



# COMUNE DI CORINALDO (AN)

- UFFICIO DEL SINDACO -

Via Del Corso, civ. 9 - 60013 CORINALDO (AN) Tel. 071/7978600 Fax 071/7978042

E mail: [sindaco@corinaldo.it](mailto:sindaco@corinaldo.it)

Corinaldo, 24/02/2021

**VIA PEC.**

## REGIONE MARCHE

Dirigente Posizione di Funzione Urbanistica,  
Paesaggio ed Edilizia

[regione.marche.paesaggioterritorio@emarche.it](mailto:regione.marche.paesaggioterritorio@emarche.it)

Dirigente PF Credito Cooperative Commercio  
e Tutela dei consumatori

[regione.marche.intercom@emarche.it](mailto:regione.marche.intercom@emarche.it)

P.C

## PROVINCIA DI ANCONA

Settore IV

Area Governo del Territorio

UO Pareri Urbanistici

Area Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

UO Autorizzazione Unica Ambientale

[provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

OGGETTO: **PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI COMMERCIALI, DI MEDIA STRUTTURA, SU AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO – ZONA D3 – PRG COMUNE DI CORINALDO- RICHIESTA PARERE**

In riferimento al progetto di cui in oggetto, con la presente si evidenzia quanto segue:

1 - ELEMENTI DELL'INTERVENTO SECONDO LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA DEPOSITATA PRESSO IL SUAP comunale PER LA CONFERENZA DEI SERVIZI

Apertura di una nuova media struttura di vendita in via Nevola a Corinaldo, quale riqualificazione di una zona produttiva dismessa da tempo, effettuando una totale demolizione degli edifici esistenti.

Si tratta del progetto di realizzazione di due immobili distinti, la cui somma delle superfici di vendita è inferiore a 1.500 mq.:

- Edificio 1, destinato alla vendita alimentare con sup. vendita pari a 1.053 mq (Supermercato Eurospin)

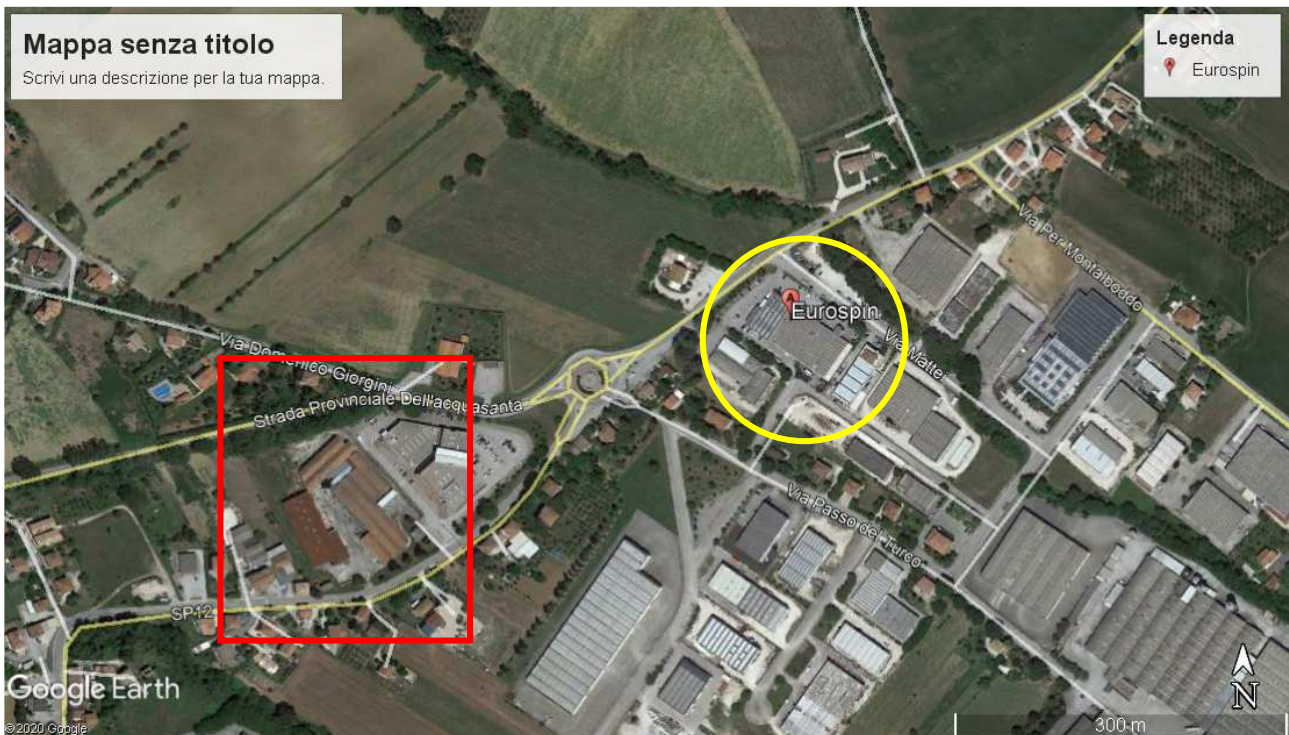
- Edificio 2, destinato alla vendita non alimentare con sup. vendita pari a 446 mq (senza individuazione della categoria merceologica da insediare).

