

**D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699**  
**Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 «Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC)»**

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno;

Visto il decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59 «Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno»;

Visto il Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 comma 4 della Legge 18 marzo 1997 n. 59»;

Vista la legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 ed in particolare l'art. 4, comma 4 che prevede che la Giunta Regionale provveda agli ulteriori adempimenti di disciplina del settore commerciale, a seguito dell'approvazione degli atti di indirizzo di competenza del Consiglio regionale;

Richiamata la d.c.r. 20 giugno 2023 n. XII/42 di approvazione del Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS) della XII Legislatura che:

- all'Obiettivo Strategico 4.1.4 prevede l'attuazione del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, secondo una strategia che promuova la riduzione del consumo di suolo e il rilancio della funzione commerciale come elemento di rafforzamento dei contesti urbani, dei centri storici e delle aree marginali e dismesse prevedendo i procedimenti semplificati e premialità per l'ammodernamento delle Grandi e Medie Strutture di Vendita, con previsione di riuso e rimodulazione flessibile di spazi e di revisione delle tipologie dei format alla luce dell'evoluzione dell'offerta, anche in collaborazione con i distretti del commercio, per coniugare la pianificazione urbana con la tutela e la valorizzazione del piccolo commercio;
- in particolare, all'azione 4.1.4.1 prevede l'approvazione dei criteri per la valutazione della Grandi Strutture di vendita a seguito dell'approvazione della d.c.r. n. XI/2547/2022 «Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC)»;

Richiamata la d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 con la quale è stato approvato il «Programma Pluriennale Di Sviluppo Del Settore Commerciale (PPSSC)» nel quale sono contenuti, tra gli altri, gli indirizzi per il rilancio e lo sviluppo del settore commerciale in relazione alle diverse tipologie di vendita e i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita;

Visto l'allegato A, parte integrante del presente atto, con il quale vengono previste le disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita;

Rilevato che già nella fase di elaborazione e condivisione del suddetto PPSSC (conferenza di valutazione VAS, Nucleo regionale VAS, Tavolo di lavoro interdirezionale, Osservatorio regionale del Commercio) sono stati inviati alla DG Sviluppo Economico i contributi e le osservazioni dei vari soggetti interessati e delle DDGG competenti per materia, anche per le successive disposizioni attuative dello stesso PPSSC;

Dato atto che la d.c.r. XI/2547/2022 (PPSSC) contiene indirizzi generali anche per l'insediamento delle medie strutture di vendita, la cui disciplina attuativa (ad oggi contenuta nella d.g.r. 5 dicembre 2007, n. 6024 e s.m.i.) sarà aggiornata con un successivo atto;

Dato atto che, ai sensi del paragrafo 3.3 della d.c.r. 2547/2022 l'allegato A al presente atto «Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 - nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale», è stato trasmesso a fini comunicativi e per l'acquisizione del parere alla Commissione Consiliare competente;

Preso atto del parere favorevole, espresso a maggioranza, della Commissione consiliare competente nella seduta del 14 dicembre 2023, inviato con nota prot. n. O1.2023.0027527 del 15 dicembre 2023;

Dato atto che sono state recepite tutte le osservazioni contenute nel parere espresso dalla suddetta Commissione consiliare;

All'unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare le disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 «Programma Pluriennale di Sviluppo Del Settore Commerciale (PPSSC)»;

2. di recepire tutte le indicazioni contenute nel parere della Commissione Consiliare competente espresso nella seduta del 14 dicembre 2023;

3. di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul sito istituzionale.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi

———— • ————

## ALLEGATO A

### “DISPOSIZIONI ATTUATIVE FINALIZZATE ALLA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PER L'AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA O ALLA MODIFICA DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA CONSEGUENTI ALLA DCR 18 OTTOBRE 2022 NR XI/2547 "PROGRAMMA PLURIENNALE DI SVILUPPO DEL SETTORE COMMERCIALE“

#### Indice

<b>Allegato A</b>	
<b>1. Oggetto</b>	.....
<b>2. Definizioni e altre disposizioni comuni</b>	.....
<b>3. Indicazioni ai Comuni per le strutture di vendita organizzate in forma unitaria</b>	.....
<b>4. Indicazioni di natura urbanistica</b>	.....
<b>5. Indicazioni di natura procedurale per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita</b>	.....
<b>5.1 Elementi costitutivi e presupposti di ammissibilità della domanda</b>	.....
<b>5.2 Modalità e fasi di svolgimento della Conferenza di servizi</b>	.....
<b>5.3 Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi</b>	.....
<b>5.4 Procedure istruttorie nei casi di modifiche mediante razionalizzazione, riqualificazione e ammodernamento di GSV esistenti ed attive e in caso di modifiche progettuali di GSV senza aumento di superficie di vendita</b>	.....
<b>5.5 Modalità di valutazione delle domande</b>	.....
5.5.1 Esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda	.....
5.5.2 Valutazione integrata di impatto (compatibilità) e determinazione del relativo Indicatore	.....
5.5.3 Verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'intervento	.....
5.5.4 Decisione finale sulla accoglibilità della domanda	.....
<b>5.6 Indicazioni procedurali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita in strumenti di programmazione negoziata ai sensi della l.r. 19/2019</b>	.....
<b>6. Indicazioni relative all'utilizzo delle risorse di sostenibilità</b>	.....
<b>7. Altre disposizioni</b>	.....
<b>7.1 Merci ingombranti</b>	.....
<b>7.2 Esercizio congiunto di dettaglio ed ingrosso</b>	.....
<b>7.3 Affidamento di reparto</b>	.....
<b>Allegato A1</b>	.....
<b>1. Contenuti del Rapporto di impatto</b>	.....
<b>2. Aspetti di natura commerciale</b>	.....
<b>3. Aspetti urbanistico-territoriali</b>	.....
3.1 Quadro di riferimento programmatico	.....
3.2 Quadro di riferimento progettuale	.....
3.3 Descrizione dell'impatto urbanistico-territoriale	.....
<b>4. Aspetti paesistico-ambientali</b>	.....
4.1 Quadro di riferimento programmatico	.....
4.2 Quadro di riferimento progettuale	.....
4.3 Descrizione dell'impatto ambientale e paesistico	.....
<b>5. Sostenibilità dell'insediamento commerciale</b>	.....
5.1 Descrizione sintetica degli effetti di impatto relativamente alle diverse componenti	.....
5.2 Le misure dirette ritenute mitigative e compensative dei diversi effetti d'impatto	.....
5.3 Intese e accordi con soggetti ed Enti pubblici interessati	.....
5.4 Risorse disponibili	.....
5.5 Calcolo dell'indotto veicolare	.....
<b>Allegato A2</b>	.....
<b>1. Descrizione del sistema di valutazione integrata dell'impatto - Determinazione dell'indicatore di impatto</b>	.....
<b>1.1. Procedure ordinarie (per insediamenti non assoggettati a Verifica di VIA o PAUR)</b>	.....
1.1.2 Fattori per la determinazione dell'indicatore di impatto della domanda	.....
1. Razionalizzazione della rete distributiva esistente	.....
2. Configurazione dell'insediamento commerciale	.....
3. Dimensioni dell'insediamento commerciale	.....
4. Tipologia dell'offerta merceologica	.....
5. Livelli occupazionali	.....
6. Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento	.....
7. Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.)	.....

8. Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico territoriale.....
9. Rapporto con il sistema della viabilità e mobilità ciclistica.....
10. Distribuzione dei parcheggi e e sistema logisticoedi-approvvinamento- delle merci.....
11. Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque.....
12. Localizzazione e integrazione Trasporto pubblico locale.....
13. Compatibilità paesistica.....
14. Inserimento nel contesto urbanistico.....
15. Tutela delle risorse ambientali.....
16. Emissioni climalteranti e prestazioni energetiche.....
17. Inquinamento acustico ed altri agenti fisici.....
18. Inquinamento atmosferico.....

## 1.2 Procedure da applicare nel caso di insediamenti commerciali soggetti a Verifica di VIA o a PAUR

- 1.2.1.Fattori per la determinazione dell'indicatore di impatto della domanda.....
  1. Razionalizzazione della rete distributiva esistente.....
  2. Configurazione dell'insediamento commerciale.....
  3. Dimensioni dell'insediamento commerciale.....
  4. Tipologia dell'offerta merceologica.....
  5. Livelli occupazionali.....
  6. Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento.....
  7. Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.).....
  8. Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque.....
  9. Inserimento nel contesto urbanistico.....

## 2. Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità

### 2.1 Sostenibilità

### 2.2 Individuazione delle condizioni di sostenibilità

### 2.3 Misure di compensazione degli effetti di impatto e indicatori della sostenibilità

- 1) MANTENIMENTO E SVILUPPO OCCUPAZIONALE.....
- 2) VALORIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI ITALIANE E LOMBARDE E LORO INSERIMENTO NELLA FILIERA DISTRIBUTIVA.....
- 3) MARKETING E PROMOZIONE DELL'ATTRATTIVITA' DEL TERRITORIO DI AREA VASTA.....
- 4) VALORIZZAZIONE DEL PICCOLO COMMERCIO DI VICINATO, DELLE ATTIVITA' STORICHE E DI TRADIZIONE E AZIONI FINALIZZATE AL RIEQUILIBRIO DELLE DIVERSE FORME DISTRIBUTIVE.....
- 5) DISPONIBILITA' DI SERVIZI ACCESSORI PER I CONSUMATORI E I PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI, RECUPERO DELL'INVENDUTO.....
- 6) ALTRE AZIONI DI MITIGAZIONE.....

### B) MISURE DI NATURA TERRITORIALE ED AMBIENTALE

- 1) MISURE COMPENSATIVE PER GLI ASPETTI DI NATURA INFRASTRUTTURALE E AMBIENTALE.....
- 2) CESSIONE AREA AL COMUNE DESTINATA A VERDE O A INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA.....
- 3) ALTRI STRUMENTI DI COMPENSAZIONE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO DI AREA VASTA.....
- 4) INCENTIVO ALL'USO DELLA MOBILITA' DOLCE, DEL TRASPORTO PUBBLICO E DEI MEZZI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE.....
- 5) ALTRE AZIONI DI MITIGAZIONE.....

### C) CONTRIBUTO VALUTATIVO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ

### 2.4 Monitoraggio "ex post" delle domande accolte

## 1. Oggetto

1. Il presente atto contiene, ai sensi dell'art. 4, comma 4 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", disposizioni, criteri e parametri finalizzati alla valutazione delle Grandi Strutture di Vendita (d'ora innanzi abbreviate anche in "GSV") in attuazione della disciplina regionale in materia di commercio (delibera consiglio regionale 18 ottobre 2022 n. 2547 "Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale"). Alle istanze di grandi strutture di vendita già presentate alla data di approvazione del presente atto si applicano le disposizioni, i criteri e i parametri di valutazione di cui alla DGR n. 1193/2013.

## 2. Definizioni e altre disposizioni comuni

1. Ai fini del presente atto si intende per:

a. apertura: 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. È considerato nuova apertura anche l'incremento della superficie di vendita di una media struttura di vendita esistente e attiva che determina il passaggio a grande struttura di vendita;

b. modifica: 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;

c. area vasta:

- per le grandi strutture di vendita la cui superficie di vendita è inferiore a 20.000 mq., il territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) a quello in cui è previsto l'insediamento commerciale; per il solo Comune capoluogo di Regione (Milano), il territorio costituito dai comuni contermini alla zona di decentramento/municipalità (prima corona) interessata o, nel caso in cui la GSV risulti collocata nella zona di decentramento/municipalità 1, da quello costituito dal solo Comune;
- per le grandi strutture di vendita la cui superficie di vendita è pari o superiore a 20.000 mq., il territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) e da quelli confinanti con questi ultimi (seconda corona) rispetto al comune in cui è previsto l'insediamento commerciale; per il solo Comune capoluogo di Regione (Milano) dal territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) alla zona di decentramento/municipalità interessata e da quelle confinanti con questi ultimi (seconda corona) o, nel caso in cui la GSV risulti collocata nella zona di decentramento/municipalità 1, da quello costituito dallo stesso Comune e dai Comuni di prima corona;
- i Comuni di seconda corona (o di prima corona nel caso in cui la GSV risulti collocata nella zona di decentramento/municipalità 1 del Comune di Milano per le GSV con

superficie di vendita pari o superiore a 20.000 mq) sono coinvolti nel procedimento di cui all'art. 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della l. 15 marzo 1997 n. 59» anche al fine di partecipare alla fase di perequazione territoriale di area vasta di cui alla successiva lettera e);

d. Accordo/Convenzione di area vasta: accordo definito entro l'ultima seduta della conferenza di servizi tra due o più comuni ed eventuali altri soggetti partecipanti alla conferenza di servizi attraverso il quale possono essere definiti risorse, oneri, benefici e relativamente all'insediamento di una GSV (perequazione territoriale d'area vasta) anche al fine di definire una diversa ripartizione delle risorse relative alla sostenibilità socio-economica rispetto a quanto previsto al paragrafo 6, comma 3;

e. perequazione territoriale d'area vasta: insieme di risorse, oneri, benefici definiti mediante concertazione, nell'ambito di un Accordo/Convenzione di area vasta, finalizzato ad una equa ripartizione delle compensazioni derivanti dalle esternalità negative dall'insediamento per favorire una prospettiva di sviluppo socio-economico, territoriale ed ambientale il più possibile condivisa tra i soggetti interessati;

f. 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.

Al di fuori della classificazione dei centri commerciali di cui alla lettera f, possono essere identificati, non per la presentazione di specifica istanza, ma esclusivamente quale utile strumento ai fini della connotazione territoriale nell'ambito dell'attività di pianificazione da parte degli enti competenti:

- il comparto commerciale polivalente: quale complesso più ampio, che ricomprende anche il centro commerciale già classificato in base alle caratteristiche di cui ai punti a), b) c) o d), in cui sono presenti, in un determinato ambito, ulteriori strutture di interesse pubblico e sociale (centri culturali, sedi istituzionali, centri direzionali, ecc.);
- il parco commerciale: quale insieme più ampio, non gestito unitariamente nel suo complesso, di più strutture di vendita, in forma singola o classificate in base alle caratteristiche di cui ai precedenti punti a), b) c) o d), presenti in un determinato ambito territoriale e collocate lungo uno o più assi stradali limitrofi.

Fatte salve le definizioni di cui alla lettera f non è considerato struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio, che si affacciano su vie e piazze pubbliche già esistenti, che si caratterizzano come «centri commerciali naturali», compresi i mercati su aree pubbliche. Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del d.lgs. n.114/1998 e successive disposizioni regionali.

g. superficie di vendita attiva: superficie di vendita di un'attività in esercizio o temporaneamente sospesa secondo quanto previsto dall'art. 22 del D.Lgs 114/98.

2. La superficie di vendita di un singolo esercizio commerciale o di un centro commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili nonché i camerini di prova e le casse per il pagamento e raccolta della merce acquistata. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui e può comprendere anche aree private all'aperto, nell'ambito dell'insediamento autorizzato, per le quali l'esercente ha la disponibilità.

La superficie lorda di un singolo esercizio commerciale o di un centro commerciale è costituita dalla superficie di vendita autorizzata unitamente a quella destinata: alle attività di somministrazione di alimenti e bevande; alle superfici delle farmacie dedicate alla vendita dei farmaci; alle eventuali altre funzioni presenti nel centro commerciale multifunzionale; ai magazzini, ai depositi, ai locali tecnici e di lavorazione; agli uffici ai servizi; agli spazi e corsie di passaggio a disposizione dei consumatori (su suolo privato all'interno degli edifici), alle scale (anche mobili), agli ascensori, ai nastri trasportatori e può ricomprende anche gli spazi dedicati alle attività artigianali e di servizio (lavanderie, banche, uffici postali, centri medici ecc.) poste all'interno dell'insediamento autorizzato.

Al fine di determinare gli standard di cui all'art. 150, comma 5 della l.r. n. 6/2010, non si computano gli spazi e corsie di passaggio a disposizione dei consumatori (su suolo privato all'interno degli edifici), le scale (anche mobili), gli ascensori e i nastri trasportatori, Sono inoltre escluse dal computo le aree di sosta dedicate al movimento merci.

Nell'ambito dei centri commerciali la superficie di vendita è suddivisa nel modo seguente:

-attività principale: l'esercizio commerciale avente la maggiore superficie di vendita:

-galleria commerciale: la superficie di vendita dedotta dalla differenza tra la superficie di vendita complessiva dell'insediamento proposto e quella dell'attività principale.

3. La superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, viene incrementata, ai soli fini della valutazione degli effetti d'impatto, di una quantità pari al 50% della stessa. In caso di centro commerciale multifunzionale la superficie lorda da computare è quella riferibile alla sola funzione commerciale con esclusione della superficie dedicata alle altre funzioni urbanisticamente ammesse (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo benessere o di divertimento).

4. Modifica delle strutture esistenti mediante, trasferimenti.

In relazione alle caratteristiche e al differente grado di urbanizzazione del territorio lombardo gli spostamenti di superfici di vendita sono consentiti:

- nell'ambito dello stesso Comune per i soli Comuni capoluogo di Provincia;
- nell'ambito dello stesso Comune o dei Comuni contermini nel caso di Comuni appartenenti all'«Ambito di addensamento commerciale metropolitano» e all'«Ambito montano»;
- nell'ambito dello stesso Comune o della stessa Provincia (o Città Metropolitana di Milano) nel caso degli altri Comuni lombardi.

5. Attività temporanee nell'ambito degli esercizi commerciali.

È possibile avviare, mediante apposita SCIA, attività temporanee (attività effettuate per periodi limitati e determinati, della durata massima di sei mesi rinnovabili previa interruzione delle stesse di almeno tre mesi, esercitate utilizzando strutture amovibili e garantendo il transito dell'utenza):

- sulla superficie di vendita degli esercizi di vicinato che sono collocati al di fuori dei centri commerciali;
- negli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, laddove siano previsti appositi spazi dedicati (spazi, al di fuori della superficie di vendita autorizzata); la superficie dedicata al complesso delle attività temporanee non può essere superiore allo 0.5% della superficie lorda della struttura di vendita (in caso di centro commerciale multifunzionale è esclusa dal computo la superficie dedicata alle altre funzioni). La superficie di vendita di un'attività temporanea non può comunque essere superiore a 8 mq.

### 3. Indicazioni ai Comuni per le strutture di vendita organizzate in forma unitaria

1. Alle strutture di vendita di cui al precedente paragrafo 2, comma 1, lettera f punti a), b), c) o d) è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 e delle disposizioni regionali vigenti in materia.

2. In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato, di media e di grande struttura che ne fanno parte. Il totale delle superfici di vendita dei singoli esercizi deve corrispondere a quello della autorizzazione unitaria nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

3. Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

4. La domanda di apertura e di modifica di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 6 della l.r. n. 6/2010. Nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa,

una delle tipologie di struttura unitaria di cui al paragrafo 2 comma 1, lettera f punti a), b), c) o d) per cui si chiede l'autorizzazione e può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, comma 6 del decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", purché gli stessi sussistano in capo ai richiedenti le singole autorizzazioni di cui al precedente comma 2.

5. Fatta salva la specifica destinazione urbanistica di cui al successivo paragrafo 4 i Comuni non possono rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie ai sensi del presente paragrafo.

6. Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria, ottenuta in particolare mediante l'autorizzazione di più medie strutture, ai sensi del paragrafo 2, comma 1, lettera f, deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata tra i punti a), b), c) o d).

7. Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 114/1998.

#### 4. Indicazioni di natura urbanistica

1. Negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita devono essere espressamente individuati anche sulla base della loro classificazione ("esercizio singolo" o "centro commerciale" di cui alla definizione riportata alla lettera f) declinabile nelle classificazioni di cui ai punti a), b), c) e d)). In relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti del Piano di Governo del Territorio. 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.

2. I Comuni procedono all'adeguamento degli strumenti di pianificazione del territorio sulla base degli indirizzi di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art. 4, comma 1, lettera b) della l.r. n. 6/2010, nonché dei relativi criteri di cui all'articolo 4, comma 4 della medesima l.r. n. 6/2010.

3. Nel caso di modifica di una GSV esistente e attiva, anche nel caso in cui siano già intervenuti ampliamenti prima della entrata in vigore del presente atto, la relativa verifica di ammissibilità urbanistica è limitata ai profili di compatibilità localizzativa qualora gli interventi modificativi dell'insediamento edilizio siano contenuti entro un massimo del 15% della superficie lorda complessiva.

4. In caso di insediamenti di grandi strutture di vendita previsti in particolari contesti urbani, individuati nel Piano di Governo del Territorio, in cui siano previste specifiche limitazioni permanenti alla circolazione veicolare e condizioni di efficacia del trasporto pubblico, al fine di non introdurre ulteriore carico veicolare, possono essere realizzate quote inferiori di parcheggi rispetto a quanto previsto dall'art. 150 della l.r. 6/2010 con relativa monetizzazione delle quote residuali per la realizzazione di infrastrutture modali o parcheggi di interscambio con il trasporto pubblico locale. In tali casi possono essere previste specifiche convenzioni per l'utilizzo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio



comunale.

#### 5. Indicazioni di natura procedurale per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita

1.L'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 6/2010 salvo quanto di seguito stabilito.

In attuazione degli indirizzi contenuti nel PPSSC approvato con DCR n. 2547/2022 – le istanze per l'apertura o l'ampliamento di grandi strutture di vendita, in tutte le tipologie di cui al par. 2, comma 1, lettera f, con superficie di vendita richieste superiori a mq. 10.000 (5000 mq per quelle situate in Ambito territoriale montano di cui all'art. 3 della l.r. 6/2010) sono valutate ai sensi del procedimento di cui al precedente periodo, ma esclusivamente nell'ambito di interventi ritenuti di interesse pubblico regionale inseriti in strumenti di programmazione negoziata regionale e valutati secondo i criteri di cui all'articolo 3 della l.r. 19/2019, con particolare riferimento a quelli di cui alle lettere da c) a g) del comma 1 di tale articolo 3.

In caso di necessità di variante agli strumenti urbanistici per consentire l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita in aree ricomprese nella superficie agricola o naturale (alle quali si applica la procedura di cui al paragrafo 5.6 del presente allegato) la variante andrà approvata prima dell'eventuale adesione o promozione regionale dello strumento di programmazione negoziata di cui alla l.r. 19/2019.

#### 5.1 Elementi costitutivi e presupposti di ammissibilità della domanda

1. La domanda deve essere corredata dei seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 71 del d.lgs. 59/2010, salvo quanto stabilito dal precedente paragrafo 3, comma 4;
- gli elaborati di cui all'art. 6, comma 3, lettere b), c), d) ed e), della l.r. n. 6/2010, redatti secondo le modalità di cui al successivo Allegato A1 «Il rapporto di impatto - Elementi costitutivi».

2. Costituiscono motivi di inammissibilità e quindi di improcedibilità della domanda:

- a) l'assenza dei requisiti soggettivi del richiedente fatto salvo quanto previsto dal paragrafo 3, comma 4;
- b) la mancanza degli elementi essenziali di cui al presente paragrafo;
- c) la non conformità urbanistica;
- d) la mancata attestazione, che per l'area oggetto di richiesta di autorizzazione non vi è il superamento dei valori di concentrazione limite accettabili 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 soli casi di bonifica dell'area o di ampliamento di superfici di vendita previsti interamente all'interno di edifici esistenti ove è già in corso l'attività commerciale ovvero ove la stessa non sia cessata da oltre un anno dalla presentazione della domanda.
- e) In caso di bonifica dell'area, l'assenza di documentazione attestante la previsione di un piano, dello stato di avanzamento o di conclusione dei lavori di bonifica dell'area
- f) il contrasto con disposizioni previste da norme statali nelle materie di competenza

- dello Stato, quali ad esempio il rispetto dei vincoli apposti in materia di salvaguardia delle aree con monumenti storico-artistici;
- g) il contrasto con atti di programmazione o di pianificazione regionali;
  - h) la presenza di condizioni di assoluta incompatibilità per gli aspetti di natura territoriale, ambientale e infrastrutturale con riferimento alle disposizioni regionali vigenti;
  - i) la mancata presentazione della domanda di verifica di assoggettabilità a VIA prima o contestualmente a quella dell'autorizzazione commerciale nei casi in cui risulti necessaria.

