



COMUNE DI MANTOVA

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

**SETTORE SPORTELLLO UNICO IMPRESE E CITTADINI**

Servizio Sportello Unico delle Attività Produttive
Via Gandolfo, 11
T. +39 0376 3456
suap@pec.comune.mantova.it

SUAP

Arch. Stefania Galli

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Urbanistica
Via Roma 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425
territorio@pec.comune.mantova.it

Ufficio urbanistica

Arch. Giovanna Michielin
Pian. Francesca Paini

www.comune.mantova.it

Supporto tecnico-scientifico



POLITECNICO
MILANO 1863

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI - DASTU
URB&COM Lab.**

Urbanistica e Commercio
Edificio 14 "Nave", via Bonardi, 3
tel +390223999443
<http://www.urbecom.polimi.it/>

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini (responsabile scientifico)

pian. Giorgio Limonta

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Natura, ambito di applicazione e validità temporale	5
Art. 2 Definizioni	5
Art. 3 Compatibilità urbanistica e relazione con gli altri regolamenti e strumenti urbanistici comunali	7
Art. 4 Obiettivi generali e criteri di indirizzo insediativo	7
TITOLO II – DISPOSIZIONI SUI TITOLI ABILITATIVI.....	10
Art. 5 Tipologie di intervento.....	10
Art. 6 Requisiti essenziali ed altri obblighi ai fini dell'attivazione ed esercizio dell'attività commerciale di vendita.....	10
TITOLO III – CRITERI DI SOSTENIBILITÀ DELLE DOMANDE.....	12
Art. 7 Sostenibilità delle domande di autorizzazione: indicatori di impatto e criteri moltiplicatori.....	12
Art. 8 Contenuti della Relazione integrata di impatto	13
Art. 9 Indicatori per la determinazione del valore di impatto delle domande di autorizzazione	13
Art. 10 Coefficiente correttivi per la determinazione del valore di impatto delle domande di autorizzazione	17
Art. 11 Modalità di compensazione degli impatti sociali ed occupazionali delle autorizzazioni	18
Art. 12 Modalità di compensazione degli impatti infrastrutturali e ambientali delle autorizzazioni.....	20
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI	23
Art. 13 Calcolo del peso insediativo	23
Art. 14 Elementi costitutivi lo Studio di impatto viabilistico e infrastrutturale.....	23
Art. 15 Correlazione fra procedimento urbanistico-edilizio e procedimento commerciale	24
Art. 16 Silenzio assenso.....	25
Art. 17 Controllo e sanzioni	25
Art. 18 Disposizioni procedurali e finali.....	25

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Natura, ambito di applicazione e validità temporale

1. I presenti Criteri disciplinano sulla base della normativa nazionale e regionale vigente gli aspetti di compatibilità relativi alle domande di autorizzazione per le attività del commercio al dettaglio in sede fissa rientranti nella definizione di medie strutture di vendita di cui all'art. 4 comma 1, lettera e) del D.lgs. 114/98 "Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997" e s.m.i.
2. I presenti Criteri non hanno limiti temporali ed eventuali revisioni potranno essere effettuate in seguito a modifiche normative o variazioni della strumentazione urbanistica che determinino incompatibilità o incongruenze con le sue disposizioni.

Art. 2 Definizioni

1. Ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di commercio si intendono per medie strutture di vendita gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq.
2. Ai sensi della normativa regionale vigente in materia di commercio lo strumento urbanistico definisce entro l'intervallo dimensionale indicato al comma 1 classi dimensionali intermedie per le quali stabilisce regole insediative diversificate.
3. Si rimanda alle norme del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente per le definizioni di:
 - a. esercizio di vicinato (EdV)
 - b. media struttura di vendita di I livello (MSV I);
 - c. media struttura di vendita di II livello (MSV II);
 - d. grande struttura di vendita (GSV);
 - e. grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria;
 - f. esercizio commerciale all'ingrosso;
 - g. esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
 - h. attività paracommerciali;
 - i. aree libere e liberate;
 - j. superficie territoriale (St);
 - k. superficie lorda d'uso (Sl);
 - l. superficie di vendita (Sv);
 - m. superficie dei servizi (Scs);
 - n. destinazione d'uso di un'area o di un edificio.
4. Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di commercio si intende inoltre per:
 - a. Criteri di sostenibilità delle istanze, parametri di valutazione qualitativa che permettono di misurare la sostenibilità delle domande di autorizzazione in termini di opportunità insediativa, occupazionale, minimizzazione degli impatti viabilistici, sostenibilità edilizia e razionalizzazione del consumo di suolo;
 - b. Requisiti morali, le condizioni richieste dalla Legge ai fini dell'esercizio dell'attività di vendita, attinenti alla condotta dell'esercente o aspirante tale in ordine al rispetto delle norme vigenti;

- c. Requisiti professionali, le condizioni richieste dalla Legge ai fini dell'esercizio dell'attività di vendita relativa al settore merceologico alimentare, attinenti al possesso, da parte dell'esercente o aspirante tale, delle capacità professionali ritenute indispensabile per l'esercizio dell'attività medesima;
- d. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la segnalazione dell'interessato corredata, anche per mezzo di autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normativamente richieste ai fini dell'esercizio dell'attività di vendita;
- e. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di vendita, qualunque atto autorizzatorio, dichiaratorio, segnalatorio e comunicatorio necessario ai fini dell'esercizio dell'attività;
- f. Nuova apertura. Costituzione di un esercizio commerciale che preveda l'attivazione di nuova superficie di vendita;
- g. Cessazione definitiva di attività. Chiusura di un esercizio commerciale attraverso la disattivazione della superficie di vendita autorizzata;
- h. Subingresso. Cambio di titolarità di un'autorizzazione per acquisto, incorporazione o modificazione di società, affitto di ramo d'azienda o morte del titolare senza modifica delle caratteristiche dimensionali e merceologiche dell'esercizio;
- i. Accorpamento. Aumento della superficie di vendita autorizzata di un esercizio commerciale esistente mediante aggiunta di superficie di vendita derivante da uno o più esercizi commerciali preesistenti autorizzati fino all'anno 1997 ai sensi dell'art. 24 della Legge 11 giugno 1971, n. 426 (come richiamato all'Art. 10, comma 3 del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114) con contestuale revoca delle relative autorizzazioni;
- j. Concentrazione. Costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente derivante da uno o più esercizi commerciali preesistenti in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione e contestuale revoca delle relative autorizzazioni;
- k. Ampliamento. Aumento della superficie di vendita autorizzata di un esercizio commerciale esistente mediante aggiunta di nuova superficie di vendita;
- l. Riduzione. Variazione della superficie di vendita autorizzata di un esercizio commerciale esistente mediante diminuzione della superficie di vendita autorizzata;
- m. Trasferimento. Variazione della sede dell'esercizio commerciale nell'ambito del medesimo comune senza modificazione della superficie di vendita autorizzata;
- n. Variazione del settore merceologico. Trasformazione senza ampliamento di tutta o parte della superficie di vendita autorizzata del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa;
- o. Sospensione. Sospensione dell'attività di vendita per un periodo continuativo superiore a 30 giorni fino a un massimo di 365 giorni;
- p. Gestione di reparto. Affidamento di uno o più reparti ad un soggetto diverso dal titolare dell'autorizzazione per la gestione in proprio per un periodo di tempo convenuto;
- q. Settori merceologici. Si distinguono in alimentare e non alimentare. L'autorizzazione all'apertura stabilisce le superfici di vendita con riferimento ai singoli settori autorizzati: eventuali modifiche nella ridistribuzione interna, mantenendo inalterata la superficie di vendita autorizzata, sono oggetto di preventiva comunicazione; l'aggiunta di un nuovo settore merceologico e le eventuali modifiche nella composizione dei settori merceologici, nell'ambito della superficie di vendita autorizzata, sono oggetto di preventiva autorizzazione;

