

**Decreto Direttore Generale D.G.  
Commercio Regione Lombardia n°  
970 del 7 febbraio 2008  
INDICAZIONI RELATIVE AI CRITERI  
E AI PARAMETRI DI VALUTAZIONE  
DELLA COMPATIBILITÀ E DELLA  
SOSTENIBILITÀ AI SENSI DELLA  
DGR VIII/5054.**

in B.U.R.L. n. 8 del 18-2-2.008

*testo modificato dalla DDG(3) 13370 del  
31 dicembre 2010*

**sommario**

<b>ALLEGATO A) “INDICAZIONI RELATIVE AI CRITERI E AI PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ”</b> .....	<b>2</b>
A) COMPATIBILITÀ’ .....	2
A1) COMPATIBILITÀ’ COMMERCIALE .....	2
A.1.1 Coerenza con l’obiettivo di crescita ad impatto zero della gdo. ....	2
A.1.2 Equilibrio domanda-offerta.....	2
A.1.3 Ricaduta occupazionale .....	3
A.1.4 Impatto sulla rete di vicinato e sulle medie strutture .....	3
A.1.5 Evoluzione della struttura commerciale nell’ultimo triennio .....	3
A.1.6 Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita. ....	4
A.1.7 Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei comuni del bacino di gravitazione .....	4
A.2) COMPATIBILITÀ’ URBANISTICO - TERRITORIALE .....	4
A.2.1 Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma triennale per l’ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.) .....	4
A.2.2 Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico- territoriale .....	4
A.2.3 Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti .....	5
A.2.4 Integrazione con la rete di trasporto pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci .....	5
A.2.5 Rapporto con la struttura insediativa	5
A.2.6 Relazioni urbanistiche locali.....	5
A3) COMPATIBILITÀ’ PAESISTICO- AMBIENTALE .....	6
A.3.1 Compatibilità paesistica .....	6
A.3.2 Tutela delle risorse ambientali .....	6

A.3.3 Inquinamento acustico .....	6
A.3.4 Inquinamento atmosferico .....	7
B) SOSTENIBILITÀ’ .....	7
Come Individuare le condizioni di sostenibilità	7
Parametri relativi alla sostenibilità .....	7

**Allegato 1..... 9**

**Allegato 2..... 10**

IL DIRETTORE GENERALE DELLA DIREZIONE COMMERCIO, FIERE E MERCATI VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4 comma 4 della Legge 18 marzo 1997 n. 59”;

VISTA la Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14 ed in particolare l’art. 3 come modificato dalla L.R. n. 15/02 che prevede, tra l’altro, che la Giunta Regionale approvi gli ulteriori adempimenti di disciplina del settore commerciale, a seguito dell’approvazione del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale da parte del Consiglio Regionale;

VISTO il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) dell’VIII Legislatura e i successivi aggiornamenti tramite DPEFR annuale che, nell’ambito dell’obiettivo programmatico 3.8 “Reti distributive, sistema fieristico e tutela dei consumatori”, prevede l’obiettivo specifico 3.8.1 “Sviluppo e ammodernamento delle reti distributive” il quale, a sua volta, prevede, quale obiettivo operativo 3.8.1.3 “Adeguamento al Titolo V e semplificazione amministrativa in tema di commercio”, tra i cui prodotti vi è il 3.8.1.3.P05 concernente “Predisposizione e adozione delle modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008”;

VISTO il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 approvato con Delibera del CR n. VIII/215 del 2 ottobre 2006 e gli Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale approvati con Delibera del CR n. VIII/352 del 13 marzo 2007, ai sensi dell’art. 3 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14;

VISTA la DGR VIII/5054 del 4 luglio 2007 e successive modifiche, con cui si prevede che agli ulteriori adempimenti attuativi previsti dalle Modalità applicative del programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 debba provvedere il Direttore Generale competente per materia;

VISTO l’allegato A “Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità”, parte integrante del presente atto, con cui vengono forniti elementi operativi per l’attuazione della suddetta DGR VIII/5054;

VISTA la l.r. 23 luglio 1996, n. 16 e successive modifiche e integrazioni, nonché i provvedimenti organizzativi dell'VIII legislatura;

Tutto ciò premesso,

*DECRETA*

1. di approvare l'allegato A "Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità", parte integrante del presente atto, con cui vengono forniti elementi operativi per l'attuazione della DGR VIII/5054;
2. di disporre la pubblicazione sul B.U.R.L. del presente atto.