## 5.2 Modalità e fasi di svolgimento della Conferenza di servizi

1. La domanda è presentata al Comune competente al rilascio dell'autorizzazione il quale, dopo l'immediata trasmissione della stessa, corredata degli elementi essenziali, alla Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e alla Regione, procede alla relativa istruttoria. Nel caso sia necessaria la Verifica di assoggettabilità a VIA la domanda per attivare tale procedura deve essere inoltrata prima o contestualmente a quella dell'autorizzazione commerciale. In caso di assoggettamento a VIA la domanda è presentata nell'ambito del procedimento unico regionale PAUR secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 6 lettera b) della l.r. 6/2010

2. La produzione degli elementi essenziali mancanti previsti dall'art. 6 comma 3 della l.r. n. 6/2010 in data successiva alla presentazione della domanda viene considerata come presentazione di nuova domanda.

3. La domanda ed i relativi allegati devono essere trasmessi tramite PEC all'indirizzo [sviluppo\\_economico@pec.regione.lombardia.it](mailto:sviluppo_economico@pec.regione.lombardia.it).

Il Rapporto di impatto è finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata in sede di Conferenza di servizi nonché a fornire le valutazioni e le proposte del promotore sulle misure compensative degli effetti d'impatto prodotti dall'insediamento commerciale. Il Rapporto è articolato in quattro sezioni corrispondenti alle tre categorie di valutazione - commerciale, urbanistico-territoriale, ambientale - e ad una sezione riguardante le proposte relative alle condizioni di sostenibilità dell'intervento e deve essere redatto secondo le indicazioni di cui all'Allegato A1 «Il Rapporto di impatto - Elementi costitutivi».

4. La Conferenza di servizi è indetta dal Comune a cui spetta il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Qualora l'area su cui viene richiesta l'autorizzazione commerciale sia collocata sul territorio di più Comuni, salvo diversa intesa tra gli stessi, è competente, anche nel successivo rilascio dell'autorizzazione (unitaria in caso di centri commerciali), il Comune sul cui territorio è allocata maggiore superficie di vendita; a parità di superficie, è competente il Comune col maggior numero di abitanti. Il Comune precedente assicura l'informazione e il coinvolgimento contestualmente dell'altro o degli altri Comuni territorialmente competenti ai sensi del presente comma.

5. Il Comune individua i soggetti (Comuni d'area vasta, Provincia o Città Metropolitana, Comunità Montana ed eventuali altri Enti Locali, Associazioni territoriali di rappresentanza imprenditoriale, Associazioni di tutela dei consumatori, Organizzazioni sindacali dei lavoratori) che possono interloquire sulla definizione delle condizioni di sostenibilità in quanto direttamente interessati dalle esternalità o dagli effetti negativi prodotti dall'insediamento commerciale proposto e provvede alla loro convocazione alle sedute della

Conferenza di Servizi.

6. La prima riunione della Conferenza si svolge entro il sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda al Comune.

7. Nella prima seduta il Comune illustra gli esiti dell'istruttoria per gli aspetti riguardanti l'ammissibilità formale e la procedibilità della domanda, effettuando altresì le dichiarazioni attinenti la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), qualora necessaria, e la conformità urbanistica dell'insediamento.

Qualora dovesse ricorrere un motivo di inammissibilità, ai sensi del paragrafo 5.1, la Conferenza di servizi ne prende atto e si chiude il procedimento in corso col rigetto della domanda.

Costituisce, inoltre, motivo di rigetto della domanda la mancata acquisizione del decreto di esclusione di assoggettabilità a VIA prima della conclusione del procedimento autorizzatorio-commerciale secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 6 della l.r. 6/2010.

8. Se non ricorre alcun motivo di inammissibilità o di improcedibilità, la Conferenza di servizi dichiara la domanda procedibile e prende atto delle dichiarazioni e delle attestazioni del Comune in ordine alla conformità urbanistica.

9. I soggetti di cui al comma 5 possono formulare per iscritto proposte in ordine ad eventuali azioni e opere ritenute necessarie per gli aspetti di loro competenza. Inoltre, a titolo consultivo e su loro richiesta, le Organizzazioni Sindacali sono ammesse a partecipare alla Conferenza di servizi in merito agli aspetti occupazionali e alle norme contrattuali.

10. Nella seconda seduta della Conferenza di servizi, da tenersi di norma entro 30 giorni dalla prima, è effettuata la valutazione integrata d'impatto determinandone il relativo indicatore e sono definite le condizioni di sostenibilità sulle quali avviare un confronto con i soggetti di cui al paragrafo 5. Al fine di pervenire alla definizione e sottoscrizione Accordo/Convenzione in tema di perequazione territoriale d'area vasta il comune procedente può convocare una o più riunioni prima della terza seduta della Conferenza di servizi.

11. Nella terza seduta della Conferenza di servizi, da effettuarsi di norma entro 60 giorni dalla prima, si procede alla valutazione delle condizioni di sostenibilità prendendo altresì atto dell'eventuale sottoscrizione dell'Accordo/Convenzione nel frattempo intervenuto con riguardo alla perequazione territoriale d'area vasta. Il richiedente, in tempo utile per la terza seduta comunica a Regione, Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e Comune le proprie disponibilità in ordine a tutte le azioni e misure compensative atte a garantire la sostenibilità dell'intervento.

12. In tempo utile per la terza seduta, il Comune acquisisce il parere dei soggetti di cui al comma 5 ai quali deve essere dato un termine perentorio per esprimere le loro valutazioni. La mancata espressione, ovvero l'espressione dei predetti soggetti oltre i termini, deve intendersi quale valutazione positiva. Il Comune procedente deve precisare, nella convocazione per la terza seduta e nella richiesta di espressione del parere in ordine alle condizioni di sostenibilità, che i comuni che non esprimono tale parere, perdono il diritto alle misure perequative fatto salvo il caso di accordi/convenzioni di area vasta già sottoscritti al momento della richiesta dello stesso parere.

13. Le determinazioni conclusive della Conferenza di servizi sono in ogni caso validamente assunte:

- entro il termine di 120 giorni dalla data di effettuazione della prima seduta della Conferenza di servizi;
- entro 120 giorni dal sessantesimo giorno dal ricevimento della domanda da parte della Regione, ai sensi dell'art. 6, comma 8 della l.r. n. 6/2010, qualora la prima riunione della Conferenza di servizi non sia stata effettuata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda.

14. Qualora il Comune non convochi la Conferenza di servizi nel termine prescritto, la stessa è convocata dalla Regione previo invito ad adempiere a norma dell'art. 6, comma 8, della l.r. n. 6/2010.

### 5.3 Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi

1. Partecipano alla Conferenza di servizi con diritto di voto il Comune, la Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e la Regione. Sono altresì convocati dal Comune, a titolo consultivo, i Comuni di area vasta, le Associazioni maggiormente rappresentative del commercio e le Associazioni di rappresentanza dei consumatori, in relazione al bacino d'utenza dell'insediamento e all'ambito territoriale in cui l'intervento si colloca. Nel caso di interventi ubicati in aree montane è convocata, a titolo consultivo, anche la Comunità Montana.

Nel caso di interventi conseguenti all'apertura o modifica di una grande struttura di vendita previsti in Comuni confinanti con altre regioni, la Regione acquisisce agli atti, per il tramite del comune procedente, i pareri delle altre Regioni e ne tiene conto ai fini dell'espressione del proprio parere, motivandone l'eventuale dissenso.

I soggetti che partecipano a titolo consultivo hanno diritto di accesso ai documenti istruttori e possono presentare documenti, osservazioni, controdeduzioni e memorie.

2. Nelle Conferenze di servizi la Regione Lombardia è rappresentata dal Direttore Generale della Direzione generale della Giunta competente in materia di commercio o dal Dirigente dallo stesso delegato.

3. Il rappresentante della Provincia (o Città Metropolitana di Milano) partecipa alla Conferenza di servizi ed esprime il proprio voto anche sulla base di:

- verifica di congruenza dell'intervento rispetto ai propri atti di programmazione e pianificazione ove vigenti e in particolare in materia di mobilità e di trasporti in relazione alle sue specifiche competenze;
- valutazione d'insieme dei contributi forniti dai Comuni dell'area vasta, ricompresi nel territorio provinciale e maggiormente interessati dagli impatti commerciale, territoriale e ambientale conseguenti alla realizzazione del nuovo intervento.

### 5.4 Procedure istruttorie nei casi di modifiche mediante razionalizzazione, riqualificazione e ammodernamento di GSV esistenti ed attive e in caso di modifiche progettuali di GSV senza aumento di superficie di vendita.

1. Il presente paragrafo definisce le procedure da applicarsi ai casi di razionalizzazione, riqualificazione e ammodernamento delle strutture esistenti ed attive mediante, trasformazione da singolo esercizio a centro commerciale (tipologie di cui al par. 2, comma 1, lettera f) variazione del settore merceologico, trasferimenti, accorpamenti, ampliamenti e

casi di variazioni progettuali prima dell'attivazione a seguito di necessità sopravvenute.

2. Per gli interventi relativi a modifiche di grandi strutture di vendita, nell'ambito di aree dismesse o già edificate, mediante accorpamenti o trasferimenti, di grandi strutture esistenti ed attive da almeno 12 mesi il punteggio relativo alle condizioni di sostenibilità è aumentato di:

- a) 10 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva non superiore a 5.000 mq;
- b) 5 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva compresa tra 5.001 e 10.000 mq.

Per gli interventi relativi a modifiche di grandi strutture di vendita mediante ampliamenti fino a 2500 mq di superficie di vendita posizionata, in percentuale pari ad almeno il 95%, su area dismessa o all'interno dello stesso edificio o in edifici contigui già esistenti; in tali interventi deve essere prevista l'introduzione, anche mediante il riuso o la rimodulazione della superficie lorda, di uno o più spazi dedicati a uno o più servizi al cittadino quali centri medici, culturali, uffici pubblici, banche e uffici postali, il punteggio relativo alle condizioni di sostenibilità è aumentato di:

- a) 10 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva non superiore a 5.000 mq;
- b) 5 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva compresa tra 5001 a 10.000 mq.

Per gli interventi relativi a modifiche di grandi strutture di vendita mediante ampliamenti fino a 1500 mq di superficie di vendita, con aumento delle volumetrie degli edifici su area dismessa (in percentuale pari ad almeno il 95%) o già edificata, o con l'utilizzo e recupero della superficie lorda esistente ed autorizzata, che prevedono la riduzione dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren</sub>) di almeno il 25%, il punteggio relativo alle condizioni di sostenibilità è aumentato di:

- a) 10 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva non superiore a 5.000 mq;
- b) 5 punti per insediamenti con superficie di vendita attiva compresa tra 5001 a 10.000 mq.

In caso di interventi relativi a modifiche di grandi strutture di vendita concernenti;

- ampliamenti di GSV pari o inferiori a 250 mq di superficie di vendita nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti o pari o inferiori a 150 mq di superficie di vendita nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;
- trasformazioni da singolo esercizio a centro commerciale con ampliamenti pari o inferiori a 250 mq di superficie di vendita nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti o pari o inferiori a 150 mq di superficie di vendita nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;

è prevista la Convocazione da parte del Comune di apposita Conferenza di Servizi, da svolgersi anche in un'unica seduta, alla quale partecipano tutti i soggetti di cui al paragrafo 5.3, comma 1.

L'istruttoria è effettuata sull'ammissibilità della domanda, sulla eventuale sussistenza di condizioni di significativo impedimento per gli aspetti urbanistico-territoriali e ambientali, in relazione a quanto previsto dal par. 5.1, e sulla verifica delle condizioni di compatibilità e sostenibilità. La Conferenza prende atto dell'istruttoria comunale di ammissibilità, degli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA prevista per i centri commerciali ai sensi della l.r. 5/2010 o delle valutazioni di compatibilità nei casi di singoli esercizi commerciali, e valuta le condizioni di sostenibilità proposte dall'operatore per mitigare le esternalità negative prodotte e quelle eventualmente indicate dagli altri soggetti interessati. Non è prevista la determinazione dell'indicatore di impatto.

3. Non è consentito utilizzare le superfici di vendita autorizzate ma non ancora attivate e soggette a proroga per trasferimenti, ampliamenti o accorpamenti.

4. La domanda di variazione dei settori merceologici è presentata ai Comuni territorialmente competenti che procedono alla modifica delle relative autorizzazioni previo parere della Direzione generale della Giunta regionale competente in materia di commercio. Nella domanda devono essere indicate: la superficie complessiva autorizzata distinta per parte alimentare e non alimentare; la quota di superficie oggetto di variazione; la data dell'eventuale precedente autorizzazione alla variazione del settore merceologico.

Le variazioni del settore merceologico dal settore non alimentare al settore alimentare sono consentite nel limite del 30% della superficie di vendita totale della grande struttura di vendita in coerenza con le valutazioni di compatibilità effettuate nell'ambito della domanda di autorizzazione commerciale. Per le variazioni del settore merceologico inferiori al 10% della superficie totale è prevista la semplice comunicazione preventiva al Comune e alla Direzione generale della Giunta regionale competente in materia di commercio contenente le stesse informazioni di cui al precedente periodo.

La prima variazione del settore merceologico di qualsiasi percentuale è consentita dopo l'attivazione, anche parziale, della struttura di vendita. In caso di attivazione parziale, la variazione è consentita solo per la superficie già attivata. Le successive variazioni sono consentite dopo tre anni dalla variazione precedente. Nelle grandi strutture di vendita gestite in forma unitaria (centro commerciale) o costituite da un singolo esercizio commerciale, autorizzate per la vendita di prodotti del solo settore non alimentare, non costituisce variazione del settore merceologico la vendita di prodotti alimentari che occupano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata. Incrementi di superficie per la vendita a favore del settore alimentare in luogo di quello non alimentare, successivi al primo, costituiscono invece variazione del settore merceologico che assorbe anche la superficie già utilizzata per la vendita dei prodotti alimentari.

5. Nel caso di riduzione della superficie di vendita di una grande struttura già autorizzata la relativa istanza è presentata al Comune territorialmente competente, che, nel caso in cui tale riduzione non comporti modifiche di cui al comma 6, può procedere alla modifica della relativa autorizzazione commerciale, dandone contestuale comunicazione alla Direzione generale della Giunta regionale competente in materia di commercio. Qualora l'attività non sia ancora iniziata l'operatore, nel chiedere al Comune la riduzione della superficie di vendita, può anche presentare istanza per una ridefinizione degli oneri e delle misure compensative determinati dalla Conferenza di servizi da commisurare all'entità della riduzione stessa. Prima di procedere alla rimodulazione degli impegni riguardanti la sostenibilità, il Comune deve sentire preventivamente la Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e la Regione.

6. Nel caso di necessità di modifiche progettuali di una grande struttura di vendita non ancora attivata, non soggetta a procedura di Verifica di VIA o PAUR, che non comportino aumento di superficie di vendita ma variazioni sostanziali alle volumetrie degli edifici e/o alla viabilità di adduzione (ed eventualmente anche ai connessi impatti acustici e atmosferici), rispetto alla domanda accolta nella Conferenza di Servizi di cui al paragrafo 5.3, il titolare dell'autorizzazione presenta con la modalità di cui al precedente par. 5.2, comma 1 un'istanza di variante progettuale corredata dal Rapporto di Impatto, di cui al successivo Allegato A1, limitato alle sezioni relative agli aspetti da valutare (impatto visivo, rimodulazione spazi, rumore, inquinamento aria ecc.). L'istruttoria viene effettuata nell'ambito di una apposita conferenza di servizi convocata dal Comune territorialmente

interessato, in forma simultanea, ai sensi degli artt. 14 bis e ter della L. 241/90. Alla conferenza partecipano tutti i soggetti di cui al paragrafo 5.3, comma 1. Le valutazioni della conferenza possono riguardare anche aspetti relativi alla revisione delle condizioni di sostenibilità della domanda in relazione alle possibili e conseguenti variazioni delle misure mitigative e compensative.

7. In caso di necessità di modifiche di cui al precedente comma 6 che comportino variazioni alle volumetrie edilizie e alla viabilità ritenute non sostanziali, il titolare dell'autorizzazione invia apposita comunicazione corredata di elementi conoscitivi al Comune, Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e Regione che esprimono parere in merito ai possibili impatti generati rispetto al progetto autorizzato e/o all'eventuale necessità di presentare da parte dello stesso titolare apposita istanza di cui al comma 6.

8. La procedura di cui al comma 6 può essere avviata anche nel caso in cui il titolare dell'autorizzazione dichiara formalmente, per effetto di cause sopravvenute non preventivabili al momento del rilascio dell'autorizzazione, la necessità di attivare parzialmente la superficie di vendita complessiva e di conseguenza la necessità di rivedere le opere connesse anche mitigative e compensative.

9. Al fine di stabilire forme di garanzia sulla fattibilità delle opere da realizzare, possono essere previste nelle autorizzazioni prescrizioni che prevedano fidejussioni e meccanismi di verifica e monitoraggio degli interventi previsti e l'eventuale rimodulazione, anche in caso di apertura parziale, delle risorse di sostenibilità previste per la mitigazione degli impatti nel rispetto delle eventuali prescrizioni suddette e degli impegni assunti dai promotori. Relativamente alle mitigazioni inerenti alle opere di accessibilità, è data inoltre la possibilità che, qualora tra le opere/misure giudicate necessarie a sostenere l'evoluzione completa già programmata del contesto urbanistico-territoriale di riferimento, non risultino utilmente individuabili interventi o fasi funzionali direttamente realizzabili dall'operatore con gli oneri previsti a proprio carico, gli impegni dello stesso possano essere assolti anche in forma di corresponsione di un contributo di pari importo a soggetto pubblico individuato dalla Regione nell'ambito dello stesso procedimento autorizzativo, con vincolo di destinazione alla realizzazione unitaria e coordinata delle opere di potenziamento del sistema di accessibilità complessivo in compartecipazione con altre fonti di finanziamento preventivabili e previa assunzione dei relativi atti d'obbligo da parte dei soggetti concorrenti.

## 5.5 Modalità di valutazione delle domande

1. Secondo i principi e gli obiettivi stabiliti dalle norme e dalla programmazione regionale vigente, la valutazione integrata d'impatto (compatibilità) e di sostenibilità delle domande per l'apertura e la modifica dei punti di vendita della grande distribuzione, in sede di Conferenza di servizi, avviene sulla base dei criteri generali di valutazione di cui ai successivi capoversi e con i seguenti passaggi:

- a) Esame di ammissibilità e procedibilità della domanda;
- b) Valutazione integrata di impatto (compatibilità) e determinazione del relativo indicatore;
- c) Verifica della sostenibilità dell'intervento;
- d) Decisione finale sull'accogliibilità della domanda.

### 5.5.1 Esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda

1. Si verifica l'inesistenza di elementi formali e sostanziali preclusivi all'esame di merito delle

domande da parte della Conferenza di servizi, come indicato al paragrafo 5.1. A seguito di positiva verifica circa tale inesistenza si procede alle fasi successive della Conferenza di servizi.

#### 5.5.2 Valutazione integrata di impatto (compatibilità) e determinazione del relativo Indicatore

1. Al fine di garantire equità ed attendibilità degli studi di impatto, la Conferenza di servizi procederà alla valutazione degli stessi utilizzando, nelle valutazioni economiche, le metodologie e le informazioni statistiche (banca dati) della Regione.

2. A partire dal Rapporto di impatto, in sede di Conferenza di servizi, il rappresentante della regione opera la valutazione integrata d'impatto e la determinazione del relativo Indicatore sulla base dei criteri di valutazione di cui all'allegato 2, paragrafo 1, anche in relazione agli obiettivi specifici indicati dalla programmazione regionale.

Le condizioni di assoluta incompatibilità per i parametri di natura infrastrutturale, territoriale e ambientale con riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in tali materie, comportano il rigetto della domanda.

3. Il valore numerico dell'indicatore d'impatto costituisce il riferimento per l'individuazione delle condizioni di sostenibilità che l'operatore deve garantire ai fini della accoglibilità della domanda.

#### 5.5.3 Verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'intervento

1. Verificata l'assenza di condizioni di assoluta incompatibilità e stabilito l'indicatore d'impatto, la Conferenza di servizi, sulla base delle proposte formulate dall'operatore e di quelle emerse nel corso dell'istruttoria, accerta la sussistenza delle condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale dell'insediamento commerciale.

2. Con i soggetti indicati ai sensi del precedente paragrafo 5.2, comma 8, la Conferenza di servizi deve stabilire se sussistono o possono ancora intervenire le condizioni di sostenibilità in relazione alle quali esprimerà il giudizio finale di accoglimento della domanda.

3. A tal fine sono considerate:

- a. le opere di mitigazione e compensazione delle esternalità negative sul territorio e sull'ambiente causate dagli impatti conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali e delle opere connesse;
- b. le misure di integrazione delle grandi strutture di vendita nel contesto socio-economico, ambientale e territoriale di riferimento;
- c. le garanzie offerte dall'operatore per la realizzazione degli impegni assunti;
- d. gli accordi e le intese tra i vari soggetti pubblici e privati conseguiti prima o durante la Conferenza di servizi.

4. La definizione delle condizioni di sostenibilità, compresa la perequazione territoriale, deve essere effettuata ricercando il partenariato e la massima condivisione possibile da parte degli Enti locali e di tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza.

5. Saranno ritenute non soddisfatte le condizioni di sostenibilità nei casi in cui:

- a. vi sia la indisponibilità dell'operatore a realizzare le opere di mitigazione e compensazione indicate dalla Conferenza di servizi;



- b. le garanzie offerte dall'operatore non siano ritenute, dalla Conferenza di servizi, sufficienti o idonee ad assicurare la realizzazione di alcune opere o misure.

#### 5.5.4 Decisione finale sulla accoglibilità della domanda

1. Al fine di pervenire alla decisione finale sulla domanda:

- il Comune raccoglie i contributivi valutativi (pareri) dei Comuni di area vasta di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera c;
- la Regione acquisisce, mediante il Comune procedente, l'eventuale parere di altre Regioni significativamente interessate dalle ricadute dell'intervento, come richiamato al paragrafo 5.3, comma 1.
- gli altri Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi possono fornire contributi per una piena valutazione dei suddetti elementi.

2. Ciascun Ente partecipante alla Conferenza di servizi con diritto di voto, esprime il proprio voto sulla accoglibilità della domanda facendo riferimento agli elementi di valutazione conseguiti nel corso delle attività della Conferenza di servizi e alla coerenza con i propri atti di riferimento normativo e programmatico.

3. L'espressione di voto del Comune e della Provincia (o Città Metropolitana di Milano) avviene sulla base di un parere motivato, assunto dall'organo competente di ciascun Ente ai sensi del proprio Statuto e delle proprie disposizioni organizzative. L'assenza o l'astensione in sede di votazione equivale a voto favorevole.

4. Il giudizio finale viene operato dalla Conferenza di servizi tenendo conto dell'insieme degli elementi sopra indicati e delle valutazioni espresse dai soggetti pubblici e privati interessati. La non sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento proposto comporta il rigetto della domanda.

5. Il rappresentante della Regione esprime voto non favorevole nel caso la domanda non garantisca condizioni di sostenibilità sufficienti ad azzerare l'indicatore d'impatto ove previsto.

6. L'inizio dell'attività di vendita:

- può essere subordinato alla realizzazione, in tutto o in parte, delle opere mitigative o compensative; il Comune, la Provincia (o Città Metropolitana di Milano) e la Regione possono richiedere il rilascio di apposite polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere, in particolare quelle da realizzarsi in più lotti, anche non tutti propedeutici all'attivazione della GSV, per i quali risulta necessario definire o ridefinire nel tempo, anche a seguito di appositi monitoraggi cadenzati, gli interventi necessari e i tempi di realizzazione;
- è subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di accessibilità direttamente funzionali al sito di intervento o comunque ritenute vincolanti ai fini della sostenibilità trasportistica dello stesso, prescritte nell'ambito della conferenza di servizi o nella procedura di Verifica di VIA o di PAUR ovvero per le quali l'operatore si è impegnato alla realizzazione prima dell'attivazione della grande struttura di vendita.

