

**norma.moro@comune.gandino.bg.it**

COMUNE DI GANDINO PROT. N° 31	E.P.
03. GEN. 2012	
CAT. VI CLAS. L. SC. I	

**Da:** Roberto Muraca [RMuraca@prassicoop.it]  
**Inviato:** lunedì 2 gennaio 2012 18.01  
**A:** d.edilizia.privata@comune.gandino.bg.it  
**Cc:** studio gherardi; norma.moro@comune.gandino.bg.it  
**Oggetto:** Errore materiale Tab. 1.1 NTA PdR attività commerciali ed assimilate  
**Priorità:** Alta

Buonasera,

a seguito di una rilettura della normativa in oggetto, ai fini dell'analisi delle osservazioni pervenute, si segnala la presenza di un errore materiale all'interno della Tab. 1.1 AMMISSIBILITA' DELLE STRUTTURE COMMERCIALI IN FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE (pag. 31), con particolare riferimento alle attività di somministrazione alimenti e bevande di tipologia MP2 all'interno delle AREE PRODUTTIVE.

Nel dettaglio, secondo quanto indicato nella tabella le attività di tipologia MP2 sono ammesse nelle aree produttive, in contrasto con quanto indicato all'interno dell'art. 26 delle NTA del PdR del PGT, ove l'ammissibilità degli esercizi di somministrazione è ammessa sino alla tipologia MP1 (ovvero media struttura con superficie di vendita non superiore a 600 mq).

Pertanto, la TAB. 1.1 dovrà essere corretta non consentendo l'insediamento di esercizi di tipologia MP2 all'interno delle aree produttive.

Cordiali Saluti

Roberto Muraca

**Impresa Edile Mistri di Mistri P.& C. snc**

Via degli Alpini n. 8 - 24024 Gandino (Bg)

Tel e Fax 035 745171

P.IVA - C.F.01057850164



**Comune di Gandino**  
**Provincia di Bergamo**

Settore Tecnico  
Edilizia Privata, Territorio e Ambiente

**Oggetto: OSSERVAZIONE ALLO STUDIO P.G.T. PER ATTIVITA' COMMERCIALI  
E ASSIMILATE.**

Il sottoscritto **Mistri Pietro Cristoforo**, in qualità di legale rappresentante dell'**Impresa Edile Mistri snc di Mistri P.&C.**, con sede in **Gandino (BG)** via **degli Alpini n. 8**, cod. fiscale o part. IVA n. **01057850164**, in qualità di (1) proprietaria del fabbricato catastalmente censito col mappale n. **4316** - foglio n. **32** in C.C. **Gandino (BG)** via **Ponticello n. 15**, con riferimento al **Permesso di Costruire n. 120/2007 del 09/09/2009**

**PRESENTA**

in data odierna la seguente osservazione allo Studio P.G.T. per Attività Commerciali e Assimilate, in triplice copia.

**PREMESSO CHE**

1. in data 31/08/2010 sono iniziati i lavori riguardanti l'intervento di "Ristrutturazione edilizia dell'edificio sito nel Comune di Gandino (BG) in via Ponticello n. 15 mappale n. 4316 foglio n. 32" di cui al Permesso di Costruire n. 120/2007 del 09/09/2009 (richiesta presentata in data 13/11/2007);
2. al piano terra dell'edificio in corso di costruzione è prevista la destinazione commerciale dei locali per una S.L.P. complessiva di mq 98,93 oltre ad un deposito di pertinenza con S.U. pari a mq 41,50;
3. il PGT adottato ha classificato l'area di proprietà tra gli "Ambiti B1: contenimento allo stato di fatto" di cui all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole, con destinazione prevalentemente residenziale e con possibilità di insediamento, a norma dell'art. 17 NTA, delle destinazioni commerciali ed assimilate ivi elencate;
4. peraltro, la Tavola S.1 del Piano delle Regole – Attività Commerciali e Assimilate qualifica l'area di proprietà dell'Impresa Mistri tra le "Aree a presenza commerciale non addensata", disciplinate dall'art. 14 delle NTA, fonte di una disciplina particolarmente restrittiva;