Il Direttore Generale  
Direzione Generale  
Commercio, Fiere e Mercati  
Danilo Maiocchi

**ALLEGATO A) "INDICAZIONI  
RELATIVE AI CRITERI E AI  
PARAMETRI DI VALUTAZIONE  
DELLA COMPATIBILITA' E  
DELLA SOSTENIBILITA' "**

**A) COMPATIBILITA'**

Al fine di procedere alla definizione degli elementi operativi concernenti la compatibilità delle domande, riguardanti l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita di cui al punto 1 dell'allegato 2 alla d.g.r. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 e successive modificazioni e integrazioni, alle tre componenti di valutazione è attribuito il punteggio complessivo massimo di 150 punti ripartito nel modo seguente:

- 90 punti (ossia il 60% di 150) componente commerciale;
- 30 punti (ossia il 20% di 150) componente urbanistico-territoriale;
- 30 punti (ossia il 20% di 150) componente paesistico-ambientale.

I punti assegnati a ciascuna componente sono a loro volta ripartiti fra i singoli fattori di valutazione secondo i pesi di cui alla tabella 1 "Compatibilità" del sopra richiamato provvedimento.

L'articolazione del punteggio massimo di ogni fattore di valutazione è infine ripartito e parametrato con le modalità di seguito indicate.

Il punteggio massimo di compatibilità effettivamente computabile è stabilito in 100 punti.

La domanda risulta comunque compatibile se nelle tre componenti di valutazione consegue un punteggio minimo complessivo di 75 punti. Il punteggio minimo per ogni componente non deve essere inferiore al 50% rispetto a quello assegnato alla componente stessa.

Ai fini della determinazione dell'indicatore di impatto di cui al punto 2.1.1 del citato allegato 2 i punti eccedenti il punteggio massimo di compatibilità effettivamente computabile (100

punti) sono detratti dal richiamato indicatore d'impatto mentre quelli compresi tra 75 e 100 gli sono aggiunti.

**A1) COMPATIBILITA' COMMERCIALE**

(Punteggio massimo = 90 punti)

(Punteggio minimo di ammissibilità della componente = 45 punti)

**A.1.1 Coerenza con l'obiettivo di crescita ad impatto zero della gdo.**

Tale coerenza si intende pienamente verificata solo nei casi di modificazione degli insediamenti esistenti che non richiedono nuova superficie di vendita. Gli interventi che richiedono solo nuova superficie di vendita conseguono un punteggio pari a 0. Sono inoltre considerati gli interventi che richiedono nuova superficie di vendita in misura inferiore o superiore al 50% di quella esistente ed attiva e quelli modificativi di insediamenti autorizzati ma non ancora attivi, a condizione di una preventiva rinuncia delle autorizzazioni interessate.

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino ad un massimo di ~~18~~ **13,5** (1) punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- interventi che non utilizzano nuova superficie di vendita; **p. ~~18~~13,5** (1);
- interventi che non utilizzano nuova superficie di vendita modificativi di insediamenti non ancora attivi previa rinuncia dell'autorizzazione; **p. ~~15~~ 10** (1); ;
- interventi che utilizzano superficie di vendita ex novo in misura inferiore al 50% rispetto quella esistente; **p. ~~9~~ 7**(1);
- interventi che utilizzano superficie di vendita ex novo in misura superiore al 50% rispetto a quella esistente **p. ~~4~~ 5**(1);
- interventi totalmente ex novo; **p. 0**

**A.1.2 Equilibrio domanda-offerta**

~~Si verifica la domanda (in termini di consumi) presente nel bacino gravitazionale interessato in apporto alla struttura dell'offerta (in termini di fatturato) esistente prima dell'inserimento del nuovo unto vendita. Viene operato un giudizio correlato al grado di soddisfazione della domanda da parte ella rete distributiva esistente. Si riscontra un giudizio negativo qualora la struttura dell'offerta risulti eccedentaria in misura superiore al 10 % rispetto alla domanda considerata.~~

