



Atti del Comune

SETTORE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI
Direzione
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Direzione

Protocollo

Milano,

Oggetto:

Determinazione Dirigenziale: “Adozione di criteri transitori e schemi procedurali per l’esame e la valutazione delle richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture di vendita”.

IL DIRETTORE DEL SETTORE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI
E
IL DIRETTORE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

- Visto l’art. 107 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- Visto il D.Lgs. 31/3/1998, n. 114 e, particolarmente, l’art. 6, comma 1 lett. f) e comma 2 lett. c);
- Vista la Legge Regionale 23/7/1999, n. 14;
- Visto il Regolamento Regionale 21/7/2000, n. 3 e successive modificazioni;
- Viste le deliberazioni della Giunta Regionale n. 7/15701 e n. 7/15716 del 18/12/2003;
- Visto l’atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i comuni di cui al decreto del dirigente unità organizzativa 19/12/2003 – n. 22642,
- Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 1958, in data 10/07/2001;
- Visto l’art. 71 dello Statuto del Comune di Milano.

Premesso che:

- la Giunta Comunale, nella deliberazione n. 1958/2001, aveva già evidenziato che, a seguito dell’evolversi della materia commerciale per il susseguirsi degli interventi normativi regionali, il Comune di Milano è stato di fatto obbligato a rielaborare di volta in volta i propri progetti adeguandoli alle nuove norme dettate dalla Regione;

Considerato che:

- le Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005, approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/15701 del 18/12/2003, inibirebbero paradossalmente alla Città di Milano, non solo l’insediamento di nuove medie strutture di vendita, senza alcuna distinzione della dimensionalità delle stesse sino



Atti del Comune

all'approvazione di uno strumento urbanistico generale, ma addirittura il semplice ampliamento delle medie strutture già esistenti e che una lettura pedissequa delle norme potrebbe, a fronte della generale previsione commerciale dell'attuale piano regolatore generale e, in assenza di una specifica individuazione delle distinte categorie, consentire esclusivamente l'insediamento degli esercizi di vicinato, contravvenendo a quanto previsto dall'art. 41 della Costituzione e dando origine ad un gravoso contenzioso con esiti incerti per l'Amministrazione Comunale;

Ritenuto che:

- sia corretto fornire medio-tempore un'interpretazione più duttile delle norme regionali senza per questo stravolgerne il senso e lo spirito, garantendo nel contempo alla città un ragionevole sviluppo del settore commerciale laddove la pianificazione del territorio già lo consente;

Rilevato che:

- una più attenta lettura delle Modalità applicative del Programma Triennale induce ad un'interpretazione della normativa regionale sul commercio in merito all'obbligo dello strumento urbanistico comunale meno limitativa di quanto possa apparire a prima vista, come meglio precisato nel seguito;

Precisato che:

- a questo riguardo, gli uffici dell'Amministrazione Comunale hanno avviato lo studio per l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale riguardanti la materia commerciale sulla base di alcune ricerche ed analisi dello stato di fatto esistente in ordine alle diverse tipologie distributive presenti sul territorio comunale;
- da tali ricerche, è emerso che la tipologia della media struttura di vendita risulta essere quella più organicamente distribuita sul territorio ed in ordine alle domande di autorizzazione commerciale risultano più frequenti le richieste di autorizzazioni commerciali per l'apertura e l'ampliamento di medie strutture aventi una superficie di vendita superiore ai 250 mq. e fino ai 1500 mq. Pertanto, nello studio delle norme in fieri, la media struttura di vendita sarà articolata in tre tipologie:

medio-piccola struttura (fino a 600 mq. di superficie di vendita); media struttura di grado inferiore (fino a 1500 mq. di superficie di vendita); media struttura di grado superiore (fino a 2500 mq. di superficie di vendita);

- sulla base della realtà commerciale esistente sul territorio comunale, nonché di alcuni indirizzi contenuti nella normativa e nelle direttive regionali, si individuerebbero, nello specifico, le seguenti tipologie distributive:

TIPOLOGIA

SUPERFICIE DI VENDITA

ESERCIZI DI VICINATO

FINO A MQ 250



Atti del Comune

MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA	DA MQ 251 A MQ 600
------------------------------------	--------------------

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI GRADO INFERIORE	DA MQ 601 A MQ 1500
---	---------------------

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI GRADO SUPERIORE	DA MQ 1501 A MQ 2500
---	----------------------

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO INFERIORE	DA MQ 2501 A MQ 4000
--	----------------------

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO SUPERIORE	OLTRE MQ. 4000
--	----------------

Evidenziato che:

- per l'aspetto urbanistico attinente la specifica localizzazione delle tipologie distributive, il piano regolatore generale e le relative norme tecniche di attuazione prevedono azzonamenti in cui è ammessa, tra le altre, anche la funzione commerciale; lo strumento di pianificazione generale prevede solo alcune eccezioni, in caso di azzonamenti strumentali alla realizzazione di opere pubbliche ("V.C." Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale – "S.C." Zone per spazi pubblici e riservati alle attività collettive a livello comunale – "V" Aree destinate alla viabilità – "M" Aree per attrezzature connesse alla mobilità) o posti a tutela di interessi pubblici riguardanti determinati beni di proprietà privata ("V.P." Aree a verde privato) o a tutela di attività imprenditoriali specifiche ("V.A." Zone a verde agricolo compreso nei parchi pubblici urbani e territoriali);
- le norme di piano prevedono, per la maggior parte degli azzonamenti, mix funzionali nei quali la funzione commerciale è funzione compatibile e, inoltre, la quantità di detta funzione dipende dalla determinazione della superficie lorda di pavimento ammissibile nel lotto di intervento;
- la direttiva data dalla Regione di una specifica previsione urbanistico – commerciale per le strutture di vendita superiori all'esercizio di vicinato sembrerebbe impedire, nelle more dell'adeguamento delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, il rilascio di autorizzazioni commerciali riguardanti le medie strutture di vendita che, sotto il profilo urbanistico, sono ammissibili in quanto conformi alle disposizioni che regolano i diversi azzonamenti e le percentuali ammesse per i mix funzionali;
- la suddetta direttiva, nella parte in cui prevede la specifica localizzazione delle medie strutture di vendita, assume, nel contesto delle competenze della Regione di definizione degli indirizzi programmatici anche una valenza amministrativa di carattere autorizzativo,



Atti del Comune

rendendo inapplicabili le vigenti norme di attuazione del piano regolatore generale riguardanti l'insediamento di funzioni commerciali;

- da una più attenta lettura delle Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale, si ritiene, tuttavia, che l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, attraverso una zonizzazione specifica per categorie, non sia da applicarsi in casi di ampliamento di medie strutture esistenti, ed a tutti gli effetti dotate di autorizzazioni commerciali già rilasciate ed insediate all'interno di strutture la cui compatibilità urbanistica è già stata verificata. Infatti, rispetto alle strutture commerciali per le quali esistono già gli atti abilitativi urbanistico – edilizi e commerciali, la specificazione della tipologia distributiva con l'individuazione della categoria delle medie strutture di vendita esiste già; si tratta soltanto di disciplinare la possibilità di ampliamento o di reinsediamento.

Evidenziato, altresì, che:

- la specifica previsione della tipologia commerciale è da verificarsi alla luce dei disposti di cui agli artt. 53 e 55 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in riferimento alle distinte categorie indicate dal punto 2 della D.g.r. 18 dicembre 2003 n. 7/15716 "Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005: modalità applicative e criteri urbanistici per l'attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale (L.R. 23 luglio 1999 n. 14)";
- l'art.53 (Spazi commerciali e zone a destinazione d'uso) delle N.T.A. del P.R.G. vigente recita testualmente:
"1. Nelle zone a destinazione d'uso R, R/I, R/TA, I/R, TA, C.C., M, M/S, e, limitatamente alle zone omogenee di espansione D, nelle destinazioni I e TA, è permessa la formazione di spazi commerciali nel rispetto di quanto previsto dai successivi articoli.
2. Nelle zone a destinazione d'uso S.C., V.C., S.I., V.I., S.S., è consentita la formazione di spazi commerciali realizzati dal Comune o da altri Enti pubblici, ovvero in regime di concessione, tali da fornire servizi commerciali e paracommerciali (quali bar, punti di ristoro, edicole, fiorai, etc.), utili alla valorizzazione delle specifiche funzioni di tali zone e non conferibili in altre forme."
- **pertanto, la norma sopracitata si configura a tutti gli effetti quale specifica previsione di esercizi commerciali all'interno di determinate zone omogenee di piano;**
- l'art. 55 (Superficie massima di vendita ammessa a concessione edilizia semplice) - ora permesso di costruire - delle N.T.A. del P.R.G. vigente stabilisce che:
"1. In tutte le zone con le destinazioni d'uso di cui al 1° comma del precedente art. 53, ove l'intervento sia autorizzato con concessione edilizia semplice, è permessa la formazione di spazi commerciali che, singolarmente o globalmente per il singolo intervento, abbiano una superficie di vendita inferiore ai mq. 1.500.
2. Nel caso di superficie maggiore si deve ricorrere alla pianificazione particolareggiata esecutiva.
3. In ogni caso gli spazi commerciali e le relative superfici di vendita devono rispondere alle prescrizioni di cui ai successivi articoli."



