

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CHIUSA DI SAN
MICHELE



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

SOTRECO SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
piazzale Europa - 10044 Pianezza

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 191 – 43016 del 20/11/2012

**“DISCIPLINA SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL
COMMERCIO IN PIEMONTE”**

**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER
L’INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA**

Relazione Illustrativa

Gennaio 2021

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

**COMUNE DI
CHIUSA DI SAN MICHELE**



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI AL
DETTAGLIO AI SENSI DELLA D.C.R. 191 – 43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

INDICE	1
PREMESSA	2
INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	5
INDICATORI SOCIO-DEMOGRAFICI	10
La distribuzione per classi d'età	10
Il livello di istruzione	12
Figure professionali	14
IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ	16
LA RETE DISTRIBUTIVA	19
La situazione complessiva	19
La rete distributiva per zone	26
La rete distributiva per tipologie	27
La rete distributiva per tipologie e per zona	29
Raffronto con i dati regionali	31
GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI	35
Premessa	35
Addensamento storico rilevante A.1	37
Addensamento urbano minore A.4	39
Addensamento extra urbano di tipo A.5	41
LE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	44
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	48

PREMESSA

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile dello stesso anno, ha rappresentato di fatto la riforma che a piccoli passi sta tentando di ottenere il risultato di liberalizzare il comparto e di porlo in grado di affrontare in maniera adeguata le sfide che l'integrazione sempre maggiore nella realtà europea andranno a definire nel prossimo futuro.

La Regione Piemonte ha di fatto applicato quanto indicato nel decreto legislativo promulgando una specifica legge e diverse deliberazioni di indirizzo.

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28, insieme alla ultima Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, ed alle deliberazioni della Giunta Regionale, hanno di fatto completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

La programmazione richiesta dalla normativa, sia nazionale che regionale, deve in linea generale perseguire l'obiettivo della modernizzazione del sistema distributivo, migliorando così la sua produttività, la qualità del servizio al consumatore, favorendo altresì la presenza del servizio commerciale nelle aree maggiormente a rischio di desertificazione, consentendo peraltro che l'offerta si organizzi tramite un sistema articolato sul territorio senza che si producano posizioni dominanti, per assicurare la più ampia possibilità di scelta da parte del consumatore, secondo le direttive tendenti a garantire l'esercizio della libera concorrenza.

Diventa necessario considerare l'assetto del territorio attraverso il quale favorire lo sviluppo della concorrenza al fine di migliorare il servizio e le opportunità di scelta del consumatore, tenendo presente gli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune.

Infatti l'incentivazione della concorrenza e la liberalizzazione del settore non consentono però di oltrepassare i limiti che si possono porre in atto per tutelare i beni ambientali, storici, culturali e artistici, al fine di non danneggiarli indiscriminatamente.

Altrettanto può dirsi per non rischiare la desertificazione di parti del territorio comunale o di altri comuni, nel caso di piccole

comunità, intervenendo per perseguire gli interessi pubblici della collettività.

Un altro importante elemento che può incidere pesantemente sulla programmazione prima e sulla gestione dell'ambiente e del territorio poi, è rappresentato dagli standard urbanistici per i parcheggi e dall'impatto sulla viabilità, elementi a volte sottovalutati.

Nella pratica il comune, per raggiungere i suddetti obiettivi, ha la possibilità di utilizzare quanto riportato nel comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 28/99, il quale specifica gli elementi che devono essere individuati nei loro strumenti urbanistici, che così possono essere sintetizzati:

- Le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;
- I limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali ai fini della tutela dell'arredo urbano, dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- I vincoli di natura urbanistica relativi agli spazi da adibire a parcheggi;
- La correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'auto-rizzazione commerciale.

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del decreto legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme come specificato agli articoli 13 e 14 della DCR 1911-43016.

I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata con la quale i comuni giustificano l'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce, congiuntamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo, parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 29 della DCR n. 191 - 43016; all'adeguamento seguono le varianti di piano regolatore generale even-

tualmente necessarie da approvarsi secondo le norme della l. r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

L'articolo 29 degli Indirizzi generali di programmazione urbanistica, di cui alla D.C.R. n. 191 - 43016 del 20 novembre 2012, fornisce le indicazioni necessarie per predisporre da parte dei comuni i loro atti di programmazione del settore commerciale.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il comune di Chiusa di San Michele si posiziona ai piedi del monte Pirchiriano sulla riva destra della Dora nella bassa valle di Susa.

Il suo territorio si pone ad una altitudine media di 378 metri sul livello del mare e si estende per 6,03 chilometri quadrati.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO



Confina a settentrione con Condove e Caprie, ad oriente con Sant'Ambrogio di Torino, a meridione con Valgioie e Coazze sullo spartiacque della Val Sangone, mentre ad occidente si trova il comune di Vaie.

Il suo territorio è interessato dal percorso della strada provinciale 201, della strada Statale 25 del Moncenisio nonché dell'autostrada A32, oltre che dalla ferrovia Torino Modane.

Il comune con i suoi 1.713 abitanti evidenzia una densità abitativa al 31 maggio 2012 pari a 284,08 abitanti per chilometro quadrato, valore che nel medio periodo sta aumentando costantemente, in quanto al 31 dicembre 1990 il rapporto ammontava a 246,26 abitanti /kmq.

Il comune deve il suo nome a un sistema di fortificazioni realizzato nell'alto Medio Evo per il controllo della strada delle Gallie sfruttando la morfologia del territorio.

Infatti siamo in corrispondenza di un restringimento naturale della valle tra i monti Rocca Sella e Civrari a nord e il monte Pirchiriano a sud.

Proprio questa posizione è la causa dei numerosi scontri avvenuti tra longobardi e franchi soprattutto nel corso dell' VIII secolo.

Nei secoli successivi le "chiuse" perderanno progressivamente di importanza difensiva e inoltre la vita del villaggio sempre più sarà legata ai monaci dell'Abbazia di San Michele della Chiusa, la quale, fondata nel X secolo, estenderà il suo dominio su tutta la bassa Val Susa.

L'economia locale è sempre stata tradizionalmente agricola, anche se negli ultimi decenni si è avuto un discreto sviluppo industriale con l'insediamento sul territorio comunale di diverse aziende.

Le residenze e le attività economiche nel corso degli anni hanno vissuto una espansione verso la parte settentrionale del territorio comunale, privilegiando la vicinanza con la viabilità di grande percorrenza rappresentata dalla strada statale n. 25 e la posizione migliore rispetto a quella storica dell'abitato, posto molto a ridosso delle pendici delle montagne a spartiacque tra la Val Susa e la Val Sangone.

Il comune di Chiusa di San Michele si posiziona nella bassa Valle di Susa a occidente del territorio provinciale.

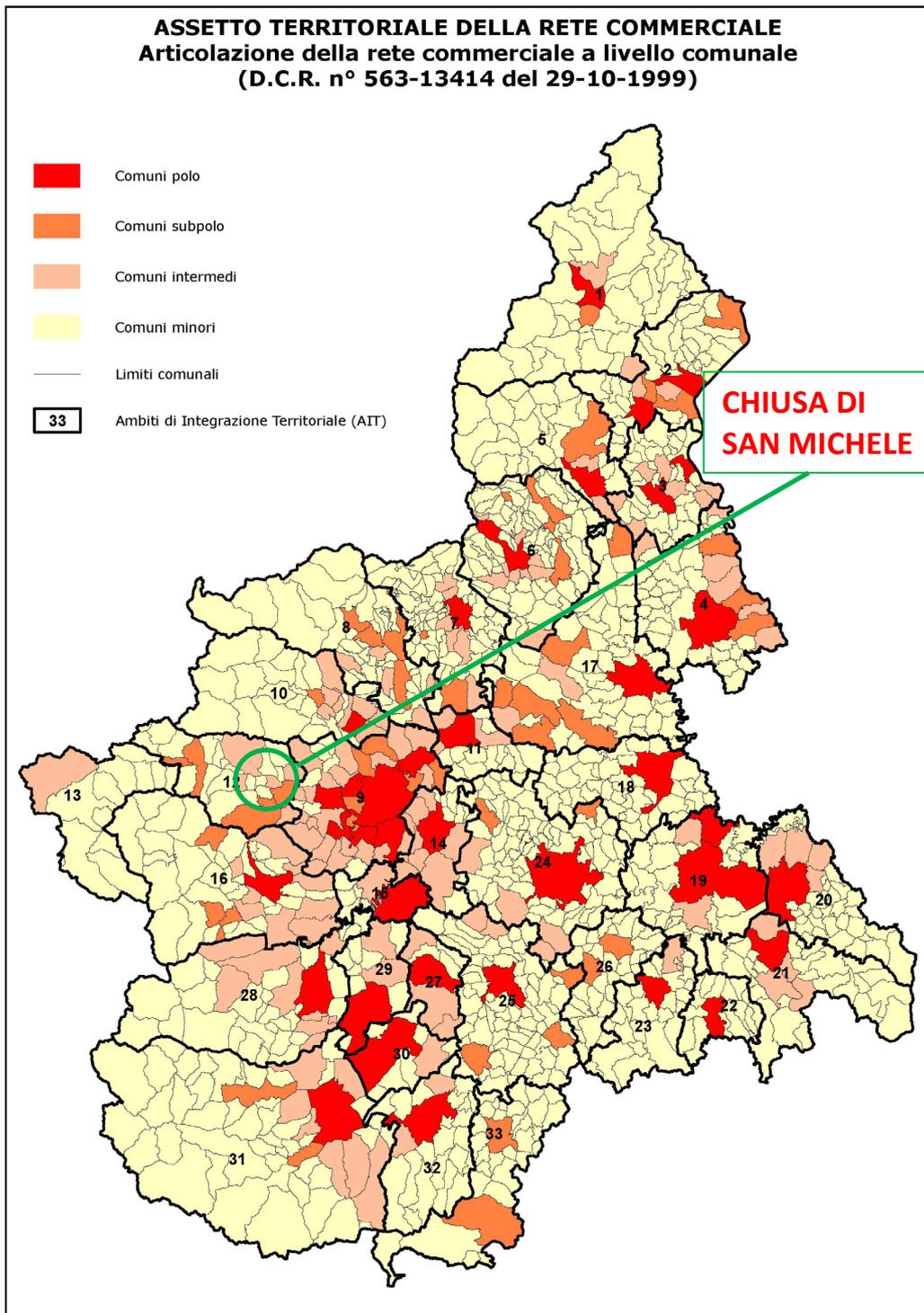
Il comune di Chiusa di San Michele è classificato, in funzione della programmazione commerciale della Regione Piemonte come un comune di tipologia **minore o debole**.

Con tale definizione si identificano i comuni che appartengono alla rete distributiva secondaria della regione nel momento in cui presentano una popolazione inferiore a 3.000 abitanti, sedi di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.