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino a un massimo di ~~13,5~~ **13,5** punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi, a seconda che si tratti di interventi in cui la domanda sia:

- superiore al 10% rispetto all'offerta **p. ~~13,5~~ 13,5**;

– uguale o superiore di non oltre il 10% all’offerta **p. 11;**

– inferiore di non oltre il 10% all’offerta **p. 7;**

– inferiore di oltre il 10% rispetto all’offerta **p. 0;**

La domanda regionale è stimata moltiplicando la spesa pro capite (consumi alimentari e non alimentari) per i residenti in Lombardia utilizzando i dati più recenti disponibili. Il valore della domanda così ottenuto (in euro) costituisce anche il valore del fatturato realizzato dalla rete distributiva. Saranno inoltre considerati, con riferimento all’ultimo triennio per cui i dati risultano disponibili, i consumi indotti alle presenze turistiche (trasformati in residenti equivalenti) e l’incremento medio annuo della spesa stimato in relazione al PIL.

Il fatturato di tutti i punti vendita (Esercizi di Vicinato, d’ora innanzi “EV”, Medie Strutture di Vendita, d’ora innanzi “MSV”, Grandi Strutture di Vendita, d’ora innanzi “GSV”) è stimato dal modello gravitazionale sulla base del valore della domanda regionale sopra indicata.

I fatturati degli EV sono aggregati per Comune, salvo per il Comune di Milano in cui l’aggregazione è fatta per circoscrizioni amministrative sub comunali, mentre quelli delle MSV e delle GSV sono individuati per singolo punto vendita.

L’equilibrio domanda offerta è valutato con riferimento al bacino di gravitazione costituito dalle isocrone di cui all’Allegato 2, Tavola 1 della citata d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054. (2)

### **A.1.3 Ricaduta occupazionale**

In base alla stima del saldo di occupati (in addetti Full Time Equivalent) generato dal nuovo punto vendita, viene operato il giudizio in forma correlata con il valore di detto saldo (giudizio correlato all’entità del saldo tra i nuovi occupati previsti nel nuovo insediamento commerciale dichiarati nello studio d’impatto e gli occupati venuti meno a seguito dell’impatto sulla rete esistente determinato dal nuovo insediamento).

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino a un massimo di 13,5 punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- saldo occupazionale superiore al 10% degli addetti generati dal nuovo insediamento p. 13,5;
- saldo occupazionale compreso tra 0 e il 10% degli addetti generati dal nuovo insediamento p. 10;
- saldo occupazionale negativo p. 0.

Per la determinazione del valore del saldo si considerano gli addetti dichiarati nello studio d’impatto (*Full Time Equivalent*) compresi quelli generati dai servizi connessi (servizi paracommerciali, pulizie, sorveglianza, ecc.) limitatamente alle funzioni di servizio alle superfici di vendita oggetto dell’istanza.

Ad orientamento degli operatori sono forniti dei criteri di calcolo degli addetti al fine di rendere omogenea la valutazione di questo fattore (vedi Allegato 1 al presente decreto).

La ricaduta occupazionale è valutata con riferimento al bacino di gravitazione costituito dalle isocrone di cui all’Allegato 2, tavola 1 della citata d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054.

La perdita di addetti è correlata al fatturato medio per addetto stimato per le diverse tipologie di punti vendita (EV, MSV e GSV).

### **A.1.4 Impatto sulla rete di vicinato e sulle medie strutture**

Si considera il numero di punti vendita (di vicinato e di media struttura) di cui – in base al fatturato assorbito dal nuovo punto vendita – si presume la chiusura; l’apprezzamento di questo elemento è negativo se, a seguito dell’apertura del nuovo insediamento della grande distribuzione, si determina una riduzione del numero di punti vendita in misura superiore al 10% per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita in un intorno territoriale commisurato alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo punto vendita proposto.

