

**Indicazioni ai comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie Strutture di Vendita (MSV)**

**Indice**

1. Oggetto e definizioni .....	2
2. Indicazioni ai Comuni per le Medie Strutture di Vendita .....	4
2.1 Indicazioni generali.....	4
2.2 Indicazioni di sviluppo .....	4
2.3 Localizzazione Medie Strutture di Vendita.....	5
3. Indirizzi per il procedimento autorizzatorio .....	5
3.1 Funzioni dei Comuni .....	5
3.2 Coinvolgimento dei comuni interessati.....	5
3.3 Aggregati commerciali.....	6
3.4. Indicazioni per la valutazione degli impatti delle Medie Strutture di Vendita.....	6
3.5 Parametri per la valutazione degli impatti. ....	7
3.6. Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità).....	9
4. Indirizzi per la documentazione da allegare alle domande di Media Struttura di Vendita.....	12
5. Riduzioni di superficie di vendita e variazione del settore merceologico.....	13
6. Attività temporanee nell'ambito degli esercizi commerciali.....	13
7. Altre disposizioni .....	13

## 1. Oggetto e definizioni

1.1 Il presente atto contiene, ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della l.r. 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", indicazioni ai comuni per l'adozione di criteri finalizzati alla valutazione delle istanze per l'apertura e la modifica delle Medie Strutture di Vendita (MSV), in attuazione di quanto previsto alla Parte 3, paragrafo 3.1.3, lettere a) e c) del "Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale"(PPSSC) approvato con DCR n. 2547 del 18 ottobre 2022.

Nel rispetto delle competenze comunali in materia di rilascio delle autorizzazioni per l'apertura e la modifica delle Medie Strutture di Vendita, secondo quanto previsto dall'art. 8 del D.lgs. 114/98, il presente atto contiene indirizzi per i comuni riguardanti:

- il procedimento autorizzatorio;
- la configurazione degli esercizi commerciali;
- l'adozione di fattori di valutazione degli impatti e della sostenibilità delle domande;
- l'adozione di standard per l'eventuale documentazione da produrre in allegato alla domanda;
- l'adozione di altre disposizioni di carattere generale.

1.2 Per **Medie Strutture di Vendita** si intendono gli esercizi di vendita classificati secondo le definizioni dimensionali e localizzative di cui all'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

1.3 Per **Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale** si intendono, ai fini del presente atto, le medie strutture di vendita che, per la posizione all'interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risultano avere un'attrattività (bacino gravitazionale) che va oltre il confine del comune ove hanno sede gli stessi esercizi. Una Media Struttura di Vendita è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate alla tabella 1, basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio oltre il confine del comune ove è situata la stessa MSV. Il calcolo dell'isocrona è riferito alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento.

1.4 Per **apertura di media struttura di vendita** si intende la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita o anche mediante concentrazione di superficie di vendita di esercizi già esistenti provenienti da altre sedi.

1.5 Per **modifica di media struttura di vendita** si intende la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, trasferimento:

- variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di superficie di vendita nuova o esistente già attivata;
- accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente di uno o più esercizi commerciali presenti nella medesima area o in aree adiacenti (anche separate dalla pubblica via) con il mantenimento delle superfici esistenti all'interno degli stessi edifici;
- trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del territorio regionale.

Tabella 1 - Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

Tipologia distributiva	Alimentare/misto	Extra Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Medie strutture di vendita con SdV inferiore o uguale a 1000 mq	5'	5'	5' centri commerciali
			7' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV tra 1001 mq e 1.500 mq	8'	8'	8' centri commerciali
			10' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1.500 mq	10'	10'	10' centri commerciali
			12' centri commerciali multifunzione/factory outlet

Tra i documenti da allegare alla domanda di apertura, ampliamento, accorpamento o trasferimento di MSV di cui al paragrafo 4 il Comune potrà chiedere di fornire uno studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale di riferimento della MSV, sulla base delle isocrone di cui alla tabella 1, con l'indicazione dei Comuni interessati.

