



Regione Lombardia



Provincia di Milano



Comune di Carugate



Comune di Cernusco sul Naviglio

Oggetto : **ACCORDO DI PROGRAMMA**
per la realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale e di razionalizzazione e ampliamento di insediamento commerciale nei Comuni di Carugate e di Cernusco sul Naviglio

Committente :

EUROCOMMERCIAL
SHOPPING CENTRES

Progetto architettonico e coordinamento :

ONEWORKS:

Via Statuto 11, 20121 MILANO
T +39 02 6559131 F +39 02 65591360
milano@one-works.com
Arch. Leonardo Cavalli
Ordine degli Architetti di Milano n. 8156

Progetto architettonico :



DunnettCraven

Unit 512 Highgate Studios
53-79 Highgate Road, London NW5 1TL
T +44 (0)20 7284 9200
info@dunnettcraven.com

Progetto impianti :

BRE engineering Srl

Via Michele Barozzi 6, 20122 MILANO
T +39 02 76003383 F +39 02 76281666
bre@bre-engineering.it

Ing. Gianpiero Bozino Resmini
Ordine degli Ingegneri di Milano n. A10466

Progetto paesaggistico :



LAND

Via Varese 16, 20121 MILANO
T +39 02 8069111 F +39 02 80691130
mail@landsrl.com

Titolo :

PRIME INDICAZIONI SOCIO-ECONOMICHE

Rev.	Data	File	Oggetto	Dis.	Appr.

Elaborato N.

DG06

Data :	Scala :	File :
settembre 2016	-	-
Cod. progetto :	Redatto da :	Approvato da :
14ISP054	AR	GS

Proprietà :

Progettista :

POLITECNICO DI MILANO



Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU)

URB&COM

Laboratorio Urbanistica e Commercio

**ACCOMPAGNAMENTO METODOLOGICO E SUPPORTO TECNICO-SCIENTIFICO ALLA
REDAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA INTERCOMUNALE DI SVILUPPO
ECONOMICO E COMMERCIALE DEL QUADRANTE NORD-EST DELL'AREA
METROPOLITANA MILANESE**

**Sintesi delle principali novità normative introdotte dalla DGR X/1193 e prima quantificazione
dell'impatto della domanda di ampliamento del centro commerciale Carosello a Carugate (MI)**

Settembre 2014

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini

dott. Giorgio Limonta

PREMESSA

Il contributo del Politecnico di Milano si configura come un supporto metodologico e un accompagnamento tecnico-scientifico fornito a Eurocommercial, focalizzato nella restituzione di un quadro di conoscenze e di proposte, in un percorso che si articola nelle seguenti fasi:

1. quantificazione del bacino di gravitazione potenziale, calcolato sulla base di un'isocrona veicolare di 60 minuti (come indicato nella tabella 1 "Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale", Allegato 1, DGR X/1193);
2. stima del quadro occupazionale dell'intero ambito territoriale identificato con il calcolo del bacino d'utenza;
3. determinazione del bilancio occupazionale (rapporto tra addetti generati e persi);
4. determinazione del livello di coerenza del nuovo insediamento con il livello di gerarchia urbana del comune;
5. determinazione del livello di coerenza con gli obiettivi contenuti nella programmazione regionale relativamente all'ambito commerciale di appartenenza;

Nella seconda fase viene valutato il livello di impatto del nuovo insediamento commerciale attraverso la pesatura di ogni singolo parametro calcolato nella fase precedente, che per la componente socio-economica sono relativi a:

1. tipologia dell'insediamento commerciale;
2. dimensione dell'insediamento commerciale;
3. effetti occupazionali di area vasta;
4. livelli occupazionali;
6. coerenza con il livello di gerarchia del comune;
7. coerenza con gli obiettivi di programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento;

Nella terza fase vengono infine individuate le condizioni di sostenibilità dell'intervento attraverso la definizione delle misure compensative degli effetti di impatto generati dalla nuova struttura commerciale che per la componente socio-economica sono relative a:

1. sviluppo occupazionale;
2. valorizzazione della produzione regionale;
3. marketing e promozione territoriale locale;
4. valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e riequilibrio delle diverse forme distributive;
5. previsioni di servizi per i consumatori.

In un'ottica di interesse pubblico, l'intervento di ampliamento dell'insediamento commerciale esistente del Carosello di Carugate (MI) si dovrà necessariamente collocare all'interno di una complessiva riqualificazione del contesto economico, insediativo ed urbano di riferimento (con significative ricadute occupazionali dirette e indirette), dove saranno considerati con maggior favore gli strumenti di programmazione negoziata principalmente finalizzati a interventi di riqualificazione e valorizzazione del contesto commerciale in una logica di progettualità integrata.

La realizzazione di interventi infrastrutturali di carattere provinciale e regionale e il sostegno all'imprenditorialità, PMI e reti di imprese rappresentano, ad esempio, ulteriori obiettivi strategici della proposta qualitativa di Accordo di Programma, in variante ai vigenti PGT (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2/2003 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005) relativo alla realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale ed insediativo a carattere commerciale.