Per trasformare la “diminuzione di fatturato” in “numero di punti di vendita prevedibilmente soggetti a chiusura” si è ipotizzato che un esercizio di vicinato e una media struttura di vendita cessino l’attività se si verifica una perdita di fatturato (fatturato medio stimato) rispettivamente pari al 50% e 60%.

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino ad un massimo complessivo di ~~13,5~~ **27** (1) punti, ~~di cui 8 punti al massimo per gli EV ed i restanti 5 punti al massimo per le MSV~~ (2). Ai singoli parametri di questo fattore sono quindi attribuibili i seguenti punteggi:

- chiusura di esercizi di vicinato inferiore/uguale al 10% rispetto a situazione antecedente p. ~~8~~ **18** (1);
- chiusura di esercizi di vicinato superiore al 10% rispetto a situazione antecedente p. 0;
- chiusura di medie strutture di vendita inferiore/uguale al 10% rispetto alla situazione antecedente p. ~~5,5~~ **9** (1);
- chiusura di medie strutture di vendita superiore al 10% rispetto alla situazione antecedente p. 0.

L’impatto sulla rete di vicinato e sulle medie strutture è considerato in relazione al bacino di gravitazione costituito dalle isocrone di cui all’allegato 2, tavola 1 della citata d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054.

### **A.1.5 Evoluzione della struttura commerciale nell’ultimo triennio**

Si stima la percentuale di esercizi commerciali di vicinato – per ogni settore di appartenenza – oggetto di chiusura nell’intorno territoriale di riferimento (50% dell’isocrona massima); se

l'andamento è positivo la valutazione è massima, se negativo è valutato in proporzione a quello medio provinciale.

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino a un massimo di 13,5 punti. Si definisce MP la media provinciale ed EB l'evoluzione percentuale del bacino.

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

- variazione percentuale positiva, ovvero negativa in misura minore rispetto a quella media provinciale nel triennio (se  $EB \geq 0$  oppure  $MP < EB < 0$  con  $MP < 0$ ) **p. 13,5**;
- variazione percentuale negativa di un valore non superiore al 5% della media provinciale nel triennio [se  $(MP - 5\%MP) \leq EB \leq MP$  con  $MP < 0$ ] **p. 7**;
- variazione percentuale negativa di oltre il 5% della media provinciale nel triennio [se  $EB < (MP - 5\%MP)$  con  $MP < 0$  oppure  $EB < 0$  con  $MP > 0$ ] **p. 0**;

L'evoluzione della rete di vicinato è valutata con riferimento al 50% delle isocrone massime di cui all'allegato 2, tavola 1 della citata d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054; il calcolo dell'evoluzione della struttura commerciale è effettuato utilizzando, per ciascuna tipologia di vendita (EV, MSV, GSV), i dati disponibili relativi al triennio più recente.

#### **A.1.6 Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita.**

Si esprime una valutazione correlata al crescere della dimensione del punto vendita. Questo fattore (il taglio dimensionale) si applica anche in caso di modificazione di grandi strutture che non richiedano nuova superficie di vendita ovvero la cui superficie originaria sia già superiore a mq. 15.000.

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino a un massimo di 9 punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi a seconda che si tratti di insediamenti che:

a) richiedano in tutto o in parte superficie ex novo:

- fino a 5.000 mq **p. 9**;
- da 5.001 mq fino a 30.000 mq **p. 4,5** 7 (1);
- oltre 30.000 mq **p. 0**

b) non richiedano nuova superficie di vendita:

- fino a 30.000 mq **p. 9**;
- da 30.001 a 45.000 mq **p. 6**;
- oltre 45.000 mq **p. 4**.

#### **A.1.7 Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei comuni del bacino di gravitazione**

Viene considerata la coerenza con il livello di gerarchia urbana dell'insieme dei comuni dell'intorno territoriale complessivamente interessato (costituito dai comuni allocati nel 50% delle isocrone di cui all'allegato 1, tav. I della d.g.r. VIII/5054) dagli effetti di impatto della nuova

struttura, valutati alla luce del parametro di peso insediativo, dato dalla somma dei residenti e degli addetti occupati in unità locali ubicate nei predetti comuni in relazione alla superficie di vendita richiesta.