#### 5.6 Indicazioni procedurali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita in strumenti di programmazione negoziata ai sensi della l.r. 19/2019

1. Per le istanze finalizzate all'apertura o all'ampliamento di grandi strutture di vendita, valutate nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata regionale di cui alla l.r.

19/2019, in variante agli strumenti urbanistici vigenti è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio-commerciale con le modalità di cui all'art 6, commi 17 e 18 della l.r. n. 6/2010 ferma restando la specificità della fattispecie di seguito descritta. Nel caso in cui sia necessaria una variante agli strumenti urbanistici per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (comprensivo di superfici per edifici e parcheggi ad esse riferiti) da localizzare su aree ricomprese nella superficie agricola o naturale, la Regione può promuovere o aderire ad accordi di programma o ad altri strumenti di programmazione negoziata regionale solo nel caso in cui tale variante sia stata approvata prima dell'eventuale promozione o adesione regionale all'accordo di programma o allo strumento di programmazione negoziata di cui alla l.r. 19/2019 e sempre che sussista l'interesse pubblico regionale, da valutare ai sensi dell'articolo 3 della l.r. 19/2019 con specifico riferimento, rispetto ai criteri previsti dal suddetto articolo 3, alla rilevanza di quelli indicati al secondo periodo del comma 1 del paragrafo 5. 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.

2. In ordine alle modalità procedurali ed ai termini di presentazione della domanda ai procedimenti di cui al comma 1 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del presente atto.

3. Le istanze relative alle autorizzazioni inerenti le grandi strutture di vendita inserite in strumenti di programmazione negoziata o nei Piani d'area di cui all'art. 20 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 «Legge per il governo del territorio», sono valutate dalla struttura regionale competente in materia di commercio sulla base dei parametri di cui all'Allegato 2.

4. A fini conoscitivi il Comune procedente pubblica sul proprio sito lo stato di avanzamento della procedura di programmazione negoziata avviata, compreso l'iter procedurale relativo alla richiesta di autorizzazione della grande struttura di vendita.

#### 6. Indicazioni relative all'utilizzo delle risorse di sostenibilità

1. Le opere mitigative e compensative di natura infrastrutturale/ambientale a carico del richiedente sono realizzate direttamente dallo stesso, ovvero dagli enti istituzionalmente competenti (Comune, Provincia) ai quali sono destinate le risorse necessarie stabilite dalla Conferenza di servizi.

2. Le risorse destinate alla sostenibilità socio-economica dell'intervento sono messe a disposizione del comune interessato e per il suo tramite, sentite le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative del commercio, ai comuni di area vasta con la finalità di sostenere gli imprenditori commerciali ed i Distretti del Commercio, ove presenti.

3. Le risorse di cui al comma 2 sono ripartite, salvo diversi accordi/convenzioni di area vasta che possono prevedere perequazioni territoriali diverse, come segue:

- 40% al Comune sul cui territorio è previsto l'intervento, al fine di attuare la proposta finalizzata ad aumentare l'attrattività del territorio interessato mitigando le esternalità negative, nonché sostenere il piccolo commercio, promuovere e valorizzare il proprio centro storico;

- 60%, suddiviso in parti uguali ai comuni d'area vasta che hanno espresso parere in ordine alla sostenibilità della domanda, al fine di contenere le esternalità negative prodotte dall'insediamento sulla rete distributiva esistente delle micro e piccole imprese commerciali e sull'occupazione e di rivitalizzare i centri storici con particolare attenzione a quelli dei comuni privi di grandi strutture di vendita.

4. Il comma 3 non si applica qualora, prima della conclusione della Conferenza di servizi, intervenga la stipula dell'Accordo/Convenzione di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera d).

## 7. Altre disposizioni

### 7.1 Merci ingombranti

1. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata, e riportata nell'atto autorizzatorio, in misura di 1/8 della superficie lorda. In tale superficie di vendita non può essere introdotta o venduta merce diversa da quella avente le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

2. Per i predetti insediamenti, nel Piano di Governo del Territorio (PGT) di cui alla l.r. n.12/2005, i Comuni forniscono indicazioni relativamente alle quantità di parcheggi e di aree destinate a verde pubblico.

### 7.2 Esercizio congiunto di dettaglio ed ingrosso

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del decreto legislativo 6 agosto 2012 n. 147, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è disciplinato dal presente paragrafo qualora riguardi la vendita dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

2. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1, è calcolata, e riportata

nel titolo abilitativo, nella misura di 1/2 della superficie utilizzata per la vendita. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita e non può essere effettuato affido di reparto di cui al successivo par. 7.3. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998. Il calcolo della superficie di vendita sopra descritto esclude la possibilità di applicare il metodo di calcolo di cui al par. 7.1.

3. Per gli aspetti urbanistici, agli esercizi di cui al comma 2 si applicano le disposizioni del precedente paragrafo (quello delle merci ingombranti), comma 2, secondo capoverso.

### 7.3 Affido di reparto

1. Il titolare di un esercizio commerciale organizzato in più reparti in relazione alla gamma merceologica dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio può affidare a terzi uno o più reparti dell'attività di vendita. I reparti devono essere affidati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 114/1998 perché li gestiscano in proprio, previa Comunicazione al Comune competente per territorio, alla C.C.I.A.A. e all'Ufficio IVA e devono essere separati in relazione al pagamento della merce acquistata. In tali reparti non possono essere introdotte o vendute merci presenti nella restante superficie dell'esercizio commerciale. L'affido di reparto può essere richiesto anche per la vendita di merci ingombranti al dettaglio di cui al par. 7.1.

## **Allegato A1**

### **«Il rapporto di impatto - elementi costitutivi»**

#### **Indicazioni per la redazione del rapporto di impatto da allegare alle domande relative alle grandi strutture di vendita**

##### **1. Contenuti del Rapporto di impatto**

1. Il Rapporto di impatto è costituito da atti ed elaborati idonei a fornire una descrizione dettagliata delle opere edilizie, infrastrutturali e complementari dell'insediamento commerciale, da una relazione illustrativa e da materiale fotografico, cartografico e grafico atto a fornire una completa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento progettuale.

2. Il Rapporto di impatto dovrà essere redatto e sottoscritto da soggetti e tecnici abilitati nelle discipline oggetto dello studio. La qualificazione dei soggetti professionali non attestata dall'iscrizione in appositi ordini o albi sarà documentata con idoneo titolo professionale da allegare allo studio, ovvero da curriculum professionale.

Il Rapporto di impatto, finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata prevista dal Programma pluriennale in sede di Conferenza di servizi, è articolato nelle seguenti sezioni:

- commerciale
- urbanistico-territoriale
- paesistico-ambientale.

3. Per le sezioni urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale il Rapporto deve essere articolato in:

- quadro di riferimento programmatico
- quadro di riferimento progettuale
- descrizione dell'impatto.

4. Il Rapporto dovrà specificare:

- la coerenza dell'iniziativa con gli obiettivi dell'ambito territoriale commerciale, come individuati nella parte 3 del Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale, in cui essa si colloca;
- il rispetto delle norme vigenti e le iniziative per il migliore inserimento nel contesto di riferimento;
- la sussistenza di eventuali specifici atti di intesa (compresi accordi/convenzioni di area vasta) assunti da Enti pubblici, di rilievo per l'intervento previsto.

5. Nel caso di interventi modificativi dell'insediamento commerciale esistente deve essere indicata la situazione preesistente e la modificazione apportata con l'intervento proposto. Ove il nuovo esercizio commerciale sia ricompreso in un complesso insediativo definibile

come centro commerciale multifunzionale, le analisi dovranno essere condotte con riferimento all'impatto generato dall'intero complesso, ivi incluse le funzioni diverse da quelle strettamente commerciali.

6. Nel caso di interventi assoggettati a procedura di Verifica di VIA o PAUR nella documentazione del Rapporto di Impatto può essere escluso l'invio degli elaborati di cui al successivo paragrafo 3 "Aspetti urbanistico-territoriali", punto 3. commi 3 e 4 relativi alle analisi sul traffico e al successivo paragrafo 4 "Aspetti paesistico-ambientali", intendendosi rimessa nelle suddette procedure la verifica dei contenuti della documentazione depositata ai fini della valutazione di compatibilità paesistico-ambientale dell'insediamento commerciale proposto.

7. La raccolta, elaborazione e scambio dei dati geografici dovrà avvenire secondo formati e standard ampiamente condivisi (OGC – Open Geospatial Consortium, direttiva INSPIRE 2007/2/CE) al fine di poter meglio svolgere le analisi di impatto e il monitoraggio degli effetti e per favorire la circolazione delle informazioni tra gli attori pubblici e privati.

## 2. Aspetti di natura commerciale

1. Il rapporto dovrà illustrare le caratteristiche dell'insediamento commerciale con particolare riferimento alla superficie di vendita, alla merceologia (alimentare o non alimentare), al numero di addetti stimati espressi in Unità di Lavoro Full Time Equivalent e ad eventuali altri elementi progettuali utili per l'analisi dell'impatto socio-economico.

Il rapporto deve inoltre contenere:

- a) il bacino di gravitazione, calcolato dal proponente, sulla base delle isocrone di cui alla tabella 1, al fine di valutare l'impatto generato dal nuovo esercizio commerciale sulla occupazione in tale contesto territoriale;
- b) il numero di addetti previsti in assunzione e/o in mantenimento occupazionale (*Full Time Equivalent*), dai servizi connessi alla struttura commerciale (servizi paracommerciali, pulizie, sorveglianza, ecc.), in relazione alla superficie di vendita richiesta mediante nuova superficie o utilizzo di superficie esistente già attiva, stabiliti sulla base delle indicazioni pubblicate sul Portale di Regione Lombardia;
- c) il numero di addetti previsti in assunzione e/o in mantenimento occupazionale (*Full Time Equivalent*) dalla sola funzione commerciale, in relazione alla superficie di vendita richiesta mediante nuova superficie o utilizzo di superficie esistente già attiva, suddivisi per merceologia (alimentare e non alimentare) ai fini della determinazione dei livelli occupazionali in rapporto al "valore medio regionale" per ciascun settore;
- d) il numero di residenti e addetti del settore commercio in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta al fine di valutare il parametro "Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di attrattività commerciale";
- e) una relazione sui fabbisogni/necessità (rapporto domanda/offerta) di nuove strutture di vendita nel contesto di riferimento;
- f) la superficie di vendita dell'attività principale e di quella dedicata alla galleria commerciale;
- g) la quantificazione in metri quadri della superficie dedicata alle attività di somministrazione (food court) e la sua percentuale rispetto alla superficie lorda;
- h) la dichiarazione di riduzione dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gI,nren</sub>) di almeno il 25% nell'ambito dell'intervento di miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio per l'applicazione della premialità relativa agli ampliamenti di superfici di vendita di cui al paragrafo n. 5.4, comma 2

dell'Allegato A.

2. Gli addetti generati dalla nuova struttura di cui al precedente comma 1, stimati nel rapporto d'impatto, costituiranno il riferimento per le valutazioni regionali in sede di determinazione dell'indicatore d'impatto della domanda nonché l'elemento in relazione al quale l'operatore dovrà impegnarsi in sede di sostenibilità dell'intervento.

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

Tipologia dimensionale	Alimentare/Misto	Non Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Grandi strutture a rilevanza intercomunale con SdV inferiore o uguale a 5.000 mq	15'	15'	15' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			25' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			30' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza provinciale con SdV compresa tra 5.001 mq e 10.000 mq	25'	25'	25' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			30' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			40' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza interprovinciale con SdV compresa tra 10.001 mq a 15.000 mq	35'	35'	35' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			40' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			50' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza regionale con SdV compresa tra 15.001 mq e 30.000 mq	50'	50'	50' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			60' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			70' factory outlet centre
GSV con SdV compresa tra 30.001 mq e 50.000 mq	70'	70'	70'
GSV con SdV compresa tra 50.001 mq e 80.000 mq	80'	80'	80'
GSV con SdV superiore a 80.000 mq	90'	90'	90'

### 3. Aspetti urbanistico-territoriali

#### 3.1 Quadro di riferimento programmatico

1. Questa sezione del Rapporto dovrà fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico territoriale. In particolare, dovrà indicare, anche con idonei elaborati cartografici e fotografici:

- a) le disposizioni del Piano Territoriale Regionale e degli altri atti di pianificazione e programmazione di livello regionale in rapporto alla previsione del nuovo punto di vendita con prioritario riferimento agli strumenti di governo dei sistemi della mobilità (Programma Regionale Mobilità e Trasporti, Piano Regionale Mobilità Ciclistica);
- b) le disposizioni urbanistiche nonché quelle eventualmente contenute in piani sovraordinati al Piano di Governo del Territorio ed immediatamente operanti (il già citato Piano Territoriale Regionale e dei Piani d'Area; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; Piano Territoriale Metropolitano; Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale; Piano di Assetto Idrogeologico);
- c) le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di altri atti di pianificazione con efficacia territoriale provinciale;
- d) le previsioni di piani di settore di rilievo territoriale compresi i piani di mobilità del



- traffico degli enti locali e i Programmi di Bacino delle Agenzie per il TPL;
- e) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dalla parte 3 del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale;
  - f) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dalla Pianificazione di livello comunale.

2. È richiesta una relazione di sintesi sugli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, laddove prevista, applicata al PGT o al Piano Attuativo o allo strumento di programmazione negoziata prescelto, specificando le motivazioni che hanno comportato la scelta dell'area oggetto dell'intervento.

3. Questa sezione del Rapporto d'impatto dovrà inoltre fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli obiettivi di presenza e di sviluppo, di tutela e di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dal Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale approvato con d.c.r. nr. XI/2547/2022.

### 3.2 Quadro di riferimento progettuale

1. Il Rapporto deve descrivere le scelte progettuali del nuovo insediamento commerciale e il loro inserimento nel contesto territoriale di riferimento: l'inserimento territoriale del progetto in raccordo alle indicazioni di piani e programmi; la struttura della mobilità in riferimento alle persone e alle merci; conseguenti eventuali effetti di ripolarizzazione indotti dall'intervento; l'inserimento urbanistico; l'integrazione funzionale; la dotazione di servizi dal punto di vista qualitativo e quantitativo; la realizzazione di opere di arredo e di verde.

2. In particolare dovranno essere fornite le seguenti indicazioni:

- a) dimensione dell'intervento: superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento; superficie coperta; superficie lorda; servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 12/2005, con specifica delle aree a parcheggio e a verde pubblico; volume complessivo e altezze;
- b) localizzazione dell'intervento: presentazione dello stato preesistente del sito su cui sarà ubicato il nuovo punto di vendita; analisi estesa a un conveniente intorno, del contesto urbanistico e infrastrutturale in cui si situa il nuovo punto di vendita, con l'evidenziazione - in particolare - dei rapporti con le strutture commerciali esistenti, con le aree per servizi pubblici;
- c) rete di accesso, con riferimento alle diverse articolazioni della rete viabilistica, ciclabile e pedonale e alle reti di trasporto pubblico e documentazione del traffico esistente come più sotto specificato;
- d) presenza di strutture, impianti, infrastrutture, siti in prossimità dell'area di intervento, che necessitano di particolari condizioni di tutela o salvaguardia;
- e) limitatamente ai Comuni nel cui territorio sono localizzate aziende a rischio di incidenti rilevanti, indicazione di tali aziende e degli scenari incidentali coinvolgenti aree esterne agli stabilimenti;
- f) presenza di eventuali Zone di Protezione Speciale (d'ora innanzi anche: ZPS), Siti di Interesse Comunitario (d'ora innanzi anche: SIC);
- g) documentazione che contempli la quantità di superficie urbanizzata ed impermeabilizzata (anche in termini di percentuale rispetto alla superficie lorda e territoriale dell'insediamento proposto) e il rapporto tra l'area interna alla superficie urbanizzabile con riferimento all'indice di impermeabilizzazione e il valore medio

comunale;

- h) documentazione che contempra la quantità di superficie dismessa in termini di percentuale rispetto alla superficie lorda e territoriale dell'insediamento proposto.

### 3.3 Descrizione dell'impatto urbanistico-territoriale

1. Il Rapporto dovrà indicare gli elementi di impatto sulla situazione territoriale esistente in rapporto agli obiettivi del Programma pluriennale e agli elementi di analisi acquisiti.

2. In riferimento alla analisi della rete di accesso, si precisa che il Rapporto di impatto dovrà fornire, quali elaborati costitutivi dell'ammissibilità della domanda di cui al paragrafo 5.1, comma 1, terzo alinea dell'Allegato A, elementi in ordine:

- a) alla qualità dell'accessibilità da parte delle persone (addetti e utenza con particolare riferimento, anche su base cartografica, allo sviluppo dei percorsi ciclabili e pedonali, evidenziando distanze e tempi di accesso) e delle merci (con particolare riferimento, anche su base cartografica, della viabilità e delle aree dedicate al carico e scarico, evidenziandone l'eventuale separazione da quella dedicata all'utenza, e degli orari dell'approvvigionamento), attraverso la stima della qualità della circolazione (tempi di attesa, accodamenti, rapporto flusso/capacità sulla rete);
- b) alle soluzioni progettuali che rendono sostenibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative;
- c) all'idonea dotazione di aree a parcheggio per auto, motocicli e biciclette, specificando la dotazione minima di parcheggi di uso comune al servizio esclusivo dell'insediamento, la loro collocazione, la percentuale di superficie eventualmente destinata a quelli a raso, e la loro organizzazione in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso esclusivo per i dipendenti; la dotazione di posti per motocicli e per biciclette attrezzati con rastrelliere che assicurino l'aggancio del telaio (nel rispetto delle previsioni del Documento di Piano del PRMC, capitolo 5), la disponibilità nei parcheggi di punti di ricarica per i mezzi elettrici nel rispetto delle indicazioni numeriche, di performance e localizzative contenute nel PNIRE - Piano Nazionale Infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica od altri successivi strumenti di programmazione in materia;
- d) alle aree a verde piantumato indicando la percentuale del totale delle aree a verde piantumato previste rispetto alla superficie territoriale dell'insediamento proposto. Per i soli casi di ampliamento in sede la percentuale da indicare è quella del totale delle aree a verde piantumato rispetto alla slp in incremento);
- e) all'impatto del cantiere nella fase di realizzazione dell'opera (fasi e tempi; movimento di mezzi pesanti; le fonti di approvvigionamento dei materiali);
- f) all'accessibilità mediante il trasporto pubblico tramite apposito studio di mobilità, come dettagliato al punto 5.

3. Relativamente all'impatto sul traffico il Rapporto di impatto dovrà ricomprendere uno studio condotto secondo i criteri della disciplina regionale e della corrente letteratura di settore volto a dimostrare la capacità della rete viaria di assorbire con livelli di servizio e di sicurezza adeguati il traffico indotto dalla trasformazione commerciale. In particolare, dovranno essere rappresentati e confrontati lo scenario di riferimento (stato di fatto) e lo scenario ad opera realizzata, esplicitando sulla viabilità primaria e secondaria interessata dall'intervento in corrispondenza delle ore di punta:

- i valori dei carichi sui principali elementi infrastrutturali (archi, nodi e accessi) che

- saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale;
- dati sulla distribuzione delle manovre veicolari (Origine/Destinazione) alle intersezioni;
  - i risultati delle simulazioni effettuate circa la capacità di gestione dei flussi da parte dei principali elementi infrastrutturali;
  - le soluzioni progettuali individuate per la risoluzione delle eventuali interferenze tra il traffico veicolare (auto e merci) e i flussi di biciclette e pedonali.

Ai fini della corretta ricostruzione dei futuri contesti di esercizio, nei suddetti studi trasportistici dovrà essere sviluppato anche uno scenario di progetto comprendente i flussi di traffico aggiuntivi derivanti dall'attuazione di previsioni urbanistiche già inserite negli strumenti di pianificazione provinciale e locale del bacino di intervento, con riferimento, quantomeno, a quelle di più significativo impatto in tal senso per le quali sia già stato avviato, a qualsiasi livello, l'iter di approvazione/autorizzazione. La ricognizione puntuale di tali previsioni dovrà essere condotta dall'operatore d'intesa con la Provincia/Città Metropolitana competente per territorio. La caratterizzazione di questo scenario concorre alla corretta identificazione – da parte della Regione e della Provincia/Città Metropolitana nell'ambito dello stesso procedimento autorizzativo – degli interventi/misure di natura infrastrutturale e/o gestionale necessari ad assicurare, a regime, la sostenibilità trasportistica dell'intero contesto di riferimento in cui l'iniziativa si colloca, e, in tale quadro, della parte di questi interventi ai quali subordinare l'attivazione dello specifico insediamento in esame, al fine di mitigarne o compensarne l'impatto *pro quota* sul sistema di accessibilità.

4. Tutte le analisi di traffico devono essere supportate dalle seguenti analisi, svolte in coerenza ai contenuti del successivo paragrafo 5.5 (Calcolo dell'indotto veicolare):

- dati di traffico aggiornati in relazione ai principali assi e nodi che saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale (dati storici riferiti al massimo al terzo anno antecedente lo studio e opportunamente aggiornati, qualora in tale arco temporale il contesto sia rimasto immutato; conteggi dei flussi veicolari tramite rilevazioni continue appositamente realizzati. In caso di nuovi rilievi questi devono essere effettuati nei periodi dell'anno di maggiore criticità e per ciascuna sezione di conteggio devono essere disaggregati per: direzione di marcia; fascia oraria; tipologia di veicoli, distinguendo autoveicoli e mezzi pesanti; Origine/Destinazione alle intersezioni. Devono inoltre essere indicati gli strumenti utilizzati per il conteggio e il loro posizionamento);
- rilievi di traffico agli accessi in caso di insediamenti commerciali in esercizio (traffico in ingresso/uscita suddivisi per fascia oraria);
- stime sulle previsioni di accesso all'area tramite percorsi pedonali e ciclabili, che contribuiscano a ridurre l'impatto del traffico indotto.

5. Relativamente all'accessibilità mediante il trasporto pubblico, il Rapporto di impatto dovrà ricomprendere uno studio di mobilità specifico che comprenda l'analisi dello stato di fatto del tpl nel territorio e indicazioni progettuali per promuovere l'accessibilità alla nuova trasformazione con tale modalità. Lo studio dovrà contenere:

- l'inquadramento, ad una scala coerente con le dimensioni dell'intervento e con il contesto urbanistico, riportante l'assetto del sistema di trasporto pubblico (incluse stazioni/fermate ferroviarie entro il raggio di 1,5 km), l'indicazione dei percorsi delle linee tpl presenti nel comune e in quelli contermini, dell'offerta dei servizi (linee, fermate e frequenze) e delle località raggiungibili;

- l'ubicazione delle fermate esistenti del tpl con il livello di servizio relativo (numero linee passanti e frequenza) indicativamente comprese entro una distanza di 600 m da almeno uno degli ingressi pedonali della GSV;
- l'analisi dell'accessibilità pedonale nel raggio indicativamente di 600 m dagli ingressi, con indicazione e valutazione (in termini di condizioni di sicurezza e segnaletica) dei percorsi pedonali esistenti di connessione tra la GSV e le fermate tpl rilevate;
- qualora sia presente una viabilità interna all'ambito di pertinenza della GSV, un'analisi che verifichi l'idoneità del passaggio di autobus di lunghezza pari a 12 m e di autosnodati di lunghezza 18 m. Le indicazioni progettuali, precedentemente verificate con la competente Agenzia per il tpl, dovranno contenere:
  - le possibilità di ricollocazione delle fermate esistenti in una posizione più prossima agli ingressi pedonali della GSV e di realizzazione di nuove fermate prediligendo le linee di forza con maggiore servizio;
  - la realizzazione/adeguamento dei percorsi pedonali di collegamento tra gli ingressi pedonali delle GSV e le fermate in condizioni di sicurezza;
  - la possibile istituzione di servizi navetta dedicati in sostituzione o potenziamento del tpl esistente, oppure la riorganizzazione o il potenziamento dei medesimi servizi di tpl afferenti alla struttura.