1.6 Ai fini della **classificazione dei centri commerciali di Media Struttura di Vendita** si fa riferimento a quanto previsto al paragrafo 2, comma 1, lettera f) punti da a) a d) dell'Allegato A alla DGR n. 1699 del 28 dicembre 2023. Di seguito se ne riporta il contenuto relativamente alla definizione di centro commerciale e alle classificazioni per tipologia:

*“Centro commerciale: struttura di vendita organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media o di una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali (comprensivi di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona) siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con almeno una delle seguenti caratteristiche:*

- *accesso viario e/o pedonale comune ai singoli esercizi;*
- *parcheggi comuni ai singoli esercizi o in qualsiasi modo collegati tra loro oppure divisi da manufatti attraversabili dall'utenza pedonale;*
- *spazi e servizi gestiti unitariamente.*

*Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi i centri commerciali di seguito riportati, classificati per tipologia:*

- a) il centro commerciale tradizionale: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in uno o più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;*
- b) il centro commerciale aggregato: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;*
- c) il centro commerciale multifunzionale: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f, anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;*
- d) il centro commerciale Factory Outlet Centre: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di*

*prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.”*

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g) del D. Lgs 114/98 ai fini della definizione del “centro commerciale” sono presi in considerazione esclusivamente gli esercizi commerciali. Non vengono, pertanto, considerate le attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona, eventualmente presenti all'interno della struttura commerciale.

## **2. Indicazioni ai Comuni per le Medie Strutture di Vendita**

### 2.1 Indicazioni generali

Il rilancio e lo sviluppo equilibrato delle varie forme distributive del commercio lombardo è uno dei principali indirizzi del Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) approvato con DCR n. 2547 del 18 ottobre 2022. Tale obiettivo è da perseguire favorendo l'integrazione delle diverse forme e canali di vendita, l'ammodernamento della rete esistente anche attraverso l'introduzione delle nuove tecnologie digitali, la valorizzazione del commercio di prossimità in ambito urbano e nelle periferie e il rilancio del ruolo dei Distretti del Commercio quale strumento di qualificazione e rianimazione del territorio e di servizio alla popolazione residente, oltreché di rilancio della competitività e attrattività del sistema territoriale.

Le Medie Strutture di Vendita rappresentano una componente essenziale per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale in Lombardia. A tal fine i Comuni promuovono la razionalizzazione e lo sviluppo delle Medie Strutture di Vendita mediante:

- gli strumenti comunali della pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- l'adozione di misure atte a promuovere l'integrazione degli insediamenti delle Medie strutture con il commercio di prossimità e il tessuto urbano circostante, anche mediante il Distretto del Commercio quale strumento per l'integrazione e la valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività;
- la definizione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nonché la previsione di condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale sufficienti a mitigare gli impatti delle strutture di media dimensione nei contesti territoriali interessati;
- la realizzazione di infrastrutture per il miglioramento dell'accessibilità veicolare, del trasporto pubblico e della mobilità dolce, nonché dell'ambiente in termini di contenimento dell'impatto acustico e atmosferico e della qualità del contesto urbano di riferimento.

### 2.2 Indicazioni di sviluppo

2.2.1 L'apertura e la modifica delle Medie Strutture di Vendita, in particolare quelle di maggior dimensione e quelle con una componente significativa di attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno della struttura di vendita (food court) o con altre attività economiche presenti (centro multifunzionale), può incidere in modo significativo sull'economia territoriale e sull'ambiente del bacino di riferimento. La trasformazione del contesto locale e sovra locale, conseguente ad una richiesta di nuova superficie di vendita, deve essere attentamente considerata per controllarne gli eventuali effetti e impatti che ne potrebbero derivare, anche in termini di ulteriore consumo di suolo (secondo le definizioni di cui alla l.r. 31/2014), di incremento dei volumi di traffico e del relativo inquinamento atmosferico e acustico.

2.2.2 Alle richieste di autorizzazione deve essere allegata l'attestazione che per l'area oggetto di richiesta non vi sia il superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale verificati con analisi o studi effettuati non oltre un anno prima della presentazione della

domanda. L'attestazione non è obbligatoria nei casi di ampliamento o accorpamento di superfici di vendita previsti interamente all'interno di edifici esistenti ove è già in corso l'attività commerciale ovvero in edifici dove la stessa o una precedente attività commerciale non sia cessata da oltre un anno dalla presentazione della domanda. Tale attestazione non risulta inoltre necessaria in caso di avvenuta bonifica dell'area.

### 2.3 Localizzazione Medie Strutture di Vendita

2.3.1 Nel rispetto delle disposizioni statali e comunitarie in materia di concorrenza e di liberalizzazione delle attività economiche, dovranno essere previste misure che tutelino il territorio e l'ambiente a cominciare dalle aree su cui vanno a insediarsi le Medie Strutture di Vendita.