Atti del Comune

Dato atto, quindi, che:

- la citata normativa indica, alla luce della specifica individuazione della funzione commerciale nelle zone urbanistiche di piano, la tipologia ammessa, inferiore o superiore a mq. 1.500 di superficie di vendita e le relative modalità attuative per la sua realizzazione; più precisamente, secondo quanto disposto dagli articoli 53 e 55 delle N.T.A. vigenti, il Comune di Milano è già dotato di uno strumento urbanistico generale adeguato alle attuali disposizioni in materia di commercio, in quanto già inserita, nella propria normativa, la specificazione delle tipologie commerciali insediabili con disposizioni che subordinano l'ammissibilità delle stesse a diversificate modalità di intervento.

Rilevato, pertanto, che:

- il combinato disposto degli articoli 53 e 55 delle N.T.A. si prefigura quale vera e propria specificazione dello strumento urbanistico generale, relativamente alle tipologie commerciali: l'individuazione della funzione commerciale all'interno della zonizzazione di piano con specificazione delle tipologie insediabili e delle relative modalità attuative risponde ai disposti della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701 - Punto 2 – Riferimenti generali, secondo cui la *“specifica previsione commerciale nello strumento urbanistico generale comunale con l'individuazione delle distinte categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. n. 114/98”* costituisce *“condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali”*.

Considerato, altresì, che:

- le attività commerciali presenti sul territorio debbono intendersi come specifica previsione commerciale per le distinte categorie delle diverse strutture di vendita, sono ammissibili esclusivamente le domande di ampliamento della superficie di vendita, di trasferimento, di apertura e di accorpamento limitatamente ai casi e secondo i criteri di seguito descritti che dovranno essere autorizzati attraverso la metodologia attualmente prevista dalla deliberazione n. 1958/2001 e dalla determinazione dirigenziale n. 26/2001.

Più precisamente:

- a) le medie strutture di vendita esistenti ed aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 mq e 1.154 mq possono essere ampliate per una sola volta, sino alla concorrenza di una superficie di vendita massima complessiva pari a 1.500 mq;
- b) le medie strutture di vendita esistenti aventi una superficie di vendita superiore a 1.154 mq. possono essere ampliate per una sola volta, per quota pari al 30% della superficie di vendita esistente ed autorizzata, sino alla concorrenza di una superficie di vendita massima complessiva pari a 2.500 mq;
- c) è consentito il rilascio di nuova autorizzazione, ampliamento o accorpamento di media struttura di vendita all'interno di un edificio già in possesso dell'agibilità ad uso commerciale a far tempo dall'entrata in vigore della legge Regionale n.14/99 e in riferimento al quale sia documentata la presenza da tale data di una media struttura di vendita attraverso una autorizzazione commerciale, anche se cessata; l'autorizzazione deve prevedere una superficie di vendita inferiore o uguale a quella documentata e preesistente all'interno del contenitore dismesso, e deve essere relativa al medesimo settore merceologico;



Atti del Comune

- d) la superficie di vendita di una media struttura oggetto di nuova autorizzazione, di trasferimento, ampliamento o accorpamento deve essere autorizzabile, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con particolare riferimento agli artt. 53 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- e) devono essere rispettate le dotazioni di standard urbanistici e di parcheggi pertinenziali secondo le disposizioni vigenti in materia.

Ritenuto che:

- una valutazione di ammissibilità delle domande di apertura, ampliamento, trasferimento o accorpamento di medie strutture di vendita sul territorio comunale, nelle fattispecie sopra indicate, non si ponga in contrasto con le direttive regionali più volte citate, posto che l'Amministrazione Comunale ha già avviato il procedimento di Variante complessiva alle Norme Tecniche di Attuazione volte all'adeguamento alla normativa commerciale e che tale indirizzo non precluderebbe, in pendenza di tale fase, l'esercizio dell'attività commerciale.