IL COMUNE NELLA PROVINCIA DI TORINO



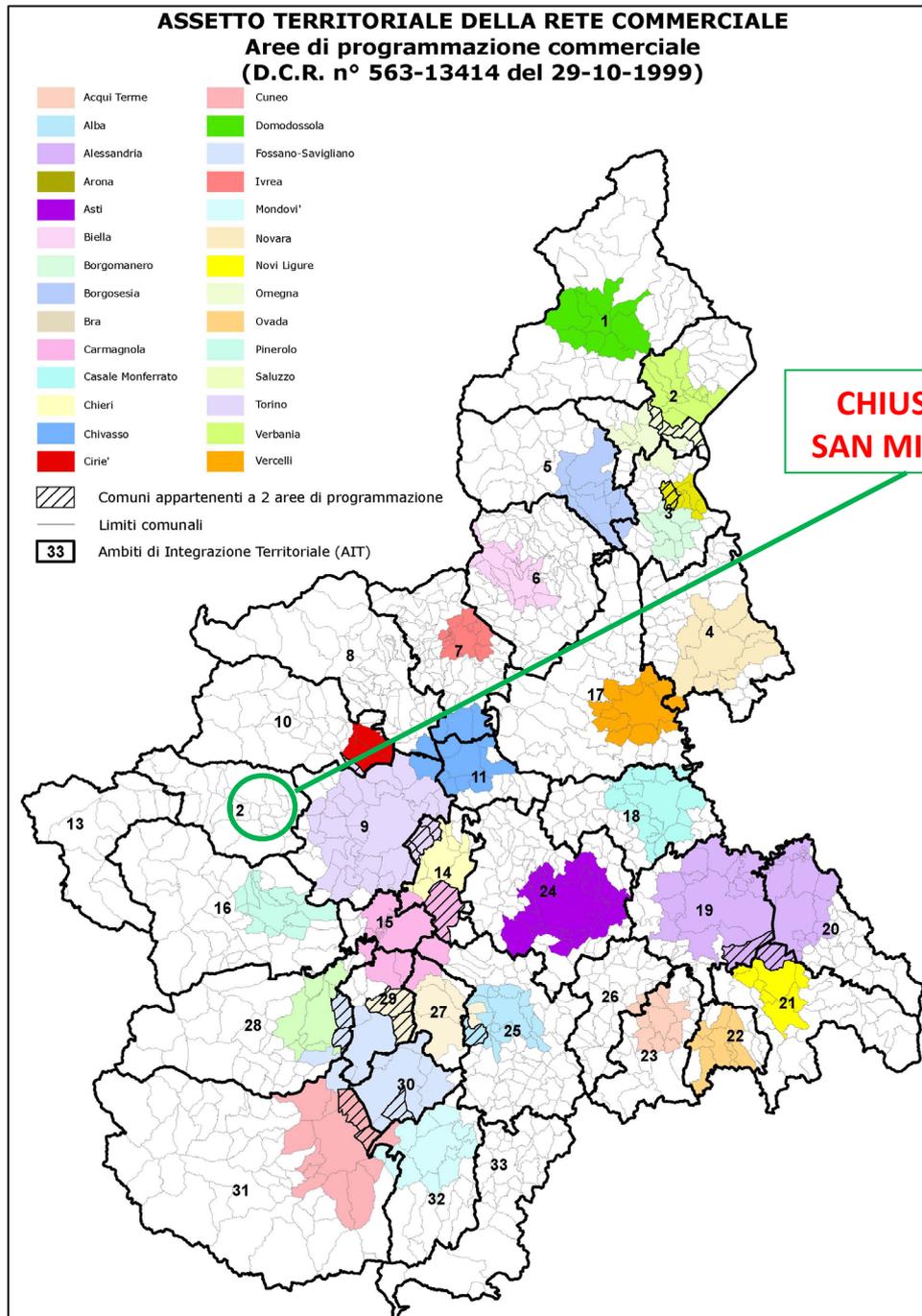
CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE



Come tutti gli altri comuni ubicati lungo la Valle di Susa, Chiusa di San Michele si trova a non appartenere a nessuna Area

di Programmazione Commerciale di quelle che la Regione Piemonte ha individuato sul suo territorio.

AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE



INDICATORI SOCIO-DEMOGRAFICI

I nuovi Indirizzi di programmazione regionale dispongono che l'adeguamento degli strumenti urbanistici con le norme sul commercio sia corredato da una valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune.

I dati relativi alle suddette caratteristiche della popolazione hanno generalmente una maggiore capacità rispetto ad altre variabili di natura più strettamente economica quali ad esempio il reddito ed i consumi, di fornire elementi utili a comprendere lo sviluppo e le possibilità evolutive del sistema.

Essenzialmente le tre variabili che sono rappresentative dell'assetto socio-demografico di un comune sono la composizione per età della popolazione, il grado di istruzione e la posizione occupata nell'ambito della professione.

Le analisi seguenti sono state fatte utilizzando i dati forniti dall'ISTAT relativi al censimento del 2001.

La distribuzione per classi d'età

Un dato importante per risalire alle tendenze evolutive di fondo è quello relativo alla distribuzione della popolazione per classi d'età.

L'anzianità di una popolazione, ed al contrario la sua giovinezza, forniscono importanti informazioni relativamente alle condizioni sociali ed economiche di quel gruppo di persone.

Un indice elevato di anzianità rappresenta sicuramente una popolazione al termine della funzione lavorativa e con scarse possibilità di svilupparsi almeno demograficamente.

La stessa tipologia dei consumi e la fruizione delle strutture diventa condizionata dalla età della popolazione di un determinato luogo.

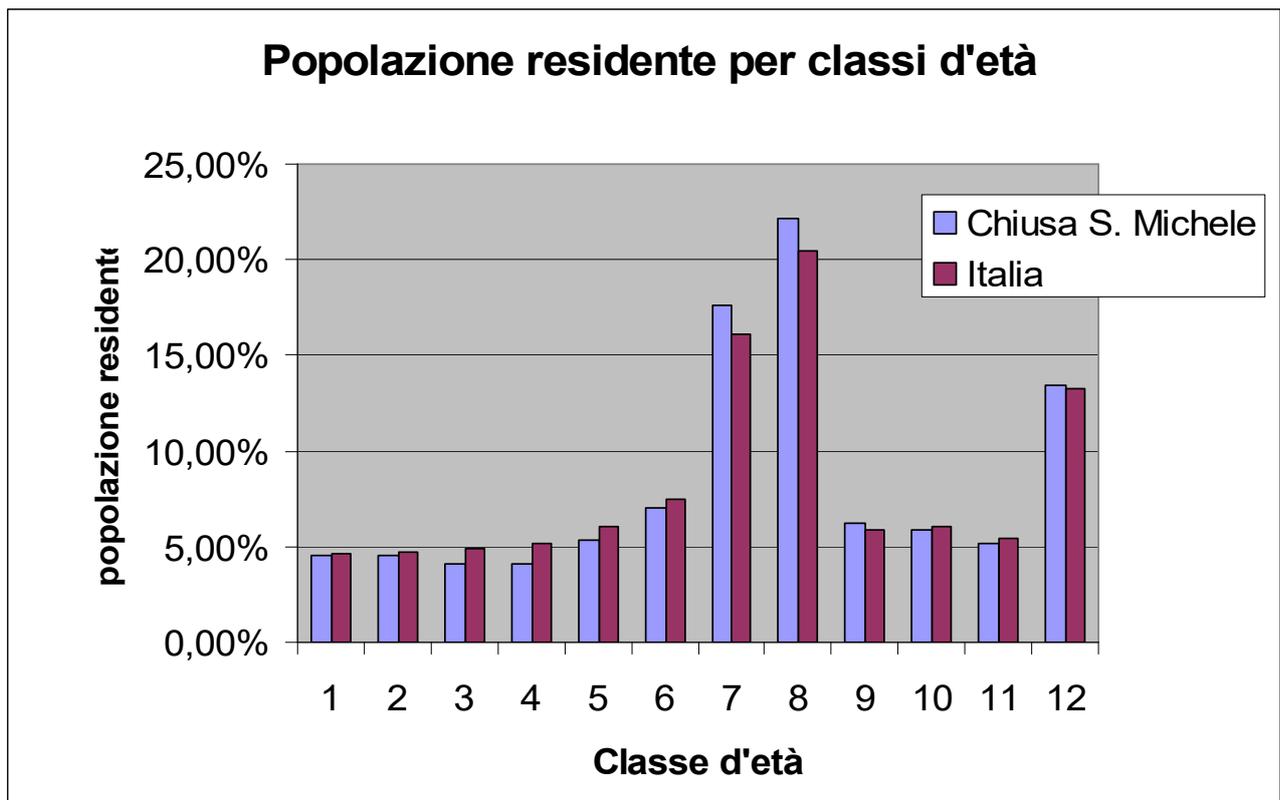
Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Chiesa S. Michele, suddivisa per classi d'età, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001.

COMPOSIZIONE PER ETA'

Classi di età	Totale	% Totale	% Tot Italia
0-4	72	4,49%	4,59%
5-9	73	4,56%	4,70%
10-14	66	4,12%	4,92%
15-19	66	4,12%	5,20%
20-24	85	5,31%	6,01%
25-29	112	6,99%	7,45%
30-39	282	17,60%	16,08%
40-54	355	22,16%	20,45%
55-59	100	6,24%	5,83%
60-64	94	5,87%	6,08%
65-69	82	5,12%	5,40%
> 70	215	13,42%	13,27%
Totale	1.602	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

Riportando in un grafico i dati in tabella si ottiene il diagramma seguente:



L'analisi dei profili della struttura demografica fornisce una situazione in cui si può rilevare una buona presenza di popolazione in età lavorativa con una preponderanza delle classi dai 30 ai 59 anni rispetto alle omologhe nazionali, ad indicare una economia supportata da una fascia di persone in età lavorativa.

L'età media che si può riscontrare negli ultimi cinque anni è infatti pari a circa 43 anni.

La struttura demografica relativa alla popolazione anziana non è particolarmente sbilanciata presentando una percentuale del 13,4% di residenti con più di 70 anni, in confronto al 13,3 della media nazionale.

Comparando il peso della popolazione con più di 65 anni rispetto a quello della popolazione con meno di 14 anni, si ottiene l'indice di vecchiaia della popolazione che nel caso di Chiusa di San Michele risulta essere pari a 141 nel 2001, valore che denota un invecchiamento leggermente superiore a quello italiano che presenta nello stesso anno un valore di 131.

Questi dati correlati forniscono l'immagine di un comune in linea con la realtà italiana e con una popolazione in grado di mantenere non per molto tempo dei livelli di potenzialità lavorative che permettano di sopporre una possibilità di sviluppo delle attività economiche.

Il livello di istruzione

L'analisi del grado di istruzione viene giustificato dall'importanza che questo indicatore ha nel qualificare la popolazione di un comune ed il suo livello di sviluppo attuale e potenziale.

Più una popolazione presenta livelli di istruzione elevati maggiori sono le sue possibilità di migliorare le sue mansioni lavorative e conseguentemente i livelli di reddito.

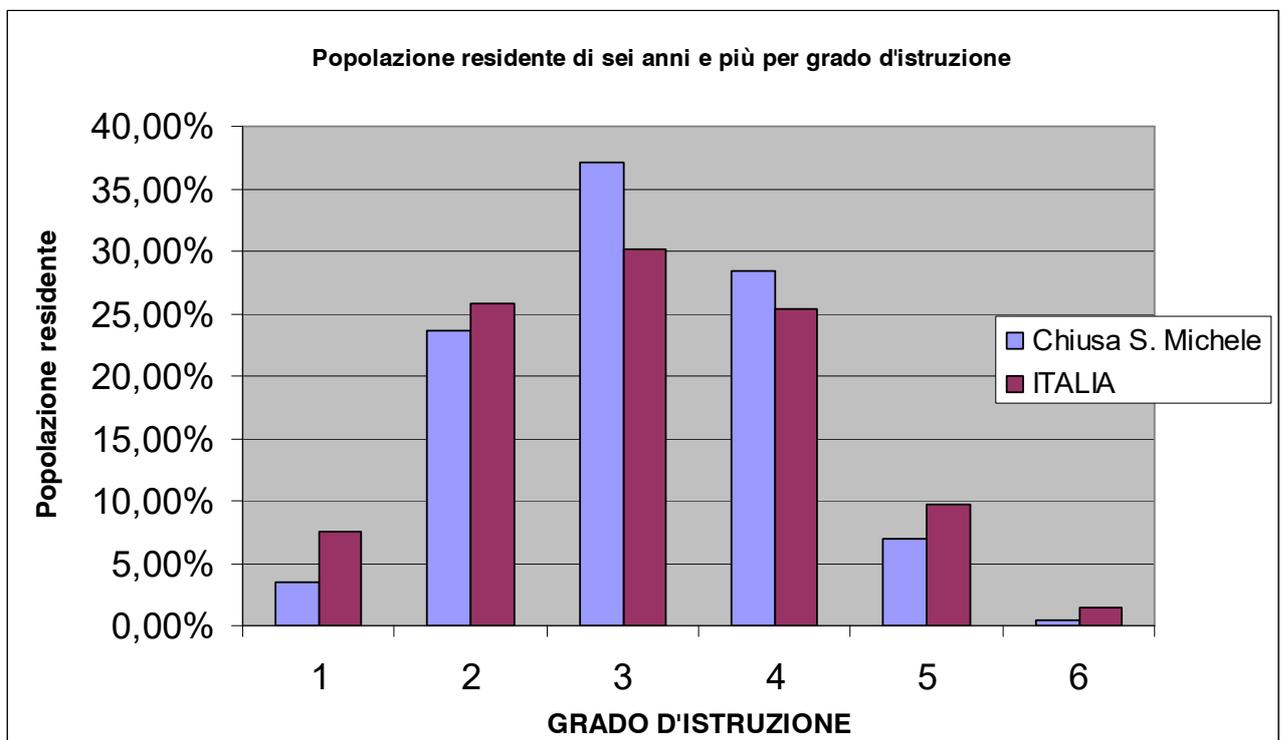
Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Chiusa S. Michele, suddivisa per titolo di studio, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001

GRADO DI ISTRUZIONE

Titolo di studio		totale	%totale	%Italia
1	Laurea	52	3,43%	7,51%
2	Diploma di scuola secondaria superiore	359	23,67%	25,85%
3	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	563	37,11%	30,12%
4	Licenza di scuola elementare	431	28,41%	25,41%
5	Alfabeti privi di titoli di studio	105	6,92%	9,65%
6	Analfabeti	7	0,46%	1,45%
Totale		1.517	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

Riportando in un grafico i dati in tabella si ottiene il diagramma seguente:



Dal grafico risulta come caratteristica saliente un grado di istruzione medio-alto con una prevalenza dei titoli di studio intermedi e contestualmente una bassissima percentuale di popolazione priva di ogni titolo di studio.

