

## **Allegato B alla delibera di Giunta P.G. n. 235525/2005**

### **DOCUMENTO GUIDA PER LA GESTIONE DEI PROCEDIMENTI IN MATERIA DI PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE E DI INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE COMMERCIALE**

#### **PREMESSA**

Il Documento Guida per la gestione dei procedimenti in materia di progetti di valorizzazione commerciale e di iniziative di riqualificazione commerciale ha lo scopo di disciplinare i procedimenti relativi alla gestione dei Progetti di Valorizzazione Commerciale e delle Iniziative di Riqualificazione Commerciale: in tale materia si fa riferimento al D.Lgs. n. 114/98, nonché alla L.R. n. 14/99 che ha conferito ai Comuni, all'art. 8, la competenza nell'elaborazione dei Progetti di Valorizzazione Commerciale mediante la concertazione con i soggetti pubblici, i privati interessati, le associazioni del commercio maggiormente rappresentative anche in sede locale, le organizzazioni dei consumatori e sindacali.

Il Comune di Bologna, in attuazione delle suddette normative, con deliberazione consiliare O.d.G. n. 89/00 ha formulato gli orientamenti inerenti l'evoluzione della rete delle strutture di vendita; con deliberazione consiliare O.d.G. n. 93/00 ha poi approvato la prima individuazione degli ambiti territoriali nei quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale e per i quali occorre promuovere il rilancio e la qualificazione delle attività esistenti. Successivamente, con deliberazione Prog. n. 742/00, la Giunta comunale ha approvato il primo stralcio di Progetti di Valorizzazione Commerciale nel quale sono state rilevate le principali criticità e problematiche di quattordici aree cittadine scelte tra quelle precedentemente individuate e, con deliberazione O.d.G. n. 157/01, il Consiglio comunale ha adottato il Regolamento in materia di Progetti di Valorizzazione ed Iniziative di Riqualificazione Commerciale. Con deliberazione consiliare O.d.G. n. 110/02 è stata approvata, ai sensi dell'art. 15, comma 4, della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, la variante grafica e normativa al Piano Regolatore Generale vigente, per la disciplina delle attività commerciali nel centro storico e delle aree da sottoporre a Progetti di Valorizzazione Commerciale nel centro storico e nella periferia, in collegamento al succitato Regolamento. Con deliberazione consiliare O.d.G. n. 80/04 è stata approvata la variante normativa al Piano Regolatore Generale vigente, di adeguamento al Nuovo Regolamento Edilizio.

L'esperienza sino ad oggi maturata con i Progetti di Valorizzazione Commerciale ha evidenziato notevoli criticità causate dalla scarsa condivisione dei progetti stessi da parte di molti soggetti (Quartieri, comitati, associazioni di categoria, privati, cittadini, enti culturali, istituzioni). Si intende pertanto tracciare con il presente provvedimento un percorso per la definizione dei progetti, che coinvolga preventivamente tutti i soggetti interessati, ed è diventato prioritario definire nuove modalità operative per la loro approvazione, fondate sulla chiarezza, sulla condivisione degli obiettivi da raggiungere

e sulla loro divulgazione, stimolando la collaborazione e la disponibilità degli attori e degli utilizzatori coinvolti nell'attuazione.

L'esigenza è quella di disporre di uno strumento che permetta di portare a termine le azioni programmate, consentendone al contempo modifiche in corso d'opera, in funzione dei risultati ottenuti durante la fase attuativa.

Le citate normative, nazionale e regionale, lasciano ai Comuni la facoltà di definire nel dettaglio il procedimento e, sulla base delle deleghe assegnate ai Settori, la responsabilità della gestione dei procedimenti inerenti Progetti di Valorizzazione Commerciale ed Iniziative di Riqualficazione Commerciale è riconosciuta in capo al Settore Economia e Attività Turistiche, mentre la responsabilità della gestione dei procedimenti di autorizzazione commerciale è riconosciuta in capo al Settore Sportello per le Imprese e la responsabilità della gestione dei procedimenti edilizi è riconosciuta in capo al Settore Programmi Urbanistici-Edilizi.

Al fine di consentire la partecipazione ai Progetti di Valorizzazione Commerciale di soggetti pubblici, privati interessati, associazioni del commercio maggiormente rappresentative in sede locale, organizzazioni dei consumatori e sindacali, e con l'obiettivo di razionalizzare i procedimenti è stato individuato nel dettaglio l'iter procedimentale come descritto in seguito.

