

Progressivo N. 72

Verbale N. 4

Prot. Gen.le N. 87831/18



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 24 SETTEMBRE 2018

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data 20/9/2018, n° 114957/18 si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle ore 15,15 con la Presidenza del Signor ZARDI Dr. Giampaolo – Vice Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora CAVALLARI Dr. ssa Ornella - Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe I/A).

**CONSIGLIERI:** assegnati n° 32 + 1 – in carica n° 32 + 1 – intervenuti n° 27

1. TAGLIANI Tiziano – SINDACO
2. ZARDI Giampaolo – VICE PRESIDENTE

3. ANSELMI Vittorio
4. BALBONI Alessandro
5. BALBONI Federico
6. BARALDI Ilaria
7. BAZZOCHI Alessandro
8. BERTELLI Giulia
9. BIANCHINI Patrizia
10. BOVA Alberto
11. CAVICCHI Giovanni

12. CRISTOFORI Tommaso
13. FACCHINI Fausto
14. FOCHI Claudio
15. FORNASINI Matteo
16. GUZZINATI Vito
17. MARCUCCI Lorenzo
18. MARESCA Dario
19. MARESCOTTI Deanna
20. PERUFFO Paola

21. RENDINE Francesco
22. SORIANI Elisabetta
23. TALMELLI Alessandro
24. TOSI Ruggero
25. TURRI Pietro
26. VIGNOLO Mauro
27. VITELLETTI Bianca Maria

### **ASSESSORI:**

1. CORAZZARI Cristina
2. FUSARI Roberta
3. MERLI Simone
4. MODONESI Aldo
5. SERRA Roberto
6. VACCARI Luca

**SCRUTATORI NOMINATI:** FACCHINI – FORNASINI - TOSI

~~Visto della Ragioneria~~

(O M I S S I S)

### **In copia:**

Individuazione di nuovi criteri e procedure finalizzati a consentire fisiologici ampliamenti una tantum (max 20% della superficie di vendita) per tutte le medio-grandi strutture di vendita commerciali esistenti e funzionanti.

- Sett. Pianificazione / Tumiatì
- Serv. Pianificazione / Perelli
- U.O. PUA / Bonora
- U.O. PUA / Pellati
- Servizio Commercio / Benvenuti
- Ragioneria

Il Presidente dà la parola all'Ass.re Fusari per l'illustrazione della pratica in oggetto, all'Assessore Serra per una comunicazione sulla delibera e al Cons. Talmelli che presenta una Risoluzione.

Dichiarata aperta la discussione si hanno gli interventi dei Cons.ri Bazzocchi, Fornasini, Facchini, Guzzinati, Anselmi, Marescotti, Balboni A., Rendine, Talmelli e la replica dell'Ass.re Fusari.

---

Esce Calò sostituito dal Vice Presidente Zardi

---

Quindi il Vice Presidente dichiara aperta la discussione per dichiarazione di voto sulla Risoluzione presentata dal Cons. Talmelli e si hanno gli interventi dei Cons.ri Bazzocchi e Rendine.

Il Vice Presidente pone quindi in votazione la sottoriportata Risoluzione presentata dal Cons. Talmelli:

#### **Premesso che**

Da sempre questa Amministrazione comunale è sensibile alle problematiche e sostiene i piccoli commercianti;

#### **Considerato che**

Risultano agli atti del Servizio Commercio, del 2014 al 2018, i seguenti bandi:

#### **Comune e Camera di Commercio**

**Anno 2014** - Bando per attrazione e sviluppo di nuove attività produttive nel Comune di Ferrara. Budget complessivo €. 300.000 di cui €. 13.000 del Comune di Ferrara

**Anno 2015** - Bando contributi alle imprese della Provincia di Ferrara a sostegno degli investimenti in tecnologia per la sicurezza. Budget complessivo €. 170.000 di cui €. 20.000 messi dal Comune di Ferrara

**Anno 2018** - Bando multidisciplinare a sostegno dei processi di crescita e della competitività delle imprese ferraresi – Budget complessivo di €. 589.960,00 di cui €. 100.000,00 messi dal Comune di Ferrara.

#### **Solo Comune di Ferrara**

**Anno 2016** - Bando pubblico del Comune di Ferrara per la concessione di contributi a sostegno delle attività imprenditoriali di commercio, somministrazione, artigianato site nel territorio comunale.

Budget iniziale €. 50.000 incrementato poi a €. 75636,72

Contributi erogati €. 75.636,72

Soggetti beneficiari: Esercizi di Vicinato - Artigianato, Pubblici Esercizi – Reti di Impresa.

**Anno 2017** - Bando pubblico del Comune di Ferrara per la concessione di contributi alle imprese per la realizzazione di progetti imprenditoriali rientranti nel settore "Impresa 4.0" site nel territorio comunale

Budget complessivo €. 100.000

Contributi erogati €. 67.032,79

Soggetti beneficiari: Piccole e Micro Imprese (D.M. n. 238/2005)

Bando pubblico per l'assegnazione di contributi a favore delle imprese correlate alla TARI.

Budget complessivo €. 100.000,00

Contributi erogati €. 6.296,00

Soggetti beneficiari ditte individuali e imprese, qualsiasi sia la forma societaria;

#### **Rilevato che**

L'Amministrazione Comunale ha approvato, in data 9/11/2015, una Variante alle norme tecniche di attuazione... con P.G.n 105662 e ha adottato una Variante specifica al RUE e alla classificazione acustica con P.G.n.70378 e abolito gli oneri per i cambi d'uso nei negozi e liberalizzato all'uso direzionale le vetrine delle strade commerciali del centro storico;

#### **Rilevato inoltre che**

Il Programma speciale d'Area oltre a 14 milioni di euro (cofinanziati al 50% dalla RER) per il centro storico con i quali sono state rifatte le piazze e le vie centrali (Martiri, Trento Trieste, Cortevicchia, comparto Bersaglieri del Po) e "allargato" il Centro (Saraceno, Piazza Verdi, ecc...);  
rendendo queste strade in vie "commerciali;

#### **Impegna Il Sindaco e la Giunta**

- In coerenza con il Piano Urbanistico e con gli obiettivi strategici del DUP, a non destinare più nuove aree per le grandi strutture di vendita;
- Mettere in atto tutti quei provvedimenti non solo di carattere urbanistico a salvaguardia dei piccoli negozi, del commercio di vicinato, delle attività del centro storico e dei negozi polifunzionali.

---

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 27

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 27

VOTI FAVOREVOLI: N° 22

VOTI CONTRARI: N° 5 (Cons.ri Balboni F., Bazzocchi, Fochi, Marcucci e Rendine)

ASTENUTI: N° -

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la Risoluzione.