Situazione questa che porta a considerare come la popolazione del comune sia potenzialmente favorita nell'occupare posizioni lavorative adeguatamente remunerate e che possa trovare più facilmente delle alternative occupazionali in caso di espulsione dal mercato del lavoro.

Figure professionali

L'analisi delle figure professionali è un dato di natura più strettamente socio economica che dà una indicazione di massima sulle tipologie occupazionali presenti nell'ambito comunale.

Infine verrà presentato il dato degli addetti e degli occupati per definire se esiste una popolazione fluttuante che giornalmente entra od esce dal territorio comunale per motivi professionali.

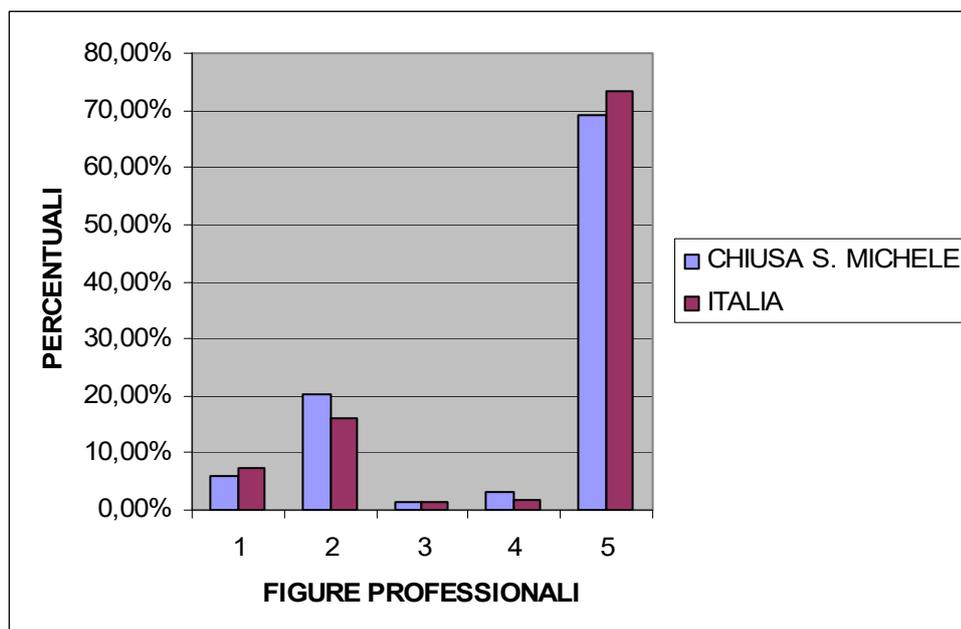
Nella tabella seguente viene riportata la popolazione di Chiusa S. Michele, suddivisa per figure professionali, con gli indici percentuali comparati con quelli generali della popolazione italiana, sempre in base al censimento generale del 2001

FIGURE PROFESSIONALI

	Professione	Totale	% totale	% Italia
1	Imprenditore e Libero professionista	41	5,93%	7,44%
2	Lavoratore in proprio	141	20,41%	16,13%
3	Socio di cooperativa	9	1,30%	1,41%
4	Coadiuvante familiare	22	3,18%	1,76%
5	Dipendente o in altra posizione subordinata	478	69,18%	73,26%
Totale		691	100,00%	100,00%

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati ISTAT 2001

Riportando in un grafico i dati in tabella si ottiene il diagramma riportato di seguito:



Dal grafico risulta come caratteristica saliente che il comune di Chiusa S. Michele è un centro di tipologia mista con una buona prevalenza della imprenditorialità minuta, data da una quota notevole di lavoro in proprio, mentre il lavoro dipendente è leggermente inferiore al valore medio nazionale.

E' il caso di quei comuni caratterizzati da una economia mista, in cui tutte le attività produttive quali agricoltura, artigianato, commercio, turismo e industria, hanno raggiunto un equilibrio che consente una discreta capacità di ammortizzare le crisi cicliche che accompagnano l'evoluzione della attuale società italiana.

Per quanto riguarda invece la mobilità lavorativa sul territorio si possono ottenere informazioni interessanti analizzando il dato relativo al numero degli occupati e degli addetti rilevati nel comune.

Confrontando i dati Istat relativi al censimento 2001, si può rilevare che il numero degli occupati, pari a 1.621 unità, risulta maggiore rispetto al numero degli addetti, che risulta essere di 1.284 unità.

Questo raffronto rileva un saldo negativo di 337 persone che giornalmente si recano fuori dal territorio comunale di Chiusa S. Michele per svolgere la loro professione, segnalando quindi l'esistenza di un diffuso fenomeno di pendolarismo verso l'esterno, e facendone dedurre quindi che per queste persone il comune svolge una funzione prettamente residenziale.

IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Le attività commerciali sono causa ed effetto delle modificazioni che intervengono sul territorio circostante.

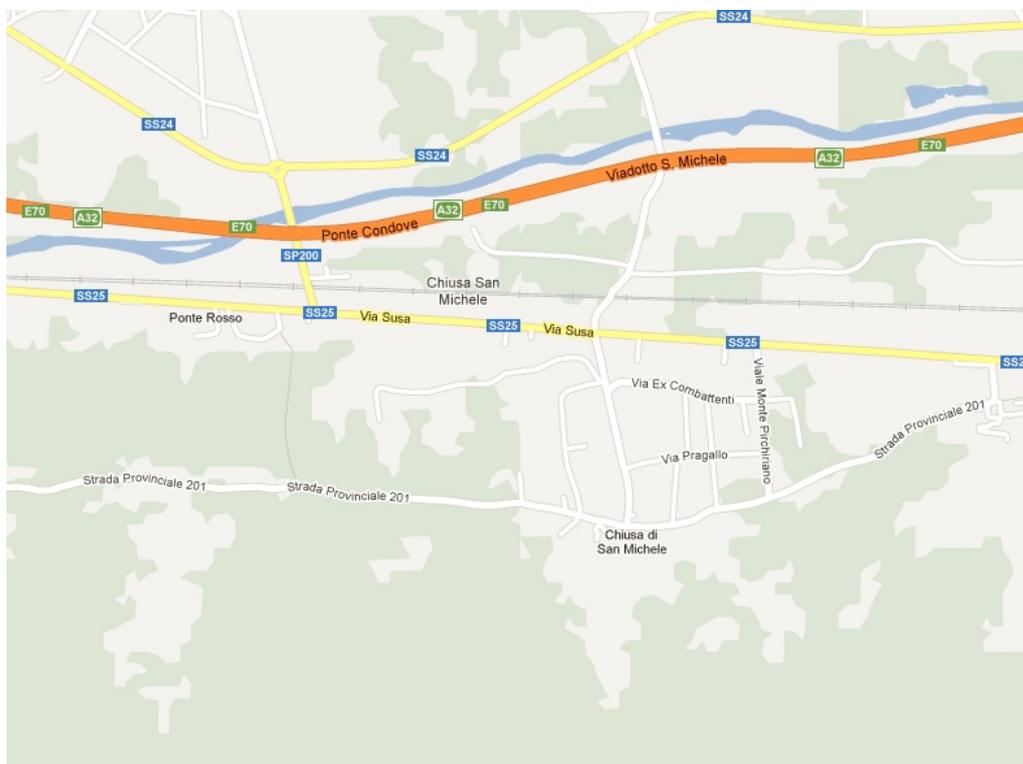
Secondo il concetto statunitense, la creazione di una zona in cui concentrare il commercio servita da un sistema di strade adeguato, porta nel medio periodo alla nascita di importanti centri urbani che sviluppano differenti funzionalità.

Secondo il concetto europeo, il commercio si localizza, si addensa e si sviluppa là dove le condizioni del territorio sono più favorevoli, quali la presenza di una viabilità adeguata, una nucleo abitato rappresentativo, una orografia favorevole.

In entrambi i casi però il sistema della viabilità rappresenta una condizione la cui funzionalità è fondamentale per il livello dello sviluppo delle attività commerciali.

Una azione di programmazione del comparto commerciale di una città, di un comune o di un territorio non può quindi prescindere dalla conoscenza del sistema della viabilità che interessa quel territorio stesso.

LA VIABILITÀ ESISTENTE



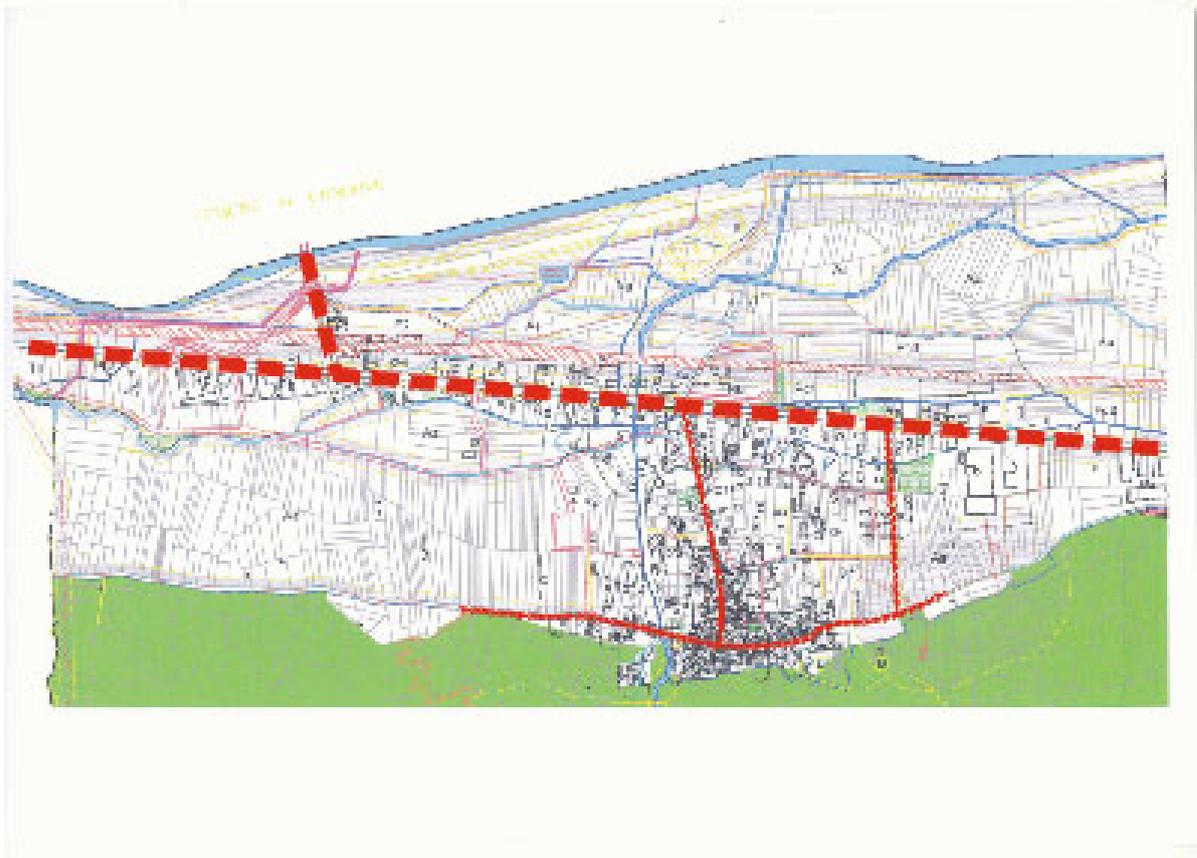
Il comune di Chiusa San Michele si posiziona lungo la bassa Valle di Susa in un ambito in cui i centri abitati sviluppatisi nel corso dei secoli hanno ormai di fatto quasi trovato una continuità fisica lungo la strada statale n. 25 che porta ai valichi del Moncenisio e del Monginevro.

Il suo territorio è caratterizzato dall' attraversamento per fasce parallele della Strada Statale n. 25, della Strada Provinciale n. 201, oltre che da un tratto dell'autostrada Torino Bardonecchia, dalla ferrovia Torino - Modane e da una rete viabile composta da strade comunali e da ciclo piste, che determinano i collegamenti tra il concentrico, le frazioni e gli altri comuni limitrofi.

