

Commercio. Da contemperare i principi della libera concorrenza con la tutela del paesaggio e della rete di vendita esistente

Grandi magazzini, Comuni decisivi

Le scelte dei piani urbanistici possono condizionare le nuove aperture nei centri storici

Guido Inzaghi

Si chiama *high street retail* e si intende l'offerta commerciale localizzata nelle vie centrali delle principali città. Anche in Italia, specie a Milano, Roma e Firenze ma anche nelle altre maggiori città d'arte e commerciali, i capitali internazionali (fondi sovrani, investitori asiatici e opportunistici) sono a caccia di queste solide opportunità di investimento, che tuttavia ormai scarseggiano o hanno costi proibitivi in relazione al loro rendimento.

Se il prodotto è carente bisogna realizzarne di nuovo e certo non mancano nel centro delle nostre città grandi proprietà immobiliari liberatesi o che si stanno liberando dagli uffici trasferiti nelle nuove aree terziarie. Il caso dell'ormai quasi desertificata Piazza Cordusio a Milano è paradigmatico.

La realizzazione di una nuova offerta commerciale nei salotti e nelle vie dello struscio è peraltro idonea a promuovere la rigenerazione urbana, l'efficientamento energetico e la dotazione di nuove infrastrutture e servizi, non necessariamente pubblici. Ma l'apertura dei *department store*, ossia dei negozi più grandi, con offerta commerciale articolata e superficie di vendita generalmente superiore a 2.500 metri quadrati, incontra le regole dell'urbanistica commerciale. Si tratta del cosiddetto decreto Bersani (Dlgs n. 114/1998) e della legislazione regionale applicativa, assieme alle norme della sempre vigente legge urbanistica nazionale (la n. 1150/1942) e delle disposizioni regionali in materia di governo del territorio, del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) e soprattutto della disciplina dei piani regolatori comunali.

La tutela del tessuto commerciale esistente, così come

dei valori paesaggistici e culturali delle nostre città, assieme alla necessità di dotare il tessuto urbano dei servizi - quali parcheggi e aree a verde - necessari all'ordinato sviluppo territoriale sono solitamente d'ostacolo all'apertura in centro di nuovi *department store*.

Questa consolidata tendenza si pone però in conflitto con le numerose riforme del commercio (Dl n. 223/2006, n. 138/2011 e n. 1/2012) finalizzate a garantire la libertà di concorrenza in applicazione della Direttiva Bolkestein del 2005.

Nella mediazione del contrasto, in termini maggiormente favorevoli alla libertà di iniziativa economica, spicca il Comune di Milano: lo strumento urbanistico generale consente infatti l'apertura delle grandi strutture nei nuclei di antica formazione, pur assoggettandone l'insediamento al reperimento o alla monetizzazione

di una imponente dotazione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Sempre a Milano, non è richiesta la dotazione di parcheggi per le grandi strutture di vendita localizzate nelle zone a traffico limitato (chi parcheggia dove non si può arrivare in auto?), norma tanto ragionevole quanto in contrasto con la disciplina regionale della Lombardia che rispetto agli stalli non distingue tra un centro commerciale in periferia e l'offerta nelle aree pedonali delle città.

Nei tessuti della Città storica di Roma le funzioni commerciali per grande struttura sono invece sostanzialmente escluse e, più in generale, non sono ammesse in buona parte della città. Nella Città storica l'apertura di grandi strutture di vendita è tuttavia consentita per le "attività tutelate" di cui alle delibere del Consiglio comunale n. 36/2006 e n. 86/2009 (quali librerie, rivendite di oggetti di antiquariato, gallerie d'arte, vendite di prodotti di alta moda e prêt à porter di marchi a diffusione nazionale ed internazionale).

Sia nel Lazio che in Lombardia, l'apertura di grandi strutture è poi subordinata alla determinazione favorevole di una conferenza di servizi che vede la partecipazione di Regione, Provincia e Comune, così come stabilito dall'articolo 9 del Dlgs n. 114/1998.

Su quest'ultimo punto, merita di essere citata la regione Veneto che, con Lr n. 50/2012, ha invece previsto che, all'interno dei centri storici, l'autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita sia rilasciata direttamente dal Comune cui è rimessa ogni valutazione circa la localizzazione dei grandi negozi e la dotazione degli standard urbanistici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Department store

● Il *department store* è un esercizio commerciale al dettaglio che offre una vasta gamma di beni di consumo appartenenti a diverse categorie e distribuiti in reparti distinti. È riconducibile alla categoria della grande struttura di vendita (esercizi con superficie di vendita superiore a 1.500 mq nei Comuni con meno di 10mila abitanti e superiore a mq. 2.500 mq nei comuni con più di 10mila abitanti).



Il confronto tra Milano e Roma

	MILANO	ROMA
INSEDIABILITÀ NEL CENTRO STORICO	Nei «nuclei di antica formazione» lo strumento urbanistico ammette esercizi commerciali, ma secondo modalità di intervento diversificate alla luce della natura degli interventi edilizi da realizzare (risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e della tipologia dell'esercizio (strutture con superficie di vendita inferiore o superiore a 5mila mq)	Nei tessuti della città storica l'apertura di grandi strutture di vendita è consentita solo le "attività tutelate" di cui alle delibere del Consiglio comunale n. 36/2006 e n. 86/2009 (librerie, antiquariato, gallerie d'arte, alta moda e prêt à porter di marchi a diffusione nazionale ed internazionale). Le grandi strutture per attività non tutelate sono ammesse in alcuni degli «ambiti di valorizzazione della città storica»
DOTAZIONE DI SERVIZI	Necessarie aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno per il 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e nelle Ztl non sono richiesti parcheggi	Parcheggi pubblici in misura pari al 200% della superficie di vendita. Dotazione ulteriore a quella prevista per parcheggi. Nella città storica può essere reperita una dotazione inferiore, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni connesse al regime di traffico
MONETIZZAZIONE	È ammessa. Al posto della cessione di aree o della monetizzazione, è anche consentito realizzare servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, assicurando il rispetto dell'equivalenza dei costi	È ammessa. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione di opere pubbliche
RILASCIO AUTORIZZAZIONE	Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 9 del Dlgs n. 114/1998. La conferenza valuta l'incidenza della struttura sul territorio sulla base di uno studio denominato rapporto di impatto. La domanda, per poter essere accolta deve dimostrare la sostenibilità dell'insediamento, che viene conseguita quando il valore dell'indicatore impatto è azzerato	Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 9 del Dlgs n. 114/1998. Nel determinarsi in merito alle grandi strutture di vendita, la Regione tiene conto della finalità di garantire, all'interno di ciascun ambito territoriale, il riequilibrio della rete distributiva