---

Entrano i Cons.ri Calò e Bertolasi ed esce il Cons. Anselmi: **PRESENTI: N: 28**

---

Quindi il Vice Presidente dichiara aperta la discussione per dichiarazione di voto sulla delibera e si hanno gli interventi dei Cons.ri: Balboni A., Bazzocchi, Fornasini, Marescotti, Talmelli e Rendine.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Il Vice Presidente pone quindi in votazione la sottoriportata delibera proposta dalla Giunta Comunale:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO:**

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 20598 del 02/04/2012 il Comune di Ferrara ha approvato i nuovi criteri per il rilascio di autorizzazioni commerciali per “nuove strutture di vendita”;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 63079 del 14/07/2015 il Comune di Ferrara ha approvato l'integrazione alla suddetta delibera consiliare; con detta delibera si è provveduto ad eliminare i limiti/divieti regolamentari che impedivano l'ampliamento oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita sino a 2.500 mq., precisando che è per le sole attività commerciali esistenti qualora: *l'insediamento di tali strutture non sia in contrasto con le norme e le destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, non comporti, aumento delle quantità complessive delle dotazioni territoriali richieste ai sensi dell'art. 80 del RUE e sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati a servizio della “nuova” struttura (nelle aree di pertinenza dell'edificio) ai sensi dell'art. 89 del RUE;*

- che la suddetta delibera di integrazione è stata approvata nell'ottica di promuovere lo sviluppo della città anche attraverso la riqualificazione delle attività commerciali esistenti, facendo propri i principi in materia di liberalizzazione del commercio;

- che in data 22/12/2016 la Società ASPIAG SERVICE s.r.l., nell'ambito di un quadro giuridico normativo volto alla *liberalizzazione* e della sempre più mutevole domanda di natura commerciale e sociale, ha presentato istanza PG. 147853 del 28/12/2016 per ottenere l'ampliamento della medio grande struttura commerciale ( ad oggi assentibile fino a 2500 mq di SV) a marchio INTERSPAR in Ferrara Via Malpasso n. 14, attraverso l'approvazione di una Variante al PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC (approvato con delibera di CC PG 98196/16 del 19/09/2016) ed al POC;

- che la richiesta di variante presentata, prevede un incremento di superficie di vendita di 628 mq. (con un aumento di circa il 25% della SV), per passare quindi dai 2.500 mq., già autorizzati con il PUA PG 98196/16, a 3.128 mq., determinando con tale richiesta il passaggio della struttura commerciale da medio-grande a grande struttura di vendita;

- che in data 18/01/2017 PG 7183, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i. è stata inviata alla Soc. ASPIAG SERVICE srl, comunicazione di preavviso di diniego,

dell'istanza PG. 147853 del 28/12/2016, in quanto la proposta, non risultava, allo stato, accoglibile;

- che la Giunta Comunale, cogliendo la sollecitazione di detta istanza, nell'ottica di promuovere lo sviluppo della città e la valorizzazione dei luoghi morfologicamente consolidati anche attraverso la riqualificazione delle attività commerciali esistenti e incentivare l'occupazione, con proprio indirizzo del 07/03/2017 PG 25013 ad oggetto: *Individuazione di nuovi criteri e procedure per l'ampliamento di strutture commerciali esistenti: medio/grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita, con le finalità di quanto previsto dal più recente quadro normativo in materia di "liberalizzazione" delle attività commerciali*, ha valutato con grande interesse la possibilità di ricercare e individuare una soluzione che potesse consentire "fisiologici" ampliamenti (*una tantum max 20%*) per tutte le attività esistenti e funzionanti, dando mandato agli assessori competenti di individuare e formalizzare, attraverso gli uffici, una proposta organica definendo quali debbano essere i vari passaggi: gli strumenti pianificatori e le procedure normative adeguate per pervenire a detto risultato;

- che nel mentre il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo ha denegato l'istanza presentata dalla società di cui sopra, facendo propria la decisione della Giunta Comunale di cui al suddetto atto di indirizzo, la volontà e l'intenzione di individuare una soluzione finalizzata a consentire detto ampliamento e anche per gli altri casi analoghi che dovessero presentarsi;

- che la finalità della disposizione, già promossa dalla Giunta e dal Consiglio Comunale, è quella volta ad agevolare l'ammodernamento e la qualificazione tecnico funzionale delle strutture commerciali presenti e attive, tenuto conto di come la crisi economica iniziata ormai quasi dieci anni fa, abbia fortemente impoverito il tessuto economico anche della nostra provincia e si sia trasformata nel tempo in una profonda crisi strutturale;

- che l'ampliamento di superficie proposto, limitato e contenuto nella misura del 20%, configura, in genere, quella fisiologica "soglia" che generalmente oggi il Legislatore individua per escludere una modificazione essenziale e/o sostanziale dell'intervento in precedenza esistente, con specifico riferimento al suo impatto sul territorio. Detto limitato aumento è sempre ritenuto congruo e non in grado di modificare il "peso" urbanistico ed edilizio degli interventi sui manufatti esistenti (ex L.R. 23, art. 14 bis - varianti essenziali e DPR 380/01 art. 3 punto e.6 - definizione di ampliamento pertinenziale se contenuto nel 20% del volume esistente);

- che l'adeguamento ed il consolidamento della rete commerciale esistente ha l'importante funzione di rivitalizzare e promuovere lo sviluppo della città e la valorizzazione dei luoghi in un tessuto morfologicamente consolidato e con una adeguata mixité dei servizi, costituisce, pertanto, un interesse pubblico che si reputa meritevole di attenta considerazione. In questo particolare momento storico ed economico sociale risulta opportuno cercare di adottare, da parte dell'Amministrazione Comunale, tutte le strategie possibili, affinché la città ed il territorio possano meglio affrontare la difficile fase economica ed occupazionale. E' pertanto indispensabile, saper cogliere altresì per quanto possibile le proposte di crescita e trasformazione con particolare attenzione al mantenimento e all'adeguamento di tutte quelle efficienti e dinamiche attività produttive e commerciali esistenti, che producono immediati benefici anche sul piano occupazionale. (La stessa Corte Costituzionale ha richiamato -sentenza n. 85/2013- "*l'interesse*

*costituzionalmente rilevante al mantenimento dei livelli occupazionali ed il dovere delle istituzioni pubbliche di spiegare ogni sforzo in tal senso”);*

- che il mandato agli assessori competenti, già espresso dalla Giunta con il suddetto orientamento, è quello di cercare di esplorare ed individuare nuovi criteri e procedure seppure nell’ottica di non produrre un significativo impatto sul territorio. L’intento infatti non è quello di “pianificare” nuove aree idonee per insediamenti commerciali, ma di rendere possibile l’adeguamento, con un ampliamento “una tantum” (massimo pari al 20% delle Sv commerciali già autorizzate ed attive), limitatamente alle sole strutture esistenti medio grandi (anche oltre i 2500 mq. di SV) e alle grandi strutture di vendita, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali richieste oltre che dimostrarne la sostenibilità ambientale (ovvero della monetizzazione ove prevista, il tutto ai sensi dell’art. 80 del RUE e sul presupposto che sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati a servizio della “nuova” struttura ai sensi dell’art. 89 del RUE);

