

RIGENERAZIONE URBANA, LEVA DEL RILANCIO SOCIO-ECONOMICO DI CITTÀ E TERRITORI

Confcommercio-Imprese per l'Italia



RIGENERAZIONE URBANA, LEVA DEL RILANCIO SOCIO-ECONOMICO DI CITTÀ E TERRITORI

Sessione 1: Urbanistica e commercio nelle leggi regionali: casi a confronto

*L'evoluzione della normativa e delle politiche territoriali per il commercio in Lombardia:
risultati e prospettive*

Paolo Mora, Direttore Generale Sviluppo Economico, Regione Lombardia

Giovanna Mavellia, Segretario Generale Confcommercio Lombardia



Provvedimenti:

- LR 12/2005 «Legge di governo del territorio»
- LR 6/2010 «Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere»
- LR 5/2019 «Valorizzazione delle attività storiche e di tradizione»
- LCR approvata 11/11 2019 «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana»

Obiettivi e Finalità:

- Rigenerazione e valorizzazione centri urbani per dare vitalità alle città: ruolo delle attività economiche locali nelle grandi operazioni di rigenerazione urbana di quartieri periferici o ex aree industriali soggette a riconversione funzionale, con particolare riferimento alla funzione di presidio, sicurezza e animazione del territorio svolte dal commercio e dall'artigianato di servizio;
- Promozione della competitività e dell'innovazione del sistema delle imprese del terziario e della cooperazione tra operatori di più comparti;
- Riconoscimento della funzione commerciale come ruolo strategico di supporto alla coesione sociale e territoriale;
- Promozione degli interventi di rigenerazione urbana all'interno del perimetro dei Distretti del Commercio.

Punti salienti:

LR 6/2010 «Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere», contiene il corpus complessivo delle norme regionali in materia e tra le altre, disciplina:

- All'art. 4 gli strumenti di Indirizzo e Programmazione cardine di competenza regionale, ovvero il Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale da un lato e gli Indirizzi generali per la programmazione e pianificazione urbanistico-commerciale dall'altro;
- All'art. 4bis, stabilisce le competenze di programmazione commerciale e di pianificazione urbanistico-commerciale comunale e le procedure attuative delle stesse;
- All'art. 5 vengono definiti e previsti i Distretti del Commercio, suddivisi in Urbani e Intercomunali Diffusi;
- All'art. 150 viene demandata la definizione delle previsioni di urbanistica commerciale, assenti invece nella LR 12/05;
- Allo stesso art. la LCR approvata martedì 11/11 ha apportato una modifica consentendo la definizione in convenzione col Comune, anche in deroga agli standard minimi, delle MSV da insediarsi in edifici dismessi o sottoutilizzati in aree urbane dei Comuni con più di 10mila abitanti;
- Infine, con la LR 5/2019 «Valorizzazione delle attività storiche e di tradizione», è stato introdotto nella LR 6/2010 uno specifico Capo che è a ciò finalizzato e che prevede, tra l'altro, possibili salvaguardie per i negozi e le attività storiche riconosciute da Regione Lombardia, in fase di riassegnazione delle concessioni di spazi demaniali.

Punti salienti :

LR 12/2005 «Legge di governo del territorio», grazie alle modifiche introdotte con la LCR approvata 11/11/2019 «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana»

- prevede al nuovo art. 8 bis «Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale» un insieme coordinato di azioni e di vantaggi per sostenere tali processi;
- dà la possibilità di individuare (art. 10, c. 1°-ter) degli ambiti all'interno dei Distretti del commercio, nei quali definire premialità per l'insediamento di negozi di vicinato o attività artigianali in edifici o aree dismesse;
- all'art. 51 c. 1ter, consente in ogni caso il cambio di destinazione d'uso per avviare negozi di vicinato e attività artigianali di servizio a titolo gratuito e in deroga alle previsioni vigenti del PGT.