In questo quadro, l'ambito di Accordo di Programma commerciale verrà focalizzato su elementi conoscitivi e valutativi dell'intervento di ampliamento di superficie che per esemplificazione possono essere ricondotti a:

1. aspetti ambientali e mitigativi afferenti alla progettazione delle aree pertinenziali e dei parcheggi pubblici;
2. destinazioni d'uso principali ammesse tra commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, depositi e magazzini connessi alle attività principali), terziario di servizio e artigianato di servizio (es. pubblici esercizi di somministrazione, servizi bancari, attività per la cura della persona, ambulatori medici e specialistici, laboratori di analisi medica, palestre, tempo libero e intrattenimento, attrezzature sportive private, attività culturali ed espositive);
3. la modalità della pianificazione attuativa estesa all'intero ambito oggetto della trasformazione urbanistica.

In questo contributo si sottopongono alcune riflessioni in merito al mutato contesto normativo di riferimento, proponendo una prima quantificazione dell'impatto della domanda di autorizzazione.

1. CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Regione Lombardia con l'inizio della X legislatura ha emanato provvedimenti di indirizzo (D.C.R. X/187 del 12 novembre 2013 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale")¹ e modifica (D.G.R. X/1193 del 20 Dicembre 2013 "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. 12 novembre 2013 n. X/187")² dell'attuale quadro normativo in materia di commercio, modificando in particolare alcune definizioni urbanistiche delle attività commerciali e il procedimento per la valutazione delle istanze relative all'apertura e alla modificazione delle Grandi Strutture di Vendita (GSV)³.

In attesa di nuove modifiche normative, in corso di definizione, rimangono valide le indicazioni di programmazione contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC)⁴ 2006-2008⁵ e le disposizioni regionali in materia di commercio e fiere contenute nella L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

Per le finalità e gli obiettivi del presente studio si segnalano le seguenti modifiche definitorie e procedurali introdotte con la D.G.R. X/1193:

1. Superficie di Vendita (SdV). Si segnala una ridefinizione del concetto di superficie di vendita, intesa come "[...] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi". In particolare si precisa che per la determinazione degli standard di cui all'art. 150, comma 5 della L.R. 6/2010 "[...] nella superficie lorda di pavimentazione non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori). Sono inoltre escluse dal computo le aree di sosta dedicate al movimento merci."

Per strutture che presentano una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, la stessa viene incrementata, ai soli fini della valutazione degli effetti d'impatto, di una quantità pari alla metà della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto. La superficie lorda di pavimento da computare è quella riferibile alla sola funzione commerciale con la sola esclusione delle altre funzioni urbanisticamente ammesse (intrattenimento, turismo, servizi, etc...).

¹ BURL n. 47 del 21 dicembre 2013, S.O.

² BURL n. 53 del 31 dicembre 2013, S.O.

³ Ai sensi del D.Lgs. 114/98, gli esercizi commerciali sono classificati in:

- Esercizi di vicinato (EdV): esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

⁴ D.C.R. VIII/215 del 2 ottobre 2007, BURL n. 51 del 17 dicembre 2007, S.O.

⁵ La legge regionale 29 giugno 2009, n.9 ha reso la durata del PTSSC indeterminata, in quanto è venuto a mancare la possibilità di programmare le nuove aperture commerciali in modo quantitativo.

2. **Area vasta.** Il concetto di area vasta varia in considerazione della dimensione della GSV. Per SdV inferiori a 20.000 mq rappresenta il territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) a quello in cui è previsto l'insediamento commerciale. Per SdV superiori a 20.000 mq rappresenta 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. Connesse a questa definizione si definisce il concetto di *Perequazione di area vasta* quale metodo concertativo di distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dall'insediamento degli esercizi commerciali, di conseguenza la *Convenzione di area vasta* rappresenta l'accordo tra due o più comuni per la definizione di oneri, benefici e capacità di carico relativamente all'insediamento di una GSV.

3. **Struttura di vendita organizzata in forma unitaria.** Si considerano come tali “[...] *una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali 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, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.*”

Sono riconducibili a questa definizione:

a) il *centro commerciale* avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. Nella definizione di centro commerciale rientrano:

a1) il *centro commerciale aggregato*, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) il *centro commerciale multifunzionale*, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a3) il *Factory Outlet Centre (FOC)*, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata 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 al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il *parco commerciale*, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Non viene considerata 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 che si caratterizzano come “centri commerciali naturali” compresi i mercati su aree pubbliche.

La D.G.R. X/1193 introduce disposizioni severe contro le strutture di vendita organizzate in forma unitaria “di fatto”, ovvero quegli insediamenti autorizzati come insieme di più autorizzazioni (di medie e grandi dimensione) che non hanno avuto una procedura di valutazione di impatto complessiva. Per questi insediamenti il provvedimento regionale stabilisce

che non possano “[...] 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.”