- che all’uopo, con determinazione dell’Ufficio Affari Legali n. 1979 del 20/09/2017, è stato conferito incarico all’avv. Federico Gualandi dello studio “Gualandi-Minotti AVVOCATI” di Bologna per la formulazione di parere in materia urbanistica relativo alla possibilità di concedere un ampliamento "una tantum" (massimo pari al 20% della SV già autorizzata), limitatamente alle sole strutture esistenti medio-grandi (anche oltre i 2.500 mq di SV) e alle grandi strutture di vendita, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali richieste ai sensi dell'art. 80 del RUE e sul presupposto che sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati a servizio della "nuova" struttura (nelle aree di pertinenza dell'edificio) ai sensi dell'art. 89 del RUE);

- che gli avvocati Gualandi Federico e Minotti Francesca dello studio “Gualandi-Minotti AVVOCATI” a ciò incaricato, in data 14/11/2017 PG 138576 hanno prodotto un articolato parere che può consentire, questo limitato ampliamento, anche quindi superando la soglia dei 2.500 mq. di SV, senza necessità di procedere preventivamente con propedeutica ed autonoma variante agli strumenti della pianificazione comunale e/o provinciale, ferma restando la necessità di ottenere le prescritte autorizzazioni di Legge;

- che la Giunta Comunale, con proprio indirizzo in data 21/11/2017, ha condiviso la proposta di cui al suddetto parere ed ha dato mandato di procedere con la predisposizione della presente proposta di delibera di interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti in senso conforme ai principi in materia di liberalizzazione del commercio, da sottoporre al Consiglio Comunale;

- che con nota in data 17/11/2017 PG 140733 si comunicava, alla Soc ASPIAG Service srl, a seguito del parere dell’avv. Gualandi, la volontà di procedere con la suddetta delibera di interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti chiedendo al contempo di confermare la volontà di procedere con l’ampliamento della struttura commerciale;

- che con nota in data 20/11/2017, assunta al PG n. 142171 del 21/11/2017 la Soc ASPIAG Service srl ha confermato la ferma volontà di procedere con l’ampliamento commerciale sito in Ferrara via Malpasso n. 14;

- che al fine di esporre chiaramente il percorso e le considerazioni a supporto di tale scelta, in linea con la volontà già espressa dalla Giunta e dal Consiglio Comunale, si ritiene utile riportare di seguito i passaggi essenziali estratti dallo stesso parere legale depositato agli atti del Servizio Pianificazione:

(...) Per impostare correttamente il parere, occorre innanzitutto formular e alcune premesse, per quanto ovvie.

L'ampliamento di una struttura commerciale (sia esso consentito dal Comune una tantum in maniera generalizzata, ovvero a seguito di una specifica richiesta dell'interessato) si prospetta infatti come particolarmente problematico ogni qual volta esso determini una trasformazione della tipologia dell'insediamento commerciale, e in particolare il passaggio da <media> a <grande> struttura di vendita, essendo diverse le procedure di autorizzazione ed anche le regole che concernono la relativa localizzazione previste per le une e per le altre.

Più precisamente, le criticità riguardano, in particolare, la localizzazione, o per meglio dire l'obbligo di rispetto degli strumenti di pianificazione comunale e provinciale vigenti, per il fatto che la normativa statale e/o regionale in materia di insediamenti commerciali si occupa di dettare espressamente regole (per la localizzazione e l'autorizzazione) solo nel caso di localizzazione ex novo o di ampliamenti contenuti entro la SV propria della tipologia in cui la struttura ab origine si colloca; mentre nulla dispone per quanto riguarda l'ipotesi di un ampliamento dell'esistente che comporti il superamento dei limite dimensionale (in particolare, per quanto qui d'interesse, quando ciò implichi il passaggio da <media> a <grande>, o da grande <di livello inferiore> a <di livello superiore>).

Donde la necessità di individuare a quali norme e condizioni l'ampliamento sia effettivamente soggetto, partendo dalla ricostruzione e dall'analisi del quadro normativo (.....).

(...) occorre dunque verificare se e in che misura le disposizioni del PTCP/POIC - e, aggiungiamo noi: del PSC/POC/RUE, in particolare di recepimento dello strumento sovraordinato, o che comunque disciplinino le strutture di vendita - possano effettivamente incidere sulla possibilità per il Comune di ammettere il suddetto ampliamento una tantum, limitandolo o addirittura precludendolo.

Per dare risposta, è bene innanzitutto richiamare le norme che regolano la materia rilevanti nel caso di specie, ovvero:

□□ il D.Lgs. n. 114/1998, "*Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, c. 4, L. n. 59/1997*", il quale ha introdotto la classificazione delle strutture di vendita (art. 4: vicinato/medie strutture/grandi strutture/centro commerciale) e disciplinato le procedure autorizzative, individuando relativa competenza in capo al Comune (artt. 8 e 9, che disciplinano le modalità di rilascio dell'autorizzazione all'apertura, trasferimento di sede e gli ampliamenti di superficie delle strutture di vendita rispettivamente <medie> e <grandi>, prevedendo in questo secondo caso l'indizione di apposita conferenza di servizi con la partecipazione di Regione, Provincia e Comune medesimo, e la consultazione dei rappresentanti dei Comuni contermini e delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio più rappresentative).

Spetta invece alla legislazione regionale il compito di fissare "*i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino: a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio; b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale; c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita; d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità*" (così all'art. 6 del D.Lgs. cit.).

□□ la L.R. n. 14/1999, "*Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n. 114/1998*", che si occupa quindi della pianificazione territoriale e urbanistica degli insediamenti commerciali all'art. 5, stabilendo - per quanto solo qui d'interesse - che:

1°) spetta ai Comuni individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali "*in conformità ai criteri regionali di cui all'art. 4*" (alias alla D.C.R. n. 1253/1999, "*Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14*"), in particolare provvedendo "*alla localizzazione e alla disciplina delle grandi e medie strutture di vendita, in coerenza con le previsioni del PTCP*" di cui al comma 2 del medesimo art. 5;

2°) spetta al PTCP/POIC:

a) individuare precisamente gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione commerciale e le aree di cui all'art. 9 ("*Promozione delle attività commerciali e dei servizi nelle zone montane e nei Comuni minori*");

b) definire le indicazioni di natura urbanistica e territoriale per la localizzazione delle aree per grandi strutture di vendita e delle aree per medie strutture di rilevanza sovracomunale.

Pertanto, il Comune autorizza le strutture, con differenti procedure a seconda della tipologia: ma nell'ammetterle sul territorio deve confrontarsi altresì con lo strumento sovraordinato.

Occorre dunque a questo punto esaminare i contenuti degli strumenti urbanistici e del POIC/PTCP, per verificare se e in che modo essi disciplinino l'ampliamento delle strutture di vendita in particolare, qualora esso comporti il passaggio dalla tipologia <media> a quella <grande> (la quale ultima si distingue, in Emilia Romagna, fra <grande struttura di vendita di livello inferiore>, superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita e fino a 4.500 mq SV per le alimentari, ovvero fino a 10.000 mq SV per le non alimentari; e < grande struttura di vendita di livello superiore>, oltre i 4.500 mq SV per le alimentari, ovvero i 10.000 mq SV per le non alimentari).