A tal fine è opportuno che i Comuni, nei propri strumenti urbanistici prediligano l'insediamento di Medie Strutture di Vendita al di fuori delle superfici "agricole o naturali" (per "superficie agricola o naturale" s'intende la superficie non classificabile come "superficie urbanizzata", né come "superficie urbanizzabile", indipendentemente dall'uso che la caratterizza, come da definizioni riportate nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014) e individuino misure atte a favorire il riuso di aree dismesse, da rigenerare o da bonificare al fine di rendere maggiormente vivibili le città e le aree in cui sono insediate le Medie Strutture di Vendita.

2.3.2 Compatibilmente con le situazioni urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, sono da favorire per l'apertura e la modifica di nuove Medie Strutture di Vendita:

- le aree oggetto di progetti di rigenerazione urbana;
- le aree che non creino significativi impatti territoriali e ambientali e non determinino ulteriore consumo di suolo, conseguendo, allo stesso tempo, obiettivi di sviluppo generale, in rapporto ai differenti ambiti territoriali e alle relative condizioni insediative;
- le aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato.

2.3.3. È in ogni caso preferibile che gli interventi sulle Medie Strutture di Vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto urbano in cui sono inserite ed in stretto raccordo con il Distretto del Commercio, ove esistente, al fine di attivare forme di collaborazione anche con la rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento.

## **3. Indirizzi per il procedimento autorizzatorio**

### 3.1 Funzioni dei Comuni

I Comuni, ai sensi dell'articolo 8 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114:

- stabiliscono il termine, comunque non superiore a 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego;
- adottano i criteri per l'esame delle proposte in coerenza con gli indirizzi di cui alla parte 3 del Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale approvato con DCR 2547/22 e con le disposizioni di cui al presente atto.

### 3.2 Coinvolgimento dei comuni interessati

In caso di apertura e modifica di Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale di cui al paragrafo 1.3, il Comune ove ha sede la struttura può attivare una consultazione dei Comuni interessati dall'isocrona di riferimento, ricorrendo anche a specifici tavoli di confronto.

### 3.3 Aggregati commerciali

3.3.1 I comuni, in caso di progetti di insediamenti commerciali di Medie Strutture di Vendita situate nella medesima area o in aree contigue, effettuano, opportune verifiche ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2, comma 1, lettera f), punti da a) a d) dell'Allegato A alla DGR n. 1699 del 28 dicembre 2023 al fine di evitare la creazione di aggregati commerciali di Medie strutture di Vendita che nel loro insieme si configurano come Grandi Strutture di Vendita nella forma del centro commerciale.

3.3.2 In nessun caso possono essere autorizzati singoli esercizi di Medie Strutture di Vendita, che, unitamente ad altri esercizi di Medie strutture presenti nella medesima area o in aree contigue possono configurarsi, anche in relazione alle dimensioni complessive dell'aggregazione, come una grande struttura di vendita nella forma del centro commerciale ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2, comma 1, lettera f), punti da a) a d) dell'Allegato A alla DGR n. 1699 del 28 dicembre 2023.

### 3.4. Indicazioni per la valutazione degli impatti delle Medie Strutture di Vendita

I comuni prevedono modalità e criteri di valutazione delle domande di autorizzazione delle Medie Strutture di Vendita che tengano conto degli impatti delle stesse sul contesto territoriale, paesistico e ambientale e delle misure di compensazione previste per mitigare le esternalità negative prodotte sulla base delle indicazioni riportate ai paragrafi 3.5.1 e 3.5.2.

Ai sensi del par. 2, punto 3 della DGR 1699/2023 per le istanze di MSV che presentano una superficie lorda, come definita al par. 2, punto 2 della medesima DGR 1699/2023, superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, quest'ultima viene incrementata in una quantità pari al 50%. L'incremento viene considerato esclusivamente al solo fine di effettuare la valutazione dei parametri per i quali la dimensione della superficie di vendita viene considerata come fattore di impatto. La superficie da autorizzare è da considerarsi comunque quella richiesta nell'istanza.

#### *3.4.1 a) Medie Strutture di Vendita gestite in modo unitario (centri commerciali)*

Le Medie Strutture di Vendita nella forma del centro commerciale sono soggette a verifica di assoggettabilità a VIA, di competenza comunale, ai sensi della l.r. 5/2010. Pertanto, le valutazioni di carattere paesaggistico e ambientale sono effettuate nell'ambito di tale procedura. Per la valutazione degli impatti relativi agli aspetti di carattere urbanistico e di coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale del settore commerciale, i comuni prevedono modalità e criteri di valutazione sulla base delle indicazioni di cui al paragrafo 3.5. Inoltre, i Comuni prevedono criteri di valutazione in relazione alle misure di sostenibilità dell'intervento che devono essere garantite per mitigare ed eliminare gli effetti di impatto prodotti dalla MSV di cui al paragrafo 3.6.