I comuni sono inoltre tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici individuando gli ambiti del territorio preposti alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita (la generica individuazione “terziaria” o “commerciale” consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato) e concedendo 12 mesi per la regolarizzazione urbanistica e autorizzatoria delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Per quanto concerne il procedimento autorizzatorio l’apertura e la modificazione di GSV è soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio a seguito della Conferenza di servizi di cui all’art. 9, comma 3, del D.lgs 114 del 31 marzo 1998 (L.R. 6/2010, art. 6 “Autorizzazioni per le grandi strutture di vendita”), salvo le istanze relative all’apertura di parchi commerciali e grandi strutture con superficie di vendita superiori a mq. 10.000 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e l’apertura di parchi commerciali con superficie di vendita superiori a 5.000 mq, in comuni con meno di 10.000 abitanti, per le quali è necessario procedere obbligatoriamente nell’ambito degli Accordi di programma di cui alla relativa normativa statale o regionale (DGR X/1193, Paragrafo 5 “Indicazioni di natura procedurale per l’autorizzazione delle grandi strutture di vendita”).

Il processo di autorizzazione presenta i seguenti *step* procedurali:

- esame di ammissibilità e procedibilità della domanda, teso a verificare la sussistenza degli elementi formali e sostanziali quali i requisiti soggettivi del richiedente, la conformità urbanistica, l’attestazione che per l’area oggetto di richiesta non vi sia il superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l’inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque, o in caso di bonifica dell’assenza del piano di caratterizzazione, etc... (paragrafo 5.1, DGR X/1193);
- valutazione integrata di impatto (compatibilità) e determinazione del relativo indicatore (cfr. paragrafo 1.2.1 del presente report);
- verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell’intervento (cfr. paragrafo 1.2.2 del presente report).

Al paragrafo 5.8.1 comma 1 della DGR X/1193 si ribadisce come l’apertura di nuove Grandi Strutture di Vendita con SdV superiore a 10.000 mq, possa avvenire solo nell’ambito di Accordi di programma e allo stesso paragrafo, in ottemperanza alle politiche di indirizzo contenute nella D.C.R. X/187, si afferma che “Regione Lombardia non promuove e non aderisce a nuovi Accordi di Programma, in variante agli strumenti urbanistici che riguardino aree agricole da destinare a grandi strutture di vendita.”

Ai paragrafi 5.4 e 5.5. della DGR X/1193 vengono previste procedure semplificate in caso di razionalizzazioni di strutture esistenti (cambio settore merceologico, trasferimenti, concentrazioni, accorpamenti, riduzione di SdV e rilocalizzazioni) e in caso di imprese commerciali in crisi.

1.1. Procedure per la valutazione integrata di impatto delle domande

Le procedure di valutazione integrata degli impatti come indicato dalla D.G.R. X/1193 prevede la **valutazione integrata del livello di impatto della domanda**, ovvero della nuova struttura commerciale, differenziandolo a seconda che si tratti di una procedura ordinaria ovvero di particolare ed eccezionale incidenza (SdV > 70.000 mq). Per la quantificazione dell'impatto (trascurabile, medio, rilevante ed elevato), in caso di procedura ordinaria, vengono considerati i seguenti parametri:

- 1) Tipologia intervento ai fini della razionalizzazione della rete distributiva. Viene quantificato l'impatto a seconda della tipologia di intervento, maggiore per interventi che prevedono nuova superficie di vendita o ampliamenti superiori al 75% della SdV esistente, minore per interventi di ampliamento inferiore al 75% e nulla per interventi che non richiedono nuova superficie di vendita.
- 2) Tipologia insediamento commerciale. Viene quantificato l'impatto a seconda del settore merceologico e dell'organizzazione del punto vendita (singole o organizzate in forma unitaria).
- 3) Dimensioni insediamento commerciale. Impatto correlato alla dimensione della nuova superficie di vendita in correlazione alla superficie eventualmente già attiva.
- 4) Effetti occupazionali territorio di area vasta. Impatto quantificato in merito alla potenziale perdita occupazionale determinata dalla nuova struttura.
- 5) Livelli occupazionali. Impatto quantificato in base allo scostamento tra gli addetti dichiarati e quelli stimati dalla regione e pubblicati sul sito dell'Osservatorio regionale del Commercio⁶.
- 6) Coerenza con livello di gerarchia urbana dei Comuni. Impatto commisurato al peso insediativo dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali nei comuni dell'intorno territoriale complessivamente interessato.
- 7) Coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento. Impatto commisurato alla coerenza con gli obiettivi di sviluppo del PTSSC (paragrafo 4.2), da trascurabile (coerenza con il 100% dei punti) a elevato (coerenza con meno del 25% dei punti).
- 8) Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale-regionale. Impatto quantificato in base alla coerenza con gli strumenti di programmazione regionale (PTR).
- 9) Rapporto con il sistema della viabilità. Impatto quantificato in base al traffico, comprensivo di quello merci, generato dalla nuova struttura in relazione della capacità di carico della rete viabilistica locale e sovralocale. Costituisce diniego la generazione di traffico tale da determinare condizioni di traffico eccessivo o incompatibile.
- 10) Dotazione di parcheggi e integrazione con il sistema logistico di distribuzione delle merci. Impatto commisurato alla capacità del progetto di ridurre l'impatto delle superfici a parcheggio, prediligendo soluzioni che riducano l'impatto paesaggistico del progetto attraverso la realizzazioni di parcheggi sotterranei anziché a raso. Nella valutazione viene inoltre considerata l'integrazione con il sistema distributivo delle merci, privilegiando soluzioni che prevedano una viabilità dedicata e separata dall'utenza con la scelta di orari di approvvigionamento differenti da quelli di apertura del punto vendita.