La risposta, come peraltro già anticipato in precedenza, è negativa: ma ai fini della risposta al quesito si può comunque assimilare la struttura "ampliata" alla struttura "ex novo", nel senso che si dirà, in quanto così procedendo non si rinvengono ostacoli a praticare la soluzione richiesta dal Comune, in ordine all'ampliamento una tantum.

In particolare, è utile considerare che il POIC 2016, all'art. 3 detta un'importante distinzione fra le ipotesi in cui la localizzazione dell'insediamento spetta:

1) al POIC/PTCP (= lett. A, areali per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore);

2) al PSC in coerenza con le indicazioni di natura urbanistico territoriale del PTCP/POIC (= lett. B, areali per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore);

3) al PSC autonomamente previa concertazione non vincolante con i Comuni ricadenti nello stesso ambito (= lett. C, areali per insediamenti di rilevanza sovracomunale).

La disposizione conclude quindi affermando che tutti gli altri casi sono da considerarsi di esclusiva rilevanza comunale.

Dall'esame della disposizione si rinviene quindi che le <grandi strutture con attrazione di livello superiore> devono essere localizzate dal PTCP/POIC (corrispondono infatti al caso a3, "*aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello superiore*"); mentre le <grandi strutture con attrazione di livello inferiore> hanno sì rilevanza provinciale (corrispondono infatti al caso b3, "*aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello inferiore*"), ma la localizzazione spetta al PSC, tenuto unicamente a essere coerente con le indicazioni di natura urbanistica territoriale del PTCP-POIC.

E', quest'ultima, l'ipotesi qui d'interesse, in quanto ricomprenderebbe tanto gli ampliamenti una tantum delle medie strutture di vendita oltre i 2.500 mq SV, quanto gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita di livello inferiore contenuti entro il relativo limite dimensionale.

Pertanto, il Comune di Ferrara può localizzare ex novo grandi strutture di vendita di livello inferiore nel proprio territorio, a condizione che siano rispettate le indicazioni di natura urbanistica e territoriale del PTCP/POIC, e senza doversi attenere alle puntuali localizzazioni eventualmente dettate dallo strumento sovraordinato. Ovvero, per analogia, può consentire anche ampliamenti delle strutture di vendita che comportino il passaggio da <medie> a <grandi di livello inferiore> - ovvero ampliamenti delle strutture <grandi di livello inferiore> entro il relativo limite dimensionale (perché oltre detto limite esse devono essere localizzate dal PTCP, corrispondendo infatti al caso a3, "*aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello superiore*", dell'art. 3 del PTCP/POIC) prescindendo dalla necessità di una puntuale previsione in sede di PTCP/POIC. Permarrà, come già evidenziato, il limite dato dal necessario rispetto delle indicazioni di natura urbanistico-territoriale del PTCP/POIC.

A riprova di ciò, si consideri che il testo del PTCP/POIC 2016 approvato (ossia quello sinora esaminato) diverge da quello precedentemente adottato, in cui il rapporto tra PTCP/POIC e PSC era sostanzialmente

invertito: difatti, la precedente formulazione dell'art. 3, nello stabilire i livelli di rilevanza, collocava le <aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello inferiore> fra gli "ambiti per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore riconosciuti idonei dal PTCP/Piano del commercio, previsti da PSC e pianificabili da POC previa concertazione vincolante con i Comuni dello stesso ambito" (e, nel testo del PTCP/POIC ancora precedente, "ammessi e programmati dal PTCP-POIC").

Quanto alle modalità di pianificazione e attuazione, lo stesso POIC all'art. 6 ("*Insedimenti con attrazione di livello inferiore non inseriti in poli funzionali*", richiede che la previsione avvenga previa acquisizione del "*parere positivo vincolante in sede di Conferenza di pianificazione del PSC, o, in difetto, parere positivo vincolante preliminare al PUA, da parte della maggioranza dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di cui al precedente comma 2 dell'articolo 2; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99)*" (così si evince dal rinvio contenuto nell'art. 6 all'art. 4, in particolare al comma 2, lett. b).

Nel caso di specie, peraltro, essendo l'Ambito di Ferrara coincidente con il solo Comune di Ferrara, è evidente che non vi sono altri Comuni da interpellare.

Occorre ora esaminare cosa prevedano gli strumenti urbanistici di Ferrara.

La principale norma di riferimento è costituita dall'art. 39 del PSC, "*Commercio al dettaglio in sede fissa*", che così recita:

*1. Il presente piano definisce, nelle tavole 4.3.n: "SCHEDE DEGLI AMBITI", per ogni struttura insediativa, il dimensionamento della capacità insediativa commerciale nelle diverse classi dimensionali medie e grandi, mentre gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza e non incidono sul dimensionamento del presente piano. L'insediamento di grandi strutture commerciali di attrazione di livello superiore è limitato ai soli poli funzionali commerciali.*

*2. Il RUE definisce i criteri relativi alle scelte autorizzative e gli elementi di indirizzo progettuale relativi all'insediamento delle attività commerciali.*

*3. Nell'ambito dei POC verrà formulato il programma di attuazione delle previsioni commerciali contenute nel presente piano, contenente:*

*- gli obiettivi delle politiche comunali per il commercio e i criteri di valutazione dell'efficacia della loro applicazione;*

*- il dimensionamento della capacità insediativa commerciale riferito al quinquennio di applicazione;*

*- i progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane;*

*- le disposizioni di salvaguardia e regolamentari per le aree di particolare pregio storico o ambientale;*

*- le scelte relative alla riqualificazione urbana e sull'adeguamento della rete infrastrutturale e dei parcheggi;*

*- i criteri di graduazione e l'attuazione prevista nel quinquennio per gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita.*

*4. L'attuazione delle previsioni del presente PSC relative a insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e quelle relative ad aggregazioni di strutture commerciali che eccedano i limiti di 5.000 mq di superficie di vendita totale e/o di 15.000 mq di superficie territoriale interessata è subordinata alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione provinciali."*

Potrebbe quindi prospettarsi l'ipotesi per cui una struttura esistente, oggetto di richiesta di ampliamento, ricada all'interno di un ambito in cui è ammesso l'uso "b6 – medie e grandi strutture di vendita", ma il PSC non abbia espressamente previsto l'insediamento di una <grande struttura> di vendita: il che potrebbe dare adito a dubbi circa la necessità o meno di variare lo stesso (posto che, come si è detto, il POIC demanda a tale strumento urbanistico la previsione dell'insediamento qui d'interesse), nonchè di dover subordinare l'ampliamento al recepimento POC (considerate le disposizioni del POIC, art. 3 lett. b cit.; del PSC, art. 39 cit., e infine del R.U.E., il quale ultimo all'art. 105 NTA, nel disciplinare l'uso 6b, in più parti contiene il

seguinte inciso: "*fermo restando che le nuove strutture medio-grandi e grandi e l'ampliamento di quelle esistenti sono disciplinate dal POC*").