#### *3.4.1 b) Medie Strutture di Vendita costituite da un esercizio singolo*

Per le Medie Strutture di Vendita classificate come singolo esercizio commerciale i comuni prevedono modalità e criteri di valutazione delle domande di autorizzazione delle Medie Strutture di Vendita, sulla base delle indicazioni di cui ai paragrafi 3.5 e 3.6, che stabiliscano una stretta correlazione tra i diversi effetti di impatto (generati dal nuovo insediamento commerciale sul contesto territoriale di riferimento in relazione alla configurazione dell'esercizio commerciale, alla coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale del settore commerciale, alla viabilità, al sistema modale, all'inquinamento acustico, atmosferico, al paesaggio, alle biodiversità e al sistema delle acque e ai consumi idrici) e le condizioni di sostenibilità dell'intervento che devono essere garantite per mitigare ed eliminare tali effetti.

### 3.5 Parametri per la valutazione degli impatti.

La verifica degli impatti viene effettuata, a seguito delle verifiche di ammissibilità della domanda, in relazione agli aspetti di carattere urbanistico e di coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale del settore commerciale e per gli esercizi singoli non soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, anche per gli impatti di natura ambientale e paesaggistica.

Preventivamente alla valutazione degli impatti deve essere verificata, nell'ambito delle verifiche di ammissibilità della domanda, la presenza dell'attestazione di cui al paragrafo 2.2.

3.5.1 Richieste di attivazione di **superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti)

I Comuni, per le valutazioni degli impatti relative alle domande di apertura o modifica di Medie strutture per le quali viene richiesta una superficie di vendita pari o inferiore a 1500 mq, possono adottare criteri considerando gli aspetti di seguito indicati:

#### Aspetti di inserimento urbanistico

- relazioni con l'assetto urbano, con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;

#### Aspetti ambientali e paesaggistici (per le istanze non soggette a procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA).

- viabilità di adduzione, mobilità dolce, trasporto pubblico e sistema dei parcheggi e di approvvigionamento delle merci;
- impatto acustico, atmosferico e paesistico, gestione delle acque, efficientamento energetico e consumo di suolo, raccolta dei rifiuti;
- efficienza e grado di autonomia energetica mediante utilizzo di fonti rinnovabili.

I Comuni possono comunque adottare criteri che prevedono valutazioni secondo le indicazioni di cui al successivo paragrafo 3.5.2

3.5.2 Richieste di attivazione di **superfici di vendita superiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti)

Le valutazioni degli impatti relative alle domande di apertura o modifica di Medie strutture per le quali viene richiesta una superficie di vendita superiore a 1500 mq sono effettuate con specifici criteri di valutazione che il Comune può definire sulla base delle seguenti indicazioni:

3.5.2.1 Impatti relativi agli aspetti di carattere urbanistico e di coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale del settore commerciale.

- a) Coerenza dell'insediamento con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento: si effettua un raffronto, per verificarne il grado di coerenza, tra il progetto proposto e gli indirizzi dell'ambito territoriale di cui alla DCR 2547/22 ove è posto l'insediamento;
- b) Configurazione dell'insediamento commerciale: si valuta l'impatto in relazione alla merceologia prevista (considerando di maggiore impatto nell'ordine: il settore misto, l'alimentare e il non alimentare), alla tipologia factory outlet center, e alla presenza di food court o di funzioni di intrattenimento;

- c) Distribuzione dei parcheggi a servizio della struttura: si effettua una valutazione privilegiando quelli sotterranei e all'interno degli edifici e disincentivando quelli a raso;
- d) Integrazione funzionale con l'assetto urbano: si effettua una valutazione sulla qualità dell'inserimento urbanistico con la presenza di percorsi ciclopedonali, opere di arredo urbano, servizi accessori utili per l'utenza (colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, rastrelliere per le bici, pavimentazione drenante ecc...);
- e) Utilizzo di materiali eco compatibili, rimodulabili e riutilizzabili: si valuta l'utilizzo di moduli prefabbricati riutilizzabili, materiali di costruzione utili a mitigare la dispersione termica e l'inquinamento dell'aria ecc.);
- f) Utilizzo del suolo: si valuta la percentuale di superficie non su area dismessa o già edificata, utilizzata dall'insediamento proposto (comprensivo della superficie lorda della struttura di vendita, dei parcheggi e della viabilità interna di servizio per l'accesso della clientela e delle superfici dedicate all'approvvigionamento delle merci) rispetto al totale della superficie territoriale interessata;
- g) Produzione dei rifiuti: si valuta l'utilizzo di sistemi e soluzioni per la riduzione degli imballaggi, di riciclo e riutilizzo dei materiali;
- h) Efficienza e grado di autonomia energetica: si esaminano le prestazioni energetiche dell'edificio e il grado di copertura dei consumi energetici termici ed elettrici con impianti a fonti rinnovabili realizzati in loco (pannelli fotovoltaici ecc.).