Con la stessa LCR si prevede l'estensione ai piani terra della disciplina privilegiata per il recupero dei locali seminterrati introdotta dalla l.r. 7 / 2017 e si dispone la deroga per l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato o artigianali di servizio ai piani terra, degli oneri di costruzione e degli standard (fabbisogni) di servizi e attrezzature pubbliche.

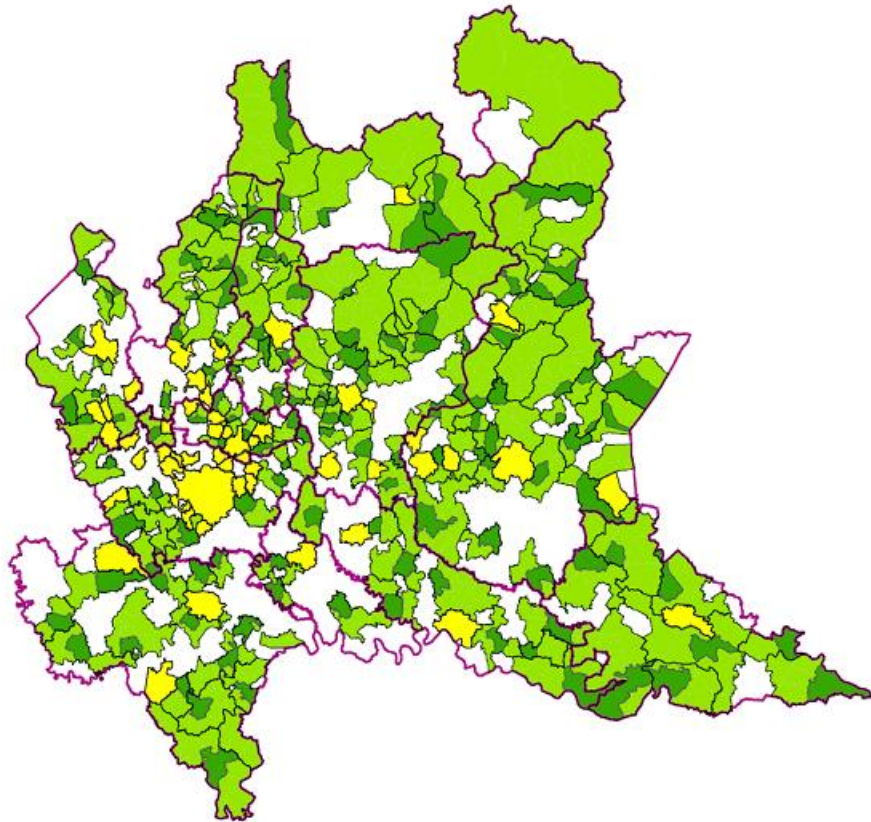
Amministrazioni pubbliche, cittadini, imprese e rappresentanze sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il **fattore di integrazione, di coesione sociale e di valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone un territorio**, in particolare:

- **Regione Lombardia** struttura l'arena, determina obiettivi e finalità, definisce i vincoli e le regole;
- **Comuni, Comunità Montane, Unioni di Comuni** sono i soggetti attuatori degli indirizzi e delle politiche del settore commerciale sul territorio di competenza;
- **Associazioni di categoria** sviluppano azioni di coordinamento e promozione attiva delle politiche commerciali, anche attraverso il coinvolgimento degli interlocutori territoriali pubblici e privati;
- **Operatori del commercio, del piccolo artigianato e dei servizi** sono i destinatari delle risorse e motore della rivitalizzazione urbana;
- **Proprietari immobiliari, residenti e cittadini** quali beneficiari delle politiche ed azioni attivate dagli altri soggetti;
- **Fondi, Investitori e operatori Immobiliari, Operatori della GDO**: possibili partner di un progetto più ampio;
- **Camere di Commercio**: partner pubblici di iniziative di animazione, innovazione, creazione di competenze.