La valutazione è effettuata sulla base dei criteri già indicati nella d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 con una graduazione di punteggio fino a un massimo di **9 13,5** (1) punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- oltre 5 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta **p. 9-13,5** (1);
- da 3 a 4,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta **p. 6-II** (1);
- da 1 a 2,99 residenti e addetti ogni mq di superficie di vendita richiesta **p. 4-9** (1);
- inferiore a 1 residente ed addetto ogni mq **p. 0**.

#### **A.2) COMPATIBILITA' URBANISTICO - TERRITORIALE**

(Punteggio massimo = 30 punti)

(Punteggio minimo di ammissibilità della componente = 15)

##### **A.2.1 Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma triennale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacustre, della pianura, etc.).**

Si considerano gli indirizzi che interessano direttamente l'insediamento commerciale esaminato. La valutazione è graduata in relazione alla coerenza con gli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento.

Ai sensi del vigente PTSSC e delle relative Modalità applicative (Par. 5.1 comma 2, lett. f), il contrasto con gli indirizzi dell'ambito territoriale montano e lacustre, con particolare riferimento all'indirizzo che non prevede l'apertura di nuove grandi strutture di vendita, comporta un giudizio di non compatibilità della domanda.

La valutazione è correlata alla coerenza con i diversi indirizzi degli ambiti territoriali con una graduazione di punteggio massimo fino a 4,5 punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- coerenza con la maggioranza (oltre il 50%) degli indirizzi p. 4,5;
- coerenza dal 25% al 50% degli indirizzi p. 2,5;
- coerenza con meno del 25% degli indirizzi p. 0.

##### **A.2.2 Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale**

Viene considerato il grado di coerenza con obiettivi, indicazioni e disposizioni presenti in atti di programmazione e pianificazione di rilievo comunale, provinciale e 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 con una graduazione di punteggio rapportata ad un punteggio massimo di 3 punti. A questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- piena coerenza p. 3;
- coerenza con elementi di criticità p. 2;
- scarsa coerenza p. 1.

### ***A.2.3 Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti***

E' 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. La valutazione è graduata in relazione al livello di compatibilità del traffico generato (senza effetto, compatibile, compatibile mitigabile) 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 eccessivo o incompatibile sulla rete primaria, principale e secondaria, così come definita dalla normativa vigente.

La valutazione è correlata al livello di compatibilità del traffico generato anche a fronte di interventi di riqualificazione infrastrutturale e di viabilità. Il punteggio è graduato fino a un massimo di 9 punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- compatibile senza effetto sul traffico p. 9;
- compatibile con effetti limitati sul traffico p. 7;
- compatibile con effetti mitigabili sul traffico p. 4,5.

### ***A.2.4 Integrazione con la rete di trasporto pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci***

La valutazione è correlata ai 4 parametri sotto indicati con un punteggio massimo attribuibile di 6 punti di cui massimo punti 2 per ogni parametro.

La valutazione considererà in particolare:

- a) l'aspetto localizzativo, con priorità alla localizzazione in aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato
- b) l'integrazione con i flussi del trasporto pubblico locale, prendendo in considerazione:

- integrazione già in atto;
- integrazione prevista da piani o progetti attuativi prossimi alla cantierizzazione;
- nessuna integrazione.

c) la dotazione di parcheggi. Oltre all'aspetto quantitativo, sarà data preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio

urbano, preferibilmente sotterranei, anziché a raso (è considerata ottimale la realizzazione di parcheggi interrati ed è preferibile la limitazione dei parcheggi a raso entro il 30% del totale di quelli previsti).

d) integrazione con il sistema di distribuzione delle merci:

- ottimale;
- sufficiente;
- scarsa;
- non adeguata.

### ***A.2.5 Rapporto con la struttura insediativa***

Vengono valutati positivamente gli insediamenti commerciali inseriti in aree urbane o che recuperano aree industriali dismesse; vengono altresì valutate le aree degradate oggetto di riqualificazione urbana;

costituisce elemento di valutazione fortemente critica il caso di localizzazione in aree libere esterne agli abitati. Dovranno quindi essere considerati elementi di valutazione i contesti localizzativi classificati di massima in tre macro categorie:

- aree industriali dismesse o prevalentemente già edificate;
- aree degradate oggetto di riqualificazione urbana (solo se edificate in misura non inferiore al 25%);
- aree libere esterne agli abitati.