3.5.2.2 Impatti ambientali e paesistici (per le istanze non soggette a procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA).

- a) Mobilità: si valutano gli impatti sul sistema modale del bacino di riferimento e in particolare sulla accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale. Si esaminano in particolare i livelli di servizio viabilistico idonei per l'accesso alle strutture di vendita;
- b) Relazioni con il sistema logistico: si valutano gli orari e la viabilità dedicati all'approvvigionamento delle merci al fine di non interferire con il flusso dei clienti verso la struttura di vendita;
- c) Inquinamento: si valutano gli impatti sul rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento; sul clima acustico (rumore) causato anche dal traffico indotto; sull'inquinamento dell'aria per le emissioni gassose e polveri da traffico generato; sui sistemi di gestione delle acque considerando anche le eventuali opere di drenaggio;
- d) Inserimento paesaggistico e impatto visivo: si valuta l'impatto dell'insediamento nel contesto di riferimento e in relazione alle necessità di mascheramento anche mediante essenze arboree;

Ogni singolo parametro di cui alle lettere da a) a l) può determinare uno o più criteri di valutazione. I comuni, per la definizione dei fattori di valutazione possono adottare anche più specifiche indicazioni contenute nelle disposizioni relative alla valutazione di impatto delle domande di GSV di cui all'Allegato A2, paragrafo 1.1.2 alla DGR n. 1699/2023 che recepiscono per specifici aspetti le relative normative di settore.



### 3.5.3 Esiti della valutazione degli impatti

Nella valutazione degli impatti effettuata il Comune tiene conto anche degli eventuali pareri degli Enti/soggetti gestori di strade o di altre reti infrastrutturali o tecnologiche nonché delle eventuali consultazioni dei comuni contermini in caso di MSV di ricaduta intercomunale. La valutazione risulta positiva se non sussistono condizioni di assoluta incompatibilità per gli aspetti territoriali e ambientali con riferimento alle disposizioni vigenti in materia derivanti anche dall'esito della procedura di Verifica di VIA.

Dalle valutazioni di impatto, può emergere la necessità di porre delle raccomandazioni finalizzate a mitigare gli impatti generati dall'insediamento proposto. Tali raccomandazioni possono integrare la Proposta di Sostenibilità di cui al paragrafo 4 presentata in allegato alla domanda.

### 3.6. Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità).

I Comuni individuano criteri di premialità per valutare le azioni o gli interventi che dovessero rendersi necessari al fine di mitigare gli eventuali impatti ed esternalità negative prodotti dalle MSV o che possono essere proposti dal richiedente per migliorare la qualità dei servizi offerti alla clientela e le condizioni del contesto di riferimento per gli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali dagli insediamenti contenuti nella Proposta di Sostenibilità, di cui al paragrafo 4 presentata in allegato alla domanda, eventualmente integrata con le raccomandazioni emerse nell'ambito della valutazione degli impatti o nella procedura di Verifica di VIA.

3.6.1 Per le richieste di attivazione di **superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti) nella valutazione della sostenibilità i comuni potranno considerare in modo particolarmente positivo, tra le eventuali misure presentate dal richiedente nella Proposta di Sostenibilità, quelle volte:

- a adeguare o migliorare le condizioni ambientali e infrastrutturali del contesto di riferimento in coerenza con la rete ecologica regionale e comunale, a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e il grado di produzione di energia mediante fonti rinnovabili all'interno degli stessi e a ottimizzare la produzione e raccolta dei rifiuti;
- al miglioramento del servizio di trasporto pubblico locale qualora risulti insufficiente prevedendo anche servizi ausiliari per le fasce più deboli;
- alla realizzazione di interventi di miglioramento del contesto urbanistico anche compensativi dell'eventuale consumo di suolo;
- all'incremento dell'occupazione con attenzione alle donne, ai giovani e ai diversamente abili;
- alla promozione di iniziative di marketing anche a sostegno del commercio di prossimità in collaborazione con i Distretti del Commercio ove presenti;
- a migliorare, con misure e interventi, ogni altro aspetto di carattere socio-economico, territoriale e ambientale direttamente correlato a mitigare gli eventuali impatti negativi prodotti dall'insediamento commerciale.