#### **4. Aspetti paesistico-ambientali**

##### 4.1 Quadro di riferimento programmatico

1. Il Rapporto dovrà rappresentare i riferimenti essenziali contenuti nella legislazione di settore e negli atti di programmazione regionale e locale in materia di ambiente e di paesaggio.

In particolare, dovrà rappresentare la coerenza con:

- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente e con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per quanto riguarda il PPR, dovrà essere fatto specifico riferimento al TITOLO III della Normativa - Disposizioni immediatamente operative - (dall'art. 17 all'art. 29).
- Per le parti di territorio non sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico (artt. da 35 a 39 del PPR). Lo studio d'impatto paesistico dovrà essere predisposto in riferimento alla d.g.r. 11045/2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".
- Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la procedura al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del medesimo Decreto, sostituisce l'esame paesistico sopra citato. Si rimanda altresì ai contenuti dell'art. 16bis "Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici" del PPR vigente.
- Gli Obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza di cui alla parte 3 del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, tra questi si farà riferimento a:
  - a) emissioni in atmosfera, regime dei prelievi idrici e degli scarichi, impatti acustici, impatti luminosi, trattamento dei rifiuti, produzione/difesa dalle onde elettromagnetiche;
  - b) contenimento dei consumi energetici;

c) riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati.

In particolare, dovrà rappresentare indicazioni di sintesi in merito a:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (qualora vigente o adottato) e con i contenuti paesistici del Piano Regolatore Generale di cui agli artt. 17 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o con l'elaborato di individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale;
- le previsioni contenute nella l.r. n. 24/2006;
- obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza, e Obiettivi strategici di rilievo ambientale del Programma vigente, tra questi si farà riferimento a:
  - o diverse forme di inquinamento: atmosferico, idrico - consumi; scarichi, acustico, luminoso, da rifiuti solidi, da onde elettromagnetiche;
  - o contenimento dei consumi energetici;
  - o riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati;
  - o interferenza dell'insediamento edilizio proposto con la RER (rete ecologica regionale).

#### 4.2 Quadro di riferimento progettuale

1. Il Rapporto dovrà rappresentare in particolare le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla individuazione della sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto con particolare riferimento alle modalità definite:

- dalla d.g.r. n. VII/11045/2002;
- dalla d.g.r. 8 marzo 2002 n. VII/8313 «legge 26 ottobre 1995 n. 447 “legge quadro sull'inquinamento acustico” e l.r. 10 agosto 2001 n. 13 “Norme in materia di inquinamento acustico”. Approvazione del documento “Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale del clima acustico”».

Il Rapporto dovrà ugualmente rappresentare anche le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla zonizzazione del territorio regionale per il conseguimento degli obiettivi di qualità dell'aria di cui alla delibera giunta regionale 19 ottobre 2001 n. VII/6501 e alla delibera giunta regionale 6 dicembre 2002 n. VII/11485 e s.m.i.

Il Rapporto di Impatto dovrà comunque descrivere e richiamare obiettivi e contenuti che il progetto dell'insediamento commerciale, anche in termini di standard qualitativi, dovrà contenere e che si richiamano qui brevemente:

- la definizione dell'ambito territoriale entro cui possono manifestarsi effetti significativi (con particolare riferimento alle emissioni nell'atmosfera, e alle emissioni acustiche e luminose); una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA), prevista dalla normativa, che stimi l'impatto, in termini di rumore, attribuibile al nuovo insediamento commerciale e individui gli opportuni interventi di mitigazione che eventualmente si rendessero necessari per limitare il disturbo alla popolazione. In particolare, la VPIA dovrà valutare l'impatto acustico dovuto agli impianti e all'operatività collegati alla struttura commerciale e al traffico indotto dalla stessa;
- la descrizione dei sistemi ambientali e paesistici interessati, nonché la presenza di

- aree agricole (di quelle ancora attive, di quelle non attive) indicando da quanto tempo risulta cessato l'utilizzo e di quelle presenti anche di fatto, e messa in evidenza dell'eventuale criticità degli equilibri esistenti e delle situazioni di degrado fisico;
- un progetto di inserimento paesaggistico nel contesto di riferimento". Il progetto dovrà descrivere il contesto paesistico in cui si collocherà l'opera, la coerenza con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica alle diverse scale (regionale, provinciale, comunale ecc.), le misure di mitigazione degli impatti generati con particolare attenzione alla dotazione di spazi a verde piantumati con piante autoctone e con effetto di barriera al traffico, al rumore e come schermo visivo in particolare verso le aree aperte della campagna, il contenimento dell'impatto luminoso e visivo delle insegne, il rispetto degli elementi architettonici caratteristici. L'utilizzo di tipologie dei materiali di finitura (o similari) caratteristici dei luoghi in cui si insediano le nuove strutture commerciali. Per la corretta predisposizione del progetto di inserimento paesaggistico, si rimanda alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenute nella D.G.R. n. VII/11045 del 21/11/2002 sopra citata;
  - l'individuazione delle aree, delle componenti e dei fattori ambientali e delle relazioni tra essi esistenti che manifestano un carattere di eventuale criticità, al fine di evidenziare gli approfondimenti di indagine necessari;
  - la documentazione dei livelli di qualità preesistenti all'intervento per ciascuna componente ambientale interessata e gli eventuali fenomeni di degrado delle risorse in atto. In particolare dovranno essere indicati: lo stato attuale del traffico e della qualità dell'aria tramite il monitoraggio dei volumi o flussi orari del traffico veicolare e dei maggiori inquinanti dell'aria, utilizzando anche dati rilevati dai soggetti competenti (ARPA, Provincia, ecc. con particolare attenzione ai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio ed al contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia - INEMAR); la stima delle emissioni acustiche delle infrastrutture stradali esistenti senza opere in progetto;
  - la descrizione delle procedure per la raccolta, il riciclo, il riutilizzo e la compattazione dei rifiuti in coerenza con quanto previsto dal PARR;
  - descrizione dei materiali eco-compatibili utilizzati per la realizzazione dell'edificio;
  - un progetto che contempli la riqualificazione o riqualificazione eco sistemica del contesto (specifico o d'ambito territoriale) attraverso tecniche che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions), per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, della evapotraspirazione, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), la tutela della qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
  - la documentazione che contempli la miglior soluzione per evitare la completa impermeabilizzazione del suolo, attraverso l'utilizzo del Biotope Area Factor (BAF), indice basato su abachi che associano alle varie tipologie di pavimentazione e copertura (erba, autobloccanti, asfalto, coppi, tetto coperto con erba) e preveda altresì, laddove consentito anche in minima parte, aree verdi, considerando tra gli spazi a verde anche altre soluzioni quali tetti verdi ecc. funzionali a mitigare le criticità derivate dagli effetti dei cambiamenti climatici alla qualità dell'aria;
  - l'impegno ad azioni volte alla tutela e salvaguardia di zone di pregio artistico, storico, architettonico, paesaggistico e ambientale presenti nei centri storici e centri città in generale;
  - l'adozione delle migliori tecnologie disponibili (BAT);
  - la dotazione di una classificazione energetica, di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), superiore o uguale alla classe energetica globale B;

- la dotazione di impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e, per quanto possibile, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili con previsione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili obbligatoriamente installati sopra, all'interno dell'attività commerciale o nelle relative pertinenze;
- la dimostrazione delle azioni introdotte per ridurre i consumi energetici e le emissioni inquinanti: bioarchitettura, impianti fotovoltaici, sistemi di recupero di acqua e calore, sistema di riscaldamento e condizionamento servito da una pompa di calore geotermica;
- la previsione, con descrizione dettagliata, dell'utilizzo per la realizzazione e ristrutturazione degli edifici di materiali eco-compatibili, rimodulabili e riutilizzabili secondo le più moderne soluzioni in commercio;
- la previsione di misure mitigative/compensative, preferibilmente all'interno Rete Verde Regionale (RVR), efficaci a compensare l'eventuale compromissione di elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) con indicazione dell'interferenza o meno con la stessa;
- l'utilizzo della carta pedologica regionale "base informativa dei suoli" (consultabile dal Geoportale della Lombardia);
- la previsione di idonei sistemi fognari realizzate secondo la vigente normative;
- la sostenibilità del sistema di depurazione, stimando l'apporto derivato dalle strutture progettate;
- la corretta e sostenibile gestione delle acque meteoriche finalizzati ad incrementare, mediante trattamenti, la qualità delle acque; conferite in fognatura ed incentivandone il riuso;
- il corretto drenaggio urbano con obiettivo di diminuire il quantitativo di acque.

#### 4.3 Descrizione dell'impatto ambientale e paesistico

1. Il Rapporto dovrà specificare le scelte progettuali assunte in relazione alle condizioni ambientali del contesto di riferimento.

Devono essere illustrate le principali componenti di impatto generate dal nuovo punto di vendita sotto il profilo ambientale e paesistico nonché le condizioni di compatibilità delle emissioni indicate dalla legislazione di settore con specifico riferimento agli impatti:

- atmosferico;
- acustico;
- luminoso;
- paesistico.

2. Devono essere date indicazioni circa il carico delle emissioni ad opera realizzata e gli interventi previsti per il loro contenimento, sia per la fase di cantiere che per quella di gestione, dimostrandone il rispetto dei valori limite e l'utilizzo delle tecnologie e delle modalità a minore impatto nonché le opere di mitigazione e compensazione realizzate.

Nell'esame paesistico andranno in particolare considerati: il rispetto degli elementi architettonici caratteristici, sotto il profilo tipologico, materico e cromatico, l'interramento dei parcheggi, la messa a dimora di alberature e di altre essenze con effetto di barriera al traffico ed al rumore e come schermo visivo, la realizzazione di opere di arredo urbano, il contenimento dell'impatto luminoso e visivo delle insegne.

### **5. Sostenibilità dell'insediamento commerciale**

#### 5.1 Descrizione sintetica degli effetti di impatto relativamente alle diverse componenti

1. In relazione agli impatti di cui ai precedenti paragrafi 2, 3 e 4 il Rapporto dovrà contenere una descrizione sintetica dei diversi effetti di impatto previsti nei dintorni territoriali relativi ai diversi fattori di valutazione evidenziando in particolare la valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale, nonché le criticità generate con riferimento a:

- aspetti socio-economici;
- aspetti urbanistico-territoriali;
- aspetti paesistico-ambientali.

La sostenibilità, quale elemento di valutazione, va ben oltre la valutazione integrata d'impatto, analizzando i fattori di sviluppo connessi potenzialmente all'investimento commerciale più ancora che i vincoli e le esternalità negative da esso prodotte.

Infatti, la sostenibilità misura, individua e propone la piena valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale per la competitività, lo sviluppo di medio-lungo periodo, del sistema economico-territoriale considerato.

A tal fine dovrà essere allegata alla domanda:

- uno studio preliminare sul reale fabbisogno (con analisi dei costi/benefici) di nuovi insediamenti nel bacino commerciale di riferimento;
- una proposta che, dal punto di vista socio-economico, territoriale ed ambientale contribuisca ad aumentare l'attrattività del territorio interessato con la finalità di mitigare e compensare le esternalità negative e nel contempo dare organicità agli interventi a favore della valorizzazione delle produzioni lombarde, del marketing del territorio, delle azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese nonché degli altri interventi in materia territoriale ed ambientale;
- una puntuale indicazione delle misure ritenute mitigative e compensative dei diversi effetti d'impatto ai fini della sostenibilità in forma di Atto Unilaterale d'Obbligo o Protocollo di Intesa secondo lo schema pubblicato sul Portale di Regione Lombardia.

## 5.2 Le misure dirette ritenute mitigative e compensative dei diversi effetti d'impatto

Indicazione puntuale delle misure, azioni, opere ed interventi ritenuti mitigativi e compensativi dell'impatto generato relativamente a:

- a) garanzie occupazionali in caso di trasferimento o di modificazione di strutture esistenti;
- b) opportunità occupazionali aggiuntive in caso di ampliamenti e di nuove aperture;
- c) disponibilità ad effettuare prioritariamente assunzioni per i residenti nel Comune interessato e nei Comuni di area vasta;
- d) valorizzazione, nell'ambito della propria attività d'impresa, delle produzioni lombarde, in particolare quelle artigiane ed agricole, con previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori locali o a chilometro zero ad esempio mediante la destinazione di almeno il 20% della superficie di vendita richiesta ovvero di una quota di fatturato per un certo numero di anni (tale requisito può essere positivamente assolto anche tramite l'inserimento di prodotti nei processi distributivi di altri punti vendita in Italia e all'estero, purché inequivocabilmente documentabili);
- e) azioni, anche in forma di sostegno alle iniziative di altri, di promozione e di marketing del territorio e dei suoi prodotti, ad es. tramite la realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica



- locale o regionale;
- f) sostegno, nell'ambito della propria attività d'impresa, alla capillarità della rete distributiva, tramite propri esercizi di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali, oltre che con il servizio a domicilio, eventualmente anche con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, in proprio e/o in collaborazione con i dettaglianti esistenti;
  - g) fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili (mediante convenzione con il Comune interessato ed i Comuni di area vasta);
  - h) azioni di riqualificazione e rivitalizzazione dei sistemi commerciali urbani di qualunque natura e consistenza (distretti del commercio), anche al fine di sviluppare le micro e piccole imprese commerciali, preferenzialmente tramite la previsione di risorse per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti in periferia e/o il loro inserimento nella stessa filiera distributiva tramite specifici accordi; le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni di area vasta interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento;
  - i) realizzazione di opere di mitigazione e compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale con riferimento al Comune interessato e a quelli di area vasta relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali (opere viarie e per la mobilità dolce, privilegiando quelle di depaving/desealing, barriere fonoassorbenti, opere di mitigazione dell'impatto visivo, riqualificazione energetica dell'edificio esistente ecc);
  - j) compartecipazione finanziaria alle opere di manutenzione stradale di adduzione all'insediamento commerciale secondo modalità concordate con gli Enti proprietari o gestori delle strade;
  - k) realizzazione di nuove fermate del trasporto pubblico o riqualificazione/attrezzaggio di quelle presenti in prossimità della struttura commerciale, realizzazione e/o adeguamento dei percorsi ciclopedonali di collegamento tra le GSV e le fermate in condizioni di sicurezza;
  - l) l'istituzione, con oneri a proprio carico, di bus navetta dedicati ovvero la compartecipazione finanziaria alla copertura di eventuali oneri connessi all'adeguamento o al potenziamento dei servizi ferroviari e di trasporto pubblico locale afferenti all'insediamento commerciale;
  - m) cessione al Comune a titolo gratuito dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per trasferimento in altro Comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune;
  - n) cessione al Comune a titolo gratuito di un'area, anche con finalità compensative, da destinare a verde pubblico attrezzato o ad altro intervento di interesse pubblico o ad attività economiche su area pubblica;
  - o) ripartizione di risorse tra i Comuni d'area vasta che sopportano le esternalità negative e i diversi effetti di impatto;
  - p) contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, a metano o GPL e comunque di classe superiore a euro 5) per l'approvvigionamento del punto di vendita, per le consegne a domicilio e in sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato;
  - q) iniziative volte al rimboschimento e alla creazione di zone di compensazione del verde in misura correlata alle dimensioni dell'intervento complessivo;
  - r) altre azioni di mitigazione necessitate dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

Le azioni cui alle lettere f), g) e h) devono essere effettuate previa consultazione con le associazioni di categoria del settore commercio maggiormente rappresentative.

2. Per gli insediamenti commerciali previsti in strumenti di programmazione negoziata il rapporto dovrà indicare anche le opere e le misure di mitigazione di rilevanza provinciale e/o regionale finalizzate alla riqualificazione territoriale ed ambientale del contesto di riferimento.

### 5.3 Intese e accordi con soggetti ed Enti pubblici interessati

1. In questa sezione del Rapporto potranno essere indicati:

- 1) gli accordi e le intese conseguiti prima della presentazione della domanda fra i soggetti ed Enti pubblici interessati dagli effetti di impatto del nuovo insediamento commerciale riguardanti la realizzazione di tutti o parte degli interventi sopra indicati;
- 2) gli accordi e le intese di cui al punto precedente che si prevede di concludere prima della conclusione del procedimento ex art. 9 del d.lgs. n. 114/1998.

2. Nel merito dei predetti accordi e intese devono essere evidenziati:

- l'oggetto dell'intervento, azione od opera che si intende realizzare;
- i soggetti beneficiari dei predetti interventi;
- i soggetti che hanno prestato il loro consenso.

### 5.4 Risorse disponibili

1. Il Rapporto dovrà indicare le risorse/azioni complessivamente disponibili per conseguire l'impatto zero in termini di sostenibilità con riferimento a:

- a) risorse finanziarie (comprese eventuali fidejussioni);
- b) realizzazione diretta di opere evidenziando quelle infrastrutturali di carattere/rilevanza sovralocale;
- c) garanzie occupazionali;
- d) azioni per la valorizzazione delle produzioni lombarde e il marketing del territorio;
- e) altri oneri finalizzati alla perequazione territoriale;
- f) azioni a favore dei consumatori appartenenti alle fasce più deboli della popolazione;
- g) eventuale cessione di aree (anche per eventuali rimboschimenti);
- h) sostegno ai piccoli negozi nei centri storici o in ambiti periferici;
- i) esistenza di accordi per la realizzazione delle condizioni di sostenibilità.

### 5.5 Calcolo dell'indotto veicolare

1. Le indicazioni riportate di seguito si applicano in assenza di differenti e più cautelative osservazioni da parte della Provincia; in tal caso la Regione può decidere di applicare queste ultime.

Il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale deve essere effettuato tramite l'utilizzo dei coefficienti indicati nella Tabella 1, per superfici di vendita alimentare, e nella Tabella 2, per superfici di vendita non alimentare. La somma del traffico indotto dalle diverse tipologie merceologiche rappresenta il traffico indotto complessivo (attratto + generato) nelle ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

Tab. 1 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita alimentare [1]

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdi (1)	Venerdi (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare [1]

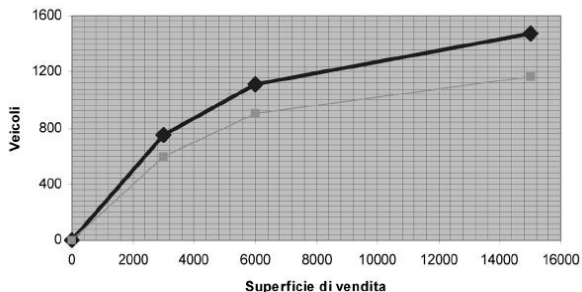
Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdi (1)	Venerdi (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

[1] Si applicheranno i valori indicati nelle colonne con numero [1] agli interventi commerciali localizzati nei Comuni delle zone critiche (Deliberazione di Giunta n. 7/6501, seduta del 19 ottobre 2001 e successive modifiche), nei Comuni confinanti con i Comuni delle zone critiche e nei Comuni critici (Deliberazione di Giunta n. 7/6501, seduta del 19 ottobre 2001 e successive modifiche e in particolare della Deliberazione di Giunta del 30 novembre 2011, n. 2605). Nella tabella 3 si fornisce un elenco dei Comuni in oggetto.

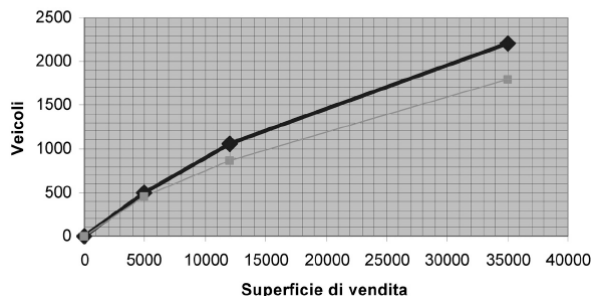
In tutti gli altri casi si utilizzeranno i valori indicati nelle colonne con numero [2].

Nei grafici seguenti viene rappresentato l'andamento dell'indotto di traffico nelle ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica, suddiviso per superfici di vendita alimentare e non alimentare ( in tratto più scuro i diagrammi corrispondenti ai casi (1)).

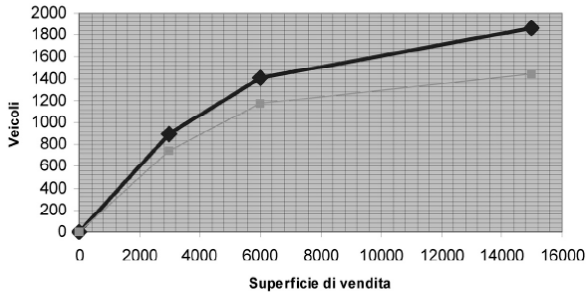
Veicoli attratti/generati - Alimentare- Venerdì



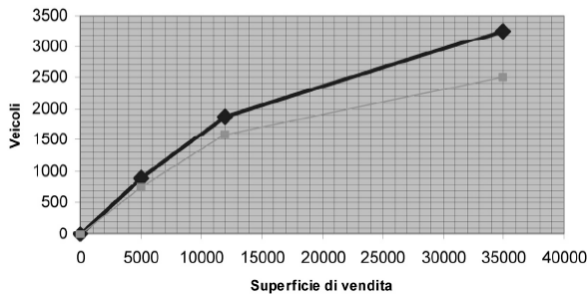
Veicoli attratti/generati - Non alimentare - Venerdì



Veicoli attratti/generati - Alimentare - Sabato-Domenica



Veicoli attratti/generati - Non alimentare - Sabato-Domenica



2. La ripartizione dei flussi in generale avviene ipotizzando il 60% dei veicoli in ingresso e il 40% dei veicoli in uscita dall'insediamento commerciale.

3. Per la tipologia distributiva delle grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria, di cui al paragrafo 2 delle Modalità applicative, è necessario aumentare l'indotto di traffico calcolato con la metodologia sopra esposta del 10%.

4. Il promotore può, con opportuna e documentata motivazione, indicare la quota di traffico attratto/generato da considerarsi realmente aggiuntiva sulla rete.

Nel caso di strutture di vendita già in esercizio e da ampliare occorre sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta tipica la quota parte di traffico indotto dalla superficie di vendita aggiuntiva, definita mediante la metodologia sopra esposta, cioè applicando alle superfici in ampliamento (in funzione delle superfici di vendita esistenti) i coefficienti presentati nelle tabelle precedenti. Allo scopo è necessario allegare un report indicante, per ogni accesso presente, i flussi di traffico in ingresso ed in uscita.

5. I valori dei parametri indicati in Tab. 1 ed in Tab. 2 si devono ridurre del 20% se applicati ad un'ora critica successiva alle ore 20.00.

## Allegato A2

### Parametri per la valutazione integrata d'impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande

#### 1. Descrizione del sistema di valutazione integrata dell'impatto - Determinazione dell'indicatore di impatto

##### 1.1. Procedure ordinarie (per insediamenti non assoggettati a Verifica di VIA o PAUR)

L'indicatore di impatto espresso dall'insediamento è determinato nel modo seguente:

a) ad ogni fattore è assegnato un punteggio che ha un andamento crescente al crescere dell'impatto il cui valore è riassunto nei seguenti giudizi:

- impatto trascurabile
- impatto medio
- impatto rilevante
- impatto elevato

b) Il valore complessivo dell'indicatore di impatto è dato dalla somma dei punteggi dei singoli fattori ed è commisurato come segue:

- impatto limitato compreso tra 0 - 49
- impatto moderato compreso tra 50 - 99
- impatto rilevante compreso tra 100 - 129
- impatto elevato compreso tra 130 - 150

c) il punteggio massimo assegnato ai parametri che compongono l'indicatore è pari a 150 punti.