5. la predetta Tavola S.1, inoltre, individua i locali aventi destinazione commerciale presenti sul territorio classificandoli secondo differenti tipologie;
6. l'immobile in corso di realizzazione sull'area di proprietà dell'Impresa Mistri, tuttavia, non figura tra i locali con destinazione commerciale presenti sul territorio;
7. sennonché, in mancanza di un'espressa rappresentazione dell'immobile *de quo* nella cartografia, appare incerta la possibilità che il medesimo possa fruire della previsione di ampliamento riservata ai locali aventi destinazione commerciale ai sensi dell'art. 14, comma 2, n. 1, delle NTA del PRG, poiché tale disposizione letteralmente si riferisce alla "*presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale*";
8. fermo restando che la fattispecie in esame è senz'altro assimilabile ai locali presenti sul territorio con destinazione commerciale, poiché non vi è alcuna valida ed oggettiva ragione per escludere dalla suddetta previsione gli immobili commerciali in corso di realizzazione o – come è per il fabbricato *de quo* - pressoché ultimati, tuttavia, al fine di dissipare ogni ambiguità interpretativa, sarebbe opportuno inserire nella Tavola un'apposita simbologia che identifichi gli interventi commerciali in corso di attuazione sulla base di permesso di costruire rilasciato prima dell'adozione del PGT;
9. oltre a ciò, sarebbe poi doveroso integrare il testo dell'art. 14 delle NTA, con l'inserimento di un ultimo comma che precisi l'applicabilità ai suddetti interventi della previsione di cui al comma 2, n. 1 del medesimo articolo;
10. infine si osserva che, sempre in base all'art. 14, c. 2, n. 1, per la quota di superficie aggiuntiva rispetto al suddetto 20% si richiede la dotazione dei parcheggi e standard previsti;
11. tuttavia, a norma del combinato disposto degli artt. 23, c. 4, e 24, la monetizzazione dello standard per parcheggio è congegnata in maniera alquanto restrittiva, essendo ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali e, in via parziale, per le medie strutture di vendita, ma con esclusione di tutte le altre attività commerciali;
12. in particolare, la facoltà di monetizzazione non è menzionata dalla norma tecnica per gli addensamenti commerciali e gli esercizi isolati, gli unici ammessi nelle Aree a presenza commerciale non addensata in cui è ubicato l'immobile di proprietà dell'Impresa Mistri, il che costituisce un elemento di ingiustificata discriminazione rispetto alle altre attività commerciali di ridotta superficie di vendita nel caso di oggettiva impossibilità di reperire superficie a parcheggio, e ciò soprattutto allorché la zona interessata dall'intervento sia già ampiamente servita da parcheggi pubblici esistenti oppure quando all'attività commerciale si abbia addirittura accesso diretto da un parcheggio pubblico, come è per il fabbricato *de quo*;



13. pertanto, ad avviso del deducente, si rende necessario ampliare la facoltà di monetizzazione prevista dall'art. 24, ricomprendendovi anche gli altri esercizi di vicinato;

tutto ciò premesso, il sottoscritto

### CHIEDE

1. l'integrazione della cartografia con l'inserimento di apposita simbologia che identifichi gli interventi commerciali in corso di attuazione sulla base di permesso di costruire rilasciato prima dell'adozione del PGT, individuando come tale l'immobile di proprietà dell'Impresa Mistri;
2. l'integrazione dell'art. 14 delle NTA con l'inserimento di un ultimo comma che precisi quanto segue:  
*“ai fini della previsione di cui al comma 2, n. 1, gli immobili commerciali in corso di realizzazione sulla base di permesso di costruire rilasciato prima dell'adozione del PGT ed identificati nella cartografia, sono assimilati ai locali commerciali già presenti sul territorio”;*
3. l'integrazione dell'art. 24 delle NTA con la riformulazione del 1° comma come segue:  
*“La monetizzazione dello standard urbanistico per gli esercizi di vicinato è ammessa nei sistemi commerciali degli assi centrali ovvero negli addensamenti commerciali e negli esercizi isolati allorché questi si trovino in un contesto territoriale già sufficientemente servito da parcheggi e comunque quando a tali esercizi si acceda direttamente da un parcheggio pubblico”.*

## RIFERIMENTI SPECIFICI RIGUARDANTI IL FABBRICATO OGGETTO DI OSSERVAZIONE

### Localizzazione

Indirizzo

(via, v.le, p.zza, ... e n. civico)

Via **PONTICELLO, 15**

### Dati catastali

Censuario di

**GANDINO**

Foglio

**32**

Mappale/i (o particella/e)

**4316**

ATTO (TIPO DI STRUMENTO) DEL PGT A CUI SI RIFERISCE  
L'OSSERVAZIONE

**PdR** – PIANO DELLE REGOLE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. S.1

**ELENCO DEGLI EVENTUALI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE**

- documentazione urbanistica (estratti MAPPA, PGT, ...) vedi **Elaborato Grafico ALL01**

Distinti saluti

Gandino, li 12 dicembre 2011

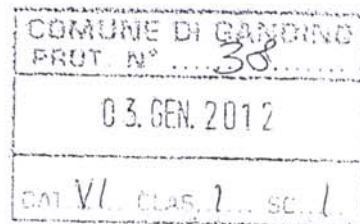
Per l'Impresa Edile Mistri di Mistri P. & C. s.n.c.  
(il legale rappresentante signor Pietro Cristoforo Mistri)