3.6.2 Per le richieste di attivazione di **superfici di vendita superiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti) i criteri di valutazione della sostenibilità sono individuati considerando le seguenti indicazioni.

In relazione a ciascun parametro di seguito indicato il Comune potrà individuare uno o più criteri di valutazione.

## 1) MISURE TERRITORIALI E AMBIENTALI

a.1 Opere infrastrutturali: interventi o risorse finalizzati a mantenere adeguati o a migliorare i livelli di servizio della viabilità di adduzione alla struttura commerciale (interventi infrastrutturali, cartellonista e segnaletica, semaforizzazioni ecc.), percorsi ciclabili e pedonali, interventi sulla rete ferroviaria o sulla rete di trasporto pubblico locale.;

b.1 Opere ambientali: interventi o risorse mitigativi o compensativi degli eventuali impatti acustici, atmosferici e visivi anche generati dall'incremento del traffico (barriere fonoassorbenti, ingegneria naturalistica ecc.), opere di bonifica del sito o di risanamento dei luoghi e degli edifici, interventi di ammodernamento, miglioramento dell'efficienza e dell'autonomia energetica degli edifici e della produzione di energia mediante fonti rinnovabili all'interno degli stessi.

c.1 Inserimento urbanistico: premialità per interventi di arredo urbano, di integrazione con il tessuto urbanistico attraverso la sinergia con altri interventi per miglioramento della fruibilità di servizi al cittadino (poste, banche, farmacie e para farmacie, centri diagnostici, studi e ambulatori medici specialistici, rilascio automatico di certificati anagrafici, tintorie, sartorie, ecc.), parcheggi non a raso (preferibilmente interrati o in piano pilotis), corsie dedicate all'approvvigionamento delle merci diverse da quelle della clientela;

d.1 Cessione aree: premialità per la cessione di aree al Comune, interventi per servizi di pubblica utilità su aree cedute al comune o interventi per attività economiche o sociali su aree dismesse diverse da quella dell'insediamento commerciale.

e.1 Tutela delle risorse ambientali: premialità per l'utilizzo di mezzi a basso impatto ambientale (con classificazione superiore a euro 5) per l'approvvigionamento e la consegna a domicilio dei prodotti; realizzazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici; realizzazione di superfici esterne (parcheggi, percorsi ecc.) drenanti, utilizzo di materiali di costruzione ecocompatibili, misure per il riciclo e riutilizzo dei rifiuti, realizzazione di fonti energetiche alternative.

## 2) MISURE SOCIO-ECONOMICHE

a.2 Occupazione: premialità per assunzioni di quote di personale con contratto a tempo indeterminato dei nuovi assunti e il mantenimento, in caso di modificazione, degli addetti già in servizio con particolare attenzione ai giovani, donne e diversamente abili;

b.2 Marketing e sostegno del commercio di prossimità: premialità in caso di previsione di risorse da destinare alla promozione di azioni di marketing, di valorizzazione e sviluppo delle micro e piccole imprese del comune/dei comuni interessato/i dall'insediamento, finalizzate al riequilibrio delle varie forme distributive da realizzarsi anche mediante i Distretti del Commercio ove presenti quale strumento per rilanciare il commercio dei centri storici e delle periferie urbane attraverso azioni di sinergia tra le imprese commerciali, le associazioni di categoria e dei consumatori e altri soggetti presenti sul territorio interessato;

c.2 Produzioni lombarde e recupero invenduto: premialità in caso di azioni finalizzate alla valorizzazione dei produttori lombardi e loro inserimento nella filiera distributiva attraverso la creazione di spazi, corner o altre iniziative per la vendita o la promozione di prodotti agroalimentari (DOP e IGP) e artigianali locali, progetti organizzativi per il recupero dell'invenduto, laddove possibile ai sensi della normativa vigente, da destinare a mense sociali, collette alimentari e gruppi di volontariato;

d.2 Servizi utili al consumatore: premialità per la presenza di servizi quali baby parking, orientamento all'acquisto, assistenza all'installazione con personale qualificato, servizio WIFI gratuito, servizi igienici dedicati anche al cambio dei neonati, presidio di primo soccorso ecc.)