Per la determinazione degli impatti relativi ad alcuni parametri di valutazione indicati di seguito l'Unità Organizzativa della Giunta regionale competente in materia di commercio si avvale del parere delle Direzioni Generali della Giunta regionale competenti per materia. Il suddetto parere viene espresso nel termine indicato per la seduta di conferenza di servizi nella quale viene valutata la compatibilità della domanda (di norma la seconda). In caso di mancata espressione del parere entro il suddetto termine o nel corso della conferenza di servizi nella quale viene valutata la compatibilità l'impatto relativo allo specifico parametro di valutazione viene considerato trascurabile.

Tabella 1 – Valutazione integrata e Indicatore di impatto

FATTORI CONSIDERATI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA D'IMPATTO	Peso singoli fattori %	Punteggio massimo dei singoli fattori di valutazione
1) Razionalizzazione della rete distributiva esistente	5%	7
2) Configurazione dell'insediamento commerciale	5%	7
3) Dimensioni insediamento commerciale	5%	7
4) Tipologia dell'offerta merceologica	5%	7
5) Livelli occupazionali	5%	7
6) Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento	5%	7
7) Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento.	5%	7

Serie Ordinaria n. 1 - Mercoledì 03 gennaio 2024

8) Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale regionale	5%	7
9) Rapporto con il sistema della viabilità e mobilità ciclistica	12%	18
10) Distribuzione dei parcheggi e approvvigionamento logistico di distribuzione delle merci	5%	7
11) Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque	7%	11
12) Localizzazione integrazione TPL	5%	7
13) Compatibilità paesistica	5%	7
14) Inserimento nel contesto urbanistico	5%	7
15) Tutela delle risorse ambientali	7%	11
16) . Emissioni climalteranti e prestazioni energetiche	8%	12
17) Inquinamento acustico ed altri agenti fisici	5%	7
18) Inquinamento atmosferico	5%	7
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100%</b>	<b>150</b>

Tabella 2- Condizioni sostenibilità

<b>Componenti e fattori sostenibilità</b>	<b>Peso delle singole componenti sul totale %</b>	<b>Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %</b>
<b>A) MISURE DI NATURA SOCIO-ECONOMICA</b>		
1) mantenimento e sviluppo occupazionale		20
2) valorizzazione delle produzioni italiane e lombarde e loro inserimento nella filiera distributiva		20
3) marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta		15
4) valorizzazione del piccolo commercio di vicinato, delle attività storiche e di tradizione e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive		25
5) disponibilità di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali, recupero dell'invenduto		10
6) altre azioni di mitigazione		10
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>	<b>100</b>
<b>B) MISURE DI NATURA TERRITORIALE AMBIENTALE</b>		
1) Misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale		50
2) Cessione area al comune destinata a verde o a interventi di rigenerazione urbana		5
3) altri strumenti di compensazione del territorio di area vasta		25
4) incentivo all'uso della mobilità dolce, del trasporto pubblico e dei mezzi a basso impatto ambientale		15
5) altre azioni di mitigazione		5
<b>TOTALE</b>	<b>40</b>	<b>100</b>
<b>C) CONTRIBUTO VALUTATIVO DEI SOGGETTI</b>		
Comuni di area vasta		55
Associazioni categoria commercio		30
Associazioni Consumatori		15
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>100</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100</b>	

Il punteggio così ottenuto costituisce il valore dell'impatto che deve essere azzerato con le condizioni di sostenibilità a carico dell'operatore.

### 1.1.2 Fattori per la determinazione dell'indicatore di impatto della domanda

#### **1. Razionalizzazione della rete distributiva esistente.**

Si esprime una valutazione sull'intervento ai fini della razionalizzazione della rete distributiva. Si prende in esame, nella domanda di apertura, ampliamento o altra modifica di GSV, la tipologia di superficie di vendita che viene richiesta ex novo o mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente di altri punti vendita previa rinuncia delle autorizzazioni (solo nei casi di passaggio da MSV a GSV o di trasferimento di GSV, ai fini del computo, si considera anche la superficie di vendita esistente già presente nell'autorizzazione dell'esercizio commerciale oggetto di modifica o di passaggio da MSV a GSV). L'impatto risulterà maggiore quanto maggiore sarà, nell'ordine, la quantità di superficie di vendita ex novo, di medie strutture di vendita esistenti o di grandi strutture di vendita esistenti. La superficie di vendita esistente non ancora attivata è considerata come superficie ex novo. In caso di richiesta di superficie in parte o in tutto ex novo inferiore a 500 mq di superficie di vendita l'impatto per questo fattore di valutazione è comunque considerato trascurabile e in caso di superficie in parte o in tutto ex novo tra 500 mq e 2500 mq di superficie di vendita l'impatto è comunque considerato medio se non ricorre la fattispecie di seguito indicata come impatto trascurabile.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante il solo utilizzo di grandi superfici di grandi strutture di vendita esistenti in percentuale superiore al 90% = punti 1;
- impatto medio = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante utilizzo di superfici di medie strutture di vendita esistenti o anche, in parte, superficie di grandi strutture di vendita esistenti in percentuale superiore al 90% = punti 3;
- impatto rilevante = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante l'utilizzo di medie e/o grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale compresa tra il 25% e il 90% del totale richiesto (e superficie ex novo per la restante parte) = punti 4;
- impatto elevato = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante l'utilizzo di medie e/o grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale inferiore al 25% del totale richiesto (e superficie ex novo per la restante parte) = punti 7.

#### **2. Configurazione dell'insediamento commerciale**

È valutato il maggiore impatto generato dalla configurazione dell'insediamento commerciale. Le strutture organizzate in forma unitaria, e in particolare i centri multifunzionali e i factory outlet center, avendo una capacità attrattiva maggiore rispetto ai singoli esercizi commerciali producono effetti d'impatto ed esternalità negative in misura più rilevante.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = interventi riguardanti singoli esercizi di grandi strutture di vendita = punti 1;
- impatto medio = interventi riguardanti strutture unitarie di GSV con una superficie di galleria commerciale inferiore al 100% della superficie commerciale dell'attività principale con food court tra lo 0 e il 30% della superficie lorda = punti 3;
- impatto rilevante = interventi riguardanti strutture unitarie di GSV con una superficie di galleria commerciale pari o superiore al 100% della superficie commerciale dell'attività principale o factory outlet con food court tra lo 0% e il 30% della superficie lorda = punti 5;
- Impatto elevato: interventi riguardanti GSV di qualsiasi tipologia con food court superiore al 30% della superficie lorda = punti 7.

#### **3. Dimensioni dell'insediamento commerciale**

Si esprime una valutazione correlata alla dimensione della GSV. Si considera la dimensione finale

della GSV anche a seguito della modifica (ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento ecc..).

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- Impatto trascurabile = insediamenti fino a 3.000 mq = punti 1;
- Impatto medio = insediamenti da 3001 a 5.000 mq = punti 3;
- Impatto rilevante = insediamenti con superficie compresa tra 5001 e 10.000 = punti 5;
- Impatto elevato = insediamenti con superficie oltre 10.000 mq. = punti 7.

#### **4. Tipologia dell'offerta merceologica**

Si esprime una valutazione sull'offerta merceologica dell'intervento relativamente alla superficie di vendita richiesta. Sono considerati più impattanti le strutture di vendita del settore merceologico misto anche in rapporto alla sua dimensione.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto medio = GSV del settore non alimentare fino a 5000 mq, del settore alimentare fino a 4000, del settore misto fino a 3000 = punti 3;
- impatto rilevante = GSV del settore non alimentare superiore a 5000 mq e fino a 10.000 mq, del settore alimentare superiore a 4000 mq e fino a 7.000 mq e del settore misto superiore a 3000 e fino a 6.000 mq = punti 5;
- impatto elevato = GSV del settore non alimentare superiore a 10.000, del settore alimentare superiore a 7.000 mq e del settore mq misto superiore a 6.000 mq = punti 7.

#### **5. Livelli occupazionali**

Si esprime una valutazione sulla base del numero di addetti (in addetti Full Time Equivalent), esclusi quelli dell'indotto, generati in base alla superficie di vendita richiesta e dichiarati nello studio d'impatto in relazione al valore medio addetti/1000 mq stimati dalla Regione su base dati del Registro statistico delle unità locali (ASIA - UL) e pubblicati sul portale di Regione Lombardia.

In particolare, si considera lo scostamento (rapporto) tra il numero di addetti dichiarato e il valore medio regionale (vmr).

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = addetti dichiarati in numero superiore, uguale o inferiore al vmr tra una percentuale compresa tra lo 0 e il 10% = punti 0;
- impatto medio = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 10%, e fino al 30% = punti 3;
- impatto rilevante = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 30%, e fino al 50% = punti 5;
- impatto elevato = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr di oltre il 50% = punti 7.

Per gli esercizi commerciali che comprendono entrambi i settori il calcolo viene effettuato in relazione a ciascun settore. L'impatto generato in termini numerici è equivalente al valore complessivo (somma) dei rispettivi impatti ponderato in relazione alla superficie di ciascun settore. Il risultato finale è arrotondato al numero intero (da 0,5 punti decimali è arrotondato al numero superiore). Il valore numerico finale concorre a definire l'indicatore di impatto. A tale valore viene attribuito il giudizio di compatibilità della categoria immediatamente inferiore.

Si riporta di seguito un esempio:

*Esercizio commerciale con superficie di vendita richiesta di 5000 mq di cui 4000 mq alimentari e 1000 mq non alimentari.*



*Addetti alimentari dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 10%, e fino al 30%: impatto medio punti 3*

*Addetti non dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 30%, e fino al 50%: impatto rilevante punti 5*

*Calcolo impatto:  $(4000/5000) * 3 + (1000/5000) * 5 = 3,6$ . Valore complessivo impatto = 4. Giudizio di impatto complessivo = medio.*

## **6. Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento**

Viene considerato l'impatto dell'insediamento proposto nell'ambito dei Comuni rientranti nel bacino di attrattività della struttura commerciale (costituito dai comuni allocati nel 50% delle isocrone di cui alla tabella 1, allegato A1), valutato alla luce del parametro di peso insediativo dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali ubicate in tutto il territorio dei predetti Comuni in relazione alla superficie di vendita richiesta. Maggiore è il numero di residenti e addetti occupati in unità locali in rapporto alla superficie richiesta minori sono gli effetti di impatto dell'intervento nel contesto territoriale di riferimento.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile= oltre 25 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 0;
- impatto medio = da 15 a 24,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 2;
- impatto rilevante = da 5 a 14,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 4;
- impatto elevato = inferiore a 5 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 7.

## **7. Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.)**

Si considerano gli indirizzi di cui alla parte 3 del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale vigente che interessano direttamente l'insediamento commerciale esaminato. La valutazione è graduata in relazione alla coerenza con gli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento. La valutazione è correlata alla coerenza con i diversi indirizzi degli ambiti territoriali. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = coerenza con il 100% degli indirizzi = punti 0;
- impatto medio = coerenza con la maggioranza (oltre il 50%) degli indirizzi = punti 2;
- impatto rilevante= coerenza dal 25% al 50% degli indirizzi = punti 4;
- impatto elevato =coerenza con meno del 25% degli indirizzi = punti 7.

## **8. Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico territoriale regionale**

Viene considerato il grado di coerenza con obiettivi, indicazioni e disposizioni presenti in atti di programmazione e pianificazione di rilievo regionale, in rapporto alla localizzazione del nuovo punto di vendita e agli effetti generati. La valutazione è graduata in relazione al livello di coerenza con tali atti ed alla eventuale necessità di modifiche.

Il contrasto con atti di programmazione e pianificazione territoriale di livello regionale costituisce motivo di diniego della domanda.

La valutazione è correlata al livello di coerenza con i sopra richiamati atti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = piena coerenza = punti 0;
- impatto medio = coerenza con qualche elemento di criticità = punti 2;
- impatto rilevante=coerenza parziale = punti 4;
- impatto elevato= scarsa coerenza = punti 7.

### **9. Rapporto con il sistema della viabilità e mobilità ciclistica.**

È valutata la compatibilità del traffico generato dall'esercizio commerciale rispetto alla capacità della rete viabilistica locale e sovralocale, compresa la mobilità generata dal trasporto merci e la compatibilità con i flussi di mobilità ciclistica e pedonale. La valutazione è graduata in relazione al livello di compatibilità del traffico generato rispetto al sistema della accessibilità e della viabilità esistente e programmata; costituisce elemento di diniego la generazione di traffico tale da determinare condizioni di traffico incompatibile con il mantenimento di livelli di servizio e di sicurezza adeguati sulla rete primaria, principale e secondaria, così come definita dalla normativa vigente.

#### **A) Viabilità**

La valutazione è correlata al livello di compatibilità del traffico generato anche a fronte di interventi di riqualificazione infrastrutturale e di viabilità. Inoltre, viene verificata la coerenza citato con il Programma regionale della mobilità e dei trasporti previsto dall'art. 10 della l.r. n. 6/2012.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = compatibile con effetti nulli o marginali sulla rete viaria = punti 0;
- impatto medio = compatibile con effetti limitati sulla rete viaria = punti 5;
- impatto rilevante = compatibile con effetti significativi sulla rete viaria di interesse comunale e provinciale = punti 10;
- impatto elevato = compatibile con effetti significativi sulla rete viaria nazionale e/o di interesse regionale = punti 15.

#### **B) Mobilità ciclistica**

La valutazione rispetto alla compatibilità dell'insediamento con i flussi di mobilità ciclistica e pedonale è correlata al livello di continuità e linearità dei percorsi ciclabili o ciclopedonali e all'assenza di interferenze tra i flussi veicolari e ciclo-pedonali. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = presenza/previsione nel progetto di percorsi ciclabili e pedonali protetti, interconnessi con una rete ciclabile comunale/sovracomunale senza interferenze con la viabilità o con risoluzione delle eventuali interferenze con la viabilità senza attraversamenti a raso e presenza di parcheggi per le biciclette attrezzati con rastrelliere che assicurino l'aggancio del telaio = punti 0
- impatto medio = presenza/ previsione nel progetto di percorsi ciclabili o ciclopedonali protetti, interconnessi con una rete ciclabile comunale/sovracomunale e con adeguata risoluzione - in termini di sicurezza dell'utenza ciclistica e pedonale - delle interferenze con la viabilità ordinaria e presenza di parcheggi per le biciclette attrezzati con rastrelliere che assicurino l'aggancio del telaio = punti 1
- impatto rilevante = presenza/previsione nel progetto di percorsi ciclabili o ciclopedonali protetti, non interconnessi con una rete ciclabile comunale/sovracomunale o con inadeguata risoluzione - in termini di sicurezza dell'utenza ciclistica e pedonale - delle interferenze con la viabilità ordinaria e presenza di parcheggi per le biciclette attrezzati con rastrelliere che assicurino l'aggancio del telaio = punti 2
- impatto elevato = assenza di percorsi ciclabili o ciclopedonali protetti oppure assenza di parcheggi per le biciclette attrezzati con rastrelliere che assicurino l'aggancio del telaio (nel rispetto delle previsioni del Documento di Piano del PRMC, capitolo 5) = punti 3

Il calcolo dell'indotto veicolare e gli studi di traffico devono essere svolti nel rispetto delle indicazioni contenute nel precedente paragrafo 5.5. Qualora la realizzazione dell'insediamento commerciale comporti la costruzione/l'ammodernamento/il potenziamento di tronchi viari, la progettazione degli

stessi dovrà essere condotta in ottemperanza alle norme tecniche di cui al regolamento regionale 24 aprile 2006 n. 7 ed alla delibera giunta regionale 27 settembre 2006 nr. VIII/3219 (allegati 1, 2 e 4 in particolare).

### **10. Distribuzione dei parcheggi e sistema logistico e di approvvigionamento delle merci**

La valutazione considererà i due parametri sottoindicati:

- la struttura e distribuzione dei parcheggi: la valutazione viene effettuata sulla base delle soluzioni di parcheggio adottate con preferenza a quelle armonicamente inserite nel paesaggio urbano e opportunamente mitigate, sulla copertura esterna o inserite all'interno degli edifici previsti (sotterranee, piano pilotis) o comunque interrata;
- il sistema di approvvigionamento delle merci: verrà valutata la viabilità di ingresso alla zona di carico e scarico delle merci preferendo soluzioni che prevedano corsie dedicate e separate dall'utenza, la scelta di approvvigionamento in orari di morbida e/o differenti da quelli in cui vi è la presenza dell'utenza.

Ai parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

a) dotazione di parcheggi:

- impatto trascurabile = parcheggi collocati all'interno degli edifici previsti (esclusa la copertura esterna) o interrati = punti 0
- impatto medio = parcheggi collocati in tutto o in parte sulla copertura esterna dell'edificio (l'eventuale restante parte all'interno degli edifici previsti o interrati) = punti 1
- impatto rilevante = parcheggi in parte a raso entro il 20% del totale di quelli previsti (con la restante parte collocata all'interno degli edifici, sulla copertura esterna o interrata) = punti 2
- impatto elevato = parcheggi a raso oltre il 20% del totale di quelli previsti (con la restante parte collocata all'interno degli edifici, sulla copertura esterna o interrata) = punti 4

b) sistema di distribuzione delle merci:

- impatto trascurabile = corsie completamente dedicate al solo carico/scarico merci e accesso dalla pubblica via separato da quello per la clientela = punti 0
- impatto medio = corsie per il carico/scarico merci solo in parte separate da quella della clientela ma con accesso dalla pubblica via separato da quello per la clientela con carico/scarico merci effettuato in orari di morbida = punti 1
- impatto rilevante = corsie per il carico/scarico merci solo in parte separate da quella della clientela ma con accesso dalla pubblica via separato da quello per la clientela con carico/scarico merci effettuato in orari di punta ovvero corsie per il carico/scarico merci anche solo in parte in comune con quella della clientela, con accesso in comune dalla pubblica via ma con carico/scarico merci effettuato in orari di morbida = punti 2
- impatto elevato = corsie per il carico/scarico merci anche solo in parte in comune con quella della clientela, con accesso in comune dalla pubblica via ma con carico/scarico merci effettuato in orari di punta = punti 3

L'impatto di cui alla lettera a) si considera trascurabile qualora, pur essendo prevista una percentuale dei parcheggi a raso, ma comunque inferiore al 20%, sussista l'impegno dell'operatore a concedere l'uso pubblico e gratuito dei parcheggi afferenti alla struttura commerciale negli orari di chiusura della stessa con particolare riguardo alle strutture ubicate nei centri urbani.

### **11. Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque**

Al fine di concorrere agli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda ONU 2030, garantendo azioni di

trasformazione del territorio che perseguano l'adattamento agli effetti del cambiamento climatico con la riduzione del consumo di suolo secondo le indicazioni dell'Integrazione del PTR ai sensi della legge regionale n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" (approvata con DCR n. 411 del 14 dicembre 2018) e con una buona gestione delle acque, si valutano positivamente gli interventi che vengono localizzati in aree già compromesse, interne alle delle urbanizzate o urbanizzabili (come definite nei Criteri per la riduzione del consumo di suolo del PTR), impermeabilizzate, da bonificare o inserite all'interno di processi di rigenerazione e che utilizzano superfici permeabili e drenanti. Si valutano positivamente inoltre tecniche NBS (Nature Based Solutions), per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, della evapotraspirazione, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi) e per la tutela della risorsa idrica.

### Consumo di suolo

L'area da considerare ai fini del consumo di suolo:

- in caso di nuova apertura o rilocalizzazione e trasferimento, ove sono previsti interventi edilizi, è quella riferita alla superficie territoriale dell'insediamento proposto;
- in caso di modificazione di insediamento commerciale già attivo, è quella riferita alla nuova slp e altre superfici pavimentate in incremento (parcheggi a raso, area di carico e scarico ecc.) e alla nuova superficie territoriale aggiuntiva ove prevista in progetto.

La valutazione, effettuata sullo stato di fatto, è correlata ai parametri sopra indicati.

Ai parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi:

- impatto trascurabile = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata<sup>1</sup> per una percentuale superiore al 70% con superficie totalmente impermeabilizzata o impermeabilizzata fino al 60% = punti 0
- impatto medio = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale superiore al 70% e con superficie impermeabilizzata inferiore al 60% e fino al 40% = punti 3
- impatto rilevante = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale superiore al 70% e con superficie impermeabilizzata inferiore al 40% = punti 5
- impatto elevato = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale inferiore al 70% = punti 7

### Gestione delle acque

Dotazione di significative superfici permeabili, aumento della superficie verde all'interno dello spazio pubblico; creazione di aiuole e piantumazione di alberature recuperando per il verde spazi, marginali e non; utilizzo di pavimentazioni drenanti o sistemi di posa drenanti. La valutazione è effettuata sullo stato di progetto.

- impatto trascurabile = sono previste tecniche innovative (pavimentazioni drenanti, sistemi efficienti di drenaggio e scolo delle acque, ecc.) = punti 0
- impatto medio = sono previsti modesti interventi innovativi = punti 2
- impatto rilevante = non sono previsti particolari interventi innovativi = punti 4

## **12. Localizzazione e integrazione Trasporto pubblico locale**

Viene valutato il rapporto con il sistema del trasporto pubblico locale rilevandone la compatibilità in relazione alla localizzazione e ai livelli di integrazione con la rete già esistente con particolare riferimento alla distanza pedonale tra le fermate del tpl/navetta dedicata (esistenti o di progetto) e l'ingresso della struttura commerciale, all'attrezzaggio delle stesse e alla connessione pedonale alla struttura, nonché all'offerta del servizio (esistente o di progetto). I punteggi definiti alla seguente tabella saranno attribuiti valutando le proposte progettuali precedentemente verificate dall'operatore

<sup>1</sup> Definizione contenuta nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 (al capitolo "Criteri per la Carta del Consumo di suolo del PGT Piano di Governo del Territorio): "Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato."

In particolare, nella superficie urbanizzata rientrano le categorie di cui alle lettere dalla a) alla g) dei suddetti Criteri.

con la competente Agenzia per il tpl. In caso di necessità possono essere prescritti interventi migliorativi che verranno recepiti all'interno dell'autorizzazione commerciale.

Accessibilità	Requisiti minimi contestuali	Punteggio	Impatto
Adeguate (tpl/ferro)	<b>TPL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distanza tra ingresso pedonale GSV e fermata/coppia di fermata tpl/navetta &lt; 100 m</li> <li>• Frequenza del servizio per l'intera giornata e non limitata al periodo scolastico</li> <li>• Attrezzaggio della fermata/ coppia di fermata con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- palina,</li> <li>- pensilina con seduta,</li> <li>- camminamento pedonale fino alla GSV in sicurezza</li> </ul> </li> </ul>	0	trascurabile
	<b>FERRO (treno/metro/tram)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distanza tra ingresso pedonale GSV e stazione/fermata &lt; 500 m</li> <li>• Frequenza servizio minima 60 min</li> <li>• Camminamento pedonale fino alla GSV in sicurezza</li> </ul>		
Parzialmente adeguata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distanza tra ingresso pedonale GSV e fermata/coppia di fermata tpl/navetta &lt; 300 m</li> <li>• Frequenza del servizio non limitata al periodo scolastico</li> <li>• Attrezzaggio della fermata/coppia di fermata con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- palina,</li> <li>- pensilina con seduta, qualora possibile senza modifiche strutturali al calibro stradale.</li> <li>- camminamento pedonale fino alla GSV in sicurezza</li> </ul> </li> </ul>	3	medio
Non Accessibile	Non sono presenti i requisiti di cui ai livelli di accessibilità adeguata o parzialmente adeguata	7	rilevante

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = la struttura presenta già livelli ottimali di offerta = punti 0
- impatto medio = è previsto un progetto un miglioramento d'offerta = punti 3
- impatto rilevante = l'offerta non è adeguata e non sono previsti miglioramenti = punti 7

### 13. Compatibilità paesistica

Si considerano sulla base della vigente normativa e dei criteri applicativi le condizioni di coerenza del nuovo insediamento rispetto alle caratteristiche paesistiche del contesto.