A tale fine si considerano aree degradate o dismesse quelle aree caratterizzate dalla ricorrenza effettiva di uno o più dei seguenti fattori:

- dismissione funzionale;
- compromissione o degrado ambientale;
- criticità fisico - edilizia;
- stato di disagio sociale.

La valutazione è correlata ai parametri sopra indicati con una graduazione di punteggio fino a 4,5 punti. Ai singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- aree industriali dismesse o completamente già edificate **p. 4,5;**
- aree degradate oggetto di riqualificazione urbana (edificate oltre il 25%) **p. 3,5;**
- aree parzialmente edificate interne agli abitati **p. 3;**
- aree esterne agli abitati:  
aree parzialmente edificate **p. 2,5;**  
aree prevalentemente libere **p. 1;**  
aree totalmente libere **p. 0.**

Per area prevalentemente libera deve intendersi un'area non edificata per il 75% della sua capacità edificatoria.

Per area parzialmente edificata deve intendersi un'area edificata per oltre il 25% della sua capacità edificatoria.

L'area considerata è esclusivamente quella oggetto della istanza di autorizzazione commerciale ovvero con specifica destinazione della slp a grande struttura di vendita.

### ***A.2.6 Relazioni urbanistiche locali***

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, 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, valenza polifunzionale dell'intervento;
- b) miglioramento dell'accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile in tutto il sistema che comprende, oltre all'intervento, anche le altre funzioni urbane (residenza, servizi e attività economiche);
- c) dotazione di servizi aggiuntivi fruibili, oltre che dalla nuova struttura, anche dal quartiere e dal sistema commerciale di vicinato esistente;
- d) 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;
- e) ~~integrazione con la rete commerciale preesistente attraverso la sinergia tra la nuova struttura e la rete di vicinato presente nell'area di insediamento o nelle sue vicinanze al fine di migliorare il potenziale di attrazione complessivo dei flussi di spesa interni ed esterni al Comune;~~(2)
- f) dotazione di spazi a verde piantumati (minimo 30% dell'area libera di intervento) anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento, finalizzata al mascheramento visivo dell'immobile.

La valutazione è correlata ai parametri sopra indicati con una graduazione di punteggio massimo fino a 3 punti. A questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- presenza di almeno 3 degli elementi sopra indicati p. 3;
- presenza di almeno 2 degli elementi sopra indicati p. 2;
- presenza di almeno 1 degli elementi sopra indicati p. 1;
- nessun elemento presente p. 0.

### **A3) COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE**

(Punteggio massimo = 30 punti)

(Punteggio minimo di ammissibilità della componente = 15)

#### **A.3.1 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 è correlata al livello di coerenza degli aspetti paesistici dell'insediamento proposto con una graduazione di punteggio fino a 6 punti. A questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- coerenza **p. 6;**
- coerenza con alcuni elementi di criticità **p. 5;**
- coerenza con molti elementi di criticità **p. 4;**
- scarsa coerenza **p. 3;**
- scarsa coerenza in ambito sensibile (parchi naturali, riserve naturali) **p. 2.**

#### **A.3.2 Tutela delle risorse ambientali**

Si esamina il grado di tutela delle risorse ambientali assicurato dal nuovo insediamento, anche in rapporto alla produzione di rifiuti e alla emissione di inquinanti. In particolare saranno apprezzate l'innovazione tecnologica finalizzata all'utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili, la capacità di risparmio energetico e la produzione di energia alternativa.

A questo fattore i punteggi sono attribuiti in relazione al livello di tutela delle risorse ambientali, in base ai parametri che seguono, con una graduazione di punteggio fino a 12 punti. Ad ogni parametro è attribuibile un punteggio massimo di 6 punti:

- a) produzione di rifiuti
  - previsione tecniche innovative (riciclo dei rifiuti prodotti, riduzione imballaggi);
  - nessun intervento previsto;
- b) utilizzo di materiali eco-compatibili
  - utilizzo;
  - non utilizzo;
- c) capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa
  - sussiste;
  - non sussiste.