⁶ <http://www.commercio.regione.lombardia.it>.

- 11) Consumo di suolo, tutela delle aree verdi e agricole e gestione delle acque. L'impatto è commisurato al tipo di suolo interessato dall'intervento, privilegiando le aree già urbanizzate. L'impatto minore è previsto per gli interventi su aree urbanizzate per una percentuale superiore o uguale al 75%.
- 12) Localizzazione integrazione con il Trasporto Pubblico Locale. Impatto commisurato alla relazione esistente con la rete del trasporto pubblico locale.
- 13) Compatibilità paesistica. Impatto commisurato alle condizioni di coerenza paesaggistica del nuovo insediamento relativamente alla normativa vigente in materia.
- 14) Coerenza e integrazione con il tessuto urbanistico (relazioni urbanistiche locali). Impatto valutato sulla base dell'integrazione con il sistema urbano locale relativamente a: integrazione con le funzioni residenziali, terziarie e direzionali; miglioramento dell'accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile; dotazione di servizi aggiuntivi fruibili in particolare dalle funzioni urbane esistenti; elementi di riqualificazione urbana quali arredo urbano, illuminazione pubblica, etc...; dotazione di spazi verdi per la mitigazione visiva. L'impatto è trascurabile con la presenza di almeno 3 degli elementi elencati.
- 15) Tutela delle risorse ambientali. Impatto valutato sulla base di tra fattori: produzione di rifiuti; utilizzo di materiali eco-compatibili e interferenza con la rete ecologica regionale (RER).
- 16) Efficienza energetica e uso fonti rinnovabili. Impatto commisurato alla capacità di risparmio energetico della struttura ed impiego di energia rinnovabile.
- 17) Inquinamento acustico ed altri agenti fisici. Impatto valutato in base alla valutazione di clima acustico, alla compatibilità con il Piano di Azionamento Acustico e all'impatto sui recettori più prossimi all'insediamento.
- 18) Inquinamento atmosferico. Impatto commisurato alle emissioni generate dal nuovo insediamento.

Per le procedure relative a insediamenti soggetti a Verifica di VIA, VIA o alle grandi strutture di vendita di particolare ed eccezionale incidenza l'indicatore di impatto della domanda è stimato non considerando i punti 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16 e 17.

Per il caso specifico la domanda di ampliamento è soggetta alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della D.G.R X/1267 del 24 gennaio 2014⁷.

Il livello di impatto può raggiungere un valore minimo di 7 punti nelle procedure ordinarie e 3 in quelle di particolare incidenza o seggette a VIA o a verifica di VIA e un valore massimo di 150 punti.

Il valore di impatto ottenuto viene ridotto:

- del 30% per interventi riguardanti imprese in crisi;
- del 30% in caso di interventi di ammodernamento e razionalizzazione della rete esistente (interventi che non richiedono nuova superficie di vendita) relativi a insediamenti aventi SdV inferiore a 5.000 mq;
- del 30% in caso di interventi previsti in aree dismesse o da bonificare;
- del 20% in caso di interventi di ammodernamento e razionalizzazione della rete esistente (interventi che non richiedono nuova superficie di vendita) relativi a insediamenti con SdV compresa tra 5.001 mq e 15.000 mq;

⁷ "Interventi riguardanti medie e grandi strutture di vendita da sottoporre alla «Verifica di assoggettabilità a VIA» o alla «VIA» in applicazione della direttiva comunitaria n. 2011/92/UE. Disciplina transitoria" BURL n. 5 del 29 gennaio 2014, S.O.

- del 20% per le strutture di vendita organizzate in forma unitaria che prevedono una superficie di vendita destinata alla galleria commerciale non superiore al 50% della SdV destinata all'attività principale;
- del 10% in caso di interventi che abbiano stipulato una convenzione di area vasta (cfr. paragrafo 2, comma 1, D.G.R. X/1193).

1.2. Procedure per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande

Successivamente si individuano le **condizioni di sostenibilità**. Definiscono le opere e le misure di mitigazione con cui si procede all'azzeramento dei punteggi di impatto precedentemente individuati e che si dividono in tre componenti: socio-economica; territoriale ambientale e contributo valutativo dei soggetti interessati. I punteggi da compensare si dividono nelle tre componenti nella misura di:

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

La quantificazione delle condizioni di sostenibilità sono maggiorate in relazione all'impatto della struttura, considerando che ad un minore impatto potenziale corrisponde una maggior possibilità per azzerare l'impatto stesso.