- r. Regime di autorizzazione ex D.lgs. n. 59/2010 e s.m.i. qualsiasi procedura che obbliga un prestatore o un destinatario a rivolgersi ad un'autorità competente allo scopo di ottenere un provvedimento formale o un provvedimento implicito relativo all'accesso ad un'attività di servizio o al suo esercizio;
- s. Requisito ex D.lgs. n. 59/2010 e s.m.i. qualsiasi regola che imponga un obbligo, un divieto, una condizione o un limite al quale il prestatore o il destinatario debba conformarsi ai fini dell'accesso ed esercizio della specifica attività esercitata e che abbia fonte in leggi, regolamenti, provvedimenti amministrativi; non costituiscono requisiti le disposizioni in materia ambientale, edilizia e urbanistica, nonché quelle a tutela della sanità pubblica, della pubblica sicurezza, della sicurezza dei lavoratori e dell'incolumità delle persone e che si applicano indistintamente ai prestatori nello svolgimento della loro attività economica e ai singoli che agiscono a titolo privato;
- t. Motivi imperativi d'interesse generale ex D.lgs. n. 59/2010 e s.m.i. ragioni di pubblico interesse, tra cui l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, l'incolumità pubblica, la sanità pubblica, la sicurezza stradale, la tutela dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, la tutela dei consumatori, dei destinatari di servizi e dei lavoratori, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la salute degli animali, la proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale.

Art. 3 Compatibilità urbanistica e relazione con gli altri regolamenti e strumenti urbanistici comunali

1. Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, al trasferimento e all'ampliamento di medie strutture di vendita è subordinato alla verifica di conformità dell'istanza con le previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente che definisce le condizioni di compatibilità localizzativa e la dotazione minima richiesta per le aree per servizi di interesse pubblico o generale.

2. I presenti Criteri si pongono in continuità e complementarità con la strumentazione urbanistica e i regolamenti comunali vigenti, rispetto ai quali è fatto obbligo osservarne le disposizioni. In particolare, si segnala:

- Piano di Governo del Territorio (PGT);
- Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS);
- Regolamento Edilizio (RE);
- Regolamento per l'arredo e il decoro dell'ambiente urbano;
- Regolamento di Igiene;
- Piano di Zonizzazione Acustico (PZA);
- Regolamento di polizia urbana.

Art. 4 Obiettivi generali e criteri di indirizzo insediativo

1. I presenti Criteri trovano ispirazione negli obiettivi e nelle finalità della normativa comunitaria, nazionale, regionale vigente, in particolare nei principi di liberalizzazione e nella minimizzazione dei relativi impatti.

2. I presenti Criteri sono redatti sulla base delle vigenti disposizioni attuative della programmazione pluriennale regionale che definisce indicazioni per:

- la valorizzazione delle medie strutture di vendita per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale in Lombardia;
- l'adozione di misure atte a promuovere l'integrazione degli insediamenti delle medie strutture e degli esercizi di vicinato;
- le modalità di verifica delle domande per l'apertura di medie strutture in considerazione degli impatti generati proporzionalmente alla loro dimensione.

3. Nel promuovere uno sviluppo sostenibile della rete delle medie strutture di vendita, in linea con gli indirizzi regionali per l'insediamento delle attività commerciali, si richiamano come principi generali:

- a. trasparenza, qualità del mercato e tutela dei consumatori;
- b. pluralismo tra le diverse tipologie distributive, le diverse forme d'impresa e le diverse forme di vendita, con particolare attenzione al ruolo delle piccole e medie imprese e delle loro iniziative associate;
- c. riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali esistenti, anche tramite ampliamento e trasferimento che favoriscano l'integrazione con altre funzioni para-commerciali e di servizio;
- d. valorizzazione e potenziamento dell'attrattività consolidata degli addensamenti commerciali urbani del Distretto Urbano del Commercio (DUC) e dei quartieri periferici favorendo l'integrazione delle medie strutture di vendita con la rete di offerta commerciale, para-commerciale, artigianale e di servizio esistenti;
- e. compatibilità degli insediamenti commerciali di media dimensione con il patrimonio storico e architettonico e culturale presente;
- f. verifica della compatibilità della localizzazione rispetto alle caratteristiche della mobilità locale, in particolare rispetto alle caratteristiche di gerarchia e capacità degli assi viabilistici, alla presenza o assenza pregressa di spazi per la sosta veicolare e al livello di servizio da parte della rete del trasporto pubblico locale con particolare riferimento all'accessibilità ferroviaria.

4. Quali ulteriori elementi di confronto e inquadramento per la definizione dei presenti criteri si riportano i seguenti criteri di priorità:

- a. Numero di occupati che si prevede di assorbire nella nuova struttura fra gli addetti dipendenti e indipendenti, compresi i coadiuvanti residenti nel comune dove si intende localizzare l'attività commerciale;
- b. Numero totale di occupati previsto nella struttura;
- c. Recupero di spazi degradati e contenitori dismessi;
- d. Migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dalla relazione di impatto presentata;
- e. Maggiori impegni contratti in convenzione con il comune per la mitigazione degli impatti.

5. I presenti criteri di programmazione non perseguono obiettivi economici e non rappresentano limitazioni all'accesso al mercato, sono diretti ad assicurare la sostenibilità dell'insediamento delle medie strutture e sono dettati da motivi imperativi d'interesse generale, tra cui la sicurezza stradale, la tutela dei lavoratori, la tutela dei consumatori, la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la conservazione del patrimonio storico e artistico e gli obiettivi di politica sociale, per effetto

dei quali l'accesso e l'esercizio di una attività di servizi possono essere legittimamente regolamentate nel rispetto dei principi di proporzionalità e non discriminazione.

TITOLO II – DISPOSIZIONI SUI TITOLI ABILITATIVI

Art. 5 Tipologie di intervento

1. Si riconoscono le seguenti tipologie di intervento:

- a. APERTURA DI NUOVA struttura o CONCENTRAZIONE;
- b. TRASFERIMENTO di sede dell'attività;
- c. AMPLIAMENTO di superficie di vendita e/o accorpamento di esercizi di vicinato preesistenti;
- d. Apertura per SUBINGRESSO;
- e. MODIFICA compagine sociale/ragione sociale, sede legale e variazione legale rappresentante/preposto (settore alimentare);
- f. ESTENSIONE SETTORE MERCEOLOGICO
- g. SOSPENSIONE TEMPORANEA;
- h. RIAPERTURA ANTICIPATA dell'attività;
- i. GESTIONE DI REPARTO;
- j. CESSAZIONE DEFINITIVA DELL'ATTIVITÀ.

2. Ai procedimenti di cui alle lettere a), b) e c) del presente articolo si applicano il regime amministrativo di cui al D.lgs. n. 222/2016 e le disposizioni di cui al Titolo III dei presenti criteri.