La Zona urbanistica del PRG vigente è di tipo D3 – Aree di trasformazione (art. 32 delle NTA di PRG) – comparto 2, ovvero produttiva di completamento, assimilabile alle zone B di cui al D.M. 1444/68.

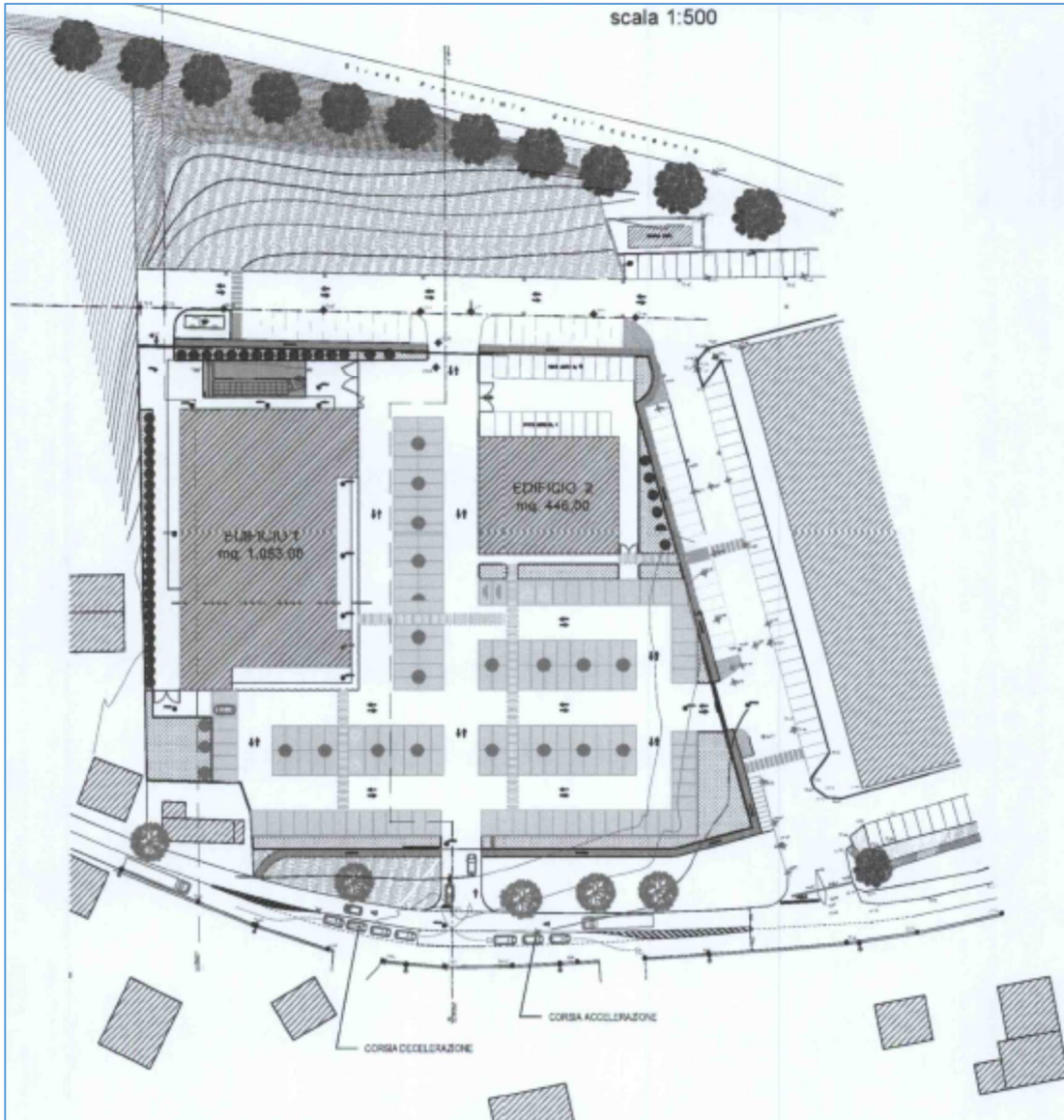
L'attuazione è prevista tramite un piano di lottizzazione al fine di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie (parcheggi, accessi e verde).

