



REGIONE MARCHE  
GIUNTA REGIONALE  
PF Credito Cooperative  
Commercio e Tutela dei Consumatori

AL SINDACO  
COMUNE DI CORINALDO  
PEC: [comune.corinaldo@mypec.eu](mailto:comune.corinaldo@mypec.eu)

REGIONE MARCHE  
Dirigente Posizione di Funzione  
Urbanistica,  
Paesaggio ed Edilizia  
PEC [regione.marche.paesaggioteritorio@emarche](mailto:regione.marche.paesaggioteritorio@emarche)

PROVINCIA DI ANCONA  
Settore IV  
Area Governo del Territorio  
UO Pareri Urbanistici  
Area Valutazioni e Autorizzazioni  
Ambientali  
UO Autorizzazione Unica Ambientale  
PEC [provincia.ancona@cert.provincia.ancona](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona)

**Oggetto:** PROGETTO PER REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI COMMERCIALI, DI MEDIA STRUTTURA, SU AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO – ZONA D3 – PRG COMUNE DI CORINALDO- RISCONTRO nota 24/02/2020.

In riferimento all'oggetto:

- la presente nota è limitata solo ad una fattiva collaborazione istituzionale e non rientra in alcun modo nella prevista consulenza in quanto in base alla dgr regionale 769/2006 e successive modifiche ed integrazioni l'attività di consulenza è svolta nelle materie di interesse regionale e in materia di appalti... esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e viene effettuata **senza riferimenti a casi specifici**;
- per quanto riguarda il contributo interpretativo sulle disposizioni di natura urbanistica (VIA, Vas, Accordi di programma ecc. ) si rinvia all'ufficio regionale competente ed alla stessa provincia di Ancona ;
- è conseguenziale che questo ufficio non entra nel **merito delle posizioni assunte dalla provincia di Ancona** nel caso specifico, così come riportato nella nota del comune di Corinaldo che fa riferimento a riunioni di Conferenza di Servizi che si sono già tenute;
- si evidenzia inoltre che in seguito alla l. cost. 18.10.2001, n. 3 di riforma del titolo V della costituzione, la materia del commercio è stata dalla C. cost. pacificamente ricondotta alla competenza legislativa residuale delle regioni ex art. 117, co. 4, cost.6 e la precedente



disciplina statale ha assunto natura di normativa residuale applicabile solo alle regioni che non abbiano provveduto ad emanare una disciplina propria in materia. In seguito alla nuova struttura costituzionale di riparto delle competenze statali e regionali, le regioni hanno gradualmente provveduto ad adottare specifiche legislazioni in materia di distribuzione commerciale, a volte anche derogando al precedente assetto normativo stabilito dal legislatore statale

- pertanto la *l. n. 27/2009* (Testo Unico del commercio come modificato ed integrato ) ed il regolamento attuativo 02 marzo 2015, n. 1- sono le disposizioni che regolano nella regione Marche la materia della distribuzione commerciale. Ne consegue che il più volte richiamato **Decreto 114/98** sia dal comune di Corinaldo che dalla Provincia **non è più vigente nelle Marche pertanto gli enti in indirizzo dovranno valutare il caso specifico tenendo in considerazione le citate disposizioni regionali.**

***A tal fine vengono ad essere forniti informazioni di natura generale deferendo agli enti in indirizzo ogni valutazione circa l'utilità nella fattispecie concreta***

- **PREMESSA.**

Il Comune di Corinaldo, con nota del 24/2/2021, sottopone anche a questa p.f. il progetto descritto in oggetto al fine di ricevere un parere in merito alla qualificazione del plesso come media struttura di vendita ai sensi della Legge regionale sul commercio.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il progetto prevede la realizzazione di due immobili distinti per una superficie totale di mq 1.500, di cui 1.053 mq destinati alla realizzazione di un edificio per la vendita di prodotti alimentari e 446 mq per altro edificio adibito alla vendita di prodotti non alimentari. **Tali immobili sono inseriti all'interno di un comparto recintato e dotato di ingresso autonomo.** Le opere di urbanizzazione saranno attuate mediante un piano di lottizzazione.

**NORMATIVA DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONI.**

➤ LEGGE REGIONALE N. 27/2009 – Testo Unico Commercio:

**Art. 10 (Definizioni)**

g) medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 2, comma 1;

h) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella delle medie strutture, nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 2, comma 1;

i) 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. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;

➤ 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):



**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.

Nel caso in esame teorico ci troviamo in presenza di due strutture: una con superficie pari a mq 1053 e l'altra pari a mq 446 che nell'insieme non superano la superficie complessiva di una media struttura di vendita (secondo la classificazione proposta dalla Tabella 3, allegata al Regolamento n. 1/2015).