3. Ai procedimenti di cui alla lettera d), e), f), g), h), i) e j), si applicano il regime amministrativo di cui al D.lgs. n. 222/2016 e le disposizioni di cui all'art. 26 comma 5 del D.lgs. n. 114/1998 e s.m.i.

Art. 6 Requisiti essenziali ed altri obblighi ai fini dell'attivazione ed esercizio dell'attività commerciale di vendita

1. Le domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento di una media struttura di vendita sono ammissibili a condizione che si dimostri:

- a. la compatibilità insediativa dell'insediamento con la strumentazione urbanistica vigente;
- b. il soddisfacimento delle dotazioni minime richieste per i servizi di interesse pubblico o generale;
- c. l'eventuale correlazione con il procedimento di natura urbanistica ed edilizia di cui all'art. 15 dei presenti Criteri;
- d. la presenza di requisiti di qualità e sostenibilità che azzerino gli impatti potenzialmente generati secondo quanto previsto dal Titolo III dei presenti Criteri.

2. Il richiedente dell'istanza di autorizzazione deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa vigente (di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010 e s.m.i.).

3. L'ammissibilità dell'attività commerciale di vendita è inoltre subordinata al rispetto delle vigenti norme e disposizioni in materia di:

- a. edilizia;
- b. inquinamento acustico;
- c. polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- d. prevenzione incendi.

4. I requisiti e i criteri di sostenibilità dell'insediamento di cui si dichiara la sussistenza al momento della presentazione dell'istanza o del deposito di autorizzazione commerciale devono essere debitamente comprovati e permanere durante l'esercizio dell'attività, anche nell'ipotesi di subentro di altro titolare.
5. Qualora successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale si manifesti la necessità di modificare alcune caratteristiche dell'attività che influiscono sugli indicatori di impatto e sulle relative modalità di compensazione e sostenibilità dell'insediamento, il titolare deve inoltrare al Comune apposita istanza, il cui accoglimento è subordinato alla dimostrazione del permanere della condizione di minimizzazione degli impatti che aveva dato luogo al rilascio del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività.

TITOLO III – CRITERI DI SOSTENIBILITÀ DELLE DOMANDE

Art. 7 Sostenibilità delle domande di autorizzazione: indicatori di impatto e criteri moltiplicatori

1. I presenti criteri definiscono un meccanismo di valutazione qualitativa per valutare la sostenibilità delle domande di autorizzazione in termini di opportunità insediativa, occupazionale, minimizzazione degli impatti viabilistici, sostenibilità edilizia e razionalizzazione del consumo di suolo.

2. Si individuano i seguenti indicatori di impatto (i) delle domande di autorizzazione:

Impatti sociali ed occupazionali

1. Capacità di valorizzazione e potenziamento dell'attrattività consolidata degli addensamenti commerciali urbani del Distretto Urbano del Commercio e dei quartieri periferici;
2. Livello occupazionale in termini di addetti Full Time Equivalent;

Impatti infrastrutturali ed ambientali

3. Livello di criticità viabilistica del sistema stradale interessato dall'intervento (viabilità primaria e dell'asse stradale di accesso);
4. Livello di accessibilità della rete del trasporto pubblico;
5. Caratteristiche di accesso dalla rete della mobilità dolce ovvero l'insieme dell'accessibilità ciclabile e pedonale;
6. Caratteristiche di sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica dell'intervento;
7. Razionalizzazione del consumo di suolo.

3. Per ogni indicatore viene assegnato un punteggio commisurato al valore di impatto in una scala crescente da 0 a 5.

4. La somma dei punteggi determinati per ogni indicatore viene moltiplicato per un coefficiente definito sulla base della dimensione e della tipologia dell'insediamento commerciale:

Coefficienti correttivi del valore di impatto

- a. Attivazione di nuova superficie di vendita;
- b. Dimensione e tipologia dell'insediamento commerciale;

5. Il prodotto tra la somma dei punteggi determinati per ogni indicatore di impatto (i) e dei coefficienti correttivi definisce il valore di impatto¹ come riportato nella formula seguente:

$$\text{Valore di impatto} = \left(\sum_{i=1}^7 i \right) * a * b$$

6. Le istanze che determinano un valore di impatto uguale o inferiore a 6 sono considerate sostenibili e non viene richiesta alcuna compensazione a carico dell'operatore.

7. Le istanze che determinano un valore di impatto superiore a 6 devono dimostrarne l'azzeramento attraverso le modalità di compensazione a carico dell'operatore descritte agli artt. 11 e 12 del presente documento.

8. Per ogni modalità di compensazione viene assegnato un punteggio commisurato in una scala da 0 a 15 da sottrarre al valore di impatto.

¹ Con un arrotondamento all'unità superiore qualora il valore del decimale sia uguale o superiore a 0,5.

Art. 8 Contenuti della Relazione integrata di impatto

1. Tutte le istanze debbono essere corredate da una Relazione integrata di impatto articolata nelle seguenti sezioni conoscitive:

- a. Descrizione dell'intervento;
- b. Calcolo del peso insediativo ai sensi dell'art. 13 dei presenti Criteri;
- c. Determinazione del valore di impatto dell'intervento;
- d. Descrizione delle misure compensative previste;
- e. Bozza di atto unilaterale d'obbligo per le modalità di gestione degli impegni previsti al precedente punto d, solo in caso di istanze di autorizzazione che non prevedano la stipula di una specifica convenzione con il Comune.

2. La sezione Descrizione dell'intervento deve contenere:

- a. Descrizione completa delle caratteristiche localizzative, tipologiche, dimensionali, occupazionali, costruttive e organizzative, quest'ultime solo in caso di strutture di vendita organizzate in forma unitaria;
- b. Inquadramento territoriale-commerciale dell'intervento e descrizione dello stesso in base ai criteri di indirizzo insediativo di cui al comma 3 dell'art. 4 del presente documento;
- c. Planimetria in scala adeguata della struttura commerciale e delle aree di pertinenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati pertinenziali, degli spazi attrezzati per la sosta e la ricarica delle vetture elettriche, degli spazi per la sosta dei veicoli "sharing" (auto, biciclette, motocicli), etc.;
- d. Layout di massima della superficie di vendita e degli spazi accessori con la relativa quantificazione, indicando le modalità di circolazione interna, le modalità di carico/scarico merci e stoccaggio dei rifiuti;
- e. Ammissibilità dell'intervento con le norme urbanistiche della strumentazione urbanistica vigente;
- f. Studio di impatto relativamente alle questioni viabilistiche e infrastrutturali secondo le indicazioni contenute nell'art. 14;
- g. Studio di impatto acustico così come previsto dall'art. 12 del vigente Piano di Zonizzazione Acustica.

3. La sezione "Determinazione del valore di impatto dell'intervento" deve contenere la quantificazione dell'impatto per ogni indicatore previsto secondo le modalità indicate all'art. 11 dei presenti Criteri. La non determinazione del valore di impatto per uno o più indicatori determina l'assegnazione automatica del punteggio più alto previsto.

4. La sezione "Descrizione delle misure compensative previste" deve contenere la descrizione delle misure di mitigazione con le quali si procede all'azzeramento dei punteggi di impatto precedentemente individuati. La non determinazione delle misure di compensazione comporta l'assegnazione automatica del punteggio d'impatto dichiarato o assegnato.

