata abrogata).

I criteri di programmazione urbanistica sono stati via via integrati da vari provvedimenti regionali: nel regolamento regionale n 21/7/2000 n. 3, all'articolo 6, si specificava che *"...la specifica destinazione commerciale, secondo le categorie delle strutture di vendita del D.lgs 114/98, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistici-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato..."*.

Norme più specifiche sono state poi contenute nella D.C.R. 13/3/2007 n. VIII/352 (indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale) che riguardano il PGT e precisamente:

- a) il documento di piano: devono essere focalizzate le politiche di intervento per il settore commerciale
- b) il piano dei servizi ed il piano delle regole: in cui devono essere stabilite le modalità disciplinari del tessuto urbano e commerciale esistente ed il raccordo con i servizi comunali, quali i parcheggi.

La D.g.r. 21/11/2007 n. 8/5913 (criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale) definisce le modalità di predisposizione dei Piani di Governo del Territorio con particolare riferimento alla individuazione delle aree per medie e grandi strutture vendita ed alla correlazione dei procedimenti.

Infine nella D.g.r. 20/12/2013 n. X/1193 uno specifico paragrafo è dedicato alle indicazioni di natura urbanistica *"...negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali devono essere individuati sulla base della classificazione di medie e grandi strutture di vendita e, nell'ambito delle grandi strutture, indicando le tipologie di struttura organizzata in forma unitaria. In relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti*

*del PGT. A tal fine la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato...”.*

### **Lo Stato della Pianificazione Comunale**

Il Comune di Sirmione ha approvato il proprio strumento urbanistico quale Piano Regolatore Generale in data 15/12/2000 con Delibera di Giunta Regionale n. 2676. Successivamente, a seguito dell'emanazione della nuova disciplina in materia di commercio, prevista dal D.lgs 114/98, dalla l.r. 14/99 e dal RR 3/2000, ha approvato con propria deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27/1/2003 il Piano del Commercio con funzione di adeguamento del PRG del 2000. A seguito dell'emanazione della l.r. 12/2005 il Piano Regolatore Generale e le sue successive varianti sono state abrogate e sostituite dal Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera consiliare n. 50 del 21 dicembre 2009. Successivamente con delibera di Giunta Comunale n. 16 del 10/2/2014 è stato dato avvio al procedimento di Variante Generale al PGT ai sensi della l.r. 12/2005: tale procedimento non è ancora stato concluso.

### **Analisi delle NTA vigenti**

Le Norme Tecniche di Attuazione che rappresentano parte di assoluto rilievo dello strumento urbanistico comunale e sono definite Piano delle Regole, in quanto disciplinano gli interventi urbanistici nel tessuto urbanizzato e non soggetto a trasformazione (quegli ambiti sono normati dal Documento di Piano), contengono le disposizioni in materia di commercio. Poiché il PGT è stato approvato nel 2009 e successivamente a tale data sono state emanate leggi e atti normativi di assoluto rilievo, in particolare il D.lgs 59/2010 (recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva Bolkestein), la l.r. 6/2010 (testo unico delle leggi del commercio), la d.g.r. 1193/2013, ed anche i provvedimenti previgenti sono stati adeguati ai nuovi principi

giuridici e programmatori introdotti dal D.lgs 59/2010, si rende necessario un adeguamento delle disposizioni in materia di commercio contenute nel PGT.

Dall'analisi delle NTA infatti emergono alcuni aspetti che devono formare oggetto di un intervento deliberatorio di adeguamento:

- 1) gli insediamenti commerciali sono disciplinati sulla base di quattro classificazioni:
  - a) commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;
  - b) commercio all'ingrosso;
  - c) pubblici esercizi;
  - d) supermercati al dettaglio.

Tale classificazione non risponde per quanto attiene alle tipologie a) e d) alla legislazione vigente. Con il D.lgs 114/98 e con i successivi provvedimenti nazionali e regionali, infatti, gli insediamenti commerciali (per i Comuni con meno di 10.000 abitanti) sono stati classificati su base dimensionale e precisamente:

- 1) esercizi di vicinato – esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq
- 2) medie strutture di vendita – esercizi con superficie di vendita tra i 150 ed i 1.500 mq
- 3) grandi strutture di vendita- esercizi con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Le tipologie di cui ai punti 2) e 3), poi, possono essere organizzate sotto forma di esercizi singoli o in forma unitaria (centri commerciali).