3.6.3 Nell'ambito della valutazione di sostenibilità dell'insediamento commerciale è da favorire da parte del Comune l'incontro e il dialogo con le parti sociali (imprese, associazioni di categoria e dei consumatori) esteso anche ai comuni interessati dall'isocrona di riferimento, in caso di Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale, al fine di condividere modalità e tempi di fruizione dei diversi servizi presenti sul territorio e nell'ottica della valorizzazione integrata delle polarità commerciali e del sostegno alla vocazione specifica di ciascun territorio ai fini della sua attrattività. In tal senso, la Proposta di Sostenibilità presentata dal richiedente, in allegato alla domanda, potrà essere utilmente integrata non solo in relazione alle eventuali indicazioni rese nella fase di valutazione degli impatti o nella Verifica di VIA ma anche nel corso del procedimento di valutazione della sostenibilità a seguito di ulteriori interlocuzioni con il Comune tenendo conto anche delle consultazioni con i Comuni contermini.

3.6.4 I comuni, con particolare riferimento alle richieste di attivazione di superfici di vendita superiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti), possono effettuare la valutazione di sostenibilità anche adottando un sistema numerico, attribuendo a ciascun parametro della sostenibilità (composto da uno o più criteri di valutazione) un determinato punteggio in relazione alla validità delle azioni e degli interventi contenuti nella Proposta di Sostenibilità di cui al paragrafo 4 eventualmente integrata dalle misure mitigative necessarie emerse nella fase di valutazione degli impatti. Per ciascun parametro potrà essere definito un punteggio massimo attribuibile.

Al fine di valutare positivamente le condizioni di sostenibilità dell'intervento proposto può essere definita una soglia minima di punti da raggiungere rispetto a un punteggio complessivo massimo attribuibile.

La valutazione per i parametri relativi di sostenibilità viene effettuata:

- considerando le azioni/opere presenti nella Proposta di Sostenibilità, eventualmente integrata in relazione a quanto emerso nella fase di valutazione degli impatti;
- con l'attribuzione di premialità per la presenza di azioni/impegni riferiti ai parametri di sostenibilità ma non direttamente correlati agli impatti prodotti.

Nel caso in cui, a seguito delle valutazioni di impatto, non risultasse necessario intervenire con alcuna azione/opera mitigativa riferita ai parametri di sostenibilità, di cui al paragrafo 3.6.2, "a.1 Opere infrastrutturali" e "b.1 Opere ambientali" a questi verrà attribuito il punteggio massimo.

*(Ad esempio: Nel caso in cui venisse presentata un'istanza di apertura, ampliamento o trasferimento di una MSV da collocare in un contesto già adeguatamente infrastrutturato o già servito dal trasporto pubblico, ove, a seguito delle verifiche sugli impatti viabilistici, sul trasporto pubblico, sul rumore, sull'inquinamento dell'aria, sull'efficientamento energetico dell'edificio o su un qualsiasi altro aspetto compreso nei parametri a.1. e b.1 sopra citati non risultasse necessario intervenire con alcuna opera mitigativa in quanto sussistono le condizioni ottimali per l'insediamento delle superficie di vendita richiesta senza la necessità di alcun intervento verrà attribuito il punteggio massimo per uno o entrambi i suddetti parametri a.1 e b.1 al pari del caso in cui, a fronte di uno specifico impatto rilevato, risultassero necessari interventi atti a ripristinare, ad esempio, adeguati livelli di servizio viabilistico, di trasporto pubblico, di inquinamento acustico, atmosferico o di efficienza energetica dell'edificio ecc. e questi fossero previsti nella Proposta di sostenibilità del richiedente e considerati idonei dal Comune).*

Nella tabella 2, a titolo meramente esemplificativo, sono riportati i parametri di cui al paragrafo 3.6.2, con un'ipotesi di punteggio massimo attribuibile per ciascun parametro.

Il richiedente, nell'esempio riportato alla tabella 2 potrà impegnarsi, avendo a disposizione un punteggio massimo attribuibile di 100 punti, a realizzare una serie di misure o interventi per superare un punteggio minimo di 50 punti.