Art. 9 Indicatori per la determinazione del valore di impatto delle domande di autorizzazione

1. Indicatore 1) Capacità di valorizzazione e potenziamento dell'attrattività consolidata degli addensamenti commerciali urbani del Distretto Urbano del Commercio e dei quartieri periferici.

Si esprime una valutazione in merito alla capacità del punto vendita di migliorare l'attrattività commerciale dei sistemi commerciali del DUC e di potenziamento del livello di servizio commerciale dei quartieri periferici ad elevata densità abitativa:

- Punti 0. Domande di autorizzazione per strutture di vendita specializzate² e strutture di vendita despecializzate-alimentari³ relative a localizzazioni nel contesto del DUC e nei perimetri dei quartieri con elevata densità abitativa⁴;
- Punti 3. Domande di autorizzazione per strutture di vendita specializzate relative a localizzazioni esterne al perimetro del DUC e dei quartieri con elevata densità abitativa;
- Punti 5. Domande di autorizzazione per strutture di vendita despecializzate-alimentari relative a esterne al perimetro del DUC e dei quartieri con elevata densità abitativa;

2. Indicatore 2) Livello occupazionale in termini di addetti Full Time Equivalent.

Si esprime una valutazione in considerazione del numero di addetti (in addetti Full Time Equivalent), compresi quelli dell'indotto, generati dal punto vendita dichiarati nella Relazione integrata di impatto e rapportandolo al valore di addetti stimato utilizzando i parametri regionali relativi agli addetti per tipologia ogni 1.000 mq di superficie di vendita pubblicati annualmente da Regione Lombardia per la valutazione della compatibilità socio-economica nelle istruttorie autorizzative delle Grandi Strutture di Vendita⁵:

- Punti 0. Addetti dichiarati in numero superiore al valore stimato utilizzando i parametri regionali;
- Punti 3. Addetti dichiarati in numero uguale o inferiore al valore stimato utilizzando i parametri regionali in percentuale inferiore o uguale al 10%;
- Punti 5. Addetti dichiarati in numero inferiore al valore stimato utilizzando i parametri regionali in percentuali superiori al 10%.

3. Indicatore 3) Potenziale criticità viabilistica del sistema stradale interessato dall'intervento (viabilità primaria e asse stradale di accesso).

Si esprime una valutazione in merito alla capacità della nuova media struttura di generare traffico veicolare in considerazione della dimensione in termini di Sv dell'insediamento commerciale⁶ e della sua localizzazione:

- Punti 0. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita con Sv compresa tra 251 e 600 mq e domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzati con Sv compresa tra 601 e 1.500 mq localizzate su assi stradali interni al perimetro dei NAF;
- Punti 3. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita despecializzate-alimentari con Sv superiore a 600 mq localizzate su assi stradali interni al perimetro dei NAF, domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzate con Sv superiore a 1.500 mq localizzate su assi stradali interni al perimetro dei NAF e domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzate con Sv compresa tra 601 e 1.500 mq localizzate su assi stradali esterni al perimetro dei NAF;

² Si considerano come specializzate le istanze relative a superfici di vendita esclusivamente concernenti il settore merceologico non alimentare o con superficie di vendita alimentare inferiore o uguale al 10% della superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a 100 mq di Sv.

³ Si considerano come despecializzate-alimentari le istanze relative a superfici di vendita esclusivamente concernenti il settore merceologico alimentare o concernenti entrambi i settori merceologici e non rientranti nella tipologia "Specializzata" di cui al punto precedente.

⁴ Si considerano tali i quartieri che presentano una densità di popolazione superiore ai 4.000 abitanti/kmq (0,004 abitanti/mq) come individuato cartograficamente nella relazione del Piano dei Servizi.

⁵ Dati strutturali elaborati da Regione Lombardia su fonte ISTAT denominati "Addetti per tipologia di vendita" messi a disposizione tramite il portale istituzionale di Regione Lombardia al seguente link. https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red_dati_socio_economica_CMT/red-dati-socio-economica-CMT. Il dato stimato deve essere arrotondato all'unità superiore qualora il valore decimale ottenuto sia uguale o superiore a 0,5.

⁶ In caso di istanze per ampliamento di strutture esistenti si considera ai fini della valutazione dell'indicatore di impatto 3 la dimensione complessiva dell'insediamento.

- Punti 5. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita despecializzate-alimentari con Sv superiore a 600 mq localizzate su assi stradali esterni al perimetro dei NAF e domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzati con Sv superiore a 1.500 mq.

4. Indicatore 4) Livello di accessibilità della rete del trasporto pubblico.

Si esprime una valutazione in merito al livello di accessibilità dalla rete del trasporto pubblico locale:

- Punti 0. Domande di autorizzazione relative a localizzazioni in ambiti urbani di influenza (isocrona pedonale di 5 minuti da tradursi in un raggio di 300 m lineari avente come centro l'ingresso principale del punto vendita) caratterizzati dalla presenza di almeno due differenti fermate di altrettante linee urbane del TPL;
- Punti 3. Domande di autorizzazione relative a localizzazioni in ambiti urbani di influenza (isocrona pedonale di 5 minuti da tradursi in un raggio di 300 m lineari avente come centro l'ingresso principale del punto vendita) caratterizzati dalla presenza di almeno una fermata di una linea urbana del TPL;
- Punti 5. Domande di autorizzazione relative a localizzazioni in ambiti urbani di influenza (isocrona pedonale di 5 minuti da tradursi in un raggio di 300 m lineari avente come centro l'ingresso principale del punto vendita) con assenza di fermate delle linee urbane del TPL.

5. Indicatore 5) Caratteristiche di accesso dalla rete della mobilità dolce.

Si esprime una valutazione in merito alle caratteristiche di accesso all'insediamento commerciale dalla rete della mobilità dolce (rete delle piste ciclabili in sede propria e delle piste ciclo-pedonali):

- Punti 0. Domande di autorizzazione relative a localizzazioni direttamente⁷ raggiungibili tramite percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o tramite assi stradali interessati dall'istituzione di una "Zona 30";
- Punti 3. Domande di autorizzazione relative a localizzazioni direttamente raggiungibili tramite percorsi pedonali e ciclabili in sede promiscua;
- Punti 5. Domande di autorizzazione relative a contesti non direttamente raggiungibili tramite la rete della mobilità dolce o esclusivamente tramite percorso pedonale.

6. Indicatore 6) Caratteristiche di sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica dell'intervento.

Si esprime una valutazione in merito alle caratteristiche del progetto architettonico dell'intervento descritte nella Relazione integrata di impatto, con particolare riferimento alle innovazioni costruttive adottate per la riduzione dell'impatto ambientale ed energetico e per la sostenibilità e il riuso dei materiali edilizi:

- Punti 0. Domande di autorizzazione per interventi che prevedano il recupero, il riuso e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente⁸ ed in grado di garantire il valore di EPH prescritto dalla normativa vigente;
- Punti 3. Domande di autorizzazione per interventi che prevedano almeno la realizzazione di edifici in grado di garantire maggiore efficienza energetica e minore consumo di risorse, ovvero con un valore di EPH ridotto del 10% rispetto ai valori prescritti dalla normativa vigente;
- Punti 5. Domande di autorizzazione per interventi che non prevedano gli accorgimenti costruttivi di cui ai punti precedenti.

7. Indicatore 7) Razionalizzazione del consumo di suolo.

⁷ Per "direttamente raggiungibili" si intende la facoltà di accedere all'attività commerciale senza la necessità di percorrere tratti di viabilità non esclusivamente dedicati al transito di flussi pedonali o ciclabili.