Il comparto sarà recintato e dotato di un accesso autonomo, ma insistente sulla viabilità provinciale, la S.P. 17. Nelle immediata vicinanza, dalla parte opposta della strada comunale, risulta già aperta una struttura commerciale che ha al suo interno una media struttura di vendita alimentare oltre ad alcuni esercizi di vicinato.

La ditta richiedente ha depositato gli elaborati del piano attuativo, nonché quelli finalizzati al rilascio del permesso di costruire, e per la richiesta di autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale, come media struttura di vendita alimentare (Piano di Lottizzazione per la realizzazione di due strutture commerciali <1.500 mq superficie di vendita - Progetto architettonico - Permesso di costruire – AUA – Paesaggistica - Parere viabilità provinciale - Autorizzazione commerciale). L'istanza è stata depositata al SUAP richiamando l'art. 7 del DPR 160/2010



*Vista Google Earth – zona interessata dal progetto della nuova media struttura di vendita. A 500 metri, in via E. Mattei, si trova l'attuale sede dell'Eurospin già autorizzato.*



*Planimetria del progetto depositato con l'istanza iniziale.*

Il Comune di Corinaldo ha chiesto un parere preventivo alla Regione Marche – Ufficio Commercio per avere conferma delle conclusioni effettuate dal proponente, circa la qualifica di media struttura di vendita ai sensi della legge regionale sul commercio.

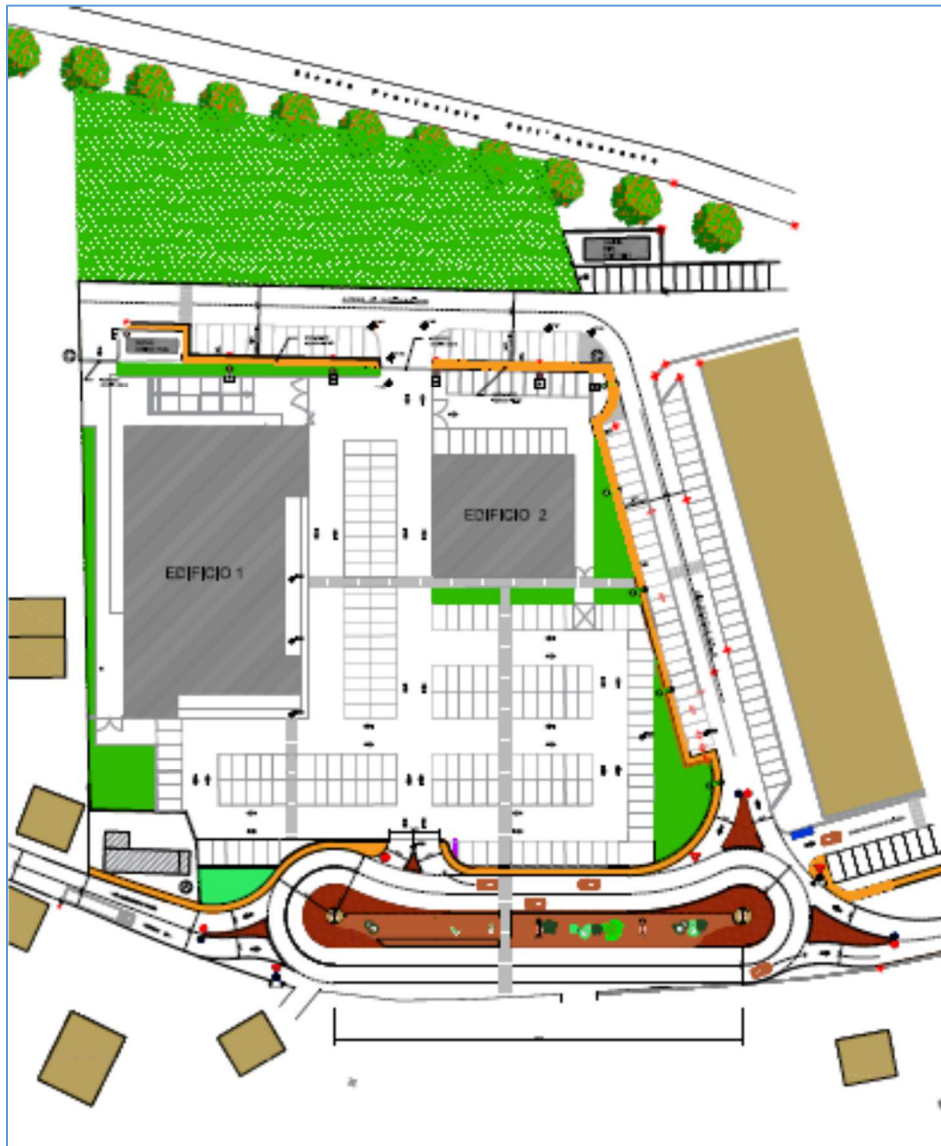
Visto quanto sopra descritto si ritiene il tipo di intervento classificabile in una media struttura di vendita in quanto trova localizzazione in zona urbanistica D3, isolata costituita da 2 edifici con una superficie di vendita complessiva di mq. 1.500,00 e quindi si ritiene che può essere rilasciata la prescritta autorizzazione ai sensi della vigente normativa regionale.