La valutazione sotto il profilo paesaggistico è correlata al livello di coerenza dell'insediamento proposto nell'ambito del complessivo contesto paesaggistico, nonché viene formulata in riferimento ai contenuti del PPR vigente e relative DGR attuative, con particolare riferimento alle aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L'esame del grado di incidenza del progetto sull'aspetto esteriore dei luoghi è correlato ai seguenti giudizi e punteggi:

**impatto trascurabile**

- qualità architettonica dell'intervento: attenzione alla qualità estetico formale degli edifici (es. adeguato dimensionamento dell'intervento; soluzioni tipologiche, materiche e cromatiche che non risultino di rilevante impatto percettivo nel complessivo contesto paesaggistico, cura dei prospetti architettonici e delle aree pedonali e di parcheggio);
  - disposizione e arredo degli spazi esterni funzionale a nuove relazioni con il contesto: qualità e quantità degli equipaggiamenti arborei, adeguata attenzione al progetto del verde nel suo complesso e alla creazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il sistema di mobilità comunale e/o di livello sovracomunale, sia esistente che in progetto;
  - previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale finalizzati a garantire un adeguato inserimento dell'insediamento previsto nel contesto di riferimento, con un'attenzione alla ricomposizione paesaggistica con le aree limitrofe;
  - limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo mediante soluzioni progettuali finalizzate a garantire la permeabilità degli spazi esterni, anche nell'ottica di contrastare fenomeni di isola di calore di cui al punto 14 dell'Allegato A – Paragrafo "Inserimento nel Contesto Urbanistico";
- Coerenza = punti 0 se rispettati almeno tre dei quattro fattori sopra elencati.

**impatto medio**

- alterazione delle relazioni visuali in termini volumetrici nel più ampio contesto paesaggistico;
- frammentazione del suolo agricolo e/o naturale;
- scarsa o inefficace correlazione con il contesto in termini di linguaggio architettonico;
- mancanza di connessioni con i percorsi di mobilità dolce esistenti;

Presenza di almeno due dei suddetti elementi di criticità = punti 3.

**impatto rilevante**

- condizione di alterazione dei caratteri identitari del contesto ed effetto di marcato disordine derivanti dall'applicazione di modelli impropri e/o standardizzati in termini di ingombro e contrasto cromatico; occupazione di aree libere all'interno di Parchi, PLIS, riserve naturali.

Scarsa coerenza = punti 7.

La presenza di elementi fortemente contrastanti con le tutele paesaggistiche dettate dagli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 possono essere motivo di rigetto della domanda già in sede di istruttoria delle condizioni di ammissibilità della stessa come stabilito dal par. 5.5.2. comma 2 dell'Allegato A.

#### **14. Inserimento nel contesto urbanistico**

Si esamina la funzionalità del nuovo insediamento rispetto all'assetto urbanistico del quartiere (area/circoscrizione) in cui l'esercizio viene ubicato e alle sue caratteristiche progettuali (aspetti tipologici e morfologici della struttura proposta, percorsi di accesso pedonali e veicolari e ciclabili, segnaletica di orientamento, illuminazione pubblica, elementi di arredo urbano, quantità e qualità urbanistica ed architettonica degli spazi di fruizione collettiva) nonché l'integrazione fisico - funzionale con l'assetto e lo sviluppo della rete commerciale di vicinato ed in particolare:

- a) integrazione con edifici a destinazione residenziale o direzionale, funzione polivalente dell'intervento;
- b) inserimento degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005;
- c) miglioramento dell'accessibilità veicolare e della mobilità dolce, pedonale e ciclabile intesa come continuità, linearità e assenza di interferenze, dislivelli o eventuali raccordi in tutto il sistema che comprende, oltre all'intervento, anche le altre funzioni urbane (residenza, servizi e attività economiche);

- d) dotazione di servizi aggiuntivi fruibili, oltre che dalla nuova struttura, anche dal quartiere e dal sistema commerciale di vicinato esistente;
- e) altri elementi di riqualificazione urbana, come arredo urbano, illuminazione pubblica, riorganizzazione delle sedi stradali e delle piazze, riqualificazione di aree proprie per mercati su suolo pubblico, dotazione di aree verdi e/o per il gioco ecc. a servizio non esclusivo della clientela;
- f) dotazione di spazi a verde piantumati, preferibilmente distribuiti all'interno dei parcheggi a raso se presenti, anche al fine di mitigare le emissioni in atmosfera, migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento e mascheramento visivo degli edifici così come di seguito articolato:
- pari ad almeno il 20% della superficie territoriale dell'insediamento proposto in caso di nuova apertura trasferimento o concentrazione;
  - pari ad almeno il 30% della superficie lorda della GSV in incremento in caso di domande di ampliamento della superficie di vendita;
  - pari ad almeno il 10% della superficie lorda della GSV in caso di accorpamento di strutture esistenti nella medesima area o in area limitrofa.

La valutazione è correlata agli elementi sopra indicati. Ai parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = presenza di almeno quattro degli elementi sopra indicati = punti 0;
- impatto medio = presenza di almeno tre degli elementi sopra indicati = punti 2;
- impatto rilevante = presenza di uno due degli elementi sopra indicati = punti 5;
- impatto elevato = presenza di solo uno o nessuno degli elementi sopra indicati = punti 7.

### **15. Tutela delle risorse ambientali**

Si esamina il grado di tutela delle risorse ambientali assicurato dal nuovo insediamento, anche in rapporto alla produzione di rifiuti (privilegiando azioni per la contrazione dei rifiuti quali ad esempio la vendita di prodotti con imballaggio ridotto, riciclabile, alla contrazione dello smaltimento degli stessi in discarica e all'utilizzo di sistemi di smaltimento e differenziazione efficaci preferibilmente in loco, all'utilizzo di involucri e imballi riciclabili e riutilizzabili). Le azioni volte alla riduzione dei rifiuti dovranno essere realizzate in coerenza con quanto indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR).

Sarà valutata inoltre la localizzazione dell'insediamento in relazione alla presenza della RER (rete ecologica regionale).

Al fine di promuovere la diffusione di carburante a basso impatto ambientale in caso di apertura di nuovi distributori o di aggiunta di nuovo prodotto petrolifero in area limitrofa all'insediamento di grandi strutture di vendita è obbligatoria, in caso di allocazione in un bacino carente, la dotazione del prodotto metano o GPL e della colonnina di ricarica per i veicoli elettrici ai sensi della l.r. n. 6/2010.

A questo fattore sono attribuiti i seguenti giudizi e i punteggi:

#### 1 Produzione di rifiuti

- impatto trascurabile = previsione tecniche innovative e altre azioni di contenimento (riciclo rifiuti prodotti, riduzione imballaggi, ricorso alla filiera corta, ai prodotti alla spina ecc.) = punti 0
- impatto medio = tecniche tradizionali ma con altre azioni di contenimento (riciclo rifiuti prodotti, riduzione imballaggi, ricorso alla filiera corta, ai prodotti alla spina ecc.) = punti 2
- impatto rilevante = nessuna tecnica innovativa e nessun'altra azione di contenimento significativa = punti 5

#### 2 Rete Ecologica Regionale

- impatto trascurabile = non interferisce = punti 0
- impatto medio = interferisce ma non sono previsti interventi edilizi = punti 2
- impatto rilevante = interferisce = punti 6

## 16. Emissioni climalteranti e prestazioni energetiche

Si esamina la capacità di riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra e la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici dell'edificio e delle sue strutture di pertinenza in termini di sostenibilità dei materiali utilizzati e delle soluzioni architettoniche previste di mitigazione e/o adattamento ai cambiamenti climatici, le prestazioni energetiche dell'edificio, in funzione della classe energetica o degli indici calcolati con la procedura di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ex ante e di progetto e il grado di copertura dei consumi energetici termici ed elettrici con impianti a fonti rinnovabili realizzati in loco.

**Dati e documenti minimi necessari per la valutazione (che devono essere forniti dal richiedente nel Rapporto di Impatto):**

- simulazione di APE a intervento realizzato, utilizzando la procedura regionale di certificazione energetica (software CENED+ 2.0), ai sensi del DDUO 6480/2015 e s.m.i. ;
- Nel caso di edificio già esistente, senza previsione di interventi strutturali di ampliamento con installazione di nuovi impianti: APE (o simulazione di APE) dello stato attuale pre-intervento, realizzato con la procedura regionale di certificazione energetica (software CENED+ 2.0), ai sensi del DDUO 6480/2015 e s.m.i.;
- superficie della proiezione al suolo del/dei fabbricato/i e superficie delle aree pertinenziali che occupano suolo permeabilizzato (parcheggi);
- Potenza nominale degli impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica (tipicamente in Lombardia impianti fotovoltaici) che si prevede di realizzare in loco (sul fabbricato o nelle sue pertinenze).
- Paragrafo di sintesi che riporti le tecnologie e i materiali eco-compatibili certificati e riutilizzabili che si intendono impiegare (es. provenienti da materiale organico e da fonti rinnovabili, da recupero/riciclo, da filiera locale, smontabili e riutilizzabili dopo al dismissione, ecc.), le soluzioni architettoniche volte alla sostenibilità dell'edificio e delle sue pertinenze quali interventi strutturali in grado di contribuire al comportamento climatico del sistema edilizio e delle infrastrutture pertinenziali (tetti in ghiaia/verdi, serre solari, sistemi verdi di ombreggiamento e schermatura solare, ecc.)

### Appendice

#### Calcolo del punteggio P16 (Emissioni climalteranti e prestazioni energetiche)

Il punteggio è calcolato come somma di tre componenti, rispettivamente associate a:

- grado di efficienza energetica dell'edificio in termini di fabbisogno di energia primaria globale non rinnovabile  $EP_{gl, nren}$  misurato in kWh/m<sup>2</sup>a per la climatizzazione (invernale ed estiva), l'acqua calda sanitaria, l'illuminazione e i sistemi di trasporto (montacarichi, scale mobili, ecc.) ed in termini di fabbisogno termico dell'involucro; (P16 compreso fra 0 e
- grado di impiego di energia rinnovabile elettrica prodotta da impianti realizzati sull'edificio o sulle sue strutture di pertinenza oltre agli obblighi minimi già previsti dalla legge;
- impiego di materiali e tecnologie eco-compatibili in grado di contribuire al comportamento climatico del sistema edilizio e delle infrastrutture pertinenziali ai fini del contenimento di emissioni climalteranti in atmosfera e della mitigazione e adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici.

Il punteggio P16 può assumere valori compresi fra 0 e 12 punti ed è calcolato secondo la formula seguente:

$$P_{16} = P_{eff\_en} + P_{FER} + P_{clima}$$

$P_{eff\_en}$  è il punteggio legato all'efficienza energetica dell'edificio, calcolato in due diversi modi a seconda che l'edificio sia di nuova costruzione o sottoposto a una ristrutturazione importante di 1 livello o sia previsto un suo ampliamento strutturale per il quale, ai sensi della normativa vigente, devono essere rispettati i requisiti minimi di un nuovo edificio (caso A) oppure se si tratti di edificio



esistente senza previsione di ampliamenti strutturali (ma eventuali recuperi di volumi interni precedentemente non climatizzati):

**A) Caso di edificio di nuova costruzione (o ristrutturazione importante di 1 livello):**

$$P_{eff\_en} = P_{gl, nren} + P_{inv} + P_{est}$$

$P_{eff\_en}$  è pari alla somma dei punteggi associati al valore atteso di classe energetica, prestazione invernale e estiva dell'involucro, calcolati con la procedura CENED + 2.0, simulando la certificazione energetica dell'edificio a intervento realizzato e assegnati come riportato nella tabella seguente:

$P_{gl, nren}$	Classe edificio: <b>A2</b>	Classe edificio: <b>uguale o superiore ad A3</b>	
	<b>2</b>	<b>0</b>	
$P_{inv}$	Prestazione invernale: ☹	Prestazione invernale: ☹	Prestazione invernale: ☹
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
$P_{est}$	Prestazione estiva: ☹	Prestazione estiva: ☹	Prestazione estiva: ☹
	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**B) Caso di edificio esistente sottoposto a riqualificazione, edificio sottoposto ad ristrutturazione di 2° livello o ad ampliamento della sola superficie di vendita (incremento del volume climatizzato)**

Dato il valore dell'indice EP<sub>gl,nren</sub> riportato nell'APE relativo allo stato attuale dell'edificio ed il valore dello stesso indice riportato nella simulazione di APE post intervento,  $P_{eff\_en}$  sarà calcolato in base alla riduzione % del valore dell'indice a seguito dell'intervento, come segue:

- Riduzione dell'indice EP<sub>gl,nren</sub> inferiore al 10% : **4** punti
- Riduzione dell'indice EP<sub>gl,nren</sub> maggiore o uguale al 10% e minore del 25%: **3** punti
- Riduzione dell'indice EP<sub>gl,nren</sub> maggiore o uguale al 25%: **0** punti

**Il valore di  $P_{eff\_en}$  è compreso tra 0 e 4 punti.**

$P_{FER}$  è il punteggio legato all'uso di energia elettrica fotovoltaica (FV) prodotta in loco, assegnati nel seguente modo:

- $P_{FER} = 0$  se la potenza elettrica installata sull'edificio (in kW) è almeno pari a  $Sup_{tot} / 10$  dove  $Sup_{tot}$  è la somma della superficie in pianta dell'edificio e delle superfici impermeabilizzate di pertinenza (parcheggi);
- $P_{FER} = 2$  se la potenza elettrica installata sull'edificio (in kW) è almeno pari a  $Sup_{tot} / 12,5$  dove  $Sup_{tot}$  è la somma della superficie in pianta dell'edificio e delle superfici impermeabilizzate di pertinenza (parcheggi);
- altrimenti  $P_{FER} = 4$ .

**Il valore di  $P_{FER}$  è compreso tra 0 e 4 punti.**

$P_{clima}$  è calcolato in base ai materiali eco-compatibili certificati e riutilizzabili che si intendono impiegare (es. materiali provenienti da materiale organico e da fonti rinnovabili, da recupero/riciclo, da filiera locale, smontabili e riutilizzabili dopo al dismissione, ecc.), alle soluzioni architettoniche volte alla sostenibilità dell'edificio e delle sue pertinenze, quali interventi bioclimatici strutturali in grado di contribuire al comportamento climatico del sistema edilizio e delle infrastrutture pertinenziali (es. tetti in ghiaia o verdi, serre solari, sistemi verdi di ombreggiamento e schermatura solare, ecc.). Tali elementi dovranno essere adeguatamente descritti in una sezione dedicata del Rapporto di Impatto e nei documenti progettuali allegati all'istanza.

Il valore di  $P_{clima}$  è compreso **tra 0 e 4 punti**, così ripartiti:

- Assenza nel progetto di impiego di materiali eco-compatibili certificati e riutilizzabili e assenza di interventi di bioclimatica: **4 punti**
- Presenza nel progetto di utilizzo di materiali eco-compatibili certificati e riutilizzabili: **2 punti**
- Presenza nel progetto di interventi di bioclimatica: **2 punti**
- Presenza nel progetto di entrambi i due precedenti elementi di valutazione: **0 punti**

La valutazione degli effetti di impatto dell'intervento è graduata come segue:

Se il punteggio complessivo P16 (somma di  $P_{\text{eff\_en}}$ ,  $P_{\text{FER}}$  e  $P_{\text{clima}}$ ) è uguale o compreso tra 0 e 3: impatto trascurabile= punti 0

Se il punteggio complessivo P16 (somma di  $P_{\text{eff\_en}}$ ,  $P_{\text{FER}}$  e  $P_{\text{clima}}$ ) è uguale o compreso tra 4 e 7: impatto medio= punti 6

Se il punteggio complessivo P16 (somma di  $P_{\text{eff\_en}}$ ,  $P_{\text{FER}}$  e  $P_{\text{clima}}$ ) è uguale o compreso tra 8 e 10: impatto rilevante= punti 10

Se il punteggio complessivo P16 (somma di  $P_{\text{eff\_en}}$ ,  $P_{\text{FER}}$  e  $P_{\text{clima}}$ ) è uguale o compreso tra 11 e 12: impatto elevato= punti 12

### **17. Inquinamento acustico ed altri agenti fisici**

Si valuta il rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento, il clima acustico che si determina (a causa del traffico indotto e del funzionamento degli impianti tecnici propri dell'insediamento commerciale) e l'impatto sui recettori più vicini e la loro compatibilità con il Piano di Azzonamento Acustico Comunale, ove esistente. La valutazione degli effetti di impatto dell'intervento è graduata in relazione al livello di inquinamento stimabile secondo i seguenti parametri:

- impatto trascurabile = punti 0;
- impatto medio = punti 3;
- impatto rilevante = punti 7.

La valutazione è correlata al livello di rumore delle attività connesse all'esercizio dell'insediamento e alla mitigazione richiesta con una graduazione di punteggio.

### **Indicazioni tecniche per la valutazione della componente acustica**

Costituisce condizione di assoluta incompatibilità il verificarsi anche di una sola delle seguenti situazioni, valutata a valle delle mitigazioni eventualmente proposte:

1. transizione tra ante e post operam da condizioni di conformità a condizioni di non conformità ai limiti di rumore
2. incremento significativo nel post operam di livelli di rumore che già nell'ante operam fossero superiori ai limiti. È da ritenersi significativo un incremento maggiore di 1,5 dB(A).

Ai fini della valutazione integrata di impatto e la verifica di sostenibilità, accertato e fatto salvo che non si determinino condizioni di assoluta incompatibilità, si definisce:

1. **impatto trascurabile** quello che comporta per nessun recettore un incremento dei livelli di rumore tra ante e post operam superiore a 1,5 dB(A);
2. **impatto rilevante** quello che determina il verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) incremento superiore a 5 dB(A) del livello di rumore tra ante e post operam in corrispondenza di almeno 1 recettore particolarmente sensibile;
  - b) incremento superiore a 10 dB(A) del livello di rumore tra ante e post operam in corrispondenza di almeno 1 recettore residenziale;
  - c) incremento superiore a 5 dB(A) del livello di rumore tra ante e post operam in corrispondenza di almeno 10 recettori residenziali;

3. **impatto medio** quello che si ha in tutti gli altri casi.

La documentazione di impatto acustico deve essere redatta, secondo quanto stabilito dalla legge regionale 10 agosto 2001 n. 13 e con i contenuti precisati dalla delibera giunta regionale 8 marzo 2002 n. VII/8313, da tecnico competente in acustica ambientale riconosciuto ai sensi della legge 26 ottobre 1995 n.447 che dovrà esplicitamente assumersi la responsabilità circa la veridicità delle affermazioni, la rispondenza dei dati di input al modello alla realtà fisica e la correttezza delle elaborazioni; la documentazione deve consentire di valutare le condizioni dei punti precedenti e quindi deve avere il necessario grado di dettaglio ed esaustività.

In particolare:

1. deve essere esaustivamente individuato l'insieme dei recettori significativi, quindi non può essere omessa l'individuazione di nessun recettore in corrispondenza del quale si determini tra ante e post operam una variazione del livello di rumore superiore a 1,5 dB (A); i recettori devono essere rappresentati su cartografie in scala di adeguato dettaglio che consenta in particolare di individuarne la collocazione rispetto agli assi stradali; degli assi stradali interessati dal traffico indotto devono essere indicati in cartografia i flussi di traffico ante e post operam;
2. devono essere stimati puntualmente i livelli di rumore ante e post operam in corrispondenza di ciascun recettore significativo e questi valori devono essere presentati in tabelle che ne consentano il raffronto;
3. deve essere illustrato in modo adeguato l'approccio modellistico e gli algoritmi utilizzati e forniti i dati di input al modello utilizzati per le simulazioni, con particolare riguardo per i dati di traffico;
4. devono essere stimati i livelli di rumore secondo gli indicatori rispetto ai quali sono definiti i limiti di rumore; sono possibili approcci semplificati di tipo cautelativo, purché adeguatamente illustrati e giustificati, all'analisi delle variazioni tra ante e post operam dei livelli di rumore e del rispetto dei limiti.

### ***Fascia di rispetto degli elettrodotti Impatto elettromagnetico - Indicazioni per i Comuni***

Nei casi di realizzazione di grandi strutture di vendita in prossimità di elettrodotti il Comune, nella relazione istruttoria sulla ammissibilità della domanda, dovrà verificare ed attestare la conformità al vincolo della fascia di rispetto degli elettrodotti di cui alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 determinata secondo la metodologia definita dal decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

### ***18. Inquinamento atmosferico***

Si valutano i possibili effetti causati dall'esercizio dell'insediamento sulla qualità dell'aria nell'ambito degli strumenti di Pianificazione settoriale regionale (Piano Regionale degli interventi per la qualità dell'Aria - PRIA).

Si valuta in particolare:

- il contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia (INEMAR);
- lo stato di qualità dell'aria, dedotto dai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio.

La valutazione e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande vengono fatte in base a:

- peso del carico emissivo dell'intervento sul contesto attuale delle emissioni;
- confronto con i limiti di legge;
- variazione delle concentrazioni degli inquinanti in atmosfera per effetto dell'intervento, in particolare in corrispondenza dei recettori.

L'impatto determinato dall'intervento viene valutato anche a valle di tutte le possibili mitigazioni secondo la seguente graduazione di giudizio e di punteggio:

- impatto trascurabile = punti 2;
- impatto medio = punti 5;
- impatto rilevante = punti 7.

### Indicazioni tecniche

L'impatto sulla componente atmosfera viene valutato applicando i criteri di seguito descritti al fine di attribuire il punteggio così come previsto.

#### **Zona di appartenenza del territorio comunale interessato dall'insediamento del centro commerciale, ai sensi della delibera giunta regionale 30 novembre 2011 n. 2605 “**

Viene considerata di maggiore impatto la realizzazione di un centro commerciale in un'area già caratterizzata da elevato inquinamento e da una situazione meteorologica sfavorevole alla dispersione degli inquinanti rispetto ad un'area con minore densità emissiva e con situazione meteorologica più favorevole alla dispersione degli inquinanti.

#### **Carico emissivo dell'intervento**

Vengono valutati per ciascun inquinante (PM<sub>10</sub>, ossidi di azoto (NO<sub>x</sub>), monossido di carbonio (CO), composti organici volatili (COV)), gli incrementi percentuali delle emissioni rispetto a quelle del comune interessato dal traffico indotto dalla struttura di vendita, dedotte dai dati dell'Inventario regionale delle emissioni (INEMAR) nella versione più aggiornata disponibile e con riferimento al macrosettore “Trasporto su strada”.

Per il calcolo delle emissioni da traffico deve essere applicata la metodologia COPERT considerata come riferimento europeo e contenuta nella versione più aggiornata disponibile nell'ultima edizione della EMEP-Guidebook; ciò al fine di poter garantire omogeneità e confrontabilità con le stime dell'inventario regionale INEMAR (<http://www.ambiente.regione.lombardia.it/inemar/inemarhome.htm>).

Per quantificare le emissioni da traffico indotte dall'insediamento si utilizzano i fattori di emissione medi, per settore veicolare, o a maggiore dettaglio, pubblicati sul sito dell'inventario delle emissioni della Regione Lombardia e derivati dall'applicazione del metodo COPERT.

La valutazione delle emissioni deve essere riferita ai tratti stradali interessati dagli incrementi di traffico indotti dalla presenza della struttura di vendita; in particolare sono da considerare emissioni da traffico imputabili all'insediamento commerciale le seguenti:

- 1) emissioni generate dal traffico indotto in qualsiasi tipologia di strada all'interno del territorio comunale dell'insediamento fino al baricentro del parcheggio del centro commerciale;
- 2) emissioni generate dal traffico indotto sul percorso dai più vicini svincoli di autostrada/strada statale/strada provinciale anche se collocati su altri territori comunali fino al baricentro del parcheggio del centro commerciale.

Nel caso esistano percorsi alternativi, tutti i contributi devono essere sommati.