⁸ Rientrano in questa categoria tutti gli interventi edilizi che non prevedono la realizzazione di nuove costruzioni ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.

Si esprime una valutazione in merito alle caratteristiche insediative dell'intervento rispetto all'obiettivo generale di uso razionale della risorsa suolo a prescindere dal regime giuridico delle aree al momento dell'intervento. Si valutano pertanto altamente impattanti gli interventi previsti totalmente su aree libere esterne alla superficie urbanizzata come definita da Regione Lombardia nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"⁹, mentre si considerano sostenibili tutti gli interventi previsti in aree dismesse o già urbanizzate che prevedano totalmente o per buona parte il riuso del patrimonio edilizio esistente:

- Punti 0. Domande di autorizzazione per interventi previsti su aree interne alla superficie urbanizzata ad esclusione dei lotti liberi con superficie inferiore a 5.000 mq¹⁰;
- Punti 3. Domande di autorizzazione per interventi previsti su aree interne alla superficie urbanizzata che interessino lotti liberi con superficie inferiore a 5.000 mq;
- Punti 5. Domande di autorizzazione per interventi previsti su aree urbanizzabili¹¹.

Tabella 1 Sintesi degli indicatori di impatto per le domande di autorizzazione relative a MSV

Impatto sociale ed occupazionale	Nulla	Medio	Elevato
1) Capacità di valorizzazione e potenziamento dell'attrattività consolidata degli addensamenti commerciali urbani del DUC e dei quartieri ad alta densità abitativa	0	3	5
2) Livello occupazionale in termini di addetti Full Time Equivalent	0	3	5
Impatto infrastrutturale ed ambientale	Nulla	Medio	Elevato
3) Potenziale criticità viabilistica del sistema stradale interessato dall'intervento (viabilità primaria e asse stradale di accesso)	0	3	5
4) Livello di accessibilità della rete del trasporto pubblico	0	3	5
5) Caratteristiche di accesso dalla rete della mobilità dolce (accessibilità ciclabile e pedonale)	0	3	5
6) Caratteristiche di sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica dell'intervento	0	3	5
7) Razionalizzazione del consumo di suolo	0	3	5

⁹ In particolare, si rimanda la capitolo 4 "Criteri per la carta del consumo di suolo".

¹⁰ Ivi.

¹¹ Ibidem.

Art. 10 Coefficiente correttivi per la determinazione del valore di impatto delle domande di autorizzazione

1. Coefficiente a) Attivazione di nuova superficie di vendita

Il coefficiente riduce o aumenta gli impatti potenzialmente generati dall'insediamento commerciale. Si considerano come maggiormente impattanti quelle domande che richiedono l'attivazione di nuova superficie di vendita e meno impattanti le richieste di ampliamento e rinnovamento di una struttura esistente. Si considerano ad impatto trascurabile le domande di autorizzazione che prevedono l'accorpamento di strutture di vendita esistenti e che dunque non comportano l'attivazione di nuova superficie di vendita:

- Valore 0. Interventi che prevedono l'accorpamento di strutture esistenti non prevedendo di fatto l'attivazione di nuova superficie di vendita e ulteriore consumo di suolo;
- Valore 0,50. Interventi che prevedono l'ampliamento di strutture esistenti fino a un massimo del 50% della superficie esistente nei limiti della tipologia dimensionale delle medie strutture di vendita;
- Valore 1,00. Interventi che prevedono l'attivazione di nuova superficie di vendita, ampliamenti per una percentuale superiore al 50% della superficie esistente nei limiti della tipologia dimensionale delle medie strutture di vendita o ampliamenti per una percentuale superiore al 50% della suddetta superficie che interessano autorizzazioni di medie strutture di vendita rilasciate e già attivate da meno di 24 mesi.

2. Coefficiente b) Dimensione e tipologia dell'insediamento commerciale

Il coefficiente riduce o aumenta il valore di impatto in considerazione della tipologia merceologica e della dimensione complessiva¹² della media struttura di vendita in base alle sottocategorie dimensionali previste dallo strumento urbanistico vigente:

- Valore 0,50. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita con Sv compresa tra 251 e 600 mq;
- Valore 0,75. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzate con Sv compresa tra 601 e 1.500 mq;
- Valore 1,00. Domande di autorizzazione relative a a medie strutture di vendita despecializzate-alimentari con Sv compresa tra 601 e 1.500 mq;
- Valore 1,25. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita non alimentari-specializzate con Sv compresa tra 1.501 e 2.500 mq;
- Valore 1,50. Domande di autorizzazione relative a medie strutture di vendita alimentari-despecializzati con Sv compresa tra 1.501 e 2.500 mq.

Tabella 2 Sintesi dei coefficienti correttivi per la determinazione del valore di impatto delle domande di autorizzazione

Coefficiente correttivo	Basso Nullo		Medio		Elevato
a) Attivazione di nuova superficie di vendita	0		0,50		1,00
b) Dimensione e tipologia dell'insediamento commerciale	0,25	0,50	1,00	1,25	1,5

¹² In caso di ampliamento si considera come riferimento per la determinazione del valore del coefficiente la superficie di vendita comprensiva dell'incremento oggetto di istanza.

Art. 11 Modalità di compensazione degli impatti sociali ed occupazionali delle autorizzazioni

1. Le modalità di compensazione descritte nei commi seguenti concorrono alla compensazione degli impatti sociali ed occupazionali e devono dimostrare una correlazione con l'indicatore di impatto corrispondente.

2. Promozione di azioni per il miglioramento della qualità e della sostenibilità del servizio commerciale offerto (indicatore 1). Per le domande di apertura o ampliamento di attività esistenti si richiede l'impegno a promuovere iniziative e servizi al consumatore aggiuntivi quali:

- Recupero dell'inventario della GDO (alimentare e non alimentare) da destinare a mense sociali, gruppi di volontariato e associazioni caritatevoli;
- Garanzia di servizi di spesa a domicilio gratuita per le fasce più deboli della popolazione (anziani, disabili, etc.);
- Servizi ante e post-vendita come baby parking, orientamento all'acquisto, assistenza all'installazione con personale qualificato, servizio di locker, etc.;
- Valorizzazione dei prodotti tipici del territorio locale nell'ambito della propria attività con l'impegno a destinare una quota della merce in vendita proveniente da filiere agricole o produttive della provincia di Mantova (almeno 10 referenze o uno spazio dedicato pari ad almeno l'1% della superficie di vendita complessivamente autorizzata);
- Impegno al rimborso dei biglietti del TPL utilizzati per raggiungere il punto vendita o promozione di sconti connessi all'utilizzo del TPL;

- | | |
|--|----------|
| - Se sussiste l'impegno per una delle azioni elencate | 3 punti; |
| - Se sussiste l'impegno per due delle azioni elencate | 5 punti; |
| - Se sussiste l'impegno per almeno tre delle azioni elencate | 8 punti; |

3. Ulteriori misure compensative proposte dall'operatore finalizzate al sostegno, alla promozione e al marketing del territorio e dei suoi prodotti. Tali ulteriori misure compensative verranno valutate dall'Amministrazione comunale:

- | | |
|--|----------|
| - Se sussiste l'impegno per un'azione/iniziativa di promozione proposta dall'operatore | 3 punti; |
| - Se sussiste l'impegno per due azioni/iniziative di promozione proposte dall'operatore | 5 punti; |
| - Se sussiste l'impegno per almeno tre azioni/iniziative di promozione proposte dall'operatore | 8 punti |

4. Previsioni di assunzione con contratti a tempo indeterminato (indicatore 2).

Per le nuove aperture viene richiesto l'impegno ad assumere direttamente con contratti full time/part time a tempo indeterminato una percentuale di addetti di cui si prevede l'assunzione (dichiarati nella Relazione integrata di impatto) superiore alla percentuale minima fissata dalla normativa vigente:

- | | |
|--|----------|
| - Maggiorazione percentuale inferiore al 10% del limite minimo previsto dalla normativa vigente | 1 punto; |
| - Maggiorazione percentuale uguale o superiore al 10% ed inferiore al 20% del limite minimo previsto dalla normativa vigente | 5 punti; |
| - Maggiorazione percentuale uguale o superiore al 20% del limite minimo previsto dalla normativa vigente | 8 punti. |

5. Conversione dei contratti a tempo determinato esistenti in contratti a tempo indeterminato (indicatore 2).

Per gli ampliamenti viene richiesto l'impegno a tramutare una percentuale dei contratti a tempo determinato esistenti in contratti a tempo indeterminato:

- Conversione di una percentuale inferiore al 20% dei contratti a tempo determinato esistenti: 1 punto;
- Conversione di una percentuale uguale o superiore al 20% e inferiore al 40% dei contratti a tempo determinato esistenti: 5 punti;
- Conversione di una percentuale uguale o superiore al 40% del totale dei contratti a tempo determinato esistenti o certificazione della presenza di un numero di addetti con contratto a tempo indeterminato superiore al 90% 8 punti.

6. Assunzione di personale diversamente abile (indicatore 2).

Per le nuove aperture viene richiesto l'impegno ad assumere addetti con disabilità ulteriori rispetto agli obblighi previsti dalla normativa vigente:

- Un lavoratore aggiuntivo rispetto alle misure minime previste dalla normativa vigente 5 punto;
- Due lavoratori aggiuntivi rispetto alle misure minime previste dalla normativa vigente 8 punti;
- Tre o più lavoratori aggiuntivi rispetto alle misure minime previste dalla normativa vigente 10 punti.

7. Assunzione di personale residente nel comune di Mantova (indicatore 2).

Per le nuove aperture viene richiesto l'impegno a riservare parte delle nuove assunzioni a cittadini residenti nel comune di Mantova:

- Percentuale di addetti residenti nel comune di Mantova compresa tra il 20% e il 30% del totale previsto 1 punto;
- Percentuale di addetti residenti nel comune di Mantova compresa tra il 31% e il 50% del totale previsto 3 punti;
- Percentuale di addetti residenti nel comune di Mantova superiore al 50% del totale previsto vigente 5 punti

Tabella 3 Sintesi delle modalità di compensazione degli impatti sociali ed occupazionali delle autorizzazioni

Modalità e valore della compensazione	Bassa	Media	Elevata
a) Promozione di azioni per il miglioramento della qualità e della sostenibilità del servizio <u>Indicatore 1</u>	3	5	8
b) Misure compensative finalizzate al sostegno, alla promozione e al marketing territoriale <u>Indicatore 1</u>	3	5	8
c) Previsioni di assunzione con contratti a tempo indeterminato <u>Indicatore 2</u>	1	5	8
d) Conversione dei contratti a tempo determinato esistenti <u>Indicatore 2</u>	1	5	8
e) Assunzione di personale diversamente abile <u>Indicatore 2</u>	5	8	10
f) Assunzione di personale residente nel comune di Mantova <u>Indicatore 2</u>	1	3	5

Art. 12 Modalità di compensazione degli impatti infrastrutturali e ambientali delle autorizzazioni

1. Le modalità di compensazione previste per gli impatti infrastrutturali e ambientali delle autorizzazioni devono dimostrare una correlazione all'indicatore di impatto corrispondente. In caso sia documentata l'impossibilità, ad esempio per motivi strutturali o ambientali, di adempiere a una determinata compensazione è possibile usufruire dei punteggi previsti per le altre modalità compensative o per quelle indicate al successivo comma 6.

2. Modalità di compensazione per localizzazioni relative ad assi stradali che presentano livelli di criticità viabilistica del sistema stradale interessato dall'intervento attraverso l'impegno a realizzare servizi ai fini del miglioramento della sicurezza della circolazione veicolare dell'area di accesso e di quella a servizio della struttura di vendita (indicatore 3). Tali misure si intendono ulteriori rispetto a quelle strutturali previste per il miglioramento della circolazione veicolare definite nel procedimento urbanistico ed edilizio e possono riguardare:

- Rifacimento, manutenzione e/o realizzazione di segnaletica verticale/orizzontale o barriere stradali;
- Interventi per il miglioramento della sicurezza e della visibilità degli incroci e degli attraversamenti pedonali e ciclabili;
- Rifacimento, manutenzione e/o realizzazione dell'illuminazione pubblica quale fattore migliorativo della sicurezza;
- Previsione di spazi per la sosta dedicati ad utenti con disabilità, ulteriori rispetto a quelli obbligatoriamente previsti dalla normativa vigente;
- Identificazione di spazi per la sosta localizzati in prossimità dell'accesso all'attività commerciale, dedicati a specifiche categorie di utenti quali gestanti ("parcheggi rosa") e famiglie;
 - Se sussiste l'impegno per una delle azioni elencate 3 punti;
 - Se sussiste l'impegno per due delle azioni elencate 5 punti;
 - Se sussiste l'impegno per tre o più delle azioni elencate 10 punti.

3. Modalità di compensazione per localizzazioni a scarsa o nulla accessibilità della rete del trasporto pubblico e/o dalla rete della mobilità dolce attraverso azioni di integrazione/sostegno del servizio di TPL e/o l'impegno a realizzare interventi e servizi per il miglioramento della circolazione pedonale e ciclabile che verranno valutati dagli Enti competenti in materia (indicatori 4 e 5):

- Compartecipazione finanziaria alla copertura di eventuali oneri connessi al potenziamento del TPL per la connessione con il nuovo insediamento commerciale;
- Compartecipazione finanziaria alla copertura di eventuali oneri connessi al potenziamento del servizio di *bike-sharing* comunale che consenta la connessione al nuovo insediamento commerciale;
- Potenziamento del TPL attraverso l'attivazione di bus navetta gestiti e finanziati dall'operatore privato a connessione con la stazioni ferroviarie o le fermate delle linee urbane ed extraurbane;
- Co-partecipazione finanziaria al potenziamento del servizio gratuito di bus navetta esistente di collegamento tra il centro storico della città e i parcheggi gratuiti di attestamento (Campo Canoa - Strada Cipata, Piazzale Montelungo e Piazzale Gramsci);
- Potenziamento e valorizzazione del servizio di *bike-sharing* comunale attraverso interventi di potenziamento o la manutenzione della flotta veicoli o l'installazione di nuove colonnine di raccolta delle biciclette;