La Regione Marche ad oggi non ha riscontrato il quesito.

A seguito della prima conferenza dei servizi, in risposta ad un primo pronunciamento negativo da parte dell'Ufficio della Viabilità della provincia sulla modalità di innesto di entrata ed uscita dalla nuova area commerciale data la presenza dell'accesso della struttura commerciale esistente sulla S.P. 17, è stata



prodotta informalmente una nuova planimetria che prevede un accesso sulla viabilità Provinciale attraverso un incrocio realizzato tramite un flusso di tipo rotatorio con idonee corsie di accelerazione.



*Modifica accesso concordata con l'Ufficio Viabilità della Provincia (invio informale del 29 gennaio 2021).*

## 2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per valutare detto intervento si richiamano i seguenti riferimenti normativi:

- **D. lgs. 114/1998**, art. 4 - *Definizioni e ambito d'applicazione del decreto: [...]*  
lett. e) "per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti..."
- lett. g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- **LEGGE REGIONALE 10 novembre 2009, n. 27** - Testo unico in materia di commercio
- **REGOLAMENTO REGIONALE 02 marzo 2015, n. 1**- Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I, della legge regionale 10 novembre 2009, n. 27 (Testo unico in materia di commercio):

1. **Art. 21(Classificazione e localizzazione)** - 1. Le **medie strutture di vendita alimentari** e non alimentari, classificate come da Tabella 3, sono costituite da un'unica struttura edilizia anche articolata su più immobili funzionalmente collegati, comprendente un unico esercizio ovvero un insieme di più esercizi di vicinato o di medie strutture. Una media struttura può essere qualificata come centro commerciale quando ricorrono le condizioni di cui all'articolo 31. 2. La struttura edilizia si considera unica sia quando al suo interno è previsto un solo esercizio commerciale sia quando al suo interno sono previsti più esercizi classificabili come esercizi di vicinato o medie strutture di vendita. Agli esercizi commerciali inseriti nella struttura si applicano le disposizioni di carattere commerciale e urbanistico concernenti le medie strutture anche se le domande di apertura sono presentate in tempi diversi. Il titolo abilitativo edilizio è rilasciato ai sensi della normativa vigente previa verifica del rispetto di tutte le disposizioni di carattere urbanistico e commerciale, in particolare quelli concernenti le dimensioni, i parcheggi e gli accessi.
2. **Art. 25 (Classificazione e localizzazione)** 1. Le **grandi strutture di vendita, alimentari** e non alimentari, sono costituite da un'unica struttura edilizia anche se articolata su più immobili funzionalmente collegati, composta da un unico esercizio o da un insieme di più esercizi di vicinato o di medie o grandi strutture e sono classificate per dimensione come indicato nella allegata Tabella 7. Una grande struttura di vendita può essere qualificata come centro commerciale ove ricorrano le condizioni di cui all'articolo 31. 2. La struttura edilizia si considera unica sia quando al suo interno sia previsto un unico esercizio commerciale sia quando al suo interno siano previsti più esercizi classificabili come esercizi di vicinato o medie strutture di vendita o grandi strutture di vendita. Agli esercizi commerciali inseriti nell'unica struttura edilizia si applicano le disposizioni concernenti una grande struttura di vendita anche se le relative domande di apertura sono presentate in tempi diversi. Il titolo abilitativo edilizio è rilasciato ai sensi della normativa vigente, previa verifica del rispetto di tutte le disposizioni di carattere urbanistico e commerciale, in particolare concernenti le dimensioni, i parcheggi e gli accessi.