#### **Concentrazioni degli inquinanti e confronto con i limiti di legge**

Sono valutate le concentrazioni degli inquinanti emessi dal traffico veicolare indotto dal progetto (PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, benzene (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>)), stimate nell'ora di punta, in corrispondenza dei tratti stradali interessati dai maggiori incrementi di traffico indotti dal centro commerciale. Nel caso siano presenti recettori sensibili (quali scuole o strutture sanitarie) nel raggio di 300 m da tali tratti stradali, vengono presentate le concentrazioni stimate in corrispondenza di essi.

E' valutato inoltre, con riferimento ai vari tempi di mediazione dei parametri dei limiti, il contributo dell'intervento all'eventuale superamento dei limiti di qualità dell'aria, per ciascun inquinante (PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), assumendo come riferimento i valori rilevati dalla rete regionale di monitoraggio.

La stima delle concentrazioni deve essere effettuata utilizzando i parametri specificati nella tabella seguente e indicando la centralina di monitoraggio della rete regionale assunta come riferimento per la valutazione dei valori di concentrazione preesistenti.

Inquinante	Indicatore	Centralina
PM <sub>10</sub>	Media annuale	
	Media giornaliera	
NO <sub>2</sub>	Media annuale	
	Massima concentrazione oraria	
CO	Massima media 8 ore	
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	Media annuale	

#### 1.2 Procedure da applicare nel caso di insediamenti commerciali soggetti a Verifica di VIA o a PAUR

L'indicatore di impatto espresso dall'insediamento è determinato nel modo seguente:

a) ad ogni fattore è assegnato un punteggio che ha un andamento crescente al crescere dell'impatto il cui valore è valutato mediante i seguenti giudizi:

- impatto trascurabile
- impatto medio
- impatto rilevante
- impatto elevato

b) Il valore complessivo dell'indicatore di impatto è dato dalla somma dei punteggi dei singoli fattori ed è commisurato come segue:

- impatto limitato compreso tra 0 - 49
- impatto moderato compreso tra 50 - 99
- impatto rilevante compreso tra 100 - 129
- impatto elevato compreso tra 130 - 150

c) il punteggio massimo assegnato ai parametri che compongono l'indicatore è pari a 150 punti.

Tabella 3 – Valutazione integrata e Indicatore di impatto

FATTORI CONSIDERATI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA D'IMPATTO	Peso singoli fattori %	Punteggio massimo dei singoli fattori di valutazione
1) Razionalizzazione della rete distributiva esistente	11%	16
2) Configurazione dell'insediamento commerciale	11%	16
3) Dimensioni insediamento commerciale	11%	16
4) Tipologia dell'offerta merceologica	11%	16
5) Livelli occupazionali	11%	16
6) Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento	11%	16
7) Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento.	11%	16
8) Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque	15%	22
9) Inserimento nel contesto urbanistico	11%	16
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100%</b>	<b>150</b>

Tabella 4 - condizioni di sostenibilità

Componenti e fattori sostenibilità	Peso delle singole componenti sul totale %	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %
<b>A) MISURE DI NATURA SOCIO-ECONOMICA</b>		
1) mantenimento e sviluppo occupazionale		20
2) valorizzazione delle produzioni italiane e lombarde e loro inserimento nella filiera distributiva		20
3) marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta		15
4) valorizzazione del piccolo commercio di vicinato, delle attività storiche e di tradizione e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive		25
5) disponibilità di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali, recupero dell'inventuro		10
6) altre azioni di mitigazione		10
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>	<b>100</b>
<b>B) MISURE DI NATURA TERRITORIALE AMBIENTALE</b>		
1) Misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale		50
2) Cessione area al comune destinata a verde o a interventi di rigenerazione urbana		5
3) altri strumenti di compensazione del territorio di area vasta		25
4) incentivo all'uso della mobilità 'dolce', del trasporto pubblico e dei mezzi a basso impatto ambientale		15
5) altre azioni di mitigazione		5
<b>TOTALE</b>	<b>40</b>	<b>100</b>
<b>C) CONTRIBUTO VALUTATIVO DEI SOGGETTI</b>		
Comuni di area vasta		55
Associazioni categoria commercio		30
Associazioni Consumatori		15
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>100</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100</b>	

### 1.2.1. Fattori per la determinazione dell'indicatore di impatto della domanda

#### **1. Razionalizzazione della rete distributiva esistente.**

Si esprime una valutazione sull'intervento ai fini della razionalizzazione della rete distributiva. Si prende in esame, nella domanda di apertura, ampliamento o altra modifica di GSV, la tipologia di superficie di vendita, che viene richiesta ex novo o mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente di altri punti vendita previa rinuncia delle autorizzazioni (solo nei casi di passaggio da MSV a GSV o di trasferimento di GSV, ai fini del computo, si considera anche la superficie di vendita esistente già presente nell'autorizzazione dell'esercizio commerciale oggetto di modifica o di passaggio da MSV a GSV). L'impatto risulterà maggiore quanto maggiore sarà, nell'ordine, la quantità di superficie di vendita: ex novo, di medie strutture di vendita esistenti o di grandi strutture di vendita esistenti. La superficie di vendita esistente non ancora attivata è considerata come superficie ex novo. In caso di richiesta di superficie in parte o in tutto ex novo inferiore a 500 mq di superficie di vendita l'impatto per questo fattore di valutazione è comunque considerato trascurabile e in caso di superficie in parte o in tutto ex novo tra 500 mq e 2500 mq di superficie di vendita l'impatto è comunque considerato medio se non ricorre la fattispecie di seguito indicata come impatto trascurabile.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante l'utilizzo di superfici di grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale superiore al 90% = punti 3;
- impatto medio = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante il solo utilizzo di superfici di medie strutture di vendita esistenti o anche, in parte, superficie di grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale superiore al 90% = punti 4;
- impatto rilevante = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante l'utilizzo di medie e/o grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale compresa tra il 25 % e il 90% del totale richiesto (e superficie ex novo per la restante parte) = punti 8;
- impatto elevato = interventi nei quali viene richiesta superficie di vendita mediante l'utilizzo di medie e/o grandi strutture di vendita esistenti in una percentuale inferiore al 25% del totale richiesto (e superficie ex novo per la restante parte) = punti 16.

#### **2. Configurazione dell'insediamento commerciale**

E' valutato il maggiore impatto generato dalla configurazione dell'insediamento commerciale. Le strutture organizzate in forma unitaria, e in particolare i centri multifunzionali e i factory outlet center, avendo una capacità attrattiva maggiore rispetto ai singoli punti vendita producono effetti d'impatto ed esternalità negative in misura più rilevante.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi

- impatto trascurabile = interventi riguardanti singoli esercizi di grandi strutture di vendita = punti 2;
- impatto medio = interventi riguardanti strutture unitarie di GSV con una superficie di galleria commerciale inferiore al 100% della superficie commerciale dell'attività principale con food court tra lo 0 e il 30% della superficie lorda = punti 6;
- impatto rilevante = interventi riguardanti strutture unitarie di GSV con una superficie di galleria commerciale pari o superiore al 100% della superficie commerciale dell'attività principale o factory outlet con food court tra lo 0% e il 30% della superficie lorda = punti 10;
- Impatto elevato: interventi riguardanti GSV di qualsiasi tipologia con food court superiore al 30% della superficie lorda = punti 16.

### **3. Dimensioni dell'insediamento commerciale**

Si esprime una valutazione correlata alla dimensione della GSV. Si considera la dimensione finale della GSV anche a seguito della modifica (ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento ecc.)

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- Impatto trascurabile= insediamenti fino a 3.000 mq = punti 2;
- Impatto medio = insediamenti da 3001 a 5.000 mq = punti 4;
- Impatto rilevante = insediamenti con superficie compresa tra 5001 e 10.000 = punti 8;
- Impatto elevato = insediamenti con superficie oltre 10.000 mq. = punti 16.

### **4. Tipologia dell'offerta merceologica**

Si esprime una valutazione sull'offerta merceologica dell'intervento relativamente alla superficie di vendita richiesta. Sono considerati più impattanti le strutture di vendita del settore merceologico misto anche in rapporto alla sua dimensione.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto medio = GSV del settore non alimentare fino a 5000 mq, del settore alimentare fino a 4000, del settore misto fino a 3000 = punti 4;
- impatto rilevante = GSV del settore non alimentare superiore a 5000 mq e fino a 10.000 mq, del settore alimentare superiore a 4000 mq e fino a 7.000 mq e del settore misto superiore a 3000 e fino a 6.000 mq = punti 8;
- impatto elevato = GSV del settore non alimentare superiore a 10.000, del settore alimentare superiore a 7.000 mq e del settore mq misto superiore a 6.000 mq = punti 16.

### **5. Livelli occupazionali**

Si esprime una valutazione sulla base del numero di addetti (in addetti Full Time Equivalent), esclusi quelli dell'indotto, generati dalla superficie di vendita richiesta e dichiarati nello studio d'impatto in relazione al valore medio addetti/1000 mq (vmr) stimati dalla Regione e pubblicati sul portale di Regione Lombardia.

In particolare, si considera lo scostamento (rapporto) tra il numero di addetti dichiarato e il citato valore medio regionale.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = addetti dichiarati in numero superiore, uguale o inferiore al vmr tra una percentuale compresa tra lo 0 e il 10% = punti 0;
- impatto medio = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 10%, e fino al 30% = punti 4;
- impatto rilevante = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 30%, e fino al 50% = punti 8;
- impatto elevato = addetti dichiarati in numero inferiore al vmr di oltre il 50% = punti 16.

Per gli esercizi commerciali che comprendono entrambi i settori il calcolo viene effettuato in relazione a ciascun settore. L'impatto generato in termini numerici è equivalente al valore complessivo (somma) dei rispettivi impatti ponderato in relazione alla superficie di ciascun settore. Il risultato finale è arrotondato al numero intero (da 0,5 punti decimali è arrotondato al numero superiore). Il valore numerico finale concorre a definire l'indicatore di impatto. A tale valore viene attribuito il giudizio di compatibilità della categoria immediatamente inferiore.

Si riporta di seguito un esempio:



*Esercizio commerciale con superficie di vendita richiesta di 5000 mq di cui 4000 mq alimentari e 1000 mq non alimentari.*

*Addetti alimentari dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 10%, e fino al 30%: impatto medio punti 4*

*Addetti non dichiarati in numero inferiore al vmr tra una percentuale superiore al 30%, e fino al 50%: impatto rilevante punti 8*

*Calcolo impatto:  $(4000/5000) * 4 + (1000/5000) * 8 = 4,8$ . Valore complessivo impatto = 5. Giudizio di impatto complessivo = medio.*

### **6. Impatto insediativo dell'intervento in relazione agli addetti occupati e residenti nel bacino di riferimento**

Viene considerato l'impatto dell'insediamento proposto nell'ambito dei Comuni rientranti nel bacino di attrattività della struttura commerciale (costituito dai comuni allocati nel 50% delle isocrone di cui alla tabella 1, allegato A1), valutato alla luce del parametro di peso insediativo dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali ubicate in tutto il territorio dei predetti Comuni in relazione alla superficie di vendita richiesta. Maggiore è il numero di residenti e addetti occupati in unità locali in rapporto alla superficie richiesta minori sono gli effetti di impatto dell'intervento nel contesto territoriale di riferimento.

Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile= oltre 25 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 0;
- impatto medio = da 15 a 24,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 4;
- impatto rilevante = da 5 a 14,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 8;
- impatto elevato = inferiore a 5 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta = punti 16.

### **7. Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.)**

Si considerano gli indirizzi di cui alla parte 3 del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale vigente che interessano direttamente l'insediamento commerciale esaminato. La valutazione è graduata in relazione alla coerenza con gli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento. La valutazione è correlata alla coerenza con i diversi indirizzi degli ambiti territoriali. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = coerenza con il 100% degli indirizzi = punti 0;
- impatto medio = coerenza con la maggioranza (oltre il 50%) degli indirizzi = punti 4;
- impatto rilevante= coerenza dal 25% al 50% degli indirizzi = punti 8;
- impatto elevato =coerenza con meno del 25% degli indirizzi = punti 16.

### **8. Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole, sistema di drenaggio e gestione delle acque**

Al fine di preservare e salvaguardare le aree agricole e le aree verdi e, più in generale, le aree libere all'interno e all'esterno dei centri abitati, favorendo il riutilizzo delle aree già edificate o dismesse a seguito di cessazione di attività economiche, disincentivando il consumo di nuovo suolo e favorendo una buona gestione delle acque, vengono valutati positivamente gli insediamenti commerciali inseriti in aree dismesse o edificate cui progetti di realizzazione abbiano curato il risparmio della risorsa

idrica e il contenimento del drenaggio urbano. Si valutano positivamente interventi che utilizzano superfici permeabili e drenanti, che utilizzino tecniche NBS (Nature Based Solutions), per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, della evapotraspirazione, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), che tutelano la qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici;

### 1. Consumo di suolo

L'area da considerare ai fini del consumo di suolo:

- in caso di nuova apertura o rilocalizzazione e trasferimento, ove sono previsti interventi edilizi, è quella riferita alla superficie territoriale dell'insediamento proposto;
- in caso di modificazione di insediamento commerciale già attivo, è quella riferita alla nuova slp e altre superfici pavimentate in incremento (parcheggi a raso, area di carico e scarico ecc.) e alla nuova superficie territoriale aggiuntiva ove prevista in progetto.

La valutazione, effettuata sullo stato di fatto, è correlata ai parametri sopra indicati.

Ai parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi:

- impatto trascurabile = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale superiore al 70% con superficie totalmente impermeabilizzata o impermeabilizzata fino al 60% = punti 0
- impatto medio = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale superiore al 70% e con superficie impermeabilizzata inferiore al 60% e fino al 40% = punti 6
- Impatto rilevante = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale superiore al 70% e con superficie impermeabilizzata inferiore al 40% = punti 10
- impatto elevato = intervento collocato all'interno della superficie urbanizzata per una percentuale inferiore al 70% = punti 14

### 2. Gestione delle acque

- impatto trascurabile = sono previste tecniche innovative (pavimentazioni drenanti, sistemi efficienti di drenaggio e scolo delle acque, ecc..), = punti 0
- impatto medio = sono previsti modesti interventi innovativi = punti 5
- impatto rilevante = non sono previsti particolari interventi innovativi = punti 8

## **9. Inserimento nel contesto urbanistico**

Si esamina la funzionalità del nuovo insediamento rispetto all'assetto urbanistico del quartiere (area/circoscrizione) in cui l'esercizio viene ubicato e alle sue caratteristiche progettuali (aspetti tipologici e morfologici della struttura proposta, percorsi di accesso pedonali e veicolari e ciclabili, segnaletica di orientamento, illuminazione pubblica, elementi di arredo urbano, quantità e qualità urbanistica e architettonica degli spazi di fruizione collettiva) nonché l'integrazione fisico - funzionale con l'assetto e lo sviluppo della rete commerciale di vicinato ed in particolare:

- a) integrazione con edifici a destinazione residenziale o direzionale, funzione polivalente dell'intervento;
- b) inserimento degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005;
- c) miglioramento dell'accessibilità veicolare e della mobilità dolce, pedonale e ciclabile intesa come continuità, linearità e assenza di interferenze, dislivelli o eventuali raccordi in tutto il sistema che comprende, oltre all'intervento, anche le altre funzioni urbane (residenza, servizi e attività economiche);
- d) dotazione di servizi aggiuntivi fruibili, oltre che dalla nuova struttura, anche dal quartiere e dal sistema commerciale di vicinato esistente;

- e) altri elementi di riqualificazione urbana, come arredo urbano, illuminazione pubblica, riorganizzazione delle sedi stradali e delle piazze, riqualificazione di aree proprie per mercati su suolo pubblico, dotazione di aree verdi e/o per il gioco ecc. a servizio non esclusivo della clientela;
- f) dotazione di spazi a verde piantumati, preferibilmente distribuiti all'interno dei parcheggi a raso se presenti, anche al fine di mitigare le emissioni in atmosfera, migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento e mascheramento visivo degli edifici così come di seguito articolato:
  - pari ad almeno il 20% della superficie territoriale dell'insediamento proposto in caso di nuova apertura trasferimento o concentrazione;
  - pari ad almeno il 30% della superficie lorda della GSV in incremento in caso di domande di ampliamento della superficie di vendita;
  - pari ad almeno il 10% della superficie lorda della GSV in caso di accorpamento di strutture esistenti nella medesima area o in area limitrofa.

La valutazione è correlata agli elementi sopra indicati. Ai parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti giudizi e punteggi:

- impatto trascurabile = presenza di almeno quattro degli elementi sopra indicati = punti 0;
- impatto medio = presenza di almeno tre degli elementi sopra indicati = punti 4;
- impatto rilevante = presenza di due degli elementi sopra indicati = punti 8;
- impatto elevato = presenza di solo uno o nessuno degli elementi sopra indicati = punti 16.

## 2. Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità

### 2.1 Sostenibilità

1. La sostenibilità dell'intervento è valutata mediante un sistema a punteggi e la domanda consegue la sostenibilità e quindi la definitiva accogliibilità da parte della Conferenza di servizi se sono ridotti a zero gli effetti di impatto dell'insediamento proposto.

2. La domanda è accolta se il valore dell'indicatore di impatto è azzerato con le condizioni di sostenibilità valutate dalla Conferenza di servizi e garantite dall'operatore.

### 2.2 Individuazione delle condizioni di sostenibilità

1. In relazione al predetto valore dell'indicatore di impatto sono individuate una serie di condizioni di sostenibilità, consistenti in opere e misure di mitigazione per gli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali riportati al successivo paragrafo 2.3, il cui assolvimento deve ridurre a zero i diversi effetti di impatto che la struttura provoca sul territorio interessato.

Le condizioni di sostenibilità sono raggruppate in tre componenti:

- socio-economica;
- territoriale-ambientale;
- contributo valutativo dei soggetti interessati.

2. Per determinare la quantità di condizioni di sostenibilità a disposizione dell'operatore si considera il valore dell'indicatore di impatto ottenuto dalla domanda. A un minore valore dell'impatto l'operatore avrà a disposizione una maggiore quantità di condizioni per azzerare l'impatto stesso.

Le condizioni di sostenibilità sono computate rispetto al predetto indicatore di impatto da azzerare nella misura del:

- 170% qualora il valore d'impatto (limitato) sia fino a 49 punti;
- 150% qualora il valore d'impatto (moderato) sia da 50 punti a 99 punti;
- 140% qualora il valore d'impatto (rilevante) sia da 100 punti e inferiore a 129 punti;
- 130% qualora il valore di impatto (elevato) sia da 130 punti e sino a 150 punti.

Inoltre, per alcune tipologie di insediamenti sono previste delle premialità in base alle quali viene incrementato il punteggio delle condizioni di sostenibilità come segue:

- per gli interventi di cui al paragrafo 5.4, comma 2 secondo le modalità previste allo stesso paragrafo;
- 10 punti per nuove aperture di GSV collocate in aree dismesse (anche parzialmente per una percentuale non inferiore al 30% della superficie territoriale complessiva) ove sono previsti interventi di ricostruzione e/o risanamento degli edifici (ad. esempio rimozione amianto)
- 15 punti per gli interventi collocati in aree in cui sono previsti interventi di bonifica a carico del proponente per una percentuale tra il 31% e il 50% della superficie territoriale complessiva e almeno pari alla superficie lorda dell'insediamento commerciale
- 20 punti per gli interventi collocati in aree in cui sono previsti interventi di bonifica a carico del proponente superiore al 50% della superficie territoriale e almeno pari alla superficie lorda dell'insediamento commerciale.
- 10 punti nel caso in cui sia stata stipulata la convenzione/accordo di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera d).

Le premialità sopra elencate non sono cumulabili tra loro. In caso in cui ci fossero più premialità attribuibili verrà considerata solo quella alla quale corrisponde il punteggio maggiore.

Il valore delle condizioni di sostenibilità ottenuto nel modo sopra indicato è ripartito tra le diverse componenti nelle seguenti misure:

- 45% per la componente socio-economica;
- 40% per la componente territoriale-ambientale;
- 15% per il contributo valutativo dei soggetti interessati.

Nell'ambito di ogni singola componente il rispettivo valore numerico è a sua volta ripartito tra i singoli fattori di sostenibilità che la compongono secondo le percentuali di cui alle tabelle 2 e 4 del presente allegato.

In riferimento al valore dell'indicatore d'impatto, calcolato con le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 e alle domande assoggettate a procedura Verifica di VIA o a PAUR, le condizioni di sostenibilità devono essere soddisfatte di norma con riguardo alle componenti considerate (socio-economica, territoriale-ambientale) nelle seguenti misure minime:

- 50% per gli aspetti socio-economici;
- 50% per gli aspetti territoriali ed ambientali.

3. La Conferenza di servizi verifica che tali condizioni siano soddisfatte ed adeguatamente garantite e in tal caso i valori dei predetti parametri (ossia i punteggi) sono detratti dal valore dell'indicatore di impatto ottenuto con le modalità sopra indicate.

La sostenibilità dell'insediamento è conseguita quando, a seguito di tale sottrazione, è azzerato il valore dell'indicatore impatto.

### 2.3 Misure di compensazione degli effetti di impatto e indicatori della sostenibilità

1. Al fine di verificare la sussistenza delle condizioni di sostenibilità che l'operatore deve garantire per azzerare il valore dell'indicatore di impatto, per ogni parametro di cui al paragrafo 2.2 sono stati individuati, un insieme di indicatori la cui funzione è quella di misurare il grado di efficacia delle misure e delle azioni compensative proposte.

Il valore numerico di ogni parametro, assegnato con le modalità di cui al citato paragrafo 2.2 tabelle 2 e 4, è ripartito a sua volta in relazione al numero degli indicatori considerati.

Il punteggio di ogni singolo indicatore concorre a determinare il valore finale del relativo parametro.

2. Nei parametri che misurano l'impegno finanziario diretto dell'operatore quali il "Marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta", la "Valorizzazione del piccolo commercio di

vicinato e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive” e le “Misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale” la domanda consegue il punteggio massimo in tutti gli indicatori previsti da tali parametri qualora l’impegno finanziario complessivamente garantito dall’operatore sia almeno pari a:

- a) 200 euro al mq di superficie di vendita (di cui 25% da destinare alla componente socio-economica e 75% a quella territoriale - ambientale) per insediamenti la cui superficie di vendita complessiva non è superiore a mq 15.000;
- b) 230 euro al mq di superficie di vendita (di cui 25% da destinare alla componente socio-economica e 75% a quella territoriale - ambientale) per insediamenti la cui superficie di vendita complessiva è compresa tra mq 15.001 e mq 30.000;
- c) 250 euro al mq di superficie di vendita (di cui 15% da destinare alla componente socio-economica e 85% a quella territoriale - ambientale) per insediamenti la cui superficie di vendita complessiva è compresa tra mq 30.001 e mq 50.000;
- d) 275 euro al mq di superficie di vendita (di cui 10% da destinare alla componente socio-economica e 90% a quella territoriale - ambientale) per insediamenti la cui superficie di vendita complessiva è superiore a mq 50.000.

Questo valore rappresenta una soglia in relazione alla quale il rappresentante della Regione considera assolte le condizioni di sostenibilità riferite ai tre parametri sopra richiamati.

3. Qualora l’impegno finanziario dovesse risultare inferiore al valore della soglia sopra indicata il punteggio, dei soli indicatori di natura monetaria previsti dai predetti parametri, verrà attribuito ai citati indicatori in modo unitario e correlato all’entità delle risorse disponibili.

4. In caso di modifica di grandi strutture di vendita esistenti ed attive l’impegno finanziario di cui al precedente paragrafo 2 si applica al solo incremento della superficie di vendita ottenuta mediante superficie ex novo o altra superficie esistente. Il predetto impegno finanziario è applicato su tutta la superficie di vendita in caso di trasferimento di superficie di vendita.