#### **A.3.3 Inquinamento acustico**

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;
- impatto medio;
- impatto elevato.

La valutazione è correlata al livello di rumore delle attività connesse all'esercizio dell'insediamento e alla mitigazione richiesta con una graduazione di punteggio fino a 6 punti. A questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- impatto trascurabile p. 6;
- impatto medio p. 4;
- impatto elevato p. 2.

#### **A.3.4 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 di Qualità dell'Aria).

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:

- impatto trascurabile;
- impatto medio;
- impatto elevato.

La valutazione è correlata al livello di inquinamento atmosferico delle attività connesse all'esercizio dell'insediamento con una graduazione di punteggio fino a 6 punti. A singoli parametri di questo fattore sono attribuibili i seguenti punteggi:

- impatto trascurabile p. 6;
- impatto medio p. 4;
- impatto elevato p. 2.

### **B) SOSTENIBILITA'**

La sostenibilità dell'intervento è valutata mediante un sistema a punteggi; la domanda consegue la sostenibilità, e quindi la definitiva accoglibilità da parte della Conferenza di servizi, se sono ridotti a zero gli effetti di impatto dell'insediamento proposto, individuati dal relativo indicatore il cui valore è determinato con le modalità di cui al paragrafo 2.1.1 dell'all. 2 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054.

#### ***Come Individuare le condizioni di sostenibilità***

Il predetto valore numerico dell'indicatore d'impatto deve essere ridotto a zero mediante l'impegno alla realizzazione di una serie di condizioni di sostenibilità, consistenti in opere e misure di compensazione o valorizzazione degli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali, individuate al paragrafo 2.2 del citato allegato 2 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054.

Il valore numerico complessivo delle condizioni di sostenibilità è stabilito nel 150% del valore numerico dell'indicatore d'impatto. Ad esempio, fatto 100 il valore numerico dell'indicatore d'impatto (e quindi delle condizioni di sostenibilità da garantire ai fini dell'accoglimento della domanda), le condizioni di sostenibilità complessivamente individuabili saranno 150 e saranno distribuite per le tre componenti (socio-economica, territoriale- ambientale e consenso dei soggetti interessati) secondo i pesi di cui alla tabella 3 del citato allegato 2 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054.

Le condizioni di sostenibilità (da garantire per ridurre a zero l'indicatore d'impatto) di norma devono essere soddisfatte con riguardo a tutte le 3 componenti considerate (socio-economica, territoriale- ambientale e consenso dei soggetti interessati) nelle seguenti misure minime:

- 50 % per gli aspetti socio-economici;
- 60 % per gli aspetti territoriali ed ambientali;
- 50 % per il consenso dei soggetti.

In relazione all'indicatore d'impatto le condizioni di sostenibilità sono da soddisfare al 100% salvo per:

- gli interventi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a) inferiori a mq 5.000 di superficie di vendita per i quali le condizioni di sostenibilità debbono essere garantite in misura non inferiore al 50% di quelle richieste per l'apertura di nuovi insediamenti;
- gli interventi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a) le cui dimensioni sono superiori a mq 5.000 per i quali le condizioni di sostenibilità debbono essere garantite in misura non inferiore al 75% di quelle riguardanti l'apertura di nuovi insediamenti.

#### ***Parametri relativi alla sostenibilità***

Le azioni, le misure e le opere compensative degli effetti di impatto di cui al paragrafo 2.2 del citato allegato 2 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 hanno un carattere indicativo e possono essere integrate da altre di altrettanta rilevanza per ognuna delle diverse componenti considerate. Quelle non riconducibili ai singoli fattori di sostenibilità possono rientrare nelle "altre azioni di compensazione".

La valutazione, e quindi la relativa attribuzione del punteggio ad ogni singolo fattore di sostenibilità, è indicativamente correlata alla quantità e alla qualità delle azioni, delle misure e delle opere compensative che l'operatore propone in sede di presentazione della domanda e di quelle eventualmente successivamente individuate dalla stessa Conferenza di servizi, anche su indicazione dei soggetti interessati all'intervento.