In questo modo i Progetti di Valorizzazione possono essere lo strumento idoneo per assicurare rilancio e qualificazione delle aree e dell'insieme di attività economiche in esse presenti, per due caratteristiche salienti:

- sono in grado di veicolare finanziamenti ed agevolare l'accesso al credito per gli operatori commerciali;
- sono destinati al sostegno delle attività commerciali e dell'artigianato di servizio, che rappresentano una fondamentale occasione di integrazione tra funzioni e di presidio del territorio.

Per rendere possibile l'attuazione dei Progetti di Valorizzazione Commerciale devono essere messe a sistema politiche pubbliche, progettualità privata ed efficacia degli strumenti normativi e finanziari, dando luogo a programmi unitari di interventi che comprendano:

- la definizione delle relazioni e del ruolo del sistema commerciale, costituito da commercio in sede fissa e su area pubblica, pubblici esercizi, dehors, artigianato, nella prospettiva della realizzazione di un centro commerciale naturale urbano integrato con il sistema insediativo – residenziale e produttivo -,
- il sistema culturale e dei servizi, il sistema della mobilità e della logistica delle merci;
- gli interventi di manutenzione: arredo, pavimentazione, illuminazione pubblica, servizi igienici pubblici e pulizia dell'area;
- azioni per il miglioramento della sicurezza.

## PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

I Progetti di Valorizzazione Commerciale sono elaborati dal Comune all'interno delle aree attualmente individuate negli allegati: B alla tavola 5.1 (centro storico) e C alla tavola 5.1 (aree esterne al centro storico) del Piano Regolatore Generale vigente. L'Amministrazione, a sostegno del processo di qualificazione commerciale e di valorizzazione del territorio, con provvedimento del Consiglio comunale, può adeguare o modificare tali delimitazioni.

Il Settore Economia e Attività Turistiche, al fine di elaborare una proposta di Progetto di Valorizzazione Commerciale di un'area:

- avvia una raccolta di dati avvalendosi di cartografie e studi effettuati dall'Amministrazione, sulla base dei quali effettua un'analisi commerciale ed evidenzia in dettaglio le caratteristiche tecniche della zona coinvolta, nonché i vincoli (urbanistici, edilizi, paesaggistici) presenti e gli interventi già programmati, al fine di delimitare l'ambito reale delle possibilità di azione;
- coinvolge altri Settori comunali, Enti e soggetti privati interessati, al fine di "mettere a sistema" idee e risorse in un Progetto che, dotato di valenze intersettoriali, vedrà moltiplicarsi gli effetti attesi dalle singole e specifiche azioni.

Nella proposta di Progetto, con l'obiettivo di migliorare la qualità della rete commerciale, possono anche essere determinate le prescrizioni tecniche, per aree territoriali, per l'esercizio delle attività commerciali, ai sensi delle vigenti normative.

Sulla base della proposta di Progetto elaborata il Settore proponente avvia un processo partecipato di istruttoria nei confronti del Quartiere territorialmente competente, delle associazioni di categoria e degli altri soggetti interessati, pubblici e privati, al fine di condividere obiettivi e programmi.

In particolare:

a) il Quartiere territorialmente competente coinvolge i cittadini al fine di coglierne esigenze e sensibilità. Tale attività sarà svolta tramite le competenti Commissioni di Quartiere, o secondo le modalità ritenute più opportune, quali la costituzione di Tavoli di Monitoraggio che prevedano il coinvolgimento delle predette Commissioni e delle associazioni di cittadini, nonché l'eventuale supporto dei Settori comunali competenti;

b) le associazioni di categoria avviano un confronto con i propri associati allo scopo di fornire all'Amministrazione contributi operativi;

Il concetto di partecipazione assume così una valenza ulteriore: il "dialogo", stimolato dal Comune ed attivato dagli operatori sul territorio, deve condurre anche alla stesura di un piano finanziario di investimento, con precisi riferimenti alle diverse misure da adottare, ed all'individuazione degli obiettivi generali condivisi.

Il Settore Economia e Attività Turistiche, verificato il livello di condivisione raggiunto, presenta la proposta di Progetto alla Giunta per l'adozione. Della proposta adottata viene data informazione al Consiglio comunale, mediante le Commissioni competenti. La proposta di Progetto adottata dalla Giunta, è quindi depositata, dandone informazione mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico ed il Settore Sportello per le Imprese per un periodo di sessanta giorni (se trattasi di nuovo Progetto) o trenta giorni (se trattasi di Variante<sup>1</sup> ad un Progetto già approvato).

Durante tale periodo i soggetti interessati possono presentare osservazioni e/o proposte di adesione, integrazione o modifica agli interventi previsti.

