CITTA' DI TORINO

DIREZIONE DIPARTIMENTO COMMERCIO

Commercio e Impresa

Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private e norme urbanistiche per la valorizzazione e la tutela dell'Economia urbana di prossimità

Relazione illustrativa

DICEMBRE 2025

Supporto tecnico-scientifico



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI

URB&COM Lab.
Urbanistica e Commercio
Edificio 14 “Nave”, via Bonardi, 3
tel. +390223999443
http://www.urbecom.polimi.it/

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini (responsabile scientifico)

arch. Elena Franco, dott. Giorgio Limonta

INDICE

INDICE DELLE FIGURE **4**

INDICE DELLE TABELLE **4**

PREMESSA **5**

1. CRITERI COMMERCIALI: QUADRO DEGLI AGGIORNAMENTI E DELLE VARIAZIONI INTERVENTUTE A PARTIRE DAL 2000 ..... **7**

2. COERENZA CON GLI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI **11**

3. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI: SINTESI DELLE VARIAZIONI E PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO **13**

3.1. Sintesi delle variazioni intervenute nel periodo 2000-2024 13

3.2. Proposta di aggiornamento e modifica 25

3.2.1. Densità delle imprese dell'Economia di prossimità: fonti informative, caratteristiche del dato e modalità di interpretazione geografica 26

3.2.2. Addensamenti commerciali: metodologia di perimetrazione 29

3.3. Definizione dei perimetri degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali 37

4. NORME URBANISTICHE IN MATERIA DI COMMERCIO E ECONOMIA URBANA DI PROSSIMITÀ: ANALISI CRITICA E PROPOSTE DI VARIAZIONE E MODIFICA **39**

4.1. Norme urbanistico edilizie di attuazione: articoli di interesse e proposte specifiche 39

4.2. Norme sul commercio al dettaglio (Allegato C delle NUEA): articoli che si propone di aggiornare/modificare 42

5. SINTESI DELLE PROPOSTE **47**

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI **49**

RIFERIMENTI DOCUMENTALI **49**

FONTI INFORMATIVE, STATISTICHE E CARTOGRAFICHE CONSULTATE **50**

INDICE DELLE FIGURE

Fig. 1 Confronto tra il perimetro degli Addensamenti commerciali dei Criteri commerciali del 2000 e del 2021 14
Fig. 2 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD06 15
Fig. 3 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD12 15
Fig. 4 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD16 16
Fig. 5 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD22 16
Fig. 6 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD28 17
Fig. 7 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD29 17
Fig. 8 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD39 18
Fig. 9 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD48 18
Fig. 10 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD54 19
Fig. 11 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD60 19
Fig. 12 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD63 20
Fig. 13 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD72 20
Fig. 14 Tavola n. 17 - Ambiti di insediamento commerciale: modifica alla perimetrazione dell'Addensamento A26 21
Fig. 15 Tavola n. 17 - Ambiti di insediamento commerciale: individuazione della nuova Localizzazione L2 21
Fig. 16 Localizzazione L2 Via Botticelli: individuazione e verifica attuazione 22
Fig. 17 Localizzazione L2 Ex Comau: individuazione e verifica attuazione 22
Fig. 18 Localizzazione L2 Corso Romania: individuazione e verifica attuazione 23
Fig. 19 Localizzazione L2 Stadio Delle Alpi: individuazione e verifica attuazione 23
Fig. 20 Localizzazione L2 Mirafiori: individuazione e verifica attuazione 24
Fig. 21 Criteri commerciali vigenti: legenda ed estratto cartografico esemplificativo 25
Fig. 22 Mappatura del database camerale: Densità delle imprese dell'Economia di prossimità e quartieri 28
Fig. 23 Confronto tra densità delle imprese dell'Economia di prossimità e Addensamenti commerciali al 2000 e al 2021 29
Fig. 24 Schema esemplificativo di preparazione della base dati per l'individuazione degli Addensamenti 30
Fig. 25 Schema esemplificativo del processo di identificazione degli addensamenti A1, A2 e dei potenziali A3 e A4 31
Fig. 26 Schema esemplificativo del processo di identificazione degli addensamenti A3 e A4 32
Fig. 27 Schema esemplificativo per la valutazione dei parametri orientativi regionali per l'identificazione degli addensamenti A3 (quartiere San Donato) 33
Fig. 28 Schema esemplificativo per la valutazione dei parametri orientativi regionali per l'identificazione degli addensamenti A4 (quartiere Sassi - Superga e quartiere Rebaudengo - Falchera – Villaretto) 33
Fig. 29 Ambiti di insediamento commerciale: individuazione sulle densità delle attività dell'Economia prossimità 36
Fig. 30 Schema esemplificativo per la definizione urbanistica degli addensamenti commerciali dai perimetri delle densità alle aree normative del PRGC 37
Fig. 31 Ambiti di insediamento commerciale: individuazione su base aree normative PRGC 38

INDICE DELLE TABELLE

Tab. 1 Sintesi delle principali variazioni e aggiornamenti dei Criteri commerciali comunali 10
Tab. 2 Elenco degli addensamenti che hanno subito un aggiornamento/modifica del perimetro con l'aggiornamento 2021 dei Criteri commerciali . 14
Tab. 3 Famiglie e tipologie dell'Economia di prossimità e pesi applicati per l'interpretazione geografica 27
Tab. 4 Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A3 e A4 (art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999) 32
Tab. 5 Elenco degli addensamenti A3 e A4 identificati in base al soddisfacimento dei parametri regionali 34

PREMESSA

I presenti Criteri sono redatti nel rispetto degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa e ai criteri di programmazione urbanistica definiti da Regione Piemonte[1] e sviluppano gli esiti di precedenti studi e ricerche sviluppati tra il 2024 e il 2025[2] focalizzati sul tema dell'economia urbana di prossimità[3] e sulla definizione di elementi conoscitivo-strategici relativi alle dinamiche di domanda e offerta per il commercio al dettaglio[4].

Alcune delle proposte contenute nel presente documento sono già l'esito di un percorso di condivisione e confronto tra la **Direzione Dipartimento Commercio** e la **Direzione Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata** del Comune di Torino e le principali Associazioni di categoria del Commercio e dei Servizi.

Le riflessioni effettuate considerano tutte le categorie di attività economiche rientranti nella c.d. "Economia di prossimità" ovvero l'insieme delle funzioni economiche che rispondono a bisogni primari attraverso l'erogazione di beni e servizi articolabili nelle seguenti 4 famiglie:

- Commercio al dettaglio;
- Attività artigianali di prossimità (alimentari, non alimentari e di servizio);
- Somministrazione di alimenti e bevande;
- Servizi di prossimità (formazione, sanità, sport, cultura, etc.).

Pertanto nella definizione delle riflessioni e delle proposte relative alle funzioni del commercio al dettaglio su aree private[5] di specifica competenza dei "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" si considerano anche le altre famiglie dell'Economia di prossimità componendo un quadro conoscitivo comune a supporto dell'individuazione geografica degli addensamenti

---

[1] Legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114" e Allegato A alla D.C.C. del 29 ottobre 1999, n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

[2] "Servizio di supporto specialistico per l'Economia urbana di prossimità. Sperimentazione di strumenti comunali per la valorizzazione e la tutela" realizzato dal Laboratorio URB&COM del