La risposta è peraltro negativa, ossia non è necessario procedere a varianti agli strumenti vigenti, in quanto la portata delle relative disposizioni deve essere determinata tenendo conto della circostanza per cui da un lato essi risalgono ad un'epoca anteriore rispetto alla riforma con cui il Legislatore ha inteso attuare la liberalizzazione del commercio, ossia il D.L. n. 201/2011, "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*", conv. con L. n. 214/2011, e ss.mm.; e dall'altro recepiscono quelle che erano le previsioni del POIC vigenti all'epoca della relativa approvazione (il PSC risale infatti al 2009 e il RUE al 2013; mentre il POIC è stato revisionato nel 2016, tra l'altro con il dichiarato intento di adeguarne le disposizioni a detta riforma).

Pertanto, le previsioni degli strumenti urbanistici devono essere oggi interpretate e applicate alla luce di tale riforma e delle modifiche apportate al POIC nel 2016; e, in quest'ottica, con le delibere degli organi politici citate nella richiesta di parere il Comune ha evidentemente ritenuto opportuno avviare una verifica relativa alla specifica tematica degli ampliamenti delle strutture esistenti, particolarmente urgente per le ragioni indicate nelle premesse.

Si tratta infatti di accertare se le limitazioni poste da detti strumenti - le quali pongono sostanzialmente <limiti territoriali>, ovvero <divieti di esercizio di una attività economica al di fuori di una certa area geografica e l'abilitazione a esercitarla solo all'interno di una determinata area> - siano giustificate dalla necessità di tutelare <la salute, i lavoratori, l'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e i beni culturali>, secondo quanto previsto dagli artt. 31 ("*Esercizi commerciali*"), e 34 ("*Liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex-ante*") del citato D.L. n. 201/2011 - ovvero gli <interessi pubblici sottesi alla pianificazione urbanistica>, secondo le indicazioni espresse dalla Regione in più occasioni, fra cui la Circolare a firma del Servizio Commercio Turismo e Qualità Aree Turistiche P.G. n. 46607/2013.

**CONSIDERATO** dunque che:

- a) il POIC non può dettare puntuali previsioni localizzative per le <grandi strutture di vendita di livello inferiore>;
- b) si tratta di disciplinare l'ampliamento di una struttura che già esiste, collocata tendenzialmente in ambito ove gli strumenti vigenti hanno già ritenuto ammissibile la destinazione d'uso commerciale "*6b - medie e grandi strutture di vendita*" (sebbene non abbiano espressamente previsto l'insediamento in loco di una <grande>);
- c) l'ampliamento verrà concesso una tantum e porterà a un incremento pari al massimo al 20% della SV esistente;
- d) non vi è alcuna necessità di coinvolgimento di Comuni contermini, esaurendosi l'Ambito di Ferrara con il Comune stesso;

il voler porre limiti a un simile ampliamento, subordinandolo a varianti al PSC e al POC non pare giustificato dall'esigenza di tutelare alcuno degli interessi indicati dalle norme e dalla circolare in tema di commercio sopra indicate.

Pertanto, una volta che il Consiglio comunale si sia pronunciato con apposita delibera di interpretazione/revisione degli strumenti urbanistici vigenti in senso conforme ai principi in materia di liberalizzazione del commercio (ammettendo, nello specifico, ampliamenti delle strutture esistenti una tantum, entro un massimo del 20% della SV, e previa verifica delle condizioni di sostenibilità anzidette), gli interessati potranno ottenere i necessari titoli edilizi, senza necessità di ulteriori pronunce da parte dello stesso Consiglio o della Giunta; nonchè le autorizzazioni all'ampliamento, mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dalla Legge Regionale n. 114 del 31/03/1998, art. 9, comma 3.

**VALUTATO:**

- che il Comune autorizza le strutture, con differenti procedure a seconda della tipologia ma nell'ammetterle sul territorio deve confrontarsi altresì con lo strumento sovraordinato;
- che gli strumenti urbanistici vigenti ed il POIC/PTCP non disciplinano l'ampliamento delle strutture di vendita, in particolare qualora esso comporti il passaggio dalla tipologia "media" a quella "grande" (quest'ultima si distingue, in Emilia Romagna, fra "grande struttura di vendita di livello inferiore", superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita e fino a 4.500 mq SV per le alimentari, ovvero fino a 10.000 mq SV per le non alimentari; e "grande struttura di vendita di livello superiore", oltre i 4.500 mq SV per le alimentari, ovvero i 10.000 mq SV per le non alimentari);
- che le "grandi strutture con attrazione di livello inferiore" hanno sì rilevanza provinciale (corrispondono infatti all'art. 3 paragrafo b.3 delle NTA del POIC "*aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello inferiore*"), ma la loro localizzazione spetta al PSC, tenuto unicamente a essere coerente con le indicazioni di natura urbanistica territoriale del PTCP-POIC;
- che il Comune può localizzare ex novo grandi strutture di vendita di livello inferiore nel proprio territorio, a condizione che siano rispettate le indicazioni di natura urbanistica e territoriale del PTCP/POIC, e senza doversi attenere alle puntuali localizzazioni eventualmente dettate dallo strumento sovraordinato. Ovvero, per analogia, può consentire anche ampliamenti delle strutture di vendita che comportino il passaggio da "medie" a "grandi di livello inferiore" - ovvero ampliamenti delle strutture "grandi di livello inferiore" entro il relativo limite dimensionale (perché oltre detto limite devono essere localizzate dal PTCP, corrispondendo infatti al paragrafo a.3, "*aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello superiore*", dell'art. 3 delle NTA del POIC) prescindendo dalla necessità di una puntuale previsione in sede di PTCP/POIC; fermo il limite dato dal necessario rispetto delle indicazioni di natura urbanistico-territoriale dello stesso PTCP/POIC.