Il livello di consenso dei soggetti interessati dalle misure di sostenibilità, individuati dalla Conferenza di servizi nella prima seduta, si intende di norma

conseguito se è raggiunto il 50% di condivisione dei Comuni contermini, delle associazioni delle imprese del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale e delle associazioni dei consumatori, tutti complessivamente considerati.

Le organizzazioni sindacali saranno sentite per gli aspetti occupazionali di rilevante interesse.

Ai fini della ammissibilità formale va allegata alla domanda l'indicazione puntuale delle misure, delle opere e degli interventi compensativi, come previsto dal par. 4.2 dell'allegato 1 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054. A tal fine si suggerisce di allegare alla domanda una nota riassuntiva delle condizioni di sostenibilità di cui al par. 4.2 dell'allegato 1 alla d.g.r. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 utilizzando lo schema di cui all'allegato 2 al presente decreto.

---

**Note:**

- (1) *testo così modificato dalla DDG(3) 13370 del 31 dicembre 2010*
- (2) *testo soppresso dalla DDG(3) 13370 del 31 dicembre 2010*

**Allegato 1****Addetti per tipologia di vendita (GSV, MSV, EV) - Codici Ateco 1991 selezionati sulle Classi 50 e 52**

Tipologia di vendita	ALIMENTARI							NON ALIMENTARI						
	Superfici al 30.06.2003	Superfici al 30.06.2006	Diff.	Variaz. %	Addetti 2001	Addetti 2001 ogni 1.000 mq. (2003)	Addetti 2007 ogni 1.000 mq. (*)	Superfici al 30.06.2003	Superfici al 30.06.2006	Diff.	Variaz. %	Addetti 2001	Addetti 2001 ogni 1.000 mq. (2003)	Addetti 2007 ogni 1.000 mq. (*)
EV	<b>1.102.767</b>	<b>1.132.682</b>	<b>29.915</b>	2,71%	<b>31.749</b>	28,79	29,57	<b>5.660.722</b>	<b>5.941.399</b>	<b>280.677</b>	4,96%	<b>96.557</b>	17,06	17,90
MSV	<b>973.034</b>	<b>1.086.531</b>	<b>113.497</b>	11,66%	<b>24.931</b>	25,62	28,61	<b>3.438.762</b>	<b>3.621.153</b>	<b>182.391</b>	5,30%	<b>28.346</b>	8,24	8,68
GSV	<b>694.735</b>	<b>801.233</b>	<b>106.498</b>	15,33%	<b>33.871</b>	48,75	56,23	<b>2.111.625</b>	<b>2.392.408</b>	<b>280.783</b>	13,30%	<b>26.689</b>	12,64	14,32
	<b>2.770.536</b>	<b>3.020.446</b>			<b>90.551</b>			<b>11.211.109</b>	<b>11.954.960</b>			<b>151.592</b>		

(\*) Il valore del rapporto [addetti 2007/1.000 mq (2006)]

è determinato

dal valore del rapporto [addetti 2001/1.000 mq (2003)]  
incrementato dallo stesso incremento % delle sup. di vendita tra 2003 e 2006

## *Allegato 2*

### SOSTENIBILITA'

Scheda riassuntiva descrittiva delle azioni / misure di compensazione proposte dal richiedente

#### **B3.1 Componente socio – economica**

	Descrizione
mantenimento e sviluppo occupazionale	
valorizzazione delle produzioni lombarde	
marketing del territorio	
sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività di impresa	
azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali [...]	
servizi gratuiti al consumatore	
altre azioni di compensazione	

#### **B3.2 Componente territoriale – ambientale**

	Descrizione
opere di compensazione	
cessione area al Comune	
oneri urbanizzazione	
contenimento dell'inquinamento dell'aria	
altre azioni di compensazione	

#### **B3.3 Consenso dei soggetti**

	Descrizione
Comuni contermini	
Associazioni categoria commercio	
Associazioni Consumatori	

***Id.***

***Testo in vigore dal 22/1/2008***