Ritenuto, altresì, che:

- la necessità di garantire una maggiore flessibilità di intervento per la localizzazione delle medie strutture di vendita, ritenute non prescrittive le norme regionali nel caso di medie strutture già realizzate nell'area cittadina,

DETERMINANO

- 1) di adottare i seguenti criteri transitori in merito all'esame ed alla valutazione delle richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture di vendita:
 - a) le medie strutture di vendita esistenti ed aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 mq e 1.154 mq possono essere ampliate per una sola volta, sino alla concorrenza di una superficie di vendita massima complessiva pari a 1.500 mq;
 - b) le medie strutture di vendita esistenti aventi una superficie di vendita superiore a 1.154 mq. possono essere ampliate per una sola volta, per quota pari al 30% della superficie di vendita esistente ed autorizzata, sino alla concorrenza di una superficie di vendita massima complessiva pari a 2.500 mq;
 - c) è consentito il rilascio di nuova autorizzazione, ampliamento o accorpamento di media struttura di vendita all'interno di un edificio già in possesso dell'agibilità ad uso commerciale a far tempo dall'entrata in vigore della legge Regionale n.14/99 e in riferimento al quale sia documentata la presenza da tale data di una media struttura di vendita attraverso una autorizzazione commerciale, anche se cessata; l'autorizzazione deve prevedere una superficie di vendita inferiore o uguale a quella documentata e preesistente all'interno del contenitore dismesso, e deve essere relativa al medesimo settore merceologico;
 - d) la superficie di vendita di una media struttura oggetto di nuova autorizzazione, di trasferimento, ampliamento o accorpamento deve essere autorizzabile, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con particolare riferimento agli artt. 53 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;



Atti del Comune

- e) devono essere rispettate le dotazioni di standard urbanistici e di parcheggi pertinenziali secondo le disposizioni vigenti in materia.

Dato atto, infine:

- di quanto deciso dalla Giunta Comunale, con deliberazione n. 1958 del 10/07/2001, in ordine alla costituzione di un gruppo di lavoro composto da funzionari e dirigenti del Settore Autorizzazioni Commerciali, della Direzione Centrale Pianificazione e Attuazione P.R., della Direzione Progetto Pianificazione Strategica (ora Settore Pianificazione Urbanistica Generale), del Settore Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie (ora Settore Sportello Unico per l'Edilizia) e del Settore Traffico e Viabilità per l'esame delle richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture di vendita

DETERMINANO, INOLTRE, CHE

- 2) le richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture con superficie di vendita superiore a 600 mq. dovranno essere corredate, a pena di inammissibilità, dalla seguente documentazione:
 - a) dichiarazioni di cui all'art. 9 comma 2 lett. A) e b) del D.Lgs. 114/98 (di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5; il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio).
 - b) una relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale nonché con le disposizioni della legge 14/99, con specificati gli estremi del provvedimento edilizio se già rilasciato.
 - c) la valutazione dell'impatto occupazionale netto.
 - d) lo studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale.
 - e) studio dell'impatto territoriale ed ambientale, fatto comunque salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di impatto ambientale.
 - f) una descrizione delle caratteristiche progettuali.
 - g) l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento.
 - h) l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte.
 - i) una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative.
 - j) specifica relazione sulla dotazione degli standards (occorre produrre planimetria asseverata dei parcheggi ai sensi dell'articolo 58 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore – in scala 1:100 firmata da professionista abilitato, con dichiarata la superficie di vendita e l'area destinata ai parcheggi.
 - k) valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale.
- 3) le richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 600 mq. dovranno essere corredate, a pena di inammissibilità, dalla seguente documentazione:



Atti del Comune

- a) dichiarazioni di cui all'art. 9 comma 2 lett. A) e b) del D.Lgs. 114/98 (di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5; il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio);
- b) una relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale nonché con le disposizioni della legge 14/99, con specificati gli estremi del provvedimento edilizio se già rilasciato;
- c) una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- d) una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative.
- e) specifica relazione sulla dotazione degli standards urbanistici (occorre produrre planimetria asseverata dei parcheggi ai sensi dell'articolo 58 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore – in scala 1:100 firmata da professionista abilitato), con dichiarata la superficie di vendita e l'area destinata ai parcheggi.

Le richieste di cui al punto 3) non necessitano delle riunioni del gruppo di lavoro.

Il Settore Autorizzazioni Commerciali provvederà all'acquisizione d'ufficio del parere relativo all'ammissibilità urbanistico-edilizia degli insediamenti commerciali.

Il termine per la formazione del silenzio assenso per tutte le richieste di autorizzazioni commerciali relative a medie strutture di vendita è di 90 giorni.

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile, verrà pubblicato all'Albo Pretorio per dieci giorni consecutivi.

Milano,

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**
Dott. Luigi Draisci

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**
Arch. Giovanni Oggioni

Visto: L'Assessore al Commercio
Roberto Predolin

Visto: L'Assessore allo Sviluppo del Territorio
Giovanni Verga