Entrambe le classificazioni a) e d) non fanno alcun accenno alla soglia dimensionale ammissibile che, invece, costituisce un elemento essenziale di riferimento programmatico, come previsto dagli articoli 4 e 6 del D.lgs 114/98 e dalla d.g.r. 1193/2013. Infatti la genericità del termine “commercio al dettaglio” potrebbe essere inclusiva di esercizi commerciali di qualsiasi

dimensione, anche le grandi strutture di vendita non alimentari ed anche quelle alimentari, qualora non organizzate sotto forma di “supermercato”.

La terminologia “supermercati al dettaglio” inoltre non è riscontrabile a livello di normativa, ma è una definizione di mercato, di tipo statistico, e comunque secondo le definizioni ministeriali sta ad indicare *“un esercizio al dettaglio operante nel campo alimentare, organizzato prevalentemente a libero servizio e con pagamento all’uscita, che dispone di una superficie di vendita uguale o superiore a 400 mq e di un vasto assortimento di prodotti di largo consumo ed in massima parte confezionati nonchè, eventualmente di alcuni articoli non alimentari di uso domestico corrente”*. (fonte: ministero sviluppo economico).

## **Le nuove normative sopravvenute**

- 1) merci ingombranti: nella categoria del commercio al dettaglio è stata inoltre introdotta (d.g.r. 1193/2013) una nuova classificazione rappresentata dagli esercizi che pongono in vendita “merci ingombranti”: ad essa appartengono quelle attività (mobilitrici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) che vendono prodotti non facilmente movibili, a consegna differita, la cui superficie di vendita è determinata in modo convenzionale, conteggiandola nella misura di 1/8 della SIp dei locali in cui la vendita viene effettuata.
- 2) commercio all’ingrosso: è stato oggetto di interventi normativi, in particolare il D.lgs 6/8/2012 n. 147, articolo 8 successivamente ripreso nella d.g.r. 1193/2013 per cui tale attività, a differenza del passato, può essere sempre svolta congiuntamente al commercio al dettaglio, alla condizione che l’esercizio in cui sono svolte sia autorizzato per l’intera superficie di

vendita come commercio al dettaglio e, per alcune merceologie, per il 50% della superficie effettivamente utilizzata per la vendita;

- 3) pubblici esercizi: il Comune di Sirmione ha assunto fin dal 2015 con deliberazione di Consiglio Comunale i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, limitando le possibilità insediative in alcune aree del territorio comunale a particolare valenza storico/monumentale in ossequio ai dettati della l.r. 6/2010, ed ha in corso l'adeguamento di tale provvedimento, allargandone l'area applicativa agli esercizi di vicinato per la vendita di alimentari con consumo sul posto ed alle attività artigianali di produzione di alimenti con consumo sul posto. Tali disposizioni per dispiegare a pieno la propria efficacia devono essere assunte anche in sede di PGT: considerando che non vengono modificate le classificazioni esistenti, né accresciuto il peso insediativo, ma di contro vengono introdotti limitazioni e prescrizioni insediative, il recepimento di tale provvedimento può rientrare nella casistica della presente variante di adeguamento.

E' infine necessario considerare lo stato di fatto relativamente a:

- 1) attività già in essere – medie strutture di vendita;
- 2) atti amministrativi e convenzioni già assunte ed approvate;



**ELENCO AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

<b>N.</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>SUP. ALIMENTARI</b>	<b>SUP. NON ALIMENTARI</b>	<b>SUP. TOTALE</b>
1	M.T.G. Srl	Vittorio Emanuele, 80	0	195	195
2	Sirmiocar Srl	via 1866 N. 1	0	199	199
3	Belladelli Riccardo & C. snc	via Colombare 195	0	239	239
4	Emporio Zordan sas	via Verona 134	0	295	295
5	giesse spa	via Colombare 154	320	80	400
6	Billa Ag (Penny Market)	via Verona 1/a	500	100	600
7	MIGROSS Spa	Via Verona 80	419	200	619
8	MIGROSS Spa	Via Verona, 80/82	1.000	500	1.500
9	La Pergola Moniga srl*	Via Brescia - Loc. Colombare	1.015	435	1.450
*	E' inoltre stato rilasciato in data 31/7/1987 con Delibera di Giunta Regionale n. 22686 un Nulla-osta regionale, ai sensi della legge 11/6/1071 n. 426 (equivalente a Grande struttura di vendita ai sensi del D.lgs 114/98) per l'ampliamento della struttura a mq. 1.900. Successivamente Il Comune di Sirmione, con prot. 5520 del 22/4/1999, ha autorizzato un ulteriore ampliamento fino a mq. 3.800 della struttura di vendita. Gli ampliamenti suddetti non si sono mai verificati, ma fino alla data del 22/4/2015 sono stati oggetto di provvedimento di proroga da parte del Comune di Sirmione. Da tale data in poi, alle istanze di proroga non è più stata data risposta.				