Per ogni componente viene individuato un punteggio teso a valutare l'efficacia delle azioni e delle misure compensative. Di seguito si forniscono alcuni esempi degli accordi compensativi che l'operatore può proporre o definire sulla base dello schema indicativo pubblicato da Regione Lombardia⁸.

A) MISURE DI NATURA SOCIO-ECONOMICA

1. Mantenimento e sviluppo occupazionale.

Per le nuove aperture è possibile stipulare un impegno ad assumere direttamente con contratti full time/part time e a tempo indeterminato una determinata percentuale di addetti di cui si prevede l'assunzione (dichiarati nello studio d'impatto) riservando una parte a residenti del comune interessato e di quelli di area vasta e riservando una certa percentuale a giovani, donne e diversamente abili. Per le modifiche alle strutture esistenti è possibile prevedere il mantenimento del personale occupato, impegnandosi a convertire una certa percentuale di contratti già esistenti di natura temporanea con contratti a tempo indeterminato.

A garanzia viene richiesto all'operatore di fornire una fidejussione o un deposito cauzionale.

2. Valorizzazione dei produttori lombardi e loro inserimento nella filiera distributiva

Per la valorizzazione delle produzioni lombarde è possibile riservare parte della superficie di vendita o del numero di referenze ad articoli provenienti da produttori locali e lombardi per almeno tre anni. Prevedere corner dedicati alla vendita di prodotti agroalimentari (DOP e IGP) lombardi e prodotti non alimentari provenienti da attività artigianali e di economia locale. Promuovere iniziative ed eventi per un minimo di tre anni finalizzati a valorizzare i prodotti lombardi anche non appartenenti alla propria filiera anche attraverso il coinvolgimento del Distretto del Commercio eventualmente

⁸ <http://www.commercio.regione.lombardia.it/>

istituito, nonché azioni sperimentali mirate a favorire l'accordo e l'incontro di produttori e distributori nella logica della filiera e del sistema territoriale.

La durata pluriennale dell'impegno decorre dal momento dell'attivazione dell'insediamento commerciale.

3. Marketing e promozione dell'attrattività del territorio di area vasta

In riferimento al marketing e alla promozione dell'attrattività del territorio di area vasta è possibile proporre progetti di durata almeno biennale finalizzati alla promozione del territorio in tutti i suoi aspetti (culturale, architettonico, storico etc...), alla valorizzazione dei suoi prodotti da realizzarsi mediante accordi e intese con consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e quelli del commercio e della produzione enogastronomica locale e regionale anche attraverso il coinvolgimento del Distretto del Commercio eventualmente istituito. Tale promozione può avvenire sempre dedicando spazi e corner ricavati all'interno della superficie di vendita della struttura, anche per una durata limitata nel tempo.

4. Valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive

Con riguardo alla valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e alle azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive è possibile garantire azioni e condizioni di favore per i piccoli commercianti dei comuni coinvolti che vogliano aprire una propria attività nella nuova struttura (prelazione, affitto/acquisto agevolato, assistenza allestimento azioni di marketing etc...).

Erogare contributi economici finalizzati alla promozione di azioni di sostegno e di sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali del comune e dei comuni di area vasta, in particolare per processi di sviluppo e ammodernamento della rete distributiva, eventualmente da realizzarsi attraverso i Distretti del Commercio eventualmente istituiti.

5 Disponibilità di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali

È possibile definire una serie di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali. Ad esempio garantendo per almeno tre anni mediante convenzione con i comuni coinvolti:

- un servizio a domicilio gratuito per le fasce più deboli della popolazione;
- servizi ante e post vendita (baby parking, orientamento all'acquisto, assistenza all'installazione con personale qualificato, servizio WIFI gratuito, etc...);
- forme di collaborazione (approvvigionamento, layout, assistenza diretta etc...) al fine di valorizzare i punti vendita esistenti e contribuire alla nascita di nuovi;
- concorrere alla creazione di centri multi servizi garantendo nell'ambito del progetto di insediamento una maggiore fruibilità di servizi commerciali (poste, banche, farmacie, centri diagnostici, rilascio automatico di certificati anagrafici, tintorie, sartorie, etc...).

6. Altre azioni di mitigazione

Per le altre azioni di mitigazione la Regione Lombardia prevede come prioritarie: l'impegno a mantenere l'attività per almeno 10 anni; il recupero dell'inventuto della Gdo da destinare a mense sociali, collette alimentari e gruppi di

volontariato; giornate del riuso degli ingombranti e iniziative finalizzate alla riconduzione e limitazione del credito al consumo a forme compatibili con la capacità di risparmio delle famiglie.

B) MISURE DI NATURA TERRITORIALE-AMBIENTALE

7. Misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale

Per le misure compensative relative agli aspetti di natura infrastrutturale e ambientale si può prevedere la realizzazione di opere infrastrutturali sia viabilistiche che ferroviarie e dei relativi manufatti ovvero lo sviluppo di progetti per la promozione del turismo sostenibile con particolare riferimento alle aree protette e ai siti Rete Natura 2000, in coerenza con gli obiettivi e le finalità della rete ecologica regionale e comunale.