In alcune parti del comune, in particolare per quanto riguarda il centro storico, la viabilità presenta limitatissime sezioni che causano una oggettiva difficoltà al traffico veicolare.

Proprio la differente possibilità di fruizione delle strade e il conseguente flusso di traffico che interessa le stesse, ha fatto sì che il commercio si spostasse gradatamente dal centro abitato verso la strada statale n. 25.

GLI ASSI VIABILI PRINCIPALI



La precedente planimetria riporta il sistema della viabilità con l'individuazione della viabilità principale e locale, da cui si può agevolmente individuare l'asse della viabilità principale che vede lungo il suo percorso la presenza di un discreto numero di esercizi commerciali ed altre attività di servizio.

La maggiore e migliore visibilità per un traffico di passaggio consistente che questa posizione consente alle attività ubicate in questo ambito, ha nel tempo incentivato il posizionamento di numerose attività commerciali, che qui riescono a captare quote di clienti che altrimenti non passerebbero nel concentrico.

Sicuramente se da un lato il traffico generato dalla Strada Statale fornisce un interessante incentivo per il posizionamento delle attività economiche e commerciali in particolare, dall'altro lato aumenta in maniera proporzionale la pericolosità nel momento in cui tali attività inducono alla sosta ed a manovre non conformi al codice della strada da parte della clientela.

Occorre pertanto valutare attentamente qualsiasi ipotesi di potenziamento della offerta posta lungo l'asse della strada statale n. 25, proprio per mantenere entro livelli di accettabilità il rischio che l'affaccio di queste attività comporta sul sistema viabile in generale.

LA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Chiusa S. Michele, comprese la farmacia e le rivendite di generi di monopolio , in base ai dati aggiornati a novembre 2012, forniti dall'amministrazione comunale, nel complesso risultano essere pari a **28**, di cui **21 non alimentari**, **3 alimentari** e **4 misti**, esercizi che trattano cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari.

La situazione complessiva

In termini percentuali il 75,0% dei negozi è di tipo extra - alimentare, mentre i negozi alimentari e misti sono rispettivamente il 10,7% e il 14,3%.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è pari a 3.267 mq, di cui 2.092 mq per gli esercizi non alimentari, 186 per quelli alimentari e 989 mq. per gli esercizi misti.

La suddivisione percentuale della superficie commerciale rispecchia abbastanza il dato relativo al numero di negozi, in quanto agli extra alimentari compete la maggior parte della superficie con una percentuale del 64,0%, mentre gli altri due dati risultano essere del 5,7% per gli alimentari e del 30,3% per gli esercizi misti.

Questi due dati connessi trovano riscontro nella superficie media che risulta essere negli esercizi alimentari pari a 62,0 mq., per quelli extra alimentari di 99,6 mq. e negli esercizi misti pari a 247,3 mq..

La situazione che si delinea da questo primo confronto consente di individuare una preponderanza del settore extra alimentare che definisce una elevata capacità della rete distributiva se non ad attirare sicuramente ad utilizzare il flusso di transito che interessa il territorio del comune di Chiusa S. Michele.

LA RETE COMMERCIALE - Numero Esercizi

SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT:	SUP. TOT.
ALIMENTARI	Vicinato	3	186
	Medie dimensioni	0	0
	Grandi dimensioni	0	0
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	18	1.296
	Medie dimensioni	3	796
	Grandi dimensioni	0	0
MISTI	Vicinato	3	97
	Medie dimensioni	1	892
	Grandi dimensioni	0	0
CENTRI COMMERC.	Medie dimensioni	0	0
	Grandi dimensioni	0	0
TOTALE		28	3.267

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Comune di Chiusa S. Michele

Proseguendo l'analisi a livello complessivo si possono mettere in relazione le dimensioni dei singoli esercizi commerciali, notando che il più piccolo ha una superficie di vendita di 15 metri quadrati ed il più grande presenta una dimensione di 892 mq.

Si può rilevare che il 10,71% dei negozi del comune ha una superficie di vendita inferiore a 25 mq. e il 35,71% dei negozi ha una superficie di vendita inferiore a 50 mq..

Il 17,86% degli esercizi attivi presenta una dimensione compresa tra i 51 e i 100 mq. ed il 28,57% tra i 100 ed i 250 mq., mentre solamente il 7,14% tra i 250 ed i 1000 mq.

DISTRIBUZIONE DELLA RETE PER CLASSI DIMENSIONALI

CLASSI	P.V.	SUP.	PERC.PV	PERC.SUP	S.M.
< 25	3	53	10,71%	1,62%	17,6667
26-50	10	371	35,71%	11,36%	37,1
51 - 100	5	341	17,86%	10,44%	68,2
101 - 250	8	1220	28,57%	37,34%	152,5
251 - 400	1	390	3,57%	11,94%	390
401 - 1000	1	892	3,57%	27,30%	892
1001 - 2500	0	0	0,00%	0,00%	
> 2500	0	0	0,00%	0,00%	
TOTALE	28	3267	100,00%	100,00%	116,68

Fonte: Elaborazioni SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Una rete distributiva pertanto impostata su negozi di piccola, quando non di piccolissima, dimensione, rivolta presumibilmente ad una clientela locale anche se di passaggio, per acquisti di primaria necessità.

Suddividendo il complesso degli esercizi commerciali presenti in funzione del settore di appartenenza si ha la seguente situazione.

ESERCIZI COMMERCIALI A NOVEMBRE 2012

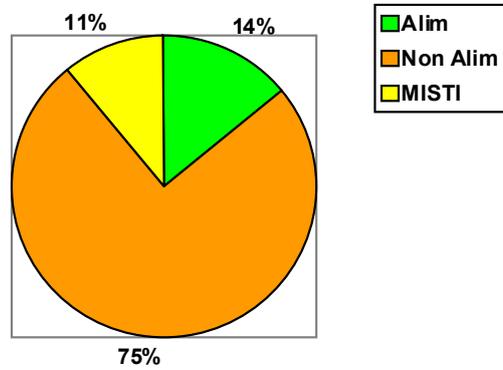
TIPO ES.COMM.	N° TOT.	SUP.TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	3	186	62,0
NON ALIMENTARI	21	2.092	99,6
MISTI	4	989	247,3
TOTALE	28	3.267	116,7

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

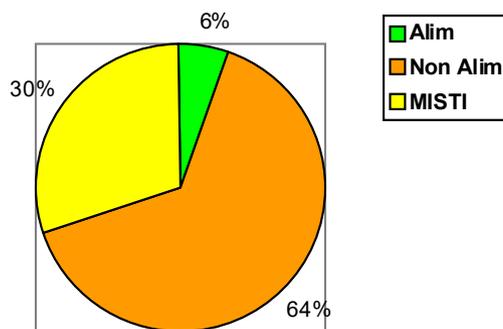
Complessivamente i dati confermano un quadro di una rete di vendita discretamente strutturata ed orientata a fornire un servizio sia locale, nei confronti delle esigenze primarie della popolazione residente, sia per un più vasto bacino di utenza.

Nei grafici seguenti si ha la rappresentazione visiva di quanto finora esposto.

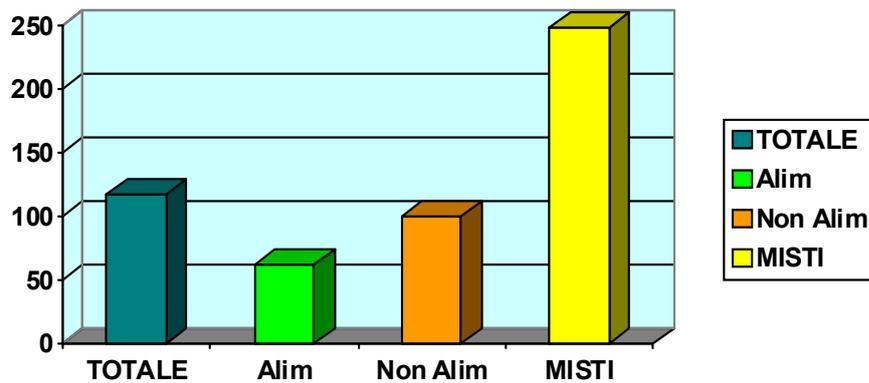
SUDDIVISIONE % Esercizi Commerciali



SUDDIVISIONE % SUPERFICIE VENDITA



SUPERFICIE MEDIA Esercizi Commerciali



Da quanto fin qui riportato si può affermare che nel comune di Chiusa di San Michele gli esercizi commerciali esistenti sono tendenzialmente di piccole dimensioni.

Anzi vi sono alcune particolarità che ulteriormente sottolineano questo aspetto ed altri sempre connessi all'argomento dimensionale:

- solo 4 esercizi commerciali (3 non alimentari e 1 misto) possono essere classificati di medie dimensioni, mentre tutti gli altri sono al di sotto dei 150 mq, limite minimo per essere considerati medie strutture; ne consegue che l'85,7% dei negozi di Chiusa di San Michele è di piccole dimensioni, o di vicinato, come vengono definiti questi negozi;
- l'esercizio di maggiori dimensioni è di 892 mq e tratta la merceologia mista;
- la superficie media degli esercizi misti è comunque la maggiore del comune, conseguenza della relativa maggiore dimensione di uno degli esercizi misti presenti, ma anche e soprattutto della bassa dimensione complessiva degli altri esercizi.

Sotto l'aspetto della loro ubicazione sul territorio gli esercizi commerciali del comune sono così collocati:

LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2012

INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
V.SUSA	18	2629
V.GENERAL CANTORE	3	194
V.TORINO	3	283
V.VIII MAGGIO	2	82
V.ROMA	2	79
TOTALE	28	3.267

Fonte: elaborazione **SOTRECO** su dati Ufficio Commercio del Comune

Dalla tabella precedente si può evidenziare come la via che presenta il maggior numero di esercizi è praticamente la S.S. 25 (rinominata V. Susa e V. Torino) mentre gli altri negozi, tutti di piccole dimensioni, si collocano praticamente nel centro storico

Può essere utile a questo punto fare un raffronto con la situazione commerciale rilevata nel 2003, che viene riassunta nella tabella seguente.

LA RETE COMMERCIALE PER VIE 2003

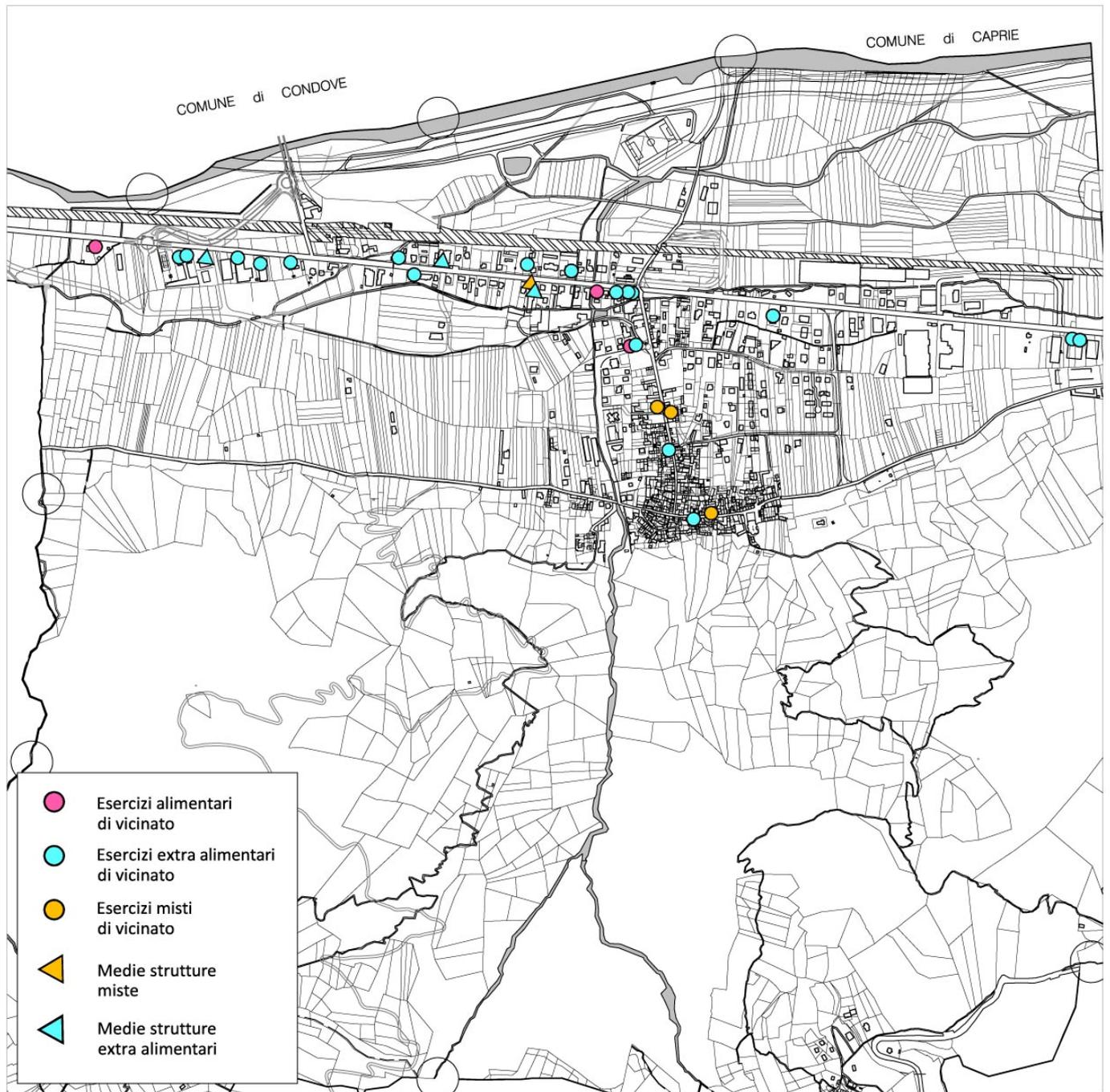
INDIRIZZO	ESERCIZI	SUPERFICIE
V. BARELLA	1	20
V. ROMA	3	131
V. GENERAL CANTORE	5	203
V. VIII MAGGIO	1	25
V. TORINO	3	228
V. SUSA	20	3.089
TOTALE	33	3.686