3. **Art. 31 (Centri commerciali)** 1. Il centro commerciale è una struttura edilizia unitaria, anche se articolata su più immobili funzionalmente collegati a destinazione specifica, sorta o trasformata al fine di ospitare il centro, anche se all'interno operano più esercizi commerciali. In essa deve essere prevista la suddivisione degli spazi destinati ai vari esercizi, nonché la presenza di infrastrutture comuni e spazi di servizio la cui gestione sia organizzata e garantita unitariamente. Il centro commerciale comporta la condivisione delle aree di parcheggio, delle aree di accesso, dei corridoi interni di collegamento tra i vari esercizi, delle eventuali vie di accesso o zone destinate a verde e dei locali destinati agli uffici e ai servizi.
4. **Art. 32 (Concentrazione di medie strutture di vendita)** 1. Costituisce concentrazione di medie strutture di vendita il complesso di esercizi contigui o adiacenti costituente un'unica entità economico-commerciale, in cui la superficie di vendita complessiva dei singoli esercizi è pari o superiore alle dimensioni di una grande struttura di vendita e che è percepito dal consumatore come un insieme unico dotato di maggiore attrattività commerciale rispetto al singolo esercizio. Le strutture di vendita in forma concentrata mantengono carattere dimensionale unitario, anche se sono costituite da più unità immobiliari, se sono attraversate da viabilità privata o pubblica e se appartengono a Comuni diversi. 2. Ai fini di cui al comma 1, il Comune definisce con proprio atto la sussistenza della concentrazione di medie strutture di vendita, tenendo conto in particolare delle disposizioni del PTC di cui all'articolo 2, comma 5, lettera d). In ogni caso può ritenersi concentrazione se si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) sono soggetti a un unico titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente e a un'unica autorizzazione commerciale;
  - b) condividono la stessa area di parcheggio;
  - c) sussistono piazze, marciapiedi, pensiline e altro che rendono la struttura funzionalmente unitaria;
  - d) c'è gestione comune e unitaria di servizi, utenze e spazi;
  - e) ci sono collegamenti strutturali tra le varie strutture;
  - f) c'è un accesso unitario.

*3. La superficie di vendita delle strutture in forma concentrata è determinata dalla somma delle superfici di vendita di tutte le strutture, esistenti e da autorizzare. 4. A fronte di una domanda di autorizzazione per l'apertura di una media struttura di vendita, il Comune prioritariamente verifica se la struttura da insediare si inserisce in uno spazio territoriale in cui sono già presenti altre medie strutture di vendita autorizzate dopo la data di entrata in vigore del presente regolamento. In tale caso, se il Comune verifica il configurarsi di una concentrazione di medie strutture di vendita, applica le disposizioni cui sottoporre la domanda con riferimento alla superficie di vendita complessiva.*

### 3 – STATO DEL PROCEDIMENTO

Nella CdS, convocata dal SUAP di Corinaldo la Provincia è stata coinvolta per l'Autorizzazione Paesaggistica e per il Piano Attuativo, nonché per l'AUA e il parere sull'innesto alla viabilità della SP 17. Era stata attestata l'esclusione da Valutazione Ambientale Strategica in quanto inquadrato come un Piano Attuativo conforme al PRG, già sottoposto a VAS. La Provincia ha ritenuto non condivisibile l'esclusione e ha richiesto di produrre il Rapporto Preliminare finalizzato ad una verifica di assoggettabilità a VAS.