A garanzia della realizzazione è richiesta una fideiussione.

Nel caso in cui sia previsto il ripristino delle condizioni ambientali del sito attraverso opere di bonifica delle aree destinate all'insediamento commerciale l'operatore può impegnarsi all'esecuzione di tali opere.

È possibile prevedere la realizzazione di opere di natura ambientale per la realizzazione di interventi di mitigazione/compensazione quali ad esempio: barriere fonoassorbenti, interventi di rinaturalizzazione e mascheramento visivo, etc..., sempre in coerenza con gli obiettivi e le finalità della rete ecologica regionale e comunale.

È possibile inoltre prevedere misure di tutela ambientale e del paesaggio quali la riduzione degli imballaggi, il riciclo dei rifiuti, lo studio dell'inserimento paesaggistico, l'utilizzo di fonti energetiche alternative oltre al livello minimo di legge, l'implementazione di misure per il contenimento dei consumi e per il risparmio energetico, l'utilizzo di materiali eco-compatibili, etc.... Inoltre è possibile indicare eventuali interventi di utilità sociale a favore dei comuni interessati, come il sostegno economico a campagne di sensibilizzazione ambientale, indagini sullo stato della qualità dell'ambiente, sperimentazioni di mobilità sostenibile, etc....

8. Cessione area al Comune destinata a verde o altra opera di interesse pubblico

È possibile cedere aree al comune interessato dall'insediamento da destinare a verde, indicando la dimensione dell'area oggetto e il rapporto in percentuale con la superficie lorda commerciale prevista dal progetto o indicando ogni altra opera di interesse pubblico ceduta o realizzata indicandone l'entità dell'intervento.

9. Oneri di urbanizzazione e altri strumenti di mitigazione territoriale

Viene indicato l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione riconosciuti ai comuni interessati dalla nuova localizzazione e all'importo di eventuali opere di mitigazione aggiuntive.

10. Contenimento dell'inquinamento dell'aria

Per quanto concerne il contenimento dell'inquinamento dell'aria è possibile prevedere interventi atti a:

- migliorare o consentire l'accessibilità pedonale e ciclopedonale all'insediamento commerciale;
- garantire l'utilizzo di un numero di mezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento della struttura e per il servizio a domicilio;
- integrare il servizio pubblico mediante la messa a disposizione di risorse per il potenziamento dello stesso, l'implementazione di servizi di car sharing, bus navetta, noleggio veicoli a prezzi convenzionati, parcheggio taxi, etc...;

- mettere a disposizione del Comune un contributo economico destinato alla programmazione di interventi e misure di contenimento dell'inquinamento e/o adottare sistemi di approvvigionamento energetico a ridotto impatto ambientale e basso contenuto emissivo come ad esempio pannelli solari, cogenerazione, sistemi geotermici, etc....

11. Altre azioni di mitigazione

Altre azioni di mitigazione eventualmente previste.

Per i punti 3, 4 e 7 la domanda consegue il massimo punteggio compensativo se l'impegno finanziario complessivamente garantito soddisfa i seguenti parametri:

- per insediamenti con SdV inferiore a 15.000 mq, 197,00 €/mq di SdV (di cui 15% destinato alla componente socio economica e 85% a quella territoriale e ambientale);
- per insediamenti con SdV compresa tra 15.001 e 30.000 mq, 219,00 €/mq di SdV (di cui 15% destinato alla componente socio economica e 85% a quella territoriale e ambientale);
- per insediamenti con SdV compresa tra 30.001 e 50.000 mq, 240,00 €/mq di SdV (di cui 10% destinato alla componente socio economica e 85% a quella territoriale e ambientale);
- per insediamenti con SdV superiore a 50.000 mq, 273,00 €/mq di SdV (di cui 5% destinato alla componente socio economica e 95% a quella territoriale e ambientale);

In caso di bonifica di un sito di interesse nazionale o regionale i costi sono computati ai fini del raggiungimento delle soglie sopra riportate.

La terza componente **C) CONTRIBUTO VALUTATIVO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ** prende atto della valutazione effettuata dai soggetti interessati dalle misure di sostenibilità previste nelle componenti A) e B) riguardanti i comuni coinvolti, le associazioni maggiormente rappresentative del commercio e le associazioni dei consumatori. Il punteggio massimo attribuibile è ripartito:

- fino al 55% per l'insieme dei comuni di prima corona, si ottiene il punteggio massimo previsto qualora si raggiunga almeno l'80% dei consensi favorevoli o non contrari. È doppio il peso dei Comuni privi di GSV;
- fino al 30% per le associazioni maggiormente rappresentative del commercio;
- fino al 15% per le associazioni dei consumatori.