Fonte: elaborazione **SOTRECO** su dati Ufficio Commercio del Comune

Dalla comparazione dei dati emerge che nell'arco di nove anni sono stati chiusi 5 esercizi commerciali, pari al 15% del totale, con una perdita di 419 mq. di vendita, pari al 11,3% della superficie complessiva.

Questi dati, anche se non sono particolarmente preoccupanti, esprimono tuttavia una tendenza negativa che può e deve essere contrastata al fine di non privare la popolazione residente di un servizio commerciale adeguato.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria comunale con l'indicazione delle vie e degli esercizi commerciali, da cui si può evidenziare la concentrazione della rete distributiva locale.



La rete distributiva per zone

Al fine di analizzare la rete distributiva di Chiusa San Michele alla data attuale, si adotta una suddivisione territoriale che risponda ai nuovi criteri di programmazione così come stabiliti nella DCR 59- 10831.

Il territorio viene suddiviso in due ambiti di insediamento commerciale così definite:

zona 1: corrispondente al Centro Storico, così come è definito dagli strumenti urbanistici comunali;

zona 2: corrispondente con il rimanente territorio comunale.

La situazione a novembre del 2012 è riassunta nella tabella seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2012 NEGOZI

ZONA	A.1	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	PV	PV	PV
ALIMENTARI	0	3	3
NON ALIMENT.	2	19	21
MISTI	1	3	4
TOTALE	3	25	28

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2012 SUPERFICIE

ZONA	A.1	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	SUP.	SUP	SUP
ALIMENTARI	-	186	186
NON ALIMENT.	176	1.916	2.092
MISTI	44	945	989
TOTALE	220	3.047	3.267

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Come si può osservare il centro storico comprende il minor numero di negozi, com'è logico, dato che il tessuto edilizio del cen-

tro storico non consente di reperire spazi adeguati a permettere la attivazione di esercizi di ampie dimensioni, mentre gli esercizi commerciali con maggior superficie si distribuiscono sul resto del territorio ed in particolare lungo l'asse stradale di Via Torino e Via Susa.

Quanto sopra esposto trova la conferma nell'analisi delle superfici medie delle varie zone.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONA – ANNO 2012 SUPERFICI MEDIE

ZONE	A. 1	RESTO	TOTALE
MERCEOLOGIA	SM	SM	SM
ALIMENTARI		62,0	62,0
NON ALIMENT.	88,0	100,8	99,6
MISTI	44,0	315,0	247,3
TOTALE	73,3	121,9	116,7

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Infatti si può rilevare come la zona centrale presenti una dimensione media degli esercizi che è di molto inferiore a quella media del resto del territorio comunale, situazione confermata dal fatto che il comune esterno al centro si è venuto a sviluppare in tempi abbastanza recenti, soprattutto lungo l'asse centrale della via General Cantore, e in maggior misura lungo l'asse di grande percorrenza della statale n. 25, dove i locali commerciali hanno usufruito delle tipologie edilizie che privilegiavano dimensioni più ampie dei locali, oltre ad interessare le zone di sviluppo artigianale, le uniche dove sono presenti immobili di ampie dimensioni.

La rete distributiva per tipologie

La normativa di riferimento suddivide gli esercizi in tre grandi categorie dimensionali: il vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita, che nel caso di Chiusa S. Michele sono rappresentate dagli esercizi con una dimensione superiore ai 1.500 mq..

Si riportano di seguito i valori della rete distributiva suddivisa per punti di vendita e superficie di vendita raggruppati per le tipologie dimensionali previste dalla normativa.

La situazione esistente è riportata nella tabella seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	VICINATO		MEDI		GRANDI		TOTALE	
	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP	PV	SUP
ALIMENTARI	3	186	-	-			3	186
NON ALIMENT.	18	1.296	3	796			21	2.092
MISTI	3	97	1	892			4	989
TOTALE	24	1.579	4	1688			28	3.267

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

LA RETE DISTRIBUTIVA PER TIPOLOGIA SUPERFICI MEDIE

MERCEOLOGIA	VICINATO	MEDI	GRANDI	TOTALE
ALIMENTARI	62,0			62,0
NON ALIMENT.	72,0	265,3		99,6
MISTI	32,3	892,0		247,3
TOTALE	65,8	422,0		116,7

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

I dati riportati nelle tabelle precedenti permettono di evidenziare immediatamente come i negozi di vicinato, inferiori cioè ai 150 mq., rappresentano l' 85,7% dell'intera rete comunale, mentre le medie strutture sono il 14,3% e le grandi strutture non sono presenti.

Tutti i negozi specializzati alimentari sono classificabili come di vicinato, mentre le medie strutture sono 1 di carattere misto e 3 di tipologia extra alimentare.

Altro elemento interessante è rappresentato dal fatto che le medie strutture miste, che normalmente si possono identificare con i minimercati e con i supermercati, hanno una dimensione media di "appena" 247 mq., ad indicare che queste strutture presentano una vocazione prevalentemente comunale, quasi a livello di quartiere, denotando una situazione di debolezza nel servizio che possono potenzialmente fornire in termini di assortimento disponibile.

La rete distributiva per tipologie e per zona

Scendendo ancora di più nell'analisi si sono individuati i diversi negozi suddividendoli per tipologia e per zona, ottenendo la seguente situazione per gli **esercizi di vicinato**.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONE ESERCIZI DI VICINATO

NEGOZI

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	0	3	3
NON ALIMENT.	2	16	18
MISTI	1	2	3
TOTALE	3	21	24

SUPERFICI

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	-	186	186
NON ALIMENT.	176	1.120	1.296
MISTI	44	53	97
TOTALE	220	1.359	1.579

SUPERFICI ME- DIE

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI		62,0	62,0
NON ALIMENT.	88,0	70,0	72,0
MISTI	44,0	26,5	32,3
TOTALE	73,3	64,7	65,8

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Per quanto riguarda invece le **medie strutture** la situazione è la seguente.

LA RETE DISTRIBUTIVA PER ZONE MEDIE STRUTTURE

NEGOZI

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI	0	0	0
NON ALIMENT.	0	3	3
MISTI	0	1	1
TOTALE	0	4	4

SUPERFICI

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI			0
NON ALIMENT.		796	796
MISTI		892	892
TOTALE	0	1.688	1.688

SUPERFICI MEDIE

MERCEOL\ZONA	CENTRO	RESTO	TOTALE
ALIMENTARI			
NON ALIMENT.		265,3	265,3
MISTI		892,0	892,0
TOTALE		422,0	422,0

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Come già evidenziato anche se non esistono grandi strutture il comune ha comunque una discreta presenza di esercizi di medie dimensioni che rappresentano circa il 14,3% del totale, a confermare la vocazione della sua rete a fornire un servizio non solo rivolto alla popolazione locale.

Raffronto con i dati regionali

Al fine di valutare la tipologia e la qualità della rete commerciale di Chiusa S. Michele è utile metterla a confronto con i dati regionali; tali dati fanno riferimento alla situazione della Regione Piemonte nell'anno 2011 rilevata dall'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Per poter mettere a confronto le serie di dati regionali con quelli di Chiusa S. Michele si prenderanno in considerazione i dati suddivisi rispetto a due sottoinsiemi di cui il comune fa parte:

1. **dimensionale** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni con meno di 10.000 abitanti;
2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei comuni minori, di cui Chiusa S. Michele fa parte.

Una prima analisi è già stata accennata nel precedente capitolo e riguarda la suddivisione percentuale tra esercizi commerciali suddivisi per classi di dimensione, ai sensi del decreto legislativo 114/98.

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PICCOLI-MEDI-GRANDI

	EC piccoli	EC medi	EC grandi
Comuni <10000 ab	89,6%	9,9%	0,5%
Comuni minori	90,1%	9,4%	0,5%
CHIUSA S. MICHELE	85,7%	14,3%	0%

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

Chiusa di San Michele presenta una percentuale del 14,3% di negozi di medie dimensioni che è leggermente superiore a quanto normalmente presentano i comuni con caratteristiche simili, a causa forse dell'importante sistema viario che è presente nel comune.

L'asse rappresentato dalla S.S. 25 è infatti percorso da consistenti flussi veicolari e quindi gli esercizi presenti utilizzano sicuramente i consumatori in transito dai comuni limitrofi

Altro confronto che può fornire delle indicazioni sulla tipologia di offerta commerciale del comune è il suddividere gli esercizi commerciali rispetto alle tre categorie merceologiche di alimentari, non alimentari e misti.

In questo caso Chiusa di San Michele presenta una suddivisione dell'offerta commerciale con una minore percentuale di esercizi di generi alimentari e misti a favore di una maggiore percentuale di extra-alimentari avvicinandosi sotto questo aspetto alla situazione di comuni di maggiore dimensione e/o di migliore "gerarchia commerciale".

SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA

	Alim	Non Al	Misti
Comuni <10000 ab	18,9%	65,5%	15,6%
Comuni minori	21,3%	58,6%	20,1%
Regione Piemonte	16,8%	72,7%	10,5%
CHIUSA S.MICHELE	10,7%	75,0%	14,3%

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Ultimo ma interessante parallelo con i dati regionali è quello che riguarda la densità degli esercizi commerciali, ossia il loro numero o la loro superficie commerciale messa in riferimento con la popolazione residente.

Per gli esercizi di vicinato verrà confrontato il numero di abitanti per esercizio mentre per le medie strutture verrà confrontato il dato relativo ai mq. ogni 1000 abitanti.

Questi dati sono quelli che maggiormente procurano l'indicazione del servizio quantitativo che l'offerta commerciale di un comune fornisce in rapporto e nei confronti della propria popolazione, come evidenziato dalle tabelle che seguono.

ABITANTI PER ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO (ab./n°E.C.)

	Alim	Non Al	Misti	TOT.
Regione Piemonte	386	95	764	69
Comuni minori	466	192	540	109
CHIUSA S.MICHELE	562,3	93,7	562,3	70,3

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella sopra riportata si rileva come il numero di abitanti per esercizio alimentare sia superiore alla media regionale, sia in generale, ma anche rispetto ai comuni minori, quindi più simili a Chiusa di San Michele.

Per gli esercizi extra alimentari il dato numerico risulta inferiore sia riferito ai dati regionali che a quelli relativi ai comuni, mentre per gli esercizi misti risulta essere superiore rispetto ai comuni minori e inferiore rispetto al dato regionale.

In totale quindi il riscontro numerico riguardante l'offerta commerciale degli esercizi di vicinato risulta pressoché uguale alla media regionale (un esercizio ogni 70 abitanti, in confronto al dato regionale di un esercizio ogni 69 abitanti), ma inferiore alla media dei comuni minori (che è di un esercizio ogni 109 abitanti).

Questo dato indica che come già detto, la rete comunale dei generi non alimentari riesce ad usufruire di apporti che provengono dall'esterno, grazie al sistema viario che interessa il comune, mentre l'offerta alimentare e mista è leggermente inferiore alla media.