In conferenza dei servizi sono emerse queste criticità, dovute alla corretta qualificazione della tipologia di struttura commerciale che andrà a localizzarsi:

- 1) In relazione alla possibile concentrazione di medie strutture di vendita, dato che la struttura commerciale da realizzare si pone nelle immediate vicinanze ( seppur divisa da una strada comunale e con accesso autonomo sulla strada Provinciale) con una struttura commerciale esistente, che ha al suo interno una media struttura di vendita alimentare oltre ad alcuni esercizi di vicinato. L'ultima planimetria elaborata dalla ditta prevede una separazione tra le due aree. In qual caso l'autorizzazione sarebbe pertanto soggetta alla preventiva concertazione prevista dal PTC per la localizzazione della struttura, e quindi sottratta alla procedura SUAP, in quanto da attuarsi tramite la procedura dell'accordo di programma.
- 2) Escludendo la concentrazione di medie strutture di vendita, e valutando singolarmente l'intervento, se il progetto possa configurarsi come un centro commerciale secondo le definizioni previste dal D.Lgs 114/1998 e dal Regolamento regionale sul commercio. Qualora fosse un centro commerciale, trattandosi di un piano attuativo che costituisce il quadro di riferimento ambientale per un'opera soggetta alle procedure di VIA (cfr. allegato B2 alla .R. 11/2019<sup>1</sup>), scatterebbe anche la VAS sul piano attuativo oltre alle procedure di verifica di VIA sul progetto del centro commerciale.

Per quanto riguarda l'accertamento della potenzialità dei parcheggi da realizzare, nella documentazione trasmessa dal SUAP, relazione integrativa, risulta verificato rispetto alla L.R. 11/2019 (VIA) come segue:

- n. parcheggi d'uso pubblico (228 posti auto in totale) – dimezzamento soglie per la presenza di una porzione dell'area soggetta a vincolo paesaggistico (VEDI FOTO SOTTO).