IMPRESA EDILE  
MISTRI S.n.c.  
di MISTRI P. & C.  
Via degli Alpini 8, Tel. 0451.71  
GANDINO (BG)  
C. F. e Part. I.V. 01057850164  
Iscr. Reg. Imp. BG n. 28788



Da: Roberto Muraca [RMuraca@prassicoop.it]  
Inviato: venerdì 30 dicembre 2011 19.59  
A: norma.moro@comune.gandino.bg.it  
Oggetto: R: Osservazione piano del commercio

Priorità: Alta



Buonasera, relativamente all'osservazione inviata di seguito la controdeduzione:

Uno dei presupposti del PGT relativamente allo sviluppo delle attività commerciali ed assimilate è la creazione di situazioni di sinergia tra le stesse, evitando il più possibile l'ampliamento del fenomeno di esercizi isolati. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali all'interno delle aree a presenza commerciale non addensata, potrà infatti avvenire qualora si crei un addensamento commerciale spontaneo, ovvero almeno due o più attività commerciali e paracommerciali, tali da generare fenomeni di sinergia e richiamo (una sorta di polo attrattore), evitando così il più possibile il fenomeno dei locali vuoti.

Entrando nello specifico dell'osservazione:

1) il richiedente chiede l'inserimento, con apposita simbologia, degli interventi commerciali in corso di realizzazione, o comunque con titoli abilitativi rilasciati, all'interno della tavola di piano. L'osservazione non può essere accolta, in quanto la tavola contiene, oltre che i vari sistemi commerciali, le attività commerciali, paracommerciali ed assimilate, attive, attività che nella fase di analisi hanno permesso di definire proprio i sistemi commerciali. QUESTO PUNTO DELL'OSSERVAZIONE NON PUO' ESSERE ACCOLTO

2) secondo punto dell'osservazione riguarda l'inserimento nella normativa di piano della possibilità di localizzazione all'interno di unità a destinazione commerciale, anche assentite con titoli edilizi rilasciati prima della data di adozione del PGT, e ricadenti all'interno delle cosiddette aree a presenza commerciale non addensata, di esercizi di vendita al dettaglio indipendentemente dalla formazione di addensamenti commerciali spontanei.

Tuttavia, l'art. 14 delle NTA non consente l'insediamento di nuove attività commerciali isolate, se non in locali che, ovviamente alla data di adozione del PGT, abbiano destinazione d'uso commerciale. Inoltre, per le attività commerciali esistenti ed attive e localizzate all'interno delle aree a presenza commerciale non addensata, il PGT consente un ampliamento del 20% della superficie di vendita, comunque nel limite massimo della tipologia di esercizio (vicinato, media, grande). QUESTO PUNTO DELL'OSSERVAZIONE NON PUO' ESSERE ACCOLTO IN LINEA DI PRINCIPIO, TUTTAVIA ESSENDO LA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE UN CHIARIMENTO DELLA NORMA, QUESTO PUNTO DELL'OSSERVAZIONE POTREBBE ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) terzo punto dell'osservazione riguarda la possibilità di monetizzazione delle aree a standard/parcheggio per gli esercizi isolati. Il PGT (art. 24) prevede la possibilità di monetizzazione delle aree a standard per le nuove localizzazioni all'interno degli assi centrali. Nuove localizzazioni, anche di esercizi di vicinato esternamente agli assi centrali, comporta il necessario dotazione di aree a standard. Questa scelta mira in particolare a incentivare lo sviluppo della rete commerciale del centro storico, che in una realtà come Gandino, diventa fondamentale oltre che per non disperdere la capacità di sinergia e richiamo generato dalla rete commerciale, anche in termini attrattiva turistica, secondo per non favorire la speculazione immobiliare, consentendo di realizzare indistintamente per tutto il territorio comunale locali a destinazione commerciale. Riguardo il caso in esame, l'osservante al momento del rilascio del permesso di costruire dovrebbe aver assolto la dotazione di aree a standard, anche per la destinazione d'uso commerciale (da verificare con l'ufficio tecnico), pertanto come riportato nella tabella dell'art. 24 essendo un esercizio di vicinato, in caso di nuova apertura non è richiesto l'adeguamento delle aree a standard. QUESTO PUNTO DELL'OSSERVAZIONE NON PUO' ESSERE ACCOLTO

Spero di esser stato esaustivo e comprensibile soprattutto.

A disposizione per dubbi/chiarimenti (339-1275584).