5. Al fine di garantire gli impegni con riferimento agli addetti assunti e/o in mantenimento occupazionale (*Full Time Equivalent*) riferiti alla funzione commerciale, in relazione alla superficie di vendita richiesta mediante nuova superficie o utilizzo di superficie esistente già attivata, indicati nello studio di impatto commerciale e confermati nell’atto unilaterale d’obbligo o nel protocollo d’intesa, stipulato con altri soggetti, il richiedente deve fornire idonea garanzia fidejussoria, indicandone la durata. Negli impegni occupazionali oggetto della fidejussione il numero di addetti da assumere è suddiviso in addetti a tempo determinato e indeterminato, con specifica del numero dei giovani di età inferiore a 30 anni, delle donne e dei diversamente abili rispetto al totale delle assunzioni dichiarati nello studio di impatto e garantiti nell’Atto Unilaterale d’Obbligo o Protocollo di Intesa. La garanzia fidejussoria dovrà essere stipulata in favore del Comune territorialmente competente secondo modalità e condizioni stabilite con provvedimento attuativo della Direzione Generale regionale competente in materia di commercio.

6. Nella definizione delle azioni/misure mitigative e compensative il metodo perseguito sarà quello della massima condivisione tra tutti i soggetti interessati.

## **A) MISURE DI NATURA SOCIO-ECONOMICA**

### **1) MANTENIMENTO E SVILUPPO OCCUPAZIONALE**

Per tale fattore saranno positivamente considerati in modo correlato alle quantità e qualità degli interventi:

- l’esistenza di garanzie occupazionali in caso di trasferimento o modifica di strutture esistenti;
- le opportunità occupazionali prospettate in caso di nuovi insediamenti (compresi i casi di passaggio da media a grande struttura di vendita) con particolare riferimento al Comune interessato e ai Comuni dell’area vasta;

- l'impegno per l'assunzione di lavoratori con contratto a tempo indeterminato in relazione al complesso delle assunzioni previste di cui almeno il 50% riservato a giovani con età inferiore a 30 anni, donne e diversamente abili:

#### **Indicatori occupazionali relativi alle nuove assunzioni:**

##### Previsione assunzioni con contratto a tempo indeterminato

- inferiore al 30% rispetto al totale assunzioni full time/part time dichiarate nello studio di impatto: 0 punti;
- compreso fra 30 e 49,9% rispetto al totale assunzioni full time/part time dichiarate nello studio di impatto: 3/10 del punteggio massimo;
- oltre il 50% del totale delle assunzioni full time/part time dichiarate nello studio di impatto: 6/10 del punteggio massimo.

Previsione assunzioni riservate ad almeno il 50% a giovani di età inferiore ai 30 anni, donne e diversamente abili nel comune interessato e in quelli di area vasta:

se sussiste l'impegno: fino a 4/10 del punteggio massimo.

#### **Indicatori occupazionali relativi al personale già in servizio e mantenimento degli addetti oltre la garanzia fideiussoria:**

##### Assunzioni a tempo indeterminato.

- mantenimento di almeno il 75% e fino al 90% del personale occupato con contratto a tempo indeterminato nella precedente attività commerciale o nell'attività oggetto di modifica o costituita mediante superficie esistente: 1/10 del punteggio massimo;
- mantenimento di una quota superiore al 90% del personale occupato con contratto a tempo indeterminato nella precedente attività commerciale o nell'attività oggetto di modifica o costituita mediante superficie esistente: 3/10 del punteggio massimo.

##### Assunzioni a tempo determinato.

- mantenimento di almeno il 75% e fino al 90% (per un periodo di almeno un anno dall'attivazione della superficie richiesta) del personale occupato con contratto a tempo determinato nella precedente attività commerciale o nell'attività oggetto di modifica o costituita mediante superficie esistente: 1/10 del punteggio massimo;
- mantenimento di una quota superiore al 90% del personale occupato con contratto a tempo determinato nella precedente attività commerciale o nell'attività oggetto di modifica o costituita mediante superficie esistente: 3/10 del punteggio massimo.

Impegno a non svincolare la fideiussione per il mantenimento della quota di personale assunto (sia nuovi che proveniente da precedenti attività) alla scadenza degli anni minimi previsti.

- prolungamento da sei mesi fino a un anno oltre gli anni minimi previsti per la garanzia fideiussoria: 2/10 del punteggio massimo;
- prolungamento di almeno un anno oltre gli anni previsti per la garanzia fideiussoria: 4/10 del punteggio massimo.

## **2) VALORIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI ITALIANE E LOMBARDE E LORO INSERIMENTO NELLA FILIERA DISTRIBUTIVA**

Saranno considerate con favore azioni finalizzate alla valorizzazione delle produzioni lombarde e made in Italy nell'ambito della propria attività aziendale quali ad esempio:

- previsione di specifici corner, all'interno dell'insediamento, dedicati alla vendita di prodotti lombardi;
- previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi e destinazione di parte della superficie di vendita richiesta alla commercializzazione di prodotti locali;
- inserimento dei prodotti lombardi in alcune attività promozionali programmate nel corso dell'anno in Italia o all'Estero;
- iniziative dirette volte alla promozione dei prodotti made in Italy, in particolare quelle del settore non alimentare e di prodotti agricoli.

### **Indicatori**

Inserimento dei produttori Lombardi nella filiera distributiva – Percentuale sul fatturato, ovvero superficie ovvero numero referenze (prodotti) riservati ai produttori locali e lombardi sul totale del fatturato, della superficie di vendita o delle referenze per almeno 3 anni:

- percentuale fatturato/superficie/numero referenze compresi tra 10 e 15% del totale del fatturato/ della superficie di vendita/totale referenze: 1/10 del punteggio massimo;
- percentuale fatturato/superficie/numero referenze superiori al 15% del totale del fatturato/ della superficie di vendita/totale referenze: 2/10 del punteggio massimo.

Messa a disposizione di corner dedicati alla vendita di prodotti agroalimentari (DOP e IGP) lombardi e/o prodotti non alimentari provenienti da aziende italiane, da attività artigianali o di economia locale:

- se sussiste l'impegno: 4/10 del punteggio massimo

Organizzazione diretta o per il tramite del Distretto del commercio di eventi promozionali finalizzati a valorizzare i prodotti lombardi anche non appartenenti alla propria filiera (prodotti di aziende italiane per la merceologia non alimentare) nonché azioni sperimentali mirate a favorire l'accordo e l'incontro di produttori e distributori nella logica della filiera e del sistema territoriale:

- previsione di almeno due iniziative annue per un minimo di tre anni (es messa a disposizione di spazi per stand promozionali a favore di associazioni/aziende locali, organizzazione diretta di eventi, supporto ad attività del distretto del commercio ecc.): 2/10 del punteggio massimo

Organizzazione diretta o per il tramite del Distretto del commercio di iniziative finalizzate alla promozione dei prodotti agricoli lombardi nonché azioni sperimentali mirate a favorire l'accordo e l'incontro di produttori e distributori nella logica della filiera e del sistema territoriale:

- previsione di almeno due iniziative annue per un minimo di tre anni (es. messa a disposizione di spazi per stand promozionali a favore di aziende agricole, organizzazione diretta di eventi, supporto ad attività del distretto del commercio ecc.): 1/10 del punteggio massimo.

Organizzazione diretta o per il tramite del Distretto del commercio di iniziative finalizzate alla tutela dei produttori e dei consumatori lombardi mediante il contrasto al fenomeno della contraffazione:

- previsione di almeno due iniziative annue per un minimo di tre anni (es. attivazione cabina di monitoraggio a livello di Distretto del Commercio, pubblicazioni, incontri ecc.): 1/10 del punteggio massimo.

### 3) MARKETING E PROMOZIONE DELL'ATTRATTIVITA' DEL TERRITORIO D'AREA VASTA

Saranno valutati gli impegni per azioni di marketing del territorio e dei suoi prodotti, riguardanti ad esempio la realizzazione di vetrine (anche on line) del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale, nonché iniziative indirette volte alla promozione di prodotti agricoli. Saranno inoltre considerati interventi finalizzati a promuovere l'attrattività del territorio nel suo complesso a partire da quello di area vasta, compresi eventuali accordi per la competitività di cui alla l.r. n. 1/2007.

#### Indicatori

Previsione di accordi/intese con consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e di quelli del commercio e della produzione enogastronomica locale/regionale e dove esistente anche mediante il Distretto del commercio per il rilancio dell'attrattività del territorio e dei suoi prodotti:

- previsione di almeno un accordo/intesa con azioni di durata almeno annuale: 1/10 del punteggio massimo.
- previsione di almeno un accordo/intesa con azioni di durata almeno biennale: 3/10 del punteggio massimo.

Messa a disposizione di aree per stand promozionali ed eventi a favore di associazioni/aziende/Enti locali e attività del distretto del commercio:

- disponibilità per almeno 20 gg all'anno per un minimo di tre anni: 2/10 del punteggio massimo.

Sostegno economico per realizzare eventi che abbiano una durata almeno quinquennale finalizzati alla promozione del territorio e dei suoi prodotti:

- fino a 5/10 del punteggio massimo.

### 4) VALORIZZAZIONE DELLE MICRO E PICCOLE IMPRESE COMMERCIALI, DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE E DELL'ARTIGIANATO DI SERVIZIO, E AZIONI FINALIZZATE AL RIEQUILIBRIO DELLE DIVERSE FORME DISTRIBUTIVE

In questo fattore si considera il contributo, tra cui anche la previsione di risorse per sostenere i centri commerciali naturali e le micro e piccole imprese commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e dell'artigianato di servizio ivi presenti e situati nei contesti di area vasta interessati dall'apertura dei nuovi insediamenti commerciali. Inoltre, sono considerate le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni d'area vasta interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità riservata ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento e nei Comuni d'area vasta.

#### Indicatori

Disponibilità a garantire azioni e condizioni di favore per i piccoli commercianti previsti nella nuova struttura (prelazione, affitto/acquisto agevolato, assistenza allestimento azioni di marketing, utilizzo della stessa filiera distributiva ecc.):

- se sussistono almeno 2 condizioni di favore: 2/10 del punteggio massimo.

Contributo finanziario finalizzato a promuovere azioni di sostegno e di sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e dell'artigianato di servizio, in particolare quelle storiche e di tradizione, del comune e dei comuni di area vasta, che subiscono le esternalità negative a seguito dell'insediamento o modifica della grande struttura di vendita, da



realizzarsi mediante progetti per il rilancio del commercio di prossimità, delle attività di somministrazione e artigianali di servizio in collaborazione con i Distretti del Commercio riconosciuti da Regione Lombardia ove esistenti (iniziative e misure di sostegno economico, agevolazioni nella tassazione in accordo con i comuni ecc.):

- fino a 8/10 del punteggio massimo.

#### **5) DISPONIBILITA' DI SERVIZI ACCESSORI PER I CONSUMATORI E I PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI, RECUPERO DELL'INVENDUTO.**

Saranno presi in considerazione impegni per la fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili almeno con riferimento al Comune interessato e ai Comuni d'area vasta se sprovvisti di un servizio di prossimità nonché modalità di collaborazione e di valorizzazione dei piccoli punti vendita. Inoltre, si valuta l'impegno dell'operatore a garantire una maggiore fruibilità di servizi commerciali presenti nel contesto territoriale interessato dall'insediamento commerciale, che consenta al potenziale consumatore maggiori possibilità di disporre di servizi utili alla persona, in sinergia con l'attività commerciale, quali ad esempio poste, banche, farmacie, centri diagnostici, rilascio automatico di certificati anagrafici

#### **Indicatori**

Disponibilità a garantire (in convenzione con il Comune interessato e con i Comuni d'area vasta) per almeno 3 anni un servizio a domicilio gratuito per le fasce più deboli della popolazione:

- a) se sussiste la disponibilità per il solo Comune interessato: 1/10 del punteggio massimo;
- b) se sussiste tale disponibilità anche per i Comuni d'area vasta: 2/10 del punteggio massimo.

Servizi utili al consumatore ante e post vendita (es. 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 con defibrillatore ecc.):

- se garantiti almeno 6 servizi utili: 1/10 del punteggio massimo.

Forme di collaborazione con i punti vendita di prossimità presenti nel territorio di area vasta e le nuove start up (approvvigionamento, layout, assistenza diretta ecc.) al fine di valorizzare i piccoli punti vendita esistenti e sostenere le star up nell'avvio dell'attività:

- se sussiste fino a 2/10 del punteggio massimo

Disponibilità a garantire nella GSV la fruibilità di altri servizi utili alla persona, in particolare nelle aree periferiche, ad alta desertificazione commerciale e per le fasce più deboli della popolazione (poste, banche, farmacie e para farmacie, centri diagnostici, studi e ambulatori medici specialistici, rilascio automatico di certificati anagrafici, tintorie, sartorie, ecc):

- se sussiste la disponibilità a garantire almeno due dei servizi sopra indicati 3/10 del punteggio massimo

Progetti organizzativi per il recupero dell'invenduto della GDO, laddove possibile ai sensi della normativa vigente, da destinare a mense sociali, collette alimentari e gruppi di volontariato:

- se sussiste fino a 2/10 del punteggio massimo

## 6) ALTRE AZIONI DI MITIGAZIONE

Sono considerate misure di mitigazione diverse da quelle compensative degli effetti di impatto necessitate anche da particolari situazioni socio-economiche. Verrà considerato in via prioritaria, computando l'intero punteggio, l'impegno da parte dell'operatore a mantenere l'attività per almeno 10 anni. Inoltre saranno considerate iniziative finalizzate alla riconduzione e limitazione del credito al consumo a forme compatibili con la capacità di risparmio delle famiglie:

- fino a 10/10 del punteggio massimo

## B) MISURE DI NATURA TERRITORIALE ED AMBIENTALE

### 1) MISURE COMPENSATIVE PER GLI ASPETTI DI NATURA INFRASTRUTTURALE E AMBIENTALE

Questo fattore considera la realizzazione di opere di compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale (diverse da quelle di cui al punto 4) con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali.

#### Indicatori

Impegno alla realizzazione delle opere di natura infrastrutturale (infrastrutture viarie, ferrovie e relativi manufatti, ecc.) ritenute necessarie dagli Enti competenti in materia ai fini della sostenibilità dell'insediamento commerciale rispetto al territorio interessato in coerenza con la rete ecologica regionale e comunale. Verranno considerate la natura e l'importanza delle opere da quantificarsi in termini di risorse necessarie per realizzarle. Sviluppo di progetti integrati di sistema per la promozione del turismo sostenibile con particolare riferimento ad aree protette e Rete Natura 2000. Ripristino delle condizioni ambientali dell'area ove è previsto l'insediamento commerciale attraverso opere di bonifica. Verranno considerate le opere a carico del proponente da quantificarsi in termini di risorse economiche necessarie:

- fino a 5/12 del punteggio massimo.

Insedimento commerciale sito in area dismessa o già edificata ove è previsto l'insediamento commerciale con interventi di risanamento (ad esempio rimozione dell'amianto) o ricostruzione con materiali eco-compatibili degli edifici presenti

- area dismessa/già edificata dal 20% e fino al 50% della superficie territoriale: 1/12 del punteggio massimo;
- area dismessa/già edificata oltre il 50% della superficie territoriale: 2/12 del punteggio massimo.

Impegno alla realizzazione delle opere di natura ambientale (barriere fonoassorbenti, interventi di rinaturalizzazione e mascheramento visivo anche mediante piantumazioni di essenze arboree ecc.) ritenute necessarie dagli Enti competenti in materia ai fini della sostenibilità dell'insediamento commerciale rispetto al territorio interessato in coerenza con la rete ecologica regionale e comunale. Verranno considerate la natura e l'importanza delle opere e da quantificarsi in termini di risorse economiche necessarie per realizzarle:

- fino a 3/12 del punteggio massimo.

Impegno ad attuare misure per la tutela ambientale e del paesaggio (es. riduzione imballaggi, riciclo dei rifiuti, studio dell'inserimento paesistico, utilizzo di fonti energetiche alternative oltre al livello minimo di legge, misure di contenimento dei consumi e risparmio energetico, utilizzo materiali eco-compatibili, rimodulabili e riutilizzabili ecc.) e a prevedere interventi di utilità sociale a favore del comune interessato e dei comuni contermini non direttamente compensativi degli effetti di impatto

(es. sostegno economico a campagne di sensibilizzazione ambientale, ad indagini sullo stato della qualità dell'ambiente, a sperimentazioni di mobilità sostenibile, ecc.):

- se sono presenti almeno due misure: 1/12 del punteggio massimo;
- se sono presenti più di due misure: 2/12 del punteggio complessivo.

## **2) CESSIONE AREA AL COMUNE DESTINATA A VERDE O A INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**

Questo fattore considera la cessione gratuita al Comune di un'area da destinare a verde anche attrezzato o di un'area da rigenerare e da destinare a nuove funzioni di interesse pubblico o per la realizzazione di attività commerciali su area pubblica, anche derivanti dalla dismissione di una media o una grande struttura di vendita, quale misura mitigativa degli effetti d'impatto della struttura commerciale sul territorio comunale ovvero in quelli appartenenti all'area vasta. L'area di cui trattasi è diversa da quella considerata nella valutazione integrata d'impatto ai fini del consumo di suolo.

### **Indicatori**

Dimensioni area oggetto della cessione:

- dal 25% al 50% della superficie lorda della GSV prevista in progetto fino a 3/10 del punteggio massimo. Se la cessione riguarda un'area dismessa di una MSV o GSV da 4/10 e fino a 5/10;
- oltre il 50% della superficie lorda della GSV prevista in progetto fino a 7/10 del punteggio massimo. Se la cessione riguarda un'area dismessa di una MSV o GSV da 8/10 e fino a 10/10.

## **3) ALTRI STRUMENTI DI COMPENSAZIONE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO DI AREA VASTA**

Si considera l'impegno del proponente a destinare altre risorse o a prevedere altri interventi (da quantificarsi economicamente) per compensare le esternalità negative prodotte dall'insediamento nei comuni d'area vasta. Nel caso di interventi compensativi, se realizzati nell'ambito del Comune ove è situata la GSV, questi devono avere dei riflessi diretti anche sugli altri Comuni (ad esempio hub di varia natura, di interesse sovracomunale ecc.). In caso di risorse economiche le stesse dovranno essere ripartite in parti uguali per tutti i comuni d'area vasta interessati ad esclusione del Comune dove è situata la GSV.

- fino a 10/10 del punteggio massimo.

## **4) INCENTIVO ALL'USO DELLA MOBILITA' DOLCE, DEL TRASPORTO PUBBLICO E DEI MEZZI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE**

Questo fattore considera l'adozione di misure di contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante interventi per l'incentivo della mobilità dolce, privilegiando opere di depaving/desealing, del trasporto pubblico per l'accessibilità alla GSV e l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento dell'esercizio commerciale e per le consegne a domicilio.

### **Indicatori**

Sussistenza di misure finalizzate a incentivare la mobilità dolce attraverso l'accessibilità pedonale e ciclopedonale dell'area interessata, la realizzazione di parcheggi dedicati alle biciclette, privilegiando le opere di depaving/desealing

- fino a 3/10 del punteggio massimo.

Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici presso la GSV.

- fino a 2/10 del punteggio massimo.

Mezzi a basso impatto ambientale utilizzati per l'approvvigionamento della struttura e per il servizio

a domicilio. Per l'approvvigionamento della struttura e per i servizi a domicilio è fortemente incentivato l'uso di mezzi elettrici, a metano, a GPL e comunque non inferiore alla categoria euro 6.

Numero di mezzi elettrici, a metano, a GPL o comunque non inferiori alla categoria euro 6:

- dal 30% al 39% del totale: 1/10 del punteggio massimo;
- dal 40% al 59% del totale: 2/10 del punteggio massimo;
- oltre il 60% del totale: 3/10 del punteggio massimo.

Integrazione del servizio pubblico qualora non adeguatamente strutturato (disponibilità di risorse per potenziamento TPL sia mediante l'acquisto di mezzi sia mediante la realizzazione di fermate passerelle o pensiline, car sharing, bus navetta, noleggio veicoli a prezzi convenzionati, parcheggio taxi, ecc.):

- fino a 2/10 del punteggio massimo

## **5) ALTRE AZIONI DI MITIGAZIONE**

Trattasi di misure di mitigazione diverse da quelle compensative degli effetti di impatto necessitate anche dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

- se sussistono fino a 10/10 del punteggio massimo

## **C) CONTRIBUTO VALUTATIVO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ**

Questa componente prende atto della valutazione sull'intervento formulata dai soggetti interessati dalle misure di sostenibilità di cui alle precedenti lettere A) e B) individuati dalla Conferenza di servizi nella prima seduta. In particolare, sono considerati i contributi valutativi dei Comuni dell'area vasta, delle associazioni maggiormente rappresentative del commercio, delle associazioni dei consumatori e delle organizzazioni sindacali dei lavoratori qualora interessate per gli aspetti occupazionali.

Con decreto della Direzione Generale competente in materia di commercio sono individuate le Associazioni maggiormente rappresentative del commercio e le organizzazioni sindacali.

Le Associazioni dei consumatori maggiormente rappresentative a livello provinciale sono individuate in relazione alla composizione dei consigli camerali con particolare riferimento al settore commercio.

Il punteggio massimo attribuibile è così ripartito:

- fino al 55% per l'insieme dei Comuni dell'area vasta;
- fino al 30% per le associazioni maggiormente rappresentative del commercio;
- fino al 15% per le associazioni dei consumatori;

I soggetti di cui sopra effettuano la loro valutazione con le modalità di cui al paragrafo 5.2 dell'Allegato A.

In assenza di accordi o intese acquisiti prima della presentazione della domanda in ordine alle condizioni di sostenibilità, in tempo utile per la terza seduta della Conferenza, il Comune acquisisce il contributo valutativo dei soggetti sopraindicati ai quali deve essere assegnato un termine perentorio per esprimere le loro valutazioni. La mancata espressione, ovvero l'espressione dei predetti soggetti oltre i termini, deve intendersi quale valutazione positiva.

In presenza della convenzione di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera d) è attribuito il massimo del punteggio con riguardo al contributo dei comuni d'area vasta.

Per i comuni d'area vasta il punteggio disponibile è ripartito per il numero degli stessi Comuni; ed è costituito dalla somma dei pareri favorevoli ovvero non contrari all'insediamento. È doppio il peso dei Comuni privi di grandi strutture di vendita.

Qualora l'80% dei Comuni esprimano un parere favorevole ovvero non contrario è attribuito il punteggio intero.

#### 2.4 Monitoraggio “ex post” delle domande accolte

Ai fini di verificare l'efficacia delle misure, delle azioni e delle opere previste nei protocolli di intesa e negli atti unilaterali d'obbligo, sottoscritti in relazione alla sostenibilità degli insediamenti commerciali, sono previste forme di monitoraggio ex post delle domande di grande struttura di vendita accolte in conferenza di servizi.

Fermo restando le forme di monitoraggio ex post da espletarsi in ambito di strumenti di programmazione regionale di cui alla l.r. 19/2019 o di VIA (o verifica di assoggettabilità) i Comuni effettuano periodicamente il controllo e il monitoraggio ex post in relazione all'effettivo adempimento degli impegni previsti.

Il Monitoraggio viene effettuato con cadenza annuale. Regione Lombardia invia ai Comuni, sui quali insiste l'insediamento accolto in conferenza di servizi, una scheda sulla quale dovrà essere riportato lo stato d'avanzamento degli impegni posti a carico dell'operatore ed eventualmente degli altri soggetti coinvolti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, in eventuali Protocolli di intesa e in atti di Programmazione negoziata e un aggiornamento degli adempimenti relativi alle fidejussioni sugli impegni occupazionali.

In caso di necessità, anche in relazione a possibili variazioni progettuali o degli impegni di sostenibilità Regione Lombardia può organizzare specifici incontri con il Comune e gli altri soggetti interessati.

I risultati del monitoraggio ex post verranno utilizzati anche ai fini della redazione di apposita relazione da inserire del “Piano di monitoraggio” del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale di cui alla l.r. n. 6/10 approvato con DCR n. 2547 del 18 novembre 2022.