Distretti del Commercio in Lombardia

Gli obiettivi che l'Assessorato allo Sviluppo Economico intende raggiungere a breve sul tema dei distretti del commercio sono:

- Promozione del **ruolo dei distretti nella definizione delle politiche commerciali e di rigenerazione urbana** a livello locale;
- Sviluppo del commercio, dei servizi e del terziario come **fattore di integrazione, di coesione sociale e di valorizzazione delle risorse** del territorio;
- Valorizzazione dei **distretti più performanti** nell'ambito delle **misure di sostegno**;
- Ulteriore **sviluppo del partenariato** tra istituzioni, associazioni di imprese ed altri soggetti del territorio;
- Maggiore **flessibilità nei modelli di governance** dei distretti e nella **gestione dei progetti**.

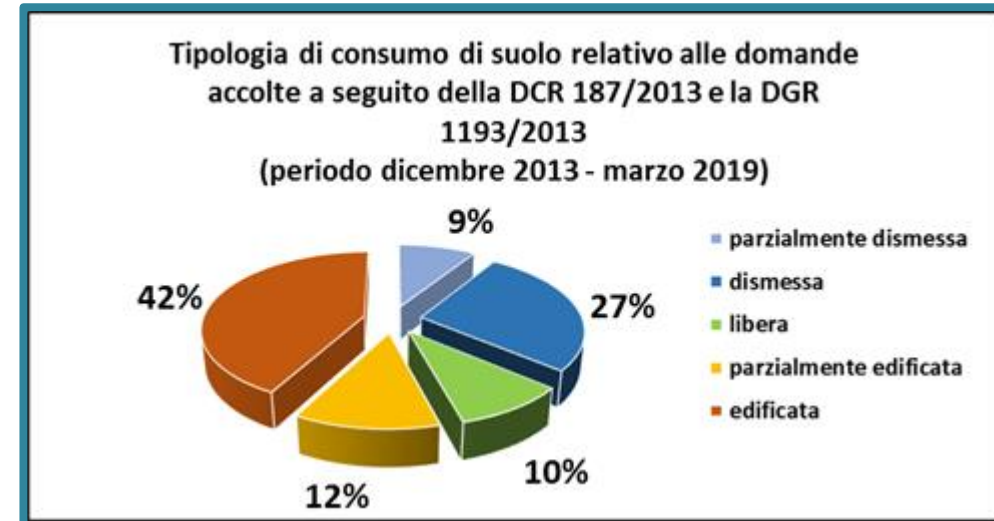
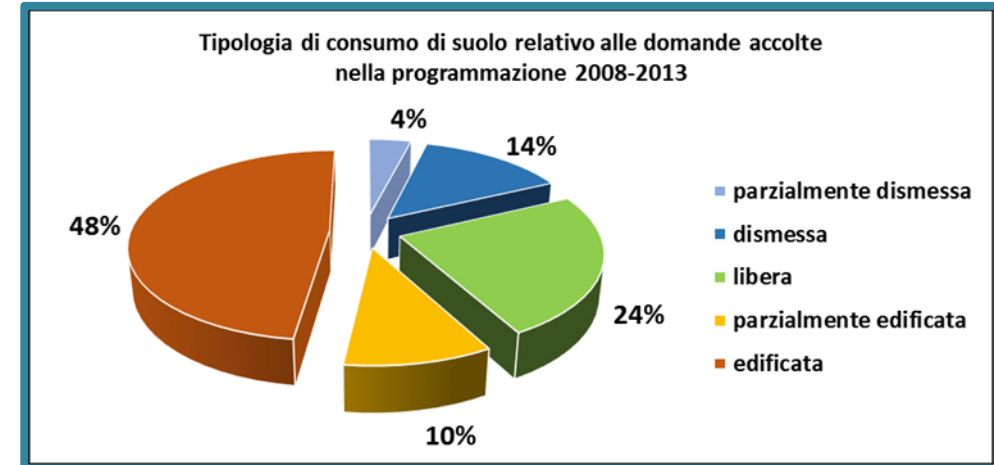
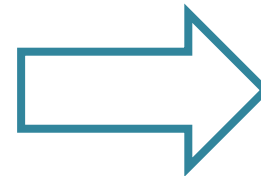