**VALUTATO** inoltre:

- che nel parere legale viene espressamente indicato che non è necessario procedere a varianti agli strumenti vigenti in quanto la portata delle relative disposizioni deve essere determinata tenendo conto della circostanza per cui da un lato essi risalgono ad un'epoca anteriore rispetto alla riforma con cui il Legislatore ha inteso attuare la liberalizzazione del commercio, ossia il D.L. n. 201/2011, "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*", conv. con L. n. 214/2011, e ss.mm.; e dall'altro recepiscono quelle che erano le previsioni del POIC vigenti all'epoca della relativa approvazione (il PSC risale infatti al 2009 e il RUE al 2013; mentre il POIC è stato revisionato nel 2016 (con delibera di Consiglio Provinciale n. 38 18/05/2016 e relativa pubblicazione sul BUR in data 15/06/2016 al n.178);
- che le previsioni degli strumenti urbanistici oggi devono essere interpretate e applicate alla luce di tale riforma di liberalizzazione del commercio e delle modifiche apportate al POIC nel 2016; e, in quest'ottica, in forza delle determinazioni già assunte dall'Amministrazione Comunale si è ritenuto opportuno avviare la verifica di cui sopra relativa alla specifica tematica dell'ampliamento del 20% di cui trattasi, per le ragioni già indicate;
- che il voler porre limiti a un simile ampliamento, subordinandolo a varianti al PSC e al POC non è inoltre giustificato dall'esigenza di tutelare alcuno degli interessi indicati dagli

artt. 31 ("*Esercizi commerciali*"), e 34 ("*Liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex-ante*") del D.L. n. 201/2011 e dalla Circolare a firma del Servizio Commercio Turismo e Qualità Aree Turistiche dalla Regione P.G. n. 46607/2013 in tema di commercio;

- che la Giunta Comunale nella seduta del 28/11/2017, ha approvato la proposta di delibera PG 145031 del 27/11/2017, da sottoporre al parere delle associazioni di categoria del commercio e dei consumatori prima dell'inoltro della stessa in III Commissione Consiliare ed in Consiglio Comunale organo competente per la sua approvazione, proponendo come sempre ammissibile l'ampliamento una tantum (max 20% della SV) di strutture esistenti, all'interno di ambiti in cui sia ammesso l'uso "*b6 – medie e grandi strutture di vendita*", previa verifica delle sole condizioni di sostenibilità ambientale, senza la necessità di procedere a varianti agli strumenti urbanistici vigenti; precisando che le autorizzazioni all'ampliamento, saranno rilasciate a seguito di Convocazione della Conferenza di Servizi prevista dalla Legge n. 241/90 e s.m.i. e, ove occorrer possa, la Conferenza potrà svolgersi anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L.R. N.24 del 21/12/2017 - "*Procedimento unico*";

- che in data 28/11/2017 il Servizio Commercio, Attività Produttive e Sviluppo Economico ha inviato, tramite email, la suddetta proposta di delibera alle Associazioni di categoria del commercio e dei consumatori chiedendo di presentare eventuali pareri o osservazioni entro il giorno 11/12/2017 invitandoli al contempo ad uno specifico incontro che si è tenuto in data 05/12/2017 presso gli uffici dell'Assessorato al Commercio in via Boccacanalè di S. Stefano;

- che durante il suddetto incontro le Associazioni hanno formulato precise osservazioni e manifestata forte contrarietà ai contenuti della proposta di delibera, ed è stato anticipato che sarebbero stati formulati pareri scritti entro il termine fissato dell'11/12/2017;

- che in data 11/12/2017 sono pervenute le osservazioni di Confesercenti Ferrara (Prot. n. 389/17) e di Ascom-Confcommercio (Prot. n. 277/17) ed in data 13/12/2017 quella di Confartigianato Ferrara-CNA:

I contenuti principali di tali osservazioni, tutti contrari a tali possibilità di ampliamento, con specifico riguardo alle strutture interne al centro storico sono riassumibili in:

1. Preoccupazione dei previsti 10/11.000 mq. di nuova superficie di vendita (Confesercenti) che rappresentano il 20% della superficie potenzialmente concedibile;
2. Pur alla luce dei cambiamenti in atto nel quadro normativo nazionale, valutato che la competenza per il rilascio delle medie strutture di vendita è rimasta in capo alla Regione, non si concorda circa la valutazione della necessità di una sostanziale modifica dei criteri in essere per dette strutture (Ascom);
3. Preoccupazione per l'impatto che tali strutture potranno avere nei confronti dei piccoli esercizi commerciali con incidenza destabilizzante per il tessuto commerciale nel centro storico e nelle frazioni con gli esercizi di prossimità, e pertanto tali ampliamenti dovranno essere comunque limitati all'esterno della cinta muraria della città (CNA).

**CONSIDERATO:**

- che la nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) entrata in vigore l'1/01/2018 impone ai Comuni, di dare l'avvio ai procedimenti di approvazione, entro i prossimi tre anni, del PUG-Piano Urbanistico Generale (un unico strumento che andrà a sostituire gli attuali PSC e RUE) per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il loro territorio cosicché non appare plausibile - per dare risposta alle limitate istanze di ampliamento di cui sopra - ipotizzare una previa modifica dell'attuale strumentazione urbanistica o di procedere con nuovi POC;

- che per Ferrara, Città d'arte che dal 1995 è anche stata inclusa nella Lista dei Siti Patrimonio dell'Umanità, appare fondamentale l'esigenza di poter disporre di previsioni normative e amministrative in grado di dare *rapida* risposta agli operatori che intendono riqualificare dette attività rafforzando le esigenze derivanti dalla vocazione turistico/artistica della città;

**RITENUTO** opportuno, dopo attenta valutazione delle sopra citate osservazioni, controdedere tenendo in considerazione alcune delle preoccupazioni e temi manifestati nelle stesse, procedendo quindi a correggere l'impostazione iniziale, limitando l'ampliamento *Una Tantum* del 20% alle sole strutture commerciali medio-grandi esistenti, e non alle grandi strutture, consentendo loro di raggiungere quella che viene oggi ritenuta la dimensione ottimale ai fini della loro funzionalità e sostenibilità economica. Oggi le attività commerciali di circa 3000 mq. (2900-3200) sono ritenute da molti operatori commerciali ottimali al fine della loro funzionalità e sostenibilità economica; con questa dimensione si ottiene infatti più facilmente l'ottimale "punto di pareggio", in quanto i costi fissi sono non molto superiori alle strutture medio-piccole (1500) ed il fatturato giornaliero più equilibrati ed in linea con i costi tecnici ed organizzativi. Per queste ragioni la dimensione ottimale sembra sempre più essere non l'attività di mq. 2500 ma attività con una superficie leggermente superiore;

**DATO ATTO:**

- che sino a 2500 mq, qualora ne risulti verificata la sostenibilità ambientale e la presenza delle relative dotazioni territoriali dovute, gli ampliamenti delle strutture esistenti sono comunque sempre ammessi;

- che a seguito di una puntuale verifica, su tutto il territorio comunale, le attività oggi esistenti con Superficie di vendita superiore ai 2100 mq., strutture queste che potrebbero realmente beneficiare dell'aumento una tantum del 20% (comportando il passaggio da "medie" a "grandi di livello inferiore"), sono risultate in un numero contenuto così da fugare gran parte dei timori espressi da alcune delle associazioni di categoria;

- che le suddette attività, dovranno in ogni caso dimostrare la sostenibilità ambientale e territoriale oltre che la presenza delle relative dotazioni territoriali dovute a seguito dell'ampliamento una tantum;

- che la Legge Regionale N.13 del 30 luglio 2015 all'art. 47 tra le Funzioni della Città metropolitana di Bologna, delle Province e dei Comuni e loro Unioni in materia di commercio e turismo prevede che in materia di commercio, le Province esercitino le funzioni relative alle scelte di pianificazione inerenti le grandi strutture di vendita di rilievo sovra comunale;