Tabella 2. – Fattori di valutazione della sostenibilità. Ipotesi di attribuzione punteggi

PARAMETRI SOSTENIBILITA'	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE PER PARAMETRO
a.1 Opere infrastrutturali	Da 0 a 15 punti
b.1 Opere ambientali	Da 0 a 15 punti
c.1 Inserimento urbanistico	Da 0 a 10 punti
d.1 Cessione aree e rigenerazione urbana	Da 0 a 10 punti
e.1 Tutela delle risorse ambientali	Da 0 a 10 punti
a.2 Occupazione	Da 0 a 10 punti
b.2 Marketing e sostegno del commercio di prossimità	Da 0 a 10 punti
c.2 Produzioni lombarde e recupero invenduto	Da 0 a 10 punti
d.2 Servizi utili al consumatore	Da 0 a 10 punti
TOTALE	100 punti
SOGLIA MINIMA DA RAGGIUNGERE PER LA SOSTENIBILITA'	½ totale = 50 punti

#### 4. Indirizzi per la documentazione da allegare alle domande di Media Struttura di Vendita.

4.1 I comuni, al fine di valutare le domande di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita, attraverso specifici criteri sulla base dei parametri di cui ai paragrafi 3.5 e 3.6., possono prevedere, oltre alle dichiarazioni di cui all'art. 8 del D.lgs. 114/98, anche una serie di documenti idonei a verificare gli impatti e la sostenibilità (valutazione delle misure mitigative e/o delle proposte migliorative) degli insediamenti di MSV. Di seguito si riportano alcune indicazioni in merito ai contenuti degli elaborati che possono essere allegati alle domande.

##### 4.1.1 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita pari o inferiori a 1500 mq.

- Relazione descrittiva, se necessario supportata da elaborati cartografici, dell'intervento e dello stato dei luoghi prima e dopo la trasformazione indotta dall'intervento proposto e dei possibili effetti di impatto che possono derivare a seguito dell'entrata in esercizio della superficie richiesta. In caso di Medie Strutture di Vendita assoggettate a procedura di Verifica di VIA la relazione è limitata agli effetti sull'economia locale, sul sistema dei servizi comunali e dell'assetto urbano;
- Proposta di Sostenibilità contenente eventuali misure, anche in termini economici, finalizzate a migliorare la qualità dei servizi offerti e le eventuali esternalità negative prodotte dall'insediamento proposto.

##### 4.1.2 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita superiori a 1500 mq.

- Rapporto di impatto: contenente una descrizione, eventualmente supportata anche da elaborati cartografici, atti a fornire una rappresentazione dello stato dei e luoghi delle trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento proposto, nonché studi riguardanti gli aspetti territoriali e

ambientali necessari per effettuare le valutazioni di impatto in base ai parametri di cui al paragrafo 3.5.2. (Per i casi di apertura o modifica di centri commerciali il Rapporto di Impatto è limitato agli studi di inserimento urbanistico).

- Proposta di Sostenibilità: contenente l'insieme di misure (anche in termini di risorse economiche destinate a specifici interventi) eventualmente previste dal richiedente, sulla base di quelle elencate al paragrafo 3.6.2, finalizzate a garantire la qualità dei servizi offerta alla clientela e a contenere gli impatti sull'ambiente anche al fine di mitigare le eventuali esternalità negative prodotte dalla superficie di vendita richiesta.

## **5. Riduzioni di superficie di vendita e variazione del settore merceologico.**

5.1 Le riduzioni di superficie di vendita delle Medie Strutture di Vendita sono soggette a comunicazione, da parte del richiedente, al SUAP del Comune che provvede alla modifica dell'autorizzazione. La riduzione di superficie di vendita di un esercizio commerciale all'interno di un centro commerciale di una MSV non costituisce di per sé una riduzione della superficie unitaria complessivamente autorizzata.

5.2 Per le variazioni del settore merceologico i comuni possono adottare quanto disposto al paragrafo 5.4, punto 4 dell'Allegato A alla DGR 1699/2023, anche prevedendo la semplice comunicazione preventiva per i casi di variazioni inferiori al 10% della superficie totale di vendita. Non è previsto il parere della Direzione generale della Giunta regionale competente in materia di commercio.

## **6. Attività temporanee nell'ambito degli esercizi commerciali**

6.1 Con riferimento allo svolgimento di attività temporanee all'interno delle Medie Strutture di Vendita, si fa riferimento a quanto previsto al paragrafo 2, punto 5 dell'Allegato A alla DGR 1699/2023.

## **7. Altre disposizioni**

7.1 Per la vendita di merci ingombranti, per l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio e ingrosso e per l'affido di reparto all'interno di Medie Strutture di Vendita si fa riferimento a quanto previsto al paragrafo 7 dell'Allegato A alla DGR n. 1699 del 28 dicembre 2023.