Per quanto riguarda invece la superficie di vendita delle medie strutture disponibile ogni 1.000 abitanti la tabella sottostante indica nuovamente, sia per il dato di tutte le tipologie di esercizi sia per il dato totale, una disponibilità di superficie molto maggiore rispetto ai valori medi risultanti negli altri insiemi di riferimento.

MQ. MEDIE STRUTTURE OGNI 1.000 ABITANTI

	Alim	Non Al	Misti	TOT.
Regione Piemonte	8,01	319,43	170,57	498,02
Comuni minori	9,90	297,20	71,14	375,24
CHIUSA S.MICHELE	0	497,50	557,50	1.055,00

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

Dalla tabella sopra riportata che riguarda le medie strutture si può osservare globalmente che tali medie strutture hanno sicuramente un bacino d'utenza che va ben oltre i confini del territorio comunale.

Si può quindi ricavare dai dati esposti come numericamente l'offerta di questo comune, sia comunque distribuita adeguatamente tra le tre categorie merceologiche, anche se si riscontra una scarsa offerta di esercizi specificatamente alimentari.

Sotto l'aspetto dimensionale si riscontra una superficie esistente superiore alle medie regionali e dei comuni minori, e anche questo dato ribadisce una buona distribuzione dell'offerta.

Ovviamente rimarrebbe da verificare, e non è certo compito di questa breve presentazione della situazione commerciale del comune, se sotto l'aspetto qualitativo gli esercizi commerciali situati sul territorio presentano una offerta valida e sufficientemente differenziata.

GLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI

Premessa

Base di partenza per ogni ragionamento sulla zonizzazione commerciale del comune è il concetto di addensamento, individuato quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

Gli addensamenti sono le prime e più importanti aggregazioni di negozi, la cui composizione e la completezza raggiunta comportano il diverso livello di servizio fornito e di capacità di attrazione effettuata.

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare cinque tipi di "addensamenti" così suddivisi:

1. A1. Addensamenti storici rilevanti;
2. A2. Addensamenti storici secondari;
3. A3. Addensamenti commerciali urbani forti;
4. A4. Addensamenti commerciali urbani minori;
5. A5. Addensamenti commerciali extra urbani.

I parametri che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191 - 43016 del 20 novembre 2012, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo ovviamente espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli

derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che l'addensamento deve possedere al fine di poterlo individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

- a) **A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI.** Sono riconoscibili nell'area centrale e nell'ambito dei centri storici. Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi non rivolti prevalentemente al vicinato, e da una buona densità residenziale.
- b) **A.2 ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI.** Sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno delle zone residenziali che costituiscono la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzati da una elevata densità commerciale e di servizi. Questo tipo di addensamento è però riconoscibile solo in quei comuni polo della rete primaria che raggiungono un numero di abitanti non inferiore a 70.000 – 80.000 unità, ed il cui addensamento raggruppi almeno 35.000 – 45.000 abitanti.
- c) **A.3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI.** Sono quegli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei comuni polo, sub polo ed intermedi, caratterizzati da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno.
- d) **A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI.** Sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel tessuto residenziale dei comuni polo, sub polo e intermedi, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconoscibili negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento.
- e) **A.5 ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI.** Sono gli ambiti esterni al centro abitato, sedi attuali di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da una offerta principalmente extra alimentare, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

La realtà di Chiusa San Michele è tale da averlo fatto individuare come un comune minore della rete secondaria, in quanto

non riesce a presentare un rilievo strategico pari a quello attribuito ai comuni della rete primaria.

Pur con questa precisazione è però importante rilevare che la rete distributiva svolge una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, direttamente correlato all' insediamento residenziale.

La Regione Piemonte, nei suoi Indirizzi generali di programmazione definisce come comuni minori quelli che, presentando una popolazione inferiore alle 3.000 unità, spesso non presentano un'offerta commerciale completa nella dotazione di base.

E' importante sottolineare che il Comune faceva parte della comunità montana della bassa Val di Susa e Val Cenischia.

Tutto ciò premesso, il comune di Chiusa San Michele nell' anno 2006 aveva affrontato la predisposizione degli studi preparatori dell'adeguamento richiesto dalla precedente normativa, anche se non aveva poi proceduto alla sua approvazione.

In questo studio aveva individuato la possibilità di riconoscere sul suo territorio le zone con vocazione commerciale, così come di seguito indicate:

- a) **A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.** Tale addensamento corrispondeva con il nucleo centrale del comune
- b) **.L.2 LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA.** Tale localizzazione era riconoscibile con un area a destinazione d'uso commerciale e produttivo lungo la S.S. n. 25 al confine con il comune di S. Ambrogio.

Addensamento storico rilevante A.1

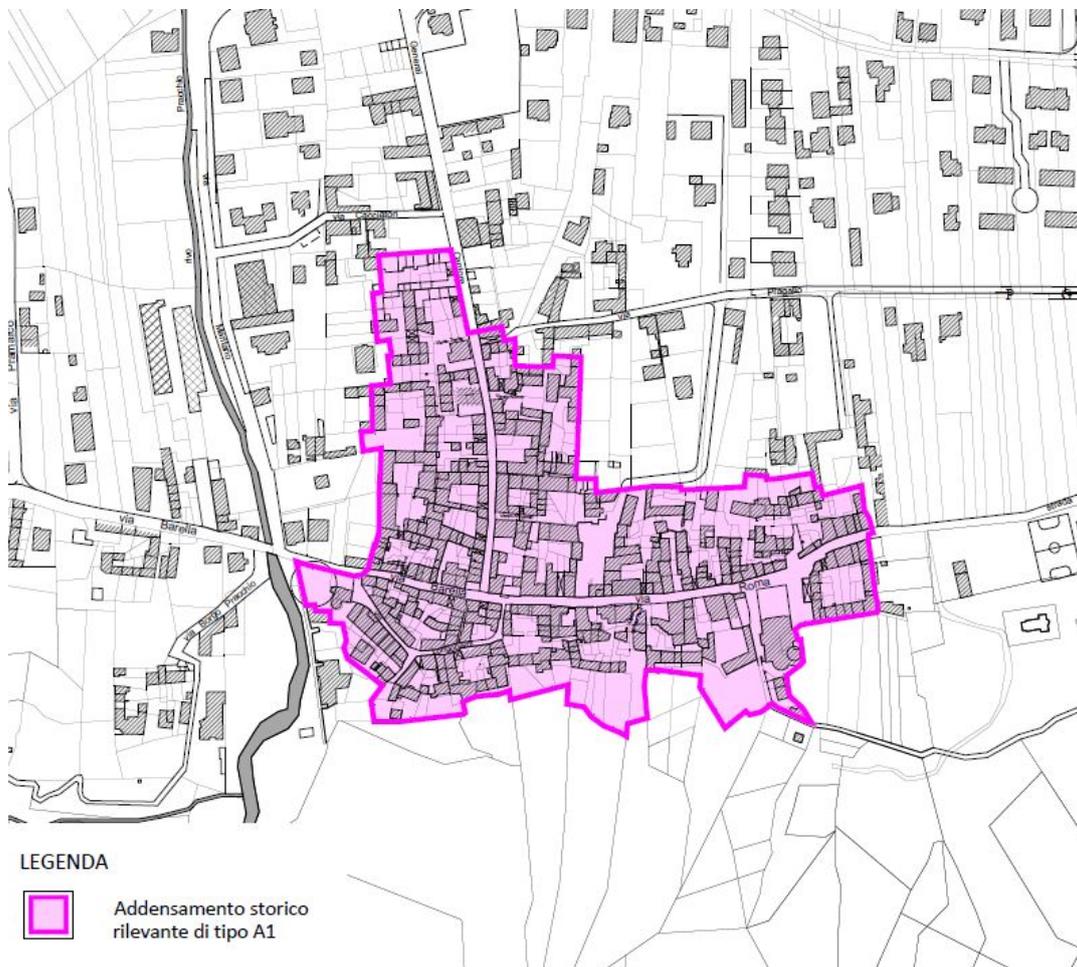
Dall'analisi della rete commerciale effettuata dopo sei anni da quegli studi, si può confermare come l'intero ambito urbano riconoscibile come Centro Storico sia dotato delle caratteristiche per poter essere riconosciuto ancora come Addensamento Storico Rilevante di tipo A. 1.

La non elevata densità commerciale rilevabile, la presenza di un reticolo viario poco adatto alla circolazione automobilistica, una edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di rilievo, fanno del centro storico il naturale luogo dove solo il commercio di

piccole dimensioni e di livello qualitativo elevato può trovare le sue naturali possibilità di sviluppo, cercando di avere una maggiore capacità di attrazione nei confronti del territorio circostante oltre a fornire un servizio alla popolazione residente.

Nella planimetria seguente, estratta da quelle allegate alla presente relazione, è riportata l'area che costituisce l'addensamento storico rilevante A. 1.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Addensamento urbano minore A.4

La programmazione della Regione Piemonte stabilita dagli Indirizzi Regionali di programmazione ha definito che per la individuazione degli addensamenti urbani minori di tipo A. 4 l'ordine di grandezza dei parametri è quello riportato nella tabella seguente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A. 4.

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 4	< 50
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 4	< 10
Valore minimo della superficie di vendita cumulata (mq.)	E. 4	< 250
Estensione massima possibile oltre l'ultimo esercizio (mt.)	F. 4	50

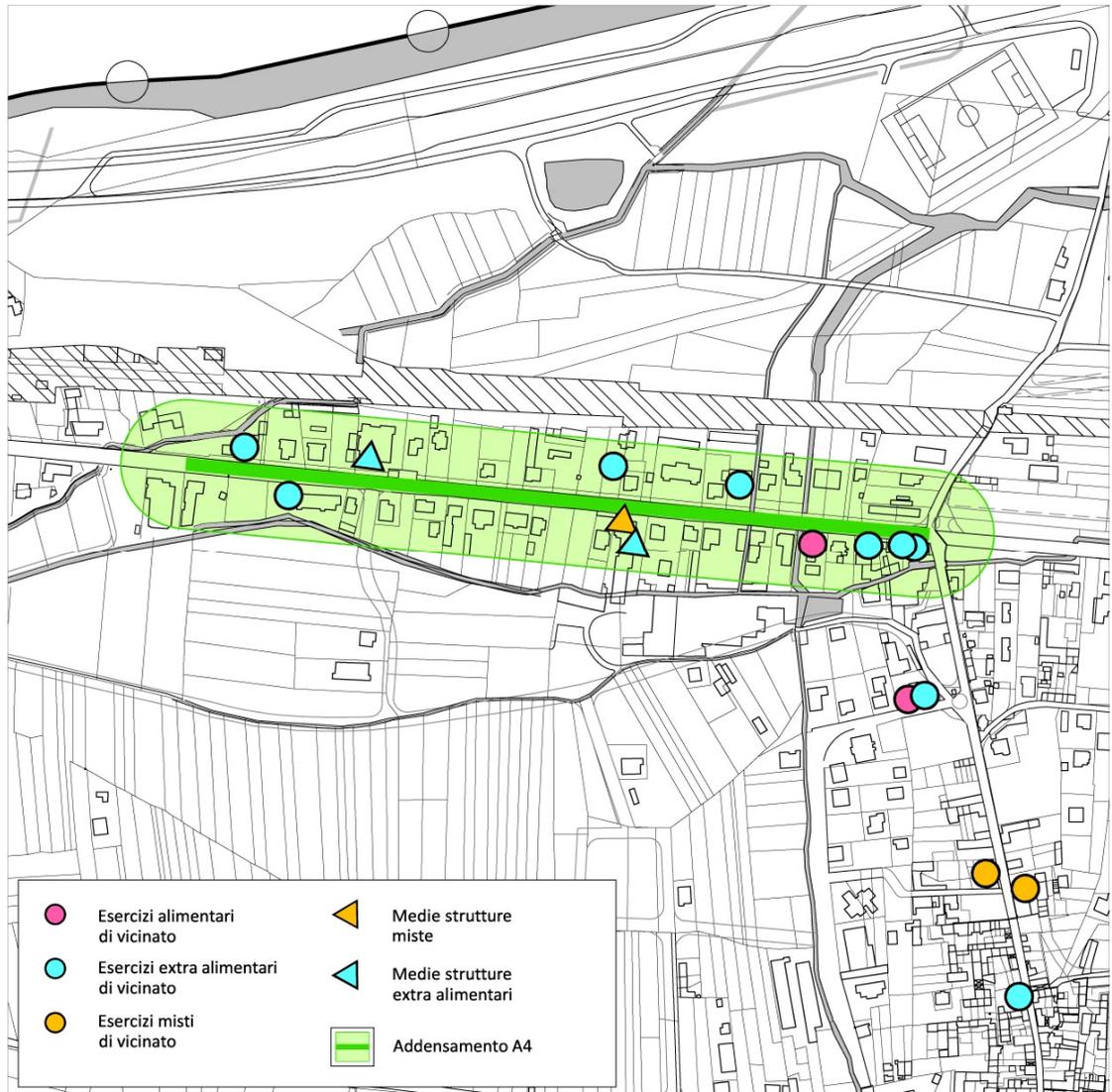
Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

Dalla analisi effettuata sulla rete commerciale esistente nel comune si è potuto rilevare che questa si è estesa anche ad interessare l'asse viario lungo la strada statale n. 25, che nel tessuto urbano ha assunto le caratteristiche di viabilità a livello urbano.