- che la presente delibera è coerente con i contenuti dell'ultima variante al POIC approvata nel 2016 (delibera di Consiglio Provinciale n. 38 18/05/2016 e pubblicata sul BUR in data 15/06/2016 al n.178); variante operata al fine di adeguarne le disposizioni alla riforma in materia di liberalizzazione del commercio;
- che tale aumento del 20% è oggi considerato quella "soglia fisiologica" che non modifica la natura e le caratteristiche delle attività, con particolare riferimento all' impatto sul territorio;
- che in data 20.12.2017 si è svolto un incontro con l'avv. Gualandi dello studio Gualandi – Minotti per approfondire le modifiche opportune;
- che in data 22.12.2017 si è comunicata alle Associazioni di categoria del commercio e dei consumatori la convocazione di una ulteriore riunione in data 10.01.2018 presso gli uffici dell'Assessorato al Commercio per illustrare i contenuti del presente provvedimento;
- che in data 10.01.2018 a seguito di approfondimenti, l'avv. Gualandi ha formalizzato una proposta di modifica dello schema di delibera;
- che in data 10.01.2018 ha avuto luogo presso l'Assessorato al Commercio un incontro con le Associazioni di categoria del commercio e dei consumatori nel quale è stata illustrata la nuova impostazione apportata alla proposta di delibera a seguito delle loro osservazioni pervenute sopra citate;
- che in detto incontro le Associazioni presenti hanno condiviso la nuova impostazione proposta ed è stato chiesto loro di esprimere formalmente i pareri entro le ore 12,00 di lunedì 15.01.2018;
- che entro il termine concordato con le Associazioni presenti al suddetto incontro, in data 15.01.2018 sono pervenute i seguenti pareri:
  - **Confartigianato Ferrara e CNA** – *parere favorevole alle modifiche apportate, in particolare delimitando la delibera alle medio/grandi strutture e non alle grandi strutture;*
  - **ASCOM Confcommercio e Confesercenti Ferrara** prot. n. 26718 – *parere negativo. La proposta di delibera è basata su presupposti ed argomenti non sostenibili, quali assegnare diritti edificatori una tantum per almeno 3000 mq complessivi, assegnare il cambio di classe è fatto rilevante in termini urbanistici, nessuna norma del PSC, POC e RUE vigenti assegna direttamente o autorizza il Comune ad assegnare tali diritti edificatori e il procedimento si configura come una variante urbanistica.*
- che è stata predisposta una nuova proposta di delibera contenente le controdeduzioni alle osservazioni presentate dalle associazioni modificando l'impostazione iniziale del provvedimento, sottoposto alla Giunta Comunale nella seduta del 28/11/2017, limitando l'ampliamento *Una Tantum* del 20% alle sole strutture commerciali medio-grandi attive e non sospese, e non alle grandi strutture;
- che infatti dopo attenta valutazione delle osservazioni di alcune associazioni si è proceduto a modificare parzialmente l'impostazione iniziale, limitando l'ampliamento *Una Tantum* del 20% alle sole strutture commerciali medio-grandi esistenti, e non alle grandi strutture, consentendo loro di raggiungere quella che viene oggi ritenuta la dimensione ottimale ai fini della loro funzionalità e sostenibilità economica. Oggi le attività commerciali di circa 3000 mq. sono ritenute da molti operatori commerciali ottimali al fine

della loro funzionalità e sostenibilità economica; con questa dimensione si ottiene infatti più facilmente l'ottimale "punto di pareggio", in quanto i costi fissi sono non molto superiori alle strutture medio-piccole (1500) ed il fatturato giornaliero più equilibrati ed in linea con i costi tecnici ed organizzativi. Per queste ragioni la dimensione ottimale sembra sempre più essere non l'attività di mq. 2500 ma attività con una superficie leggermente superiore;

- che con nota in data 30.01.2018 PG 14493 la Regione Emilia Romagna Servizio Turismo, Commercio e Sport, a seguito di interrogazione di consiglieri della LEGA NORD dell'Emilia Romagna afferente la delibera comunale recante "individuazione di nuovi criteri e procedure finalizzati a consentire ampliamenti una tantum (max 20% della superficie di vendita) per tutte le medio/grandi strutture di vendita commerciali esistenti e funzionanti", ha richiesto al Comune di Ferrara elementi informativi opportuni e convenienti al fine di dimostrare che la posizione, dalla stessa assunta, risulta essere in linea con la normativa nazionale e regionale che disciplina la materia oggetto della interrogazione, nonché finalizzate alla tutela di pubblici interessi e al principio di libera concorrenza;

- che con nota in data 22.02.2018 PG 25969 è stata trasmessa al Servizio Turismo, Commercio e Sport della RER la documentazione utile in risposta alla interrogazione dei consiglieri della LEGA NORD dell'Emilia Romagna;

- che con nota in data 30.03.2018 prot. n. 228033 l'Assessorato al Turismo e Commercio della Regione Emilia Romagna e l'Assessorato alla Programmazione Territoriale della Regione Emilia Romagna, che si allega quale parte integrante alla presente deliberazione, hanno espresso attraverso l'Assessore Dott. Andrea Corsini, un parere in risposta all'interrogazione alla RER da parte dei consiglieri della LEGA NORD dell'Emilia Romagna in data 18/01/2018. Tale risposta afferma che sarebbe necessaria una variante agli strumenti urbanistici, in quanto il PSC del Comune di Ferrara, disciplina il commercio in sede fissa e: "...con le diverse schede d'ambito, definisce per ogni struttura di vendita il dimensionamento della capacità insediativa commerciale nelle diverse classi dimensionali medie e grandi";

- che tale risposta - che attribuisce valore determinante al dimensionamento di ogni singola scheda d'ambito - è stata oggetto di attenta disamina critica, sia in considerazione del (diverso) ruolo che la Legge regionale assegna al PSC, sia in considerazione del fatto che la soluzione adottata dall'Amministrazione Comunale ha proprio lo scopo di poter ridurre la sostanziale distonia che esiste oggi fra gli strumenti urbanistici comunali (il PSC risale al 2009 ed il RUE al 2013) ed invece il POIC che è stato revisionato dall'Amministrazione Provinciale nel 2016 ed è stato impostato proprio nella logica di poter recepire al suo interno le più recenti disposizioni nazionali in merito alla cd. "liberalizzazione delle attività economiche" (art. 31 del D.L. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011 e art. 1 del D.L. 1/2012, convertito in Legge 27/2012) e premesso altresì che la delibera prevede che l'ampliamento sia possibile solo all'interno di Ambiti in cui lo stesso PSC già ammette l'uso 6b "commercio al dettaglio: strutture medie e grandi";

- che con nota rif. 10739 del 02.05.2018 pervenuta tramite PEC in data 10.05.2018 PG 57951 l'Avv. Zago Guido dello Studio Legale Domenichelli e Associati di Padova in nome e per conto di ASPIAG SERVICE ha evidenziato che (.....) "*in virtù dei noti principi di liberalizzazione posti dalla normativa comunitaria e nazionale in materia (cfr. art. 31 L. 214/2011), ma anche in forza delle stesse disposizioni regionali normative (art. 63 L.R.*

7/2014) e regolamentari (delibera consiglio provinciale 29/2014) che hanno espressamente dichiarato la “decadenza” di qualsiasi previsione pianificatoria di natura economica, specificando che ciò avviene a qualsiasi livello di pianificazione.