- Rifacimento, manutenzione e/o realizzazione di segnaletica verticale/orizzontale della viabilità ciclabile o pedonale di accesso al nuovo insediamento commerciale o di altri tratti della rete della mobilità dolce comunale specificatamente indicati dall'Amministrazione comunale in sede di valutazione dell'istanza di autorizzazione;
- Interventi di piantumazione o posa di arredi e attrezzature (panchine, pensiline di attesa, segnaletica turistica e direzionale, bacheche, punti per ricarica smartphone, etc.) a servizio della viabilità ciclabile o pedonale di accesso al nuovo insediamento commerciale o di altri tratti della rete della mobilità dolce comunale specificatamente indicati dall'Amministrazione comunale in sede di valutazione dell'istanza di autorizzazione;
- Promozione di campagne informative per l'utilizzo della bicicletta e del TPL;
- Servizio di noleggio gratuito alla clientela di *cargo-bike* per il recapito delle merci acquistate;
 - Se sussiste l'impegno per una delle azioni elencate 3 punti;
 - Se sussiste l'impegno per due delle azioni elencate 5 punti;
 - Se sussiste l'impegno per tre delle azioni elencate 8 punti;
 - Se sussiste l'impegno per quattro delle azioni elencate 10 punti;
 - Se sussiste l'impegno per cinque o più delle azioni elencate 15 punti

4. Modalità di compensazione per le caratteristiche di sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica dell'intervento, attraverso la predisposizione di misure per la riduzione dell'inquinamento connesso alla gestione e alla fruizione dell'attività commerciale (indicatore 6):

- Utilizzo di mezzi a basso impatto ambientale¹³ per l'approvvigionamento logistico delle merci;
- Utilizzo di mezzi a basso impatto ambientale per il servizio di consegna a domicilio degli acquisti;
- Promozione di campagne informative per l'utilizzo delle linee del TPL;
- Azioni di mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, dell'evapotraspirazione, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi) anche attraverso l'impiego di uno o più degli accorgimenti progettuali indicati nell'Abaco Ragionato delle misure allegato al documento "Mantova Resiliente: Verso il Piano di Adattamento Climatico. Linee Guida¹⁴" approvato con DGC n. 246 del 06.12.2018;
- Impiego di fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico degli spazi accessori (come, ad esempio, attraverso la realizzazione di un parcheggio fotovoltaico)¹⁵;
- Azioni per il miglioramento del microclima urbano attraverso l'impiego di uno o più degli accorgimenti progettuali indicati nell'Abaco Ragionato delle misure allegato al documento "Mantova Resiliente: Verso il Piano di Adattamento Climatico. Linee Guida¹⁶" approvato con DGC n. 246 del 06.12.2018;

¹³ Si considerano mezzi a basso impatto ambientale quelli che utilizzano tecnologie o combustibili in grado di ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera quali ad esempio:

- Trazione elettrica;
- Celle a combustibile;
- GPL;
- Metano;
- Idrogeno;
- Biodiesel.

¹⁴ Con riferimento specifico alle Misure di riduzione del deflusso superficiale eccezionale (pag. 158) ed in particolare alle misure B1, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10. Il documento è messo a disposizione tramite il portale istituzionale del Comune di Mantova al seguente link: http://www.comune.mantova.gov.it/ALLEGATO%201%20Mantova%20Resiliente_verso%20il%20piano%20di%20adattamento%20climatico_linee%20Guida.pdf

¹⁵ Soluzione che prevede la realizzazione di una copertura per l'ombreggiamento delle aree di sosta integrata con pannelli fotovoltaici.

¹⁶ Con riferimento specifico alle Misure di miglioramento del microclima urbano (pag. 170) ed in particolare alle misure C3, C4, C5. Il documento è messo a disposizione tramite il portale istituzionale del Comune di Mantova al seguente link.

- Utilizzo per la costruzione dell'immobile commerciale di materiali in grado di garantire al termine del ciclo di vita dell'edificio il riuso dei materiali impiegati (economia circolare) minimizzando le spese di smaltimento.

- Se sussiste l'impegno per una delle azioni elencate 3 punti;
- Se sussiste l'impegno per due delle azioni elencate 5 punti;
- Se sussiste l'impegno per tre o più delle azioni elencate 10 punti;

5. Modalità di compensazione per le caratteristiche di razionalizzazione del consumo di suolo dell'intervento (indicatore 7):

- Adozione di accorgimenti progettuali atti a ridurre la superficie coperta delle costruzioni e le superfici non permeabili delle pertinenze, ad esempio prevedendo la realizzazione di parcheggi pertinenziali realizzati internamente all'impronta del fabbricato (entro terra, in copertura o a pilotis);
- Asservimento a uso pubblico di un'area aggiuntiva rispetto a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica vigente da destinare a verde alberato, verde attrezzato, orti urbani o area agricola;
- Azioni di forestazione del patrimonio verde comunale esistente o realizzazione di zone forestali di protezione (buffer) nelle pertinenze verdi dell'insediamento commerciale;
- Miglioramento del patrimonio verde comunale esistente (giardini e parco giochi) attraverso interventi di posa di attrezzature quali panchine, giochi, cestini per raccolta rifiuti, etc.;

- Se sussiste l'impegno per una delle azioni elencate 3 punti;
- Se sussiste l'impegno per due delle azioni elencate 5 punti;
- Se sussiste l'impegno per tre o più delle azioni elencate 10 punti;

6. Ulteriori misure compensative proposte dall'operatore o dall'Amministrazione comunale:

- Se sussiste l'impegno per un'ulteriore azione 3 punti;
- Se sussiste l'impegno per due azioni aggiuntive 5 punti;
- Se sussiste l'impegno per tre o più azioni aggiuntive 10 punti

Tabella 4 Sintesi delle modalità di compensazione degli impatti territoriali ed ambientali

Modalità e valore della compensazione	Bassa		Media		Elevata
f) Miglioramento della sicurezza e della mobilità <u>Indicatore 3</u>	3		5		10
g) Azioni di integrazione/sostegno del servizio di TPL e della rete della mobilità dolce <u>Indicatori 4 e 5</u>	3	5	8	10	15
h) Riduzione dell'inquinamento connesso alla gestione e alla fruizione dell'attività <u>Indicatore 6</u>	3		5		10
i) Razionalizzazione del consumo di suolo dell'intervento <u>Indicatore 7</u>	3		5		10
l) Ulteriori misure compensative proposte dall'operatore o dall'Amministrazione comunale <u>Indicatori da 3 a 7</u>	3		5		10

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Art. 13 Calcolo del peso insediativo

1. Ai sensi delle disposizioni attuative della programmazione pluriennale regionale è necessario nella valutazione di compatibilità socio-occupazionale è necessario verificare il potenziale carattere sovracomunale della media struttura di vendita oggetto di istanza di autorizzazione.
2. Una media struttura di vendita assume carattere sovracomunale quando il rapporto tra residenti e addetti occupati nelle unità locali aventi sede nel comune e le superfici di vendita delle medie strutture già autorizzate¹⁷ sommate a quella oggetto di istanza sia uguale o inferiore a 1,5.
3. Qualora la media struttura di vendita oggetto di istanza assuma un carattere ovvero un'attrazione sovralocale il Comune di Mantova deve acquisire i pareri -non vincolanti- dei Comuni contermini.