La via, che in questa tratta, assume il toponimo di via Susa, vede la presenza di 11 unità di vendita per un totale complessivo di superficie di vendita pari a 1.912 mq., disposti su di una lunghezza di strada pari a 575 metri lineari.

Di fatto i valori rilevabili nella realtà di Chiusa San Michele sono superiori in tutti i casi, consentendo pertanto di poter riconoscere tale addensamento, di cui si riporta uno stralcio grafico nella seguente planimetria.

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4



Addensamento extra urbano di tipo A.5

Lungo la strada statale n. 25 dopo l'incrocio con la strada che, attraversando la ferrovia, porta a Condove, si è venuto a sviluppare nel tempo un insieme di esercizi commerciali che trattano generi merceologici caratteristici degli annucleamenti arteriali.

La elevata frequentazione, in particolare negli anni in cui l'autostrada non era funzionante, e la disponibilità di spazi hanno nel corso del tempo consentito l'insediamento di una serie di attività che oggi rappresentano un segno evidente dell'offerta commerciale posizionate lungo gli assi di scorrimento.

Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono che gli addensamenti commerciali extra urbani, oltre alla loro posizione relativa sul territorio, devono soddisfare alcuni parametri quali la numerosità degli esercizi, la lunghezza del tratto di strada e la quantità di superficie di vendita o di esposizione esistente.

La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti.

Tali condizioni sono rilevabili nel tratto di strada sopra indicato.

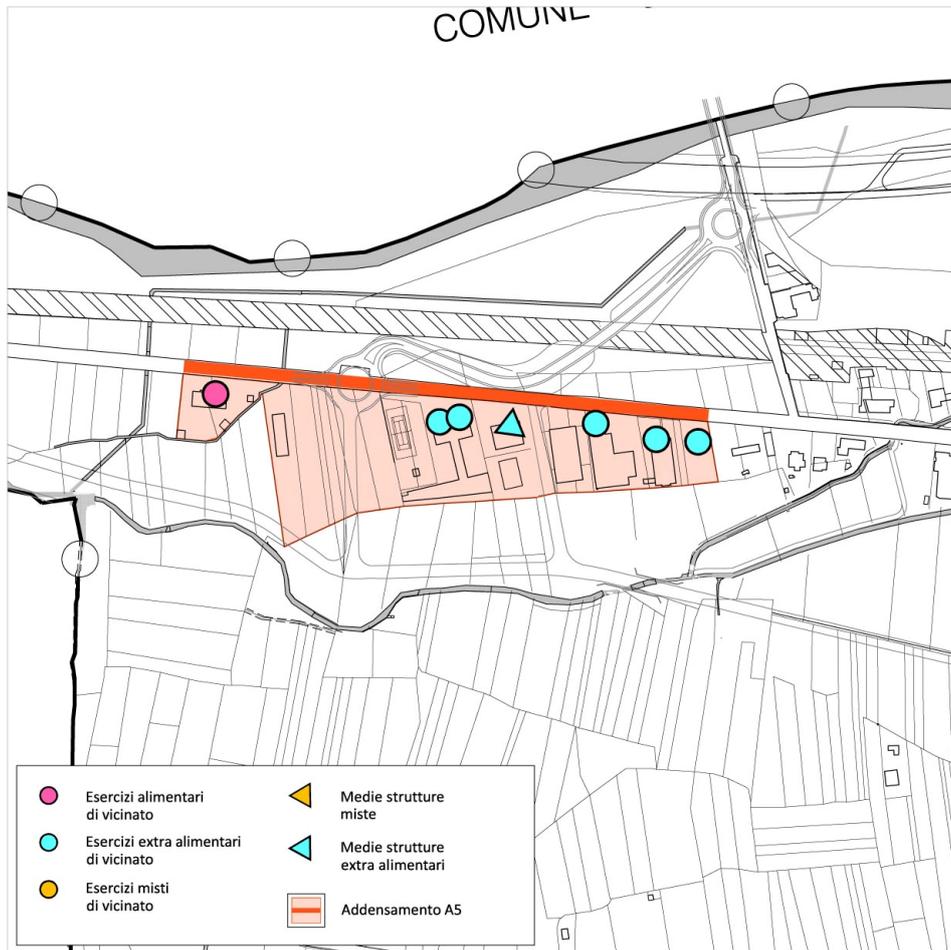
PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A. 5. PER I COMUNI MINORI

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 5	500
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5
Valore minimo della superficie di vendita e/o di esposizione cumulata (mq..)	E. 5	1500 di vendita e/o 3500 di esposizione

Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

La planimetria seguente illustra la situazione a novembre 2012.

ADDENSAMENTO ARTERIALE EXTRA URBANO A.5



Lungo il tratto di strada considerato si può rilevare la presenza di un totale di 7 negozi che occupano una quantità di superficie di vendita pari a 717 mq. e una quantità di superficie espositiva pari a 3.954 mq..

Il tratto di strada a carattere extra urbano preso in considerazione presenta una lunghezza tra gli esercizi commerciali esistenti pari a 435 metri lineari.

I valori che si possono così rilevare soddisfano pienamente quanto richiesto dalla normativa regionale per il riconoscimento degli addensamenti extra urbani di tipo A 5.

Infatti la normativa regionale dei criteri di programmazione stabilisce che "l'ordine di grandezza dei parametri s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati", situazione che si può agevolmente riscontrare nel caso in esame.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A. 5.

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE	CHIUSA S.M.
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 5	500	435
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5	7
Valore minimo della superficie di vendita e/o di esposizione cumulata (mq.)	E. 5	1500 di vendita e/o 3500 di esposizione	717 sup. vendita e 3.954 mq. sup. esposizione

Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

Il riconoscimento dell'addensamento arteriale extra urbano di tipo A. 5 avviene a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, dopo aver espletato la procedura di concertazione (così come previsto nella redazione dell'apposito Progetto Unitario di Coordinamento) con i comuni limitrofi e con la Provincia di Torino, che ha espresso parere favorevole con determina n. 306840 del 14 marzo 2007.

Si rimanda al Progetto Unitario di Coordinamento, e agli studi viabilistici che saranno propedeutici al rilascio di nuove eventuali autorizzazioni per strutture commerciali con superficie di vendita **superiore ai 900 mq.**, per gli approfondimenti inerenti le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR 191-43016.

L'impatto sulla viabilità dovrà discendere da specifiche indagini, peraltro attentamente codificate dalla normativa sul commercio contenute nella DCR 59-10831, e rilevazioni che dovranno portare, ricorrendo anche a interventi di riorganizzazione delle strade interessate dagli insediamenti commerciali, a risolvere le eventuali conflittualità che si dovessero rilevare.

Concludendo, in base a quanto rilevato per quanto riguarda la tipologia del comune, le sue caratteristiche demografiche, la sua composizione morfologica e la sua dotazione commerciale, non è possibile individuare, al di fuori degli addensamenti riconosciuti fino ad ora, altri tipi di addensamento.

LE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

La Regione Piemonte con i suoi Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, individuandolo quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare solo due tipi di "localizzazioni", così suddivise:

1. L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
2. L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate;

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 definisce che la individuazione della zonizzazione che corrisponde alle localizzazioni non è un atto facoltativo, in quanto a differenza di ciò che disponeva la normativa precedente, solo le localizzazioni commerciali urbane non addensate potranno essere comunque individuate e definite in sede di esame delle istanze di apertura o trasferimento o ampliamento di superficie di vendita, mentre l'altro tipo di localizzazione è riconosciuto solamente dall'adeguamento predisposto dal comune.

E' compito di ciascun comune, nell'ambito delle proprie funzioni e della propria autonomia, definire ed individuare questi tipi di localizzazioni sul proprio territorio, nel caso in cui reputi opportuno tale individuazione, seguendo ovviamente le indicazioni che la stessa Regione ha fornito.

I parametri che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 - 10831 del 20 novembre 2012 sono infatti vincolanti nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo applicare quei minimi margini di deroga consentiti, per cercare di espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che la localizzazione deve possedere al fine di poterla individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

1. **L. 1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono le aree totalmente intercluse per almeno tre lati nel tessuto residenziale del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.
2. **L. 2 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO PERIFERICHE.** Sono le aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, esistente o previsto, dei comuni. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti.

In tutti e due i casi le localizzazioni sono tali nel momento in cui non sia possibile riconoscere che fanno parte di addensamenti urbani o di altri tipi di localizzazione.

La base di partenza di questa analisi sono ovviamente il Piano Regolatore e le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, in quanto strumenti di pianificazione del territorio sul quale basare ogni ragionamento.

L'amministrazione di Chiusa San Michele stabilisce che le **localizzazioni di tipo L. 1** non vengono riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, ma possono venire individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, **nelle aree che il P.R.G.C. ammette a destinazione d'uso commerciale, all'interno del tessuto residenziale del comune**, quando siano rispettati i parametri imposti dalla regione, che allo stato attuale, in base alla DCR 191-43016, sono quelli riportati nella tabella seguente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L. 1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y. 1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X. 1	500
Distanza stradale del cerchio dall' area (mt.)	J. 1	500
Dimensione massima della localizzazione	M. 1	Mq. 15.000

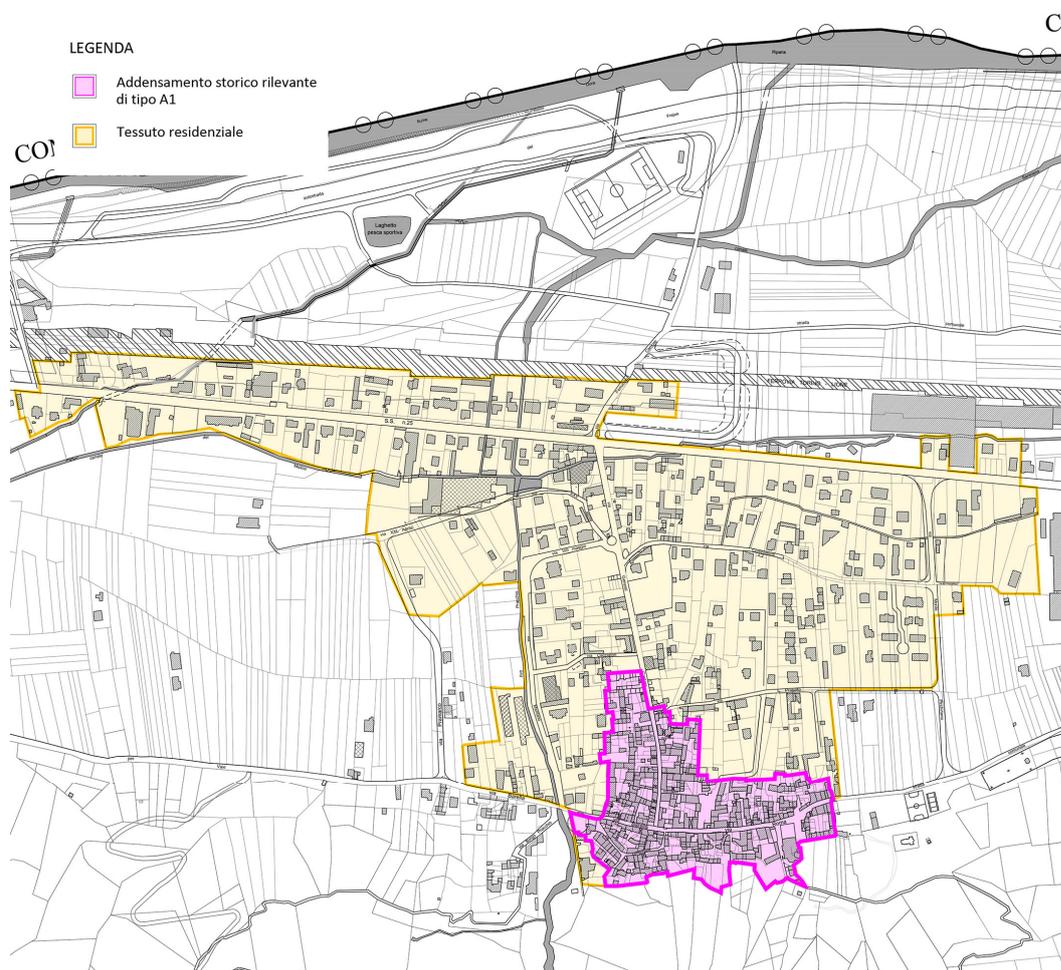
Fonte: Regione Piemonte DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

In pratica un'area, o un edificio, che si posizioni sul territorio comunale all'interno della area colorata in giallo, così come risulta

dalla cartografia allegata, e che possa dimostrare di essere ad una distanza stradale non superiore a 500 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 500 abitanti e che abbia una superficie non superiore a 15.000 mq., può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L. 1.