In particolare nelle proposte di adesione devono essere indicati tutti i dati necessari per consentire all'Amministrazione di valutare il contributo dell'intervento alla riqualificazione commerciale ed inserirlo nel Progetto finale.

La suddetta proposta di adesione consiste in un progetto di massima composto da:

- una relazione illustrativa dell'intervento;
  - uno schema progettuale (tav. scala 1:500) comprensivo degli elementi che consentano di valutare anche l'accessibilità (ad es. nuovi accessi, parcheggi, ecc.).
- I dati che il proponente deve fornire nella relazione illustrativa sono:
- ubicazione dell'intervento;
  - titolo del proponente (ad es. proprietario, affittuario<sup>2</sup>, ecc.);
  - oggetto dell'intervento, con indicazione del contributo dello stesso al Progetto: riutilizzo di un locale degradato o di particolare rilevanza, realizzazione di attività di animazione, impegno del richiedente alla realizzazione di opere di riqualificazione (quali ad es. arredo urbano, parcheggi, verde) o a risolvere criticità, su aree pubbliche o private, evidenziate dagli studi sull'area (ad es. riqualificazione di un portico, proposte di soluzione alla carenza di servizi igienici), impegno alla monetizzazione del proprio contributo, ovviamente da commisurare all'entità dell'intervento;
  - eventuali pareri di tipo tecnico in relazione alle norme sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.;
  - richieste di modifica alle prescrizioni dettate dalle vigenti normative.

---

<sup>1</sup> Variante a Progetto di Valorizzazione approvato: al fine di verificare le trasformazioni indotte e valutare l'efficacia delle azioni intraprese mediante i Progetti di Valorizzazione, il Comune, e per esso il Settore Economia e Attività Turistiche, può elaborare una variante al Progetto approvato per adeguarlo, modificandone interventi previsti e/o contenuti normativi.

<sup>2</sup> Affittuario: previo assenso del proprietario, necessario per la stipula della convenzione.

Proposte di adesione ed eventuali osservazioni debbono essere presentate, nei termini di cui sopra, in triplice copia allo Sportello per le Imprese, che provvede a trasmetterle al Settore Economia e Attività Turistiche, competente alla stesura finale del Progetto di Valorizzazione, entro i novanta giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, oppure entro i quarantacinque giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione se trattasi di Variante ad un Progetto approvato.

Il Settore Economia e Attività Turistiche si avvale degli strumenti previsti dalla vigente normativa, quali la raccolta di pareri o la convocazione di apposite Conferenze dei Servizi, allargate agli Enti esterni interessati, al fine di verificare il livello di condivisione raggiunto sulla proposta di Progetto elaborata e per la stesura definitiva del Progetto viste le osservazioni e/o proposte di adesione, integrazione o modifica presentate dai soggetti interessati.

Al Progetto definitivo, da sottoporre all'esame della Giunta data informazione al Consiglio comunale mediante le Commissioni competenti, sono allegati gli schemi di convenzioni tipo, che i proponenti dovranno stipulare con l'Amministrazione comunale, e per essa il Settore Economia e Attività Turistiche.

I soggetti titolari di proposte, recepite nel Progetto approvato dalla Giunta in forma definitiva, che necessitino di titoli autorizzatori ed abilitativi (autorizzazioni commerciali e trasformazioni d'uso/titoli edilizi) potranno indi presentarne contestualmente le richieste, il cui rilascio è subordinato alla stipula delle convenzioni.

Dato il carattere programmatico dei Progetti di Valorizzazione Commerciale questi possono essere attuati per fasi, integrati in corso d'opera e verificati negli effetti mediante controlli in itinere, finalizzati a verificare i risultati delle azioni intraprese, che consentono di riconsiderare e correggere queste ultime nel caso i feed back ricevuti non fossero positivi. I Quartieri di riferimento, con l'obiettivo di svolgere la funzione di ascolto delle istanze delle componenti sociali del territorio e di formulare proposte di intervento potranno istituire tavoli di monitoraggio che prevedano il coinvolgimento delle competenti Commissioni di Quartiere e delle associazioni di cittadini, nonché l'eventuale supporto dei Settori comunali competenti.

La sintesi delle azioni di detti tavoli sarà elaborata dal Settore Economia e Attività Turistiche ai fini di eventuali revisioni progettuali.

## INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE COMMERCIALE

1. Le Iniziative di Riqualificazione Commerciale possono essere proposte dai privati interessati nell'intero centro storico e, se comprese entro le aree attualmente individuate dall'allegato B alla tavola 5.1 del Piano Regolatore Generale vigente, possono essere accolte nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione approvato che ne preveda l'esistenza, oppure in assenza di un Progetto di Valorizzazione Commerciale. Quest'ultimo, una volta approvato, potrà disciplinare nell'ambito della propria normativa le stesse modalità di intervento, eliminando l'obbligo di presentazione dell'Iniziativa.
2. Le Iniziative possono essere presentate anche in aree esterne al centro storico (attualmente individuate dall'allegato C alla tavola 5.1 del PRG vigente) e possono essere accolte nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione approvato che ne preveda l'esistenza, oppure in assenza di un Progetto di Valorizzazione Commerciale che, una volta approvato, potrà disciplinare nell'ambito della propria normativa le stesse modalità di intervento, eliminando l'obbligo di presentazione dell'Iniziativa.
3. Il richiedente inoltra allo Sportello per le Imprese la proposta di Iniziativa di Riqualificazione Commerciale, ai sensi degli artt. 9 e 10 del Regolamento in materia di Progetti di Valorizzazione ed Iniziative di Riqualificazione Commerciale (O.d.G. n. 157/01). La proposta, da presentarsi in triplice copia, consiste in un progetto di massima composto da una relazione illustrativa dell'intervento ed uno schema progettuale (tav. scala 1:500) comprensivo degli elementi che consentano di valutare anche l'accessibilità (ad es. nuovi accessi, parcheggi, ecc.). Nel progetto devono essere altresì indicate eventuali modifiche richieste, entro i limiti previsti dalla normativa vigente ed in particolare dal Regolamento in materia di Progetti di Valorizzazione Commerciale e dalla collegata Variante al vigente Piano Regolatore Generale, alle normative urbanistiche e/o commerciali esistenti.
4. I dati da fornire nella relazione illustrativa sono:
  - a) ubicazione dell'intervento;
  - b) titolo del proponente (proprietario, affittuario<sup>3</sup>, ecc.);
  - c) oggetto dell'Iniziativa, con indicazione del contributo della stessa alla riqualificazione: riutilizzo di un locale degradato o di particolare rilevanza, realizzazione di attività di animazione, impegno del richiedente alla realizzazione di opere di riqualificazione (ad es. arredo urbano, parcheggi, ecc.) o a risolvere criticità, su aree pubbliche o private (ad es. riqualificazione di un portico), impegno alla monetizzazione del proprio contributo, ovviamente da commisurare all'entità dell'intervento;

---

<sup>3</sup> Cfr. vedi nota 2

- d) eventuali pareri di tipo tecnico in relazione alle norme sanitarie, di prevenzione incendi, ecc.;
  - e) richieste di modifica alle prescrizioni dettate dalle vigenti normative.
5. Lo Sportello per le Imprese rilascia ricevuta di avvenuta presentazione e provvede a trasmettere la richiesta al Settore Economia e Attività Turistiche che avvia il procedimento ed entro quarantacinque giorni lo deve concludere. L'iniziativa viene trasmessa al Quartiere interessato per espressione di parere, allo scopo di favorire il coinvolgimento dei cittadini attraverso le competenti Commissioni di Quartiere, o secondo le modalità ritenute più idonee.
  6. Nell'ambito del procedimento il Settore competente può richiedere una volta soltanto elementi integrativi di giudizio, determinando con ciò la sospensione della decorrenza dei termini procedurali; alla data di ricezione delle integrazioni, i termini riprendono a decorrere per il tempo residuo.
  7. Il richiedente ha trenta giorni di tempo a far data dal ricevimento della richiesta di documentazione integrativa, salvo termini diversi concessi dal Settore sulla base di istanze motivate. Trascorso inutilmente il termine suddetto il procedimento sarà archiviato previa comunicazione al richiedente.
  8. Il Settore Economia e Attività Turistiche, al fine di esaminare la proposta di Iniziativa di Riqualificazione Commerciale, si avvale degli strumenti previsti dalla vigenti normative, quali la raccolta di pareri o la convocazione di apposita Conferenza dei Servizi allargata agli Enti esterni interessati, definendo, se necessario in contraddittorio con il richiedente, i termini della convenzione che il proponente dovrà stipulare con l'Amministrazione comunale, e per essa il predetto Settore.
  9. A seguito di risultanze favorevoli, l'Iniziativa e l'allegato schema di convenzione vengono sottoposti all'esame della Giunta per l'approvazione e, successivamente alla stipula della convenzione, il proponente potrà presentare contestualmente le domande di autorizzazione necessarie per dare attuazione all'Iniziativa stessa (autorizzazione commerciale e trasformazione d'uso/titolo edilizio), che saranno accolte in quanto conformi ai contenuti della convenzione.