#### A. Centri commerciali

La vicinanza tra le strutture induce a dover prendere in esame ulteriori tipologie di esercizi commerciali previste dal Regolamento n. 1/2015 sopra citato, al fine di verificare se sussiste un collegamento funzionale tra le stesse.

**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.

**Se si rinvencono le condizioni di cui all'art. 31 allora qualsiasi progetto presentato ad un comune si deve intendere come un Centro Commerciale.**

Tuttavia si riepiloga quanto dichiarato dal Comune:

- **l'intervento prevede la realizzazione di due edifici separati dotati di distinte autorizzazioni commerciali, due aree di parcheggio dedicate, ingressi, utenze e servizi separati quindi almeno da quanto evidenziato dal comune e dalla impresa non dovrebbe trattarsi di un Centro commerciale .**

**Ad integrazione di quanto dichiarato dal Comune si riportano interpretazioni della Giurisprudenza prevalente che statuisce che non può ravvisarsi l'esistenza di un centro commerciale nel caso di due strutture che, pur caratterizzate da vicinanza, sono distinte, materialmente separate e prive di collegamenti nonché dotate ciascuna di propri servizi e destinate ad autonoma e separata gestione, risultano isolate l'una dall'altra per l'esistenza di una alta recinzione, che impedisce ogni accesso e**



comunicazione tra un complesso e l'altro, sono dotate di una autonoma centralina elettrica, di un separato impianto di condizionamento e sistema antincendio, di un separato sistema di raccolta delle acque reflue e sono dotate di una autonoma viabilità esterna, di ingressi separati e di distinti parcheggi privi di collegamento (oltre a non avere in comune gallerie, aree di carico e scarico, magazzini, uffici, o altro). Esse, quindi, si configurano come due strutture incomunicabili, che non usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente, (CdS, Sez. V, sent. n. 6686 del 29.10.2009, CdS Sez. V 6.5.2013 n.6646).

## B. Concentrazione

Occorre altresì analizzare se, nel caso di specie prospettato, possa configurarsi una concentrazione di medie strutture di vendita in presenza di almeno una delle condizioni di seguito illustrate:

**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.

**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)**.

**Il comune deve anche tener conto del PTC qualora questo abbia regolamentato le concentrazioni di nuovi esercizi commerciali di medie strutture di vendita di cui all'articolo 32 che producono impatti equivalenti a quelli delle grandi strutture di vendita.**

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.

**Secondo le indicazioni fornite dal Comune stesso nella nota su richiamata, non si rinviene la presenza di nessuna delle condizioni sopra descritte relative al regime della concertazione. Le due strutture da realizzare anche se sono nelle immediate vicinanze di una altra struttura commerciale già esistente sembrano rispettare quanto di seguito:**

- a) *le due aree hanno autorizzazioni edilizie e commerciali separate;*
- b) *i due edifici hanno superfici di parcheggi separate;*
- c) *non sussistono elementi che rendono, nel complesso, la struttura funzionalmente unitaria;*
- d) *non c'è gestione unitaria dei servizi, utenze e spazi;*
- e) *non ci sono collegamenti strutturali tra i due edifici;*
- f) *non c'è un accesso unitario in quanto le due zone sono servite da due accessi separati dalla strada provinciale.*

In ogni caso si invita il Comune:

- **a fare ulteriori ed opportune verifiche suppletive al fine di evitare che possano sussistere collegamenti funzionali tra la struttura commerciale esistente e le nuove strutture da realizzare e che non vi siano elementi strutturali ed infrastrutturali che possano far propendere per tale collegamento** (es. cabina elettrica, recinzione, parcheggio, sistema antincendio, viabilità pedonale interna) richiamando quanto statuito dalla Sentenza del Consiglio di Stato, sezione V, n. 4048/2013.
- *A Valutare (se previste e regolamentate nel PTC) anche le disposizioni della Provincia in materia di concentrazione (all'articolo 2, comma 5, lettera d del regolamento attuativo della regione Marche su richiamato).*

Disponibile ad ulteriori chiarimenti.  
Saluti cordiali

Il Dirigente

Dott. Pietro Talarico

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010 e dal D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.