*Né preclusioni e/o criticità possono sussistere, si ribadisce, sotto il profilo territoriale e ciò sia per il semplice fatto che l’area già esprime una “capienza” commerciale idonea ad assorbire tale modesto ampliamento dell’esercizio di vendita; sia per il fatto, ancor più risolutivo, che, come oggi pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza in materia, qualsivoglia limitazione di carattere urbanistico deve essere necessariamente correlata ad esigenze di tutela territoriale ed essere oggettiva e proporzionata rispetto a tali esigenze.”; nota a cui è stata data risposta il 28.06.2018 PG 80876;*

- che parallelamente si sono tenuti negli ultimi mesi vari incontri con i rappresentanti degli Assessorati della Regione sopra citati a cui ha partecipato anche l’Avv. Gualandi dello Studio Legale Gualandi – Minotti incaricato dall’Amministrazione, al fine di meglio valutare quanto affermato nell’atto deliberativo;

- che a seguito di detti incontri è stato richiesto allo Studio Legale Gualandi – Minotti conferma dell’interpretazione del parere legale già espresso e che il legale si è pronunciato sulla legittimità dell’atto deliberativo di indirizzo P.G. 141040 del 21.11.2017 e delle sue successive modifiche;

**CONSIDERATO** che il percorso amministrativo individuato risulta in perfetta coerenza e compatibilità con gli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara e con i criteri di programmazione commerciale di cui alla DAL RER n. 1235 del 23.09.1999 e smi, fermo restando che l’autorizzazione all’ampliamento sarà subordinata alla concreta e puntuale verifica delle condizioni di sostenibilità in sede di rilascio dei relativi titoli edilizi.

**RITENUTO** pertanto di approvare, per le motivazioni di cui nelle premesse, l’interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti in senso conforme ai principi in materia di liberalizzazione del commercio, ritenendo sempre ammissibile l’ampliamento un tantum (max 20% della SV) di medio-grandi strutture commerciali attive e non sospese, che comportino il passaggio da “medie” a “grandi di livello inferiore” entro il relativo limite dimensionale all’interno di ambiti in cui sia ammesso l’uso “b6 – medie e grandi strutture di vendita”, senza dover procedere a varianti agli strumenti urbanistici vigenti, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale e del soddisfacimento delle dotazioni territoriali senza produrre aumento di carico urbanistico ferme restando le potenzialità edificatorie già autorizzate con Convenzioni attuative in essere alla data di esecutività del presente atto.

**INFORMATE** nuovamente le Associazioni categoria in data 13 settembre 2018;

**VISTI** gli atti;

**SENTITI** i Servizi Pianificazione Territoriale e Progettazione e Commercio, Attività Produttive e Sviluppo Economico;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione e Progettazione proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e smi);

**SENTITE** la Giunta Comunale e la III Commissione Consiliare ;

**DELIBERA**

- di controdedurre alle osservazioni presentate in data 11/12/2017 da Confesercenti Ferrara (Prot. n. 389/17) e di Ascom-Confcommercio (Prot. n. 277/17) ed in data 13/12/2017 da Confartigianato Ferrara-CNA modificando l'impostazione iniziale del presente provvedimento, sottoposto alla Giunta Comunale nella seduta del 28/11/2017, limitando l'ampliamento *Una Tantum* del 20% alle sole strutture commerciali medio-grandi attive e non sospese, e non alle grandi strutture come meglio argomentato nelle premesse;
- di dare atto che il percorso amministrativo individuato risulta in perfetta coerenza e compatibilità con gli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara e con i criteri di programmazione commerciale di cui alla DAL RER n. 1235 del 23.09.1999 e smi, fermo restando che l'autorizzazione all'ampliamento sarà subordinata alla concreta e puntuale verifica delle condizioni di sostenibilità in sede di rilascio dei relativi titoli edilizi;
- di approvare per le motivazioni di cui nelle premesse, che qui si richiamano integralmente, l'interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti in senso conforme ai principi in materia di liberalizzazione del commercio, ritenendo pertanto sempre ammissibile l'ampliamento una tantum (max 20% della SV) di medio-grandi strutture commerciali, con Superficie di vendita superiore ai 2100 mq., attive e non sospese, alla data di pubblicazione della presente delibera, che comportino il passaggio da "medie" a "grandi di livello inferiore" entro il relativo limite, all'interno di ambiti in cui sia ammesso l'uso "*b6 – medie e grandi strutture di vendita*" senza produrre aumento di carico urbanistico ferme restando le potenzialità edificatorie già autorizzate con Convenzioni attuative in essere alla data di esecutività del presente atto;
- di ritenere tale ampliamento fino al massimo del 20% sempre ammissibile, senza dover procedere a varianti agli strumenti urbanistici vigenti, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale e del soddisfacimento delle dotazioni territoriali e per le ragioni già più volte illustrate ed a cui si rinvia;
- di dare atto che le autorizzazioni all'ampliamento e all'esercizio dell'attività commerciale, saranno rilasciate a seguito di Convocazione della Conferenza di Servizi prevista dalla Legge n. 241/90 e smi" e ove occorrer possa, la Conferenza potrà svolgersi anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L.R. N.24 del 21/12/2017 - "*Procedimento unico*";
- di dare atto che in seguito all'esecutività del presente atto, potranno essere richiesti e rilasciati i necessari titoli abilitativi e autorizzativi alla Soc. ASPIAG srl per addivenire a detto ampliamento;
- di disporre che tutti i futuri ampliamenti che dovessero presentarsi, con analoghe caratteristiche, potranno essere approvati/autorizzati con le modalità di cui sopra, senza necessità di ulteriori pronunce da parte dello stesso Consiglio Comunale o della Giunta;
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Davide Tumiatì, Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

**CONSIGLIERI PRESENTI: N° 28**

**CONSIGLIERI VOTANTI: N° 28**

**VOTI FAVOREVOLI: N° 18**

**VOTI CONTRARI: N° 10** (Cons.ri Balboni A., Balboni F., Bazzocchi, Cavicchi, Fochi, Fornasini, Marcucci, Peruffo, Rendine, Zardi)

**ASTENUTI: N° --**

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**CAVALLARI Dr.ssa Ornella**

**IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**ZARDI Dr. Giampaolo**

---

Escono il Sindaco e i Cons.ri Bazzocchi, Balboni A., Bova, Marescotti, Facchini e Rendine. Entra il Cons.re Anselmi – **PRESENTI: N° 22**