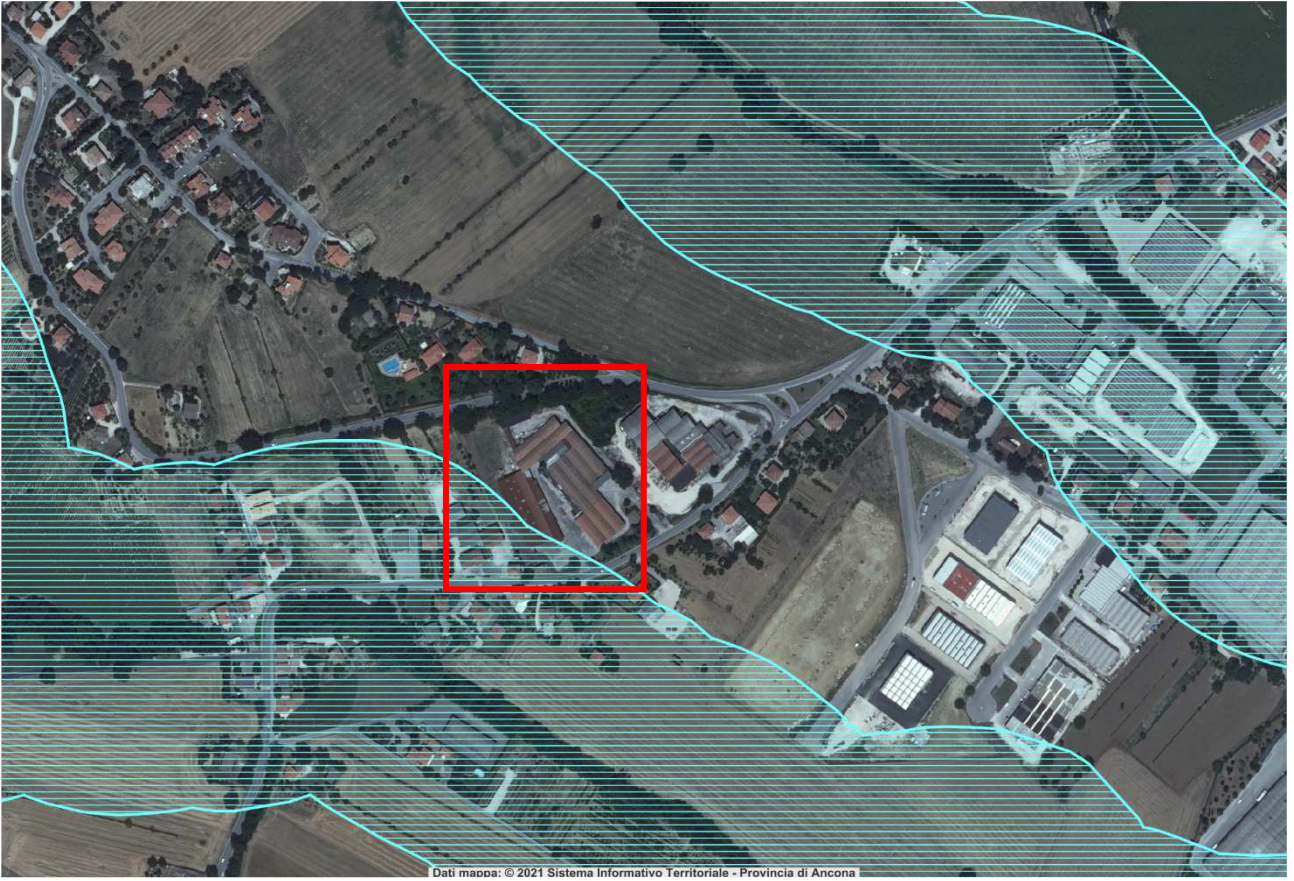
---

<sup>1</sup> Allegati VIA, B2

Progetti di infrastrutture punto 7, lettera b)

- b) Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al

settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;



*Vincolo paesaggistico dei 150 m dal corso d'acqua.*





*Accesso attuale del Coal sulla S.P. 17.*



*Supermercato Coal esistente.*





Supermercato Coal esistente.

### PARERE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Per l'amministrazione comunale, la nuova area, con due edifici commerciali distinti e separati, di superficie complessiva commerciale inferiore a mq 1.500 (mq 1.053 una di mq 446 l'altra) rispetto a quanto evidenziato sopra:

1. non rientrano nella normativa sulla concentrazione di cui all' **art. 32 (Concentrazione di medie strutture di vendita)**, rispetto alla zona commerciale esistente nelle vicinanze in quanto si può affermare che non ricorrono nessuna delle seguenti condizioni:

- a) sono soggetti a un unico titolo edilizio rilasciato ai sensi della normativa vigente e a un'unica autorizzazione commerciale (**no la nuova area ha un autorizzazione edilizia e commerciale separata**);
- b) condividono la stessa area di parcheggio (**le due zone hanno superficie di parcheggio separate**);
- c) sussistono piazze, marciapiedi, pensiline e altro che rendono la struttura funzionalmente unitaria (**non sussistono elementi che rendono la struttura funzionalmente unitaria**);
- d) c'è gestione comune e unitaria di servizi, utenze e **spazi (non c'è gestione unitaria dei servizi, utenze e spazi)**;
- e) ci sono collegamenti strutturali tra le varie strutture (**non ci sono collegamento strutturali, gli edifici sono distanti più di 30-40 mt**);
- f) c'è un accesso unitario (**le due zone sono servite da due accessi separati dalla Provinciale**).

2. Sulla definizione di centro commerciale secondo le definizioni previste dal D.Lgs 114/1998 e dal Regolamento regionale sul commercio, si può affermare che l'intervento richiesto, come detto riguarda la realizzazione di due edifici separati, all'interno di una zona commerciale, con autorizzazioni commerciali distinte, con una separazione degli stessi (distanza tra i due edifici mt).

30,00), con utenze e servizi separati ( acqua, luce, gas, ecc.) con zone a parcheggio dedicate, e due ingressi. Quindi per l'amministrazione comunale l'intervento non rientra nella definizione di centro commerciale così come definitivo dal D.Lgs 114/1998 e dal Regolamento regionale sul commercio in quanto i due edifici commerciali, non sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e non usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Si chiede pertanto ai servizi in indirizzo un parere in merito alle valutazioni di cui sopra espresse dall'Amministrazione Comunale sul procedimento in corso

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento in materia, colgo l'occasione per porgere

Distinti Saluti

**IL SINDACO**

*(Matteo Principi)*

*(Firma apposta in forma digitale ai sensi*

*Dell'art. 21 del D.lgs.vo n. 85 del 07/03/2005 ss.mm.ii. C.A.D.)*