Ai fini di mantenere inalterato il peso insediativo degli insediamenti commerciali, condizione per compiere un adeguamento del PGT che non modifichi la programmazione attuata nel documento di Piano, è necessario che non si accrescano le possibilità insediative delle singole zone urbanistiche, ma che semplicemente si proceda ad una loro riclassificazione adeguata alla norma vigente ed in particolare all'evoluzione disciplinare intervenuta in questi anni.

## **La Proposta di adeguamento**

Sulla base della ricognizione effettuata sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, delle variazioni normative successivamente intervenute e tenendo conto degli orientamenti programmatori dell'Amministrazione, già espressi nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27/1/2003, quale Piano per il Commercio come variante di P.R.G.C. , richiamato nella delibera di Giunta Comunale n 208 del 9/11/2020, l'aggiornamento delle destinazioni d'uso "commerciali" all'evoluzione normativa ha seguito questi presupposti:

### **GRUPPO TERZIARIO:**

La voce "*commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie*" viene classificata come : "**commercio al dettaglio: esercizi di vicinato**".

Intendendo per tale descrizione la tipologia prevista dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.lgs 114/98 e cioè "esercizio avente una superficie di vendita non superiore a 150 mq".

### **GRUPPO CENTRI COMMERCIALI E ATTREZZATURE COLLETTIVE**

Viene modificata la descrizione del gruppo in "**MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE**". Tale modificazione si rende necessaria in quanto la dizione "centri commerciali" nell'ambito della disciplina del commercio non costituisce una classificazione definita. L'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.lgs 114/98, infatti definisce centro commerciale "*una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in essa presenti*". Pertanto la descrizione "**MEDIE E GRANDE STRUTTURE DI VENDITA**" contempla anche la tipologia centri

commerciali che, nella d.g.r. 1193/2013 è stata ridefinita “*medie e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria*”.

La voce “*supermercati al dettaglio*” viene riclassificata in modo articolato:

- a) **Medie strutture di vendita, singole o in forma unitaria:** esercizi o gruppi di esercizi con una superficie di vendita inferiore a 1.500 mq
- b) **Grandi strutture di vendita, singole o in forma unitaria:** esercizi o gruppi di esercizi con una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Tale riclassificazione risulta coerente con la procedura di variante normativa in quanto non altera il peso insediativo delle destinazioni d’uso commerciali assegnate alle varie zone urbanistiche in sede di formazione del PGT, anzi, per alcuni aspetti le ridimensiona.

Nello stesso tempo consente la valutazione delle richieste insediative secondo i criteri della legislazione vigente, eliminando le possibilità di contenziosi formali.

La tabella sottoriportata evidenzia le ammissibilità e le non ammissibilità articolata per zone di PGT.

**Classificazione delle ammissibilità commerciali**

<b>Zona</b>	<b>Art.</b>	<b>Ammissibili secondo PGT attuale</b>	<b>Ammissibili secondo riclassificazione ex DLGS 114/98</b>	<b>Annotazioni</b>
A	15	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	l'esercizio commerciale non è ammissibile solo in caso di restauro edifici
A1	19	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
BO	21	-	-	
B1	22	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
B2	23	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
B3	24	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
Ex albergo Touring	26	• commercio al dettaglio; • supermercati al dettaglio; • commercio all'ingrosso; • pubblici esercizi	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
C1	27	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
P.E.N. 5	28	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
C2	29	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
C3	30	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
P.E.N. 4	31	• commercio al dettaglio; • pubblici esercizi.	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
D1	32	• commercio all'ingrosso	♦ commercio all'ingrosso	
D2	33	-	-	
D3	34	• commercio al dettaglio	♦ EV alimentari e non alimentari;	commercio al dettaglio solo per prodotti integrativi e pertinenziali dell'attività
D4	35	-	-	
D5	37	-	-	
D6	38	• commercio al dettaglio; • supermercati al dettaglio; • commercio all'ingrosso; • pubblici esercizi	♦ EV alimentari e non alimentari; ♦ MSV non alimentari; ♦ MSV alimentari; ♦ pubblici esercizi.	
Attrezz. portuali	39	-	-	
Giardini e verde privato	40	-	-	