La dimensione massima si misura sommando tutte le aree contigue a univoca destinazione commerciale che consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione, anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

TESSUTO RESIDENZIALE



Per quanto riguarda invece le localizzazioni **commerciali urbano periferiche di tipo L. 2.**, la nuova normativa in vigore dispone che esse possono essere individuate solo dalle Amministra-

zioni comunali, e devono essere localizzate ai bordi del tessuto residenziale e nel rispetto degli altri requisiti che la Regione propone per la loro identificazione.

Non si rilevano sul territorio comunale condizioni idonee per riconoscere delle localizzazioni urbano periferiche di tipo L 2.

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 114/98, rafforzato dall'articolo 4 della legge regionale e dall'articolo 29 degli Indirizzi regionali di cui alla DCR 191 - 43016, stabilisce che per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita, il Comune debba adottare dei criteri di programmazione.

La definizione delle strategie e delle politiche di sviluppo territoriale che derivano dagli indirizzi generali stabiliti dagli strumenti regionali coniugati con quelli particolari locali, vedono una effettiva concretizzazione della progettualità impostata dal nuovo Piano Regolatore attraverso la individuazione di questi criteri.

La realtà di Chiusa di San Michele, sia di tipo socio economico che in particolare di tipo commerciale così come è emersa dalle analisi precedenti, vede una situazione in cui l'offerta commerciale si è organizzata per fornire essenzialmente un servizio di base alla popolazione locale.

Inoltre è stata sfruttata la posizione strategica del comune lungo la strada statale n. 25 per favorire insediamenti di tipo commerciale di dimensioni e tipologie tali da captare quote addizionali di consumatori.

La presenza di un limitato ventaglio di offerta commerciale di diverso livello e tipologia, che è però caratteristica di questo tipo di comuni, unita alla necessità di recuperare al meglio la parte centrale in cui si localizza l'addensamento commerciale principale insieme alla esigenza di migliorare il servizio alla popolazione in termini di offerta e di concorrenza, fa sì che si ritenga opportuno prevedere la possibilità di insediare sul territorio grandi e medie strutture distributive.

Questa impostazione è ispirata dalla convinzione che è necessario garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo un minimo di servizio di vicinato per il consumatore residente nell'addensamento storico principale di tipo A. 1, e permettendo lo sviluppo delle strutture di più grandi dimensioni in specifiche zone del territorio comunale che trovino nella loro posizione la risposta adeguata al fine di non aumentare il disagio ed il contrasto con l'utilità sociale.

In pratica non aumentando le esternalità negative quali il grave intralcio di traffico, l'inquinamento ambientale ed acustico, specie in prossimità delle residenze, e causando effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

In base a queste considerazioni si ritiene che l'insieme di negozi che si affacciano sulla strada statale n. 25 possieda appieno i requisiti per potersi proporre come addensamento extra urbano di tipo A 5 in quanto consente di rispettare l'obiettivo di non aumentare le esternalità negative.

La scelta strategica proposta di consentire la diffusione delle grandi e medio grandi strutture di vendita viene ad essere integrata da una logica programmatica che tende a favorire lo sviluppo e l'ammodernamento di quella parte del commercio che opera nel contesto più centrale.

Il commercio a scala urbana si trova infatti esposto al condizionamento posto dall'ambiente esterno rappresentato dal commercio presente in altri comuni, sovente ostile, e diventa pertanto importante operare a livello di programmazione e di gestione al fine di migliorare e razionalizzare l'offerta commerciale locale, individuando e realizzando a supporto una serie di elementi che concorrano a migliorare l'immagine dell'ambito urbano.

Occorre operare anche affinché gli altri elementi di tipo maggiormente commerciale vengano affrontati e trovino una adeguata definizione anche in nuove politiche commerciali o di marketing dell'insieme di attività commerciali.

Tutto quanto fino ad ora elencato può trovare nei Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori, quelle strategie operative che consentano di concretizzare una serie di interventi per la valorizzazione del commercio esistente.

In linea con quanto espresso fino ad ora si definisce opportuno andare a delimitare gli Addensamenti commerciali che si sono individuati nei seguenti:

- **Addensamento storico rilevante A1** – corrispondente con l'area dell'intero Centro Storico, comprendente il territorio comunale identificata dalla colorazione rossa, così come da cartografia allegata;
- **Addensamento urbano minore A 4** – corrisponde con l'asse di via Susa, identificato con la colorazione verde, così come da cartografia allegata.
- **Addensamento extra urbano A 5** – corrisponde con l'asse di Strada Statale n. 25, identificato con la colorazione arancione, così come da cartografia allegata.

Le caratteristiche del comune definiscono la impossibilità di individuare ulteriori zone che posseggano i requisiti per riconoscere altri tipi di addensamenti commerciali.

Per quanto riguarda le localizzazioni si ritiene di operare con differenti modalità a seconda che si tratti di localizzazioni urbane, rispetto a quelle extra urbane.

Per le **localizzazioni di tipo L. 1** si ritiene che sia opportuno lasciare agli operatori la possibilità di scegliere, all'interno del tessuto residenziale identificato con la colorazione gialla, le posizioni che riterranno migliori per ubicare le attività di media dimensione, ben sapendo che da un lato la stessa conformazione edilizia del tessuto urbano più centrale condizionerà le dimensioni realisticamente realizzabili, ma che d'altro canto una loro diffusione sul territorio non può che comportare un beneficio per i consumatori in termini di opportunità di scelta.

Il rispetto integrale dei parametri così determinati rappresenterà condizione necessaria ed inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni richieste.

Per quanto riguarda invece le localizzazioni di tipo extraurbano si ritiene opportuno non individuare alcuna **localizzazione di tipo L. 2**, in quanto non esistono i presupposti di carattere economico e commerciale che possano giustificare un tale riconoscimento.

L'attuale livello di sviluppo in cui si trova l'economia piemontese ed in particolare il suo sistema distributivo hanno fatto ormai capire come il consumatore non sia più legato a forme, tipologie e posizioni precostituite, bensì scelga, in quanto gli sia possibile dalla disponibilità di proposte differenti, dove e come effettuare i propri atti di acquisto.

Non è pensando di eliminare la presenza di un tipo di offerta o di una struttura distributiva da un determinato territorio che si possa impedire al cittadino quando si trasforma in consumatore di accedere al tipo di offerta che intende utilizzare.

Al contrario si sta dimostrando in maniera sempre più chiara che le località che, avendone le caratteristiche e le prerogative potenziali, non si dotano di un adeguato sistema commerciale variegato e completo, sono quelle che si trovano a patire maggiormente i danni causati dalla concorrenza che viene portata alle loro reti distributive da altri poli o altri centri in cui si sono concentrate forme di offerta commerciale a volte surrettizia e artificialmente importate sul territorio.

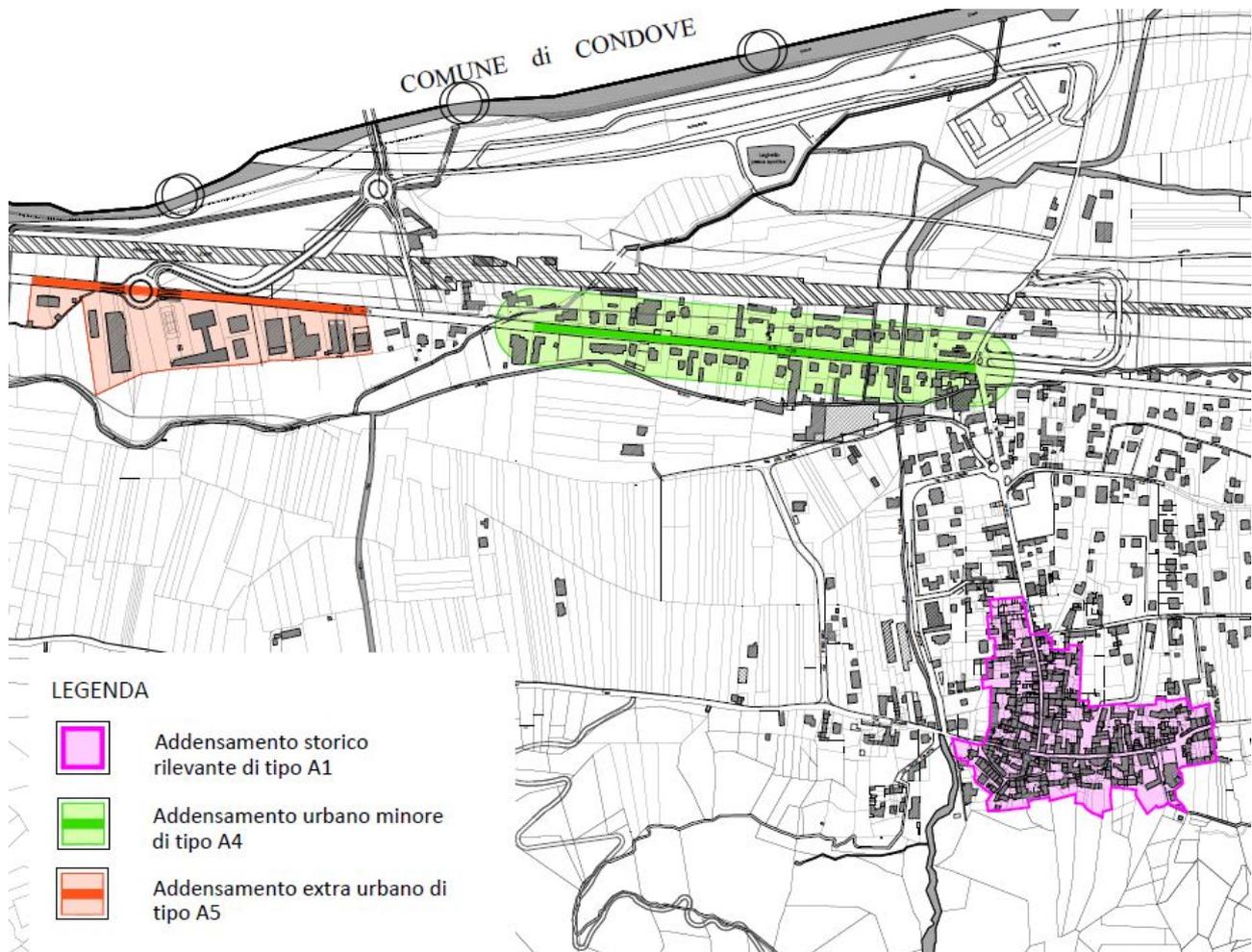
Soltanto la presenza di una adeguata offerta, completa, differenziata, con una buona tensione concorrenziale, riesce a coagulare importanti flussi attrattivi dal naturale bacino di utenza, che rappresentano l'unica garanzia per una costante tendenza di sviluppo delle attività economiche della città stessa.

Il Comune definisce di conseguenza in maniera puntuale l'addensamento commerciale storico rilevante di tipo A. 1, l'addensamento urbano minore A. 4 e un addensamento extra urbano A. 5, lasciando agli operatori la possibilità

di riconoscere, come previsto dall'art. 14, comma 1, della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, le localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 nel rispetto integrale dei parametri che vengono determinati dalla presente programmazione.

La planimetria seguente illustra la zonizzazione commerciale del comune.

LE ZONE COMMERCIALI DEL COMUNE



Lo schema seguente riporta la tabella di compatibilità da applicare nel rilascio delle autorizzazioni commerciali, riportando le classi dimensionali che presentano almeno un SI relativamente alla compatibilità territoriale.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ DI SVILUPPO TERRITORIALE

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDESAIMENTI			LOCALIZZAZIONI
		A. 1.	A. 4	A. 5	L. 1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO	SI
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1.500	NO	SI	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.500	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1.501-4500	NO	NO	SI ⁽¹⁾	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	NO	SI	NO

(1) fino a 2.500 mq. di vendita