201 Distretti, di cui:

- **53 Distretti Urbani (DUC)**
- **148 Distretti Diffusi di rilevanza intercomunale (DID)**

In ordine al consumo di suolo si evidenzia che **fino al 2013** la realizzazione degli insediamenti di grande distribuzione (nuova apertura o modificazione di strutture esistenti), **nel 24% delle domande è stata orientata verso aree libere.**

Al contrario, come rappresentato nel grafico (riferito al periodo dicembre 2013 - dicembre 2018) si evince che l'utilizzo di aree libere è **stato limitato al 10%.**



CRITICITÀ

- ✓ Sfida epocale del commercio online, non gestita;
- ✓ Scarsa propensione dei Comuni a disciplinare il commercio urbano e di piccole dimensioni;
- ✓ Disorientamento e atteggiamenti difensivi di fronte all'innovazione da parte dei piccoli operatori;
- ✓ Mancanza di competenze diffuse;
- ✓ Difficoltà a costruire e utilizzare strumenti di governance pubblico-privata;
- ✓ Diseconomia di scala e difficoltà a fare rete tra piccoli operatori;
- ✓ Difficoltà a coinvolgere operatori e proprietari;
- ✓ Riduzione risorse pubbliche;
- ✓ Diffidenza verso il capitale privato.

OPPORTUNITÀ

- ✓ Arresto del processo di disintegrazione delle funzioni urbane e crisi del modello del centro commerciale pianificato extraurbano;
- ✓ Ritorno a prossimità e piccole dimensioni;
- ✓ Forte interesse degli operatori per high street e operazioni di rigenerazione e intervento urbano;
- ✓ Ampia disponibilità di capitali pronti da investire;
- ✓ Maggiore attrattività del contesto urbano;
- ✓ Maggiore propensione a creare emozione, esperienza e relazione col cliente;
- ✓ Innesto su politiche di attrattività turistica, residenziale e dei servizi;
- ✓ Potenziale centralità del tema della rigenerazione urbana nelle politiche pubbliche;
- ✓ Fase di impostazione PC 2021-2027.

1. Integrazione del commercio on line e della logistica di supporto nelle politiche urbanistiche e di governo territoriale e adozione di misure (oltreché fiscali) di sostenibilità e di valutazione degli impatti per l'online;
2. Apertura all'ingresso e all'integrazione nel tessuto urbano anche di ancore della GDO, dell'entertainment e del food;
3. Focalizzazione sulla costruzione di progetti capaci di creare qualità e valore urbano, immobiliare e finanziario;
4. Ripensamento dei Distretti come Laboratori e Motori dell'Innovazione e della Rigenerazione territoriale e urbana;
5. Creazione di una classe dirigente di leader locali della rigenerazione urbana;
6. Cooptazione di nuovi partner e attrazione nei Distretti di nuovi soggetti portatori di capitali, competenze e ownership su pezzi della città;
7. Separazione tra funzione decisionale di governance collaborativa (Tavolo politico) e funzione di attuazione delle politiche di Distretto / Rigenerazione (Soggetto attuatore);
8. Riorientamento conseguente degli strumenti urbanistici e di governo delle funzioni urbane (es. LCR Rigenerazione Urbana e nuova Programmazione urbanistico-commerciale);
9. Tutela della tradizione storico - culturale del territorio lombardo, attraverso la salvaguardia e la conservazione delle attività storiche e di tradizione nell'ambito del commercio e dell'artigianato di servizio;
10. Sostegno di risorse a progetti in PPP (attraverso la PC 2021-27).