Art. 14 Elementi costitutivi lo Studio di impatto viabilistico e infrastrutturale

1. Lo Studio di impatto viabilistico e infrastrutturale ha lo scopo di ricostruire lo stato di fatto e di progetto per la valutazione dell'intervento nell'ottica della sua sostenibilità in termini di mobilità, in particolare deve contenere:
 - Descrizione dello stato di fatto (rete viaria, rete ciclabile, servizi di trasporto collettivo in essere comprese le dotazioni si servizi di sharing e di sosta);
 - Individuazione e descrizione, tramite rilievi da effettuarsi nell'ora di picco pomeridiana del venerdì, dei flussi di traffico attuali sull'area di studio concordando preventivamente con gli uffici comunali competenti i contesti e i nodi da rilevare;
 - Analisi o simulazioni della rete allo stato di fatto;
 - Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, biciclette e motocicli individuando specificatamente le dotazioni di ricarica elettrica per autoveicoli e micromobilità;
 - Quantificazione e localizzazione degli spazi per il carico e scarico merci e descrizione delle modalità di espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci;
 - Identificazione dei percorsi pedonali;
 - Verifica dell'idoneità della collocazione e della quantificazione dei parcheggi previsti ai fini della loro effettiva fruibilità;
 - Stima dei flussi attratti e generati dal comparto commerciale nell'ora di picco pomeridiana del venerdì e della loro ripartizione modale (auto, moto, trasporto pubblico, bici e piedi) e della loro distribuzione sulla rete;
 - Analisi o simulazioni della rete esistente con i volumi di traffico di progetto;
 - Confronto degli scenari e conclusioni.
2. Nel caso in cui le analisi di cui al comma precedente evidenzino delle criticità, sarà necessario proporre delle misure di mitigazione o potenziamento la cui efficacia dovrà essere dimostrata con analisi o simulazioni della rete di progetto

¹⁷ Il dato relativo al numero e alla superficie di vendita delle medie strutture di vendita complessivamente autorizzate per l'ambito del comune di Mantova è disponibile tramite il servizio OpenData di Regione Lombardia al seguente link. (<https://www.dati.lombardia.it/Commercio/Medie-Strutture-di-Vendita/2si5-tumt>)

Art. 15 Correlazione fra procedimento urbanistico-edilizio e procedimento commerciale

1. Nel caso di apertura o ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita per le quali sia necessaria l'approvazione di un piano attuativo conforme o non conforme allo strumento urbanistico o di uno strumento di programmazione negoziata così come previsto dal Piano di Governo del Territorio, ai soli fini dell'istruttoria di compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'insediamento commerciale, la documentazione tecnica presentata dal soggetto attuatore dovrà essere integrata dagli elaborati necessari alla determinazione del valore di impatto nonché dallo studio di impatto viabilistico e infrastrutturale di cui agli artt. 9 e 14 dei presenti Criteri.
2. Nel caso di apertura o ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita per le quali sia necessario il rilascio di permesso di costruire o l'approvazione di permesso di costruire convenzionato è sempre prevista la correlazione tra il procedimento di natura edilizia e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nelle modalità e nei termini dei presenti Criteri.
3. Nel caso in cui per l'apertura, l'ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita siano necessarie esclusivamente opere edilizie soggette a SCIA, l'autorizzazione commerciale deve essere richiesta, come previsto dall'art. 23-bis del D.P.R. 380/2001, contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, che assumerà efficacia al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale in caso di SCIA presentata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 o 30 giorni dopo il rilascio della stessa in caso di SCIA presentata ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001. L'interessato non potrà dare inizio ai lavori prima della comunicazione da parte dello Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini dell'avvenuta acquisizione dei necessari atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi prevista dall'art. 17 dei presenti Criteri. L'efficacia dell'autorizzazione commerciale è subordinata, pena la decadenza del titolo autorizzatorio commerciale, alla successiva e positiva attuazione delle opere edilizie.
4. Nel caso in cui per l'apertura o l'ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita siano necessarie esclusivamente opere edilizie soggette a CILA, l'autorizzazione commerciale deve essere richiesta, come previsto dall'art. 23-bis del D.P.R. 380/2001, contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata, che assumerà efficacia al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale. L'interessato non potrà dare inizio ai lavori prima della comunicazione da parte dello Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini dell'avvenuta acquisizione dei necessari atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi prevista dall'art. 17 dei presenti Criteri. L'efficacia dell'autorizzazione commerciale è subordinata, pena la decadenza del titolo autorizzatorio commerciale, alla successiva e positiva attuazione delle opere edilizie.
5. Il procedimento di natura edilizia deve concludersi contestualmente a quello autorizzatorio commerciale previsto dall'art. 8 del D.lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e non può in nessun caso precedere il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Se del caso, il procedimento commerciale potrà essere sospeso fino all'esito positivo del procedimento di natura edilizia. Se sussistono i presupposti l'autorizzazione commerciale può essere rilasciata anteriormente al termine del procedimento edilizio. In tal caso l'efficacia dell'autorizzazione commerciale è strettamente subordinata, pena la decadenza, alla successiva e positiva conclusione del procedimento edilizio e al rispetto delle prescrizioni in esso contenute.
6. In caso di correlazione fra procedimento edilizio e procedimento commerciale l'esito negativo di uno dei due procedimenti invalida anche l'altro, mentre l'eventuale esito favorevole di uno dei due non costituisce presupposto sufficiente per la positiva conclusione dell'altro.

Art. 16 Silenzio assenso

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 4 del D.lgs. n. 114/98 nonché delle vigenti disposizioni attuative della programmazione pluriennale regionale, qualora non sia stato comunicato provvedimento di diniego da parte del Comune le domande per l'apertura, l'ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita si intendono accolte trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza comprensiva degli elaborati previsti all'art. 8.
2. Costituisce prova della data di ricevimento dell'istanza il protocollo comunale.

Art. 17 Controllo e sanzioni

1. In ogni momento il Comune di Mantova può effettuare verifiche in ordine alla sussistenza ed al permanere dei requisiti morali e professionali nonché degli altri obblighi/requisiti e dei criteri di sostenibilità dell'insediamento previsti dai presenti Criteri.
2. Il mancato rispetto originario o sopravvenuto delle misure compensative previste e delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento commerciale comporta la revoca del titolo autorizzatorio commerciale e l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituisce condizione per la declaratoria di inefficacia del titolo abilitativo edilizio, come previsto dall'art. A9 delle NTA del Documento di Piano del PGT. Si applica inoltre la sanzione pecuniaria da euro 25,00 ad euro 500,00 con pagamento in misura ridotta entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o dalla notificazione degli estremi della violazione pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista oltre alle spese del procedimento.
3. Il mancato rispetto delle altre disposizioni di cui ai presenti Criteri, quando non altrimenti sanzionato, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25,00 a euro 500,00 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.
4. Il Comune di Mantova è competente a ricevere il rapporto di cui all'art. 17 della Legge 24 novembre 1981, n. 689 e s.m.i. da parte degli organi accertatori, ad applicare le sanzioni e all'introito dei relativi proventi.

Art. 18 Disposizioni procedurali e finali

1. In considerazione della complessità delle istanze pervenute, il responsabile della struttura comunale competente al rilascio dei provvedimenti autorizzatori commerciali ha facoltà di indire la Conferenza dei Servizi per efficientare l'istruttoria delle istanze medesime.
2. Le modalità di attuazione delle azioni di compensazione previste dai presenti Criteri verranno definite al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale nella convenzione con il Comune o in caso di istanze di autorizzazione che non ne prevedano la stipula nell'atto unilaterale d'obbligo.
3. I presenti Criteri entrano in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione;
4. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni e le sanzioni di cui alla normativa vigente.