2. STIMA PRELIMINARE DELL'IMPATTO DELLA STRUTTURA

Ai fini della quantificazione dell'impegno economico dell'operatore per l'attuazione dell'ampliamento del centro commerciale Carosello è possibile quantificare preliminarmente il valore di impatto secondo quanto indicato dalla D.G.R. X/1193. Tale stima prevede una valutazione di coerenza con alcuni strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale (PTR, RER) ed in particolare con la programmazione commerciale regionale (PTSSC).

2.1. Interferenza con la Rete Ecologica Regionale della Regione Lombardia

La Rete Ecologica Regionale (RER) rientra tra la modalità per il raggiungimento delle finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, a partire dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006) e dalla Convenzione internazionale di Rio de Janeiro (5 giugno 1992) sulla diversità biologica.

Il Piano Territoriale della Regione Lombardia riconosce la RER come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (PTR –Piano Paesaggistico, norme articolo 24) negli Ambiti D dei "sistemi a rete".

Al medesimo punto, il Documento di Piano del PTR indica che *"la traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER"*.

L'ottica delle reti ecologiche lombarde è di tipo polivalente; in tal senso esse devono essere considerate come occasione di riequilibrio dell'ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

L'importanza della Rete Ecologica Regionale è anche ribadita nel PRAP – Piano Regionale delle Aree Protette - in cui una linea strategica è dedicata esplicitamente alla implementazione della Rete Ecologica, mediante:

- la definizione di strumenti che consentano la realizzazione della struttura di rete;
- la deframmentazione soprattutto nelle aree già fortemente compromesse in termini di connettività ecologica terrestre e acquatica;
- la promozione di relazioni interregionali e transfrontaliere.

La RER è stata costruita con i seguenti obiettivi generali:

- 1) fornire al Piano Territoriale Regionale un quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e di debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- 2) aiutare il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli ad individuare le priorità ed a fissare target specifici in modo che possano tenere conto delle esigenze di riequilibrio ecologico;
- 3) fornire alle autorità regionali impegnate nei processi di VAS, VIA e Valutazione d'incidenza uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento per le valutazioni;
- 4) consolidare e potenziare adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi ed aree di particolare interesse naturalistico;

- 5) riconoscere le “Aree prioritarie per la biodiversità”;
- 6) individuare un insieme di aree (elementi primari e di secondo livello) e azioni per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- 7) fornire uno scenario ecosistemico di riferimento su scala regionale e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette regionali e nazionali, l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- 8) prevedere interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale identificare gli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di Valutazione Ambientale;
- 9) riconoscere le reti ecologiche di livello provinciale e locale e fornire strumenti alle Amministrazioni di competenza per futuri aggiornamenti e integrazioni.

La RER si compone di elementi raggruppabili in due livelli: Elementi primari ed Elementi di secondo livello.

Gli elementi primari costituiscono la RER di primo livello già designata quale “Infrastruttura prioritaria per la Lombardia nell'ambito del Piano Territoriale Regionale” con D.d.g. 3376 del 3 aprile 2007.

Rientrano in buona parte in aree sottoposte a tutela quali Parchi Regionali, Riserve Naturali Regionali e Statali, Monumenti Naturali Regionali, Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, Zone di Protezione Speciale e Siti di Importanza Comunitaria.

Si compongono di:

- Elementi di primo livello:
- Gangli primari
- Corridoi primari
- Varchi

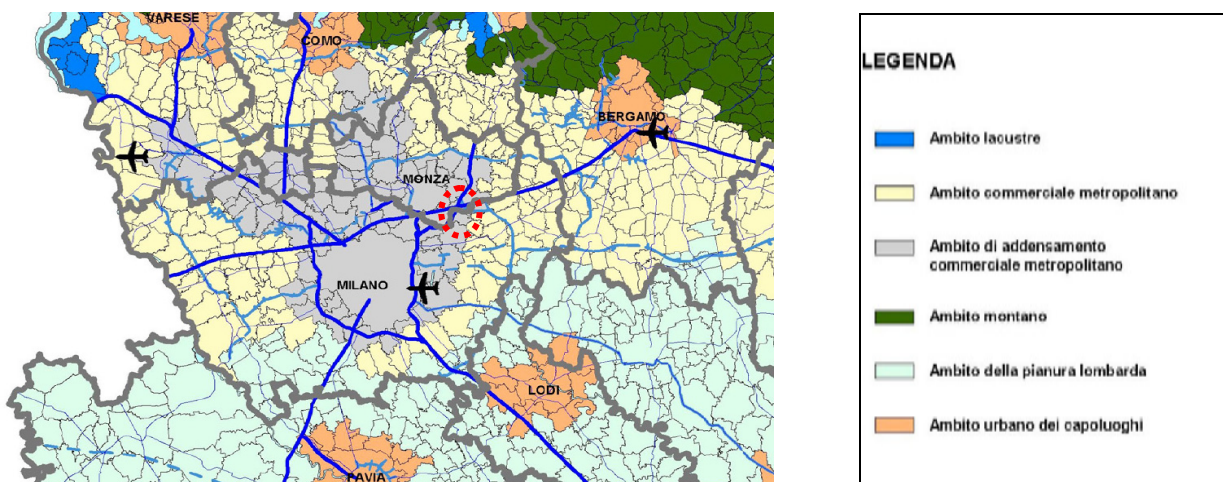
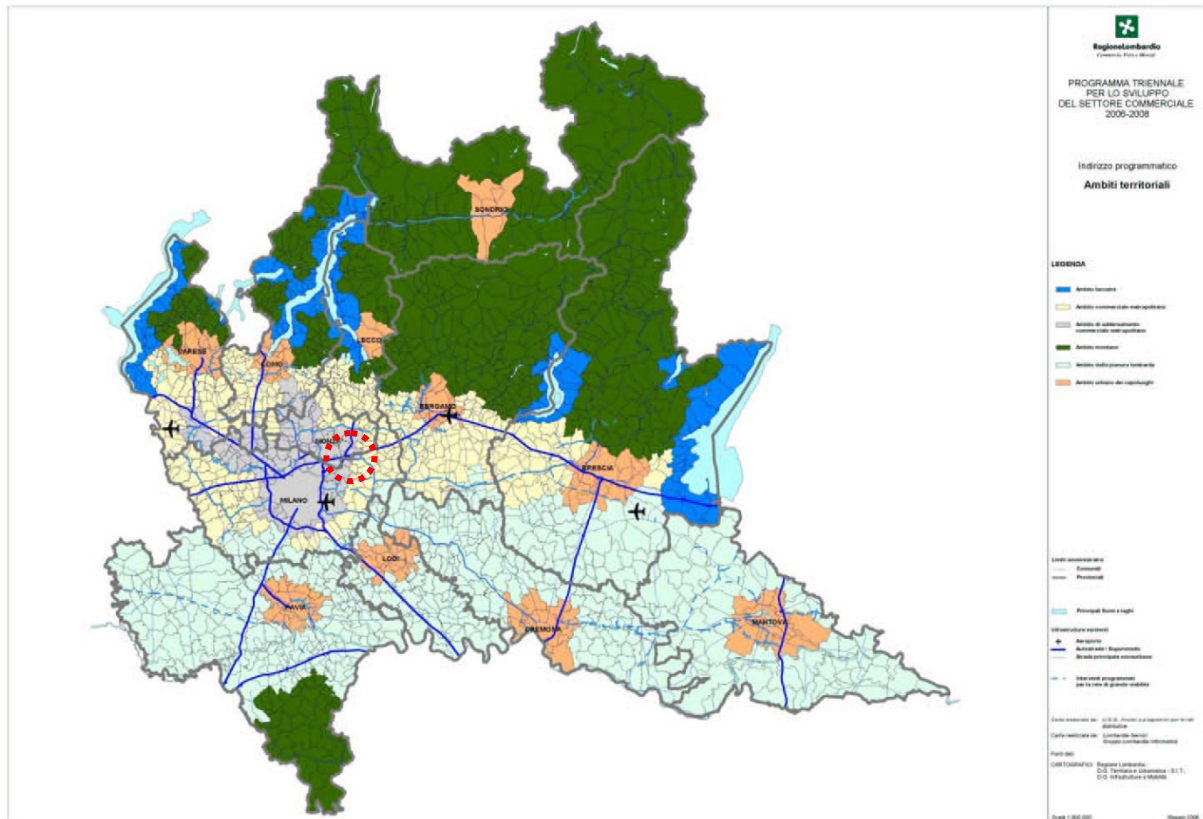
Gli Elementi di secondo livello svolgono invece una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli Elementi primari.

Il comune di Carugate rientra nel settore 72 denominato “Est Milano”. L'area oggetto di valutazione non ricade in nessuno degli elementi costituenti la RER.

2.2. Coerenza con gli indirizzi di programmazione del PTSSC

È opportuno considerare gli indirizzi di programmazione commerciale indicati al paragrafo 4.2 del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) vigente, per valutare la coerenza della proposta oggetto di valutazione rispetto alle politiche di indirizzo regionale. La percentuale di coerenza con gli indirizzi regionali definisce il livello di impatto della domanda di autorizzazione.

Fig. 1 Indirizzo programmatico regionale: gli Ambiti territoriali individuati dal Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008



Fonte: Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

Il comune di Carugate rientra nell'Ambito di addensamento commerciale metropolitano, “[...] costituito dall’area milanese e dalla porzione di territorio lungo le radiali che convergono verso il capoluogo ed in prossimità dello stesso, area che per presenza di strutture della grande distribuzione realizza, su base comunale, una continuità di zone ad elevata densità commerciale.

Si tratta di un’area ad elevato sviluppo commerciale, anche recente, e connotata da particolare criticità ambientale, comprendendo le “zone critiche” individuate dalla d.g.r. n. VII/6501 del 19 ottobre 2001 (area critica milanese, del Sempione, di Varese e di Como) e dalla d.g.r. n. VII/13856 del 29 luglio 2003.”

Gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete distributiva prevedono:

1. riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
2. forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
3. disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
4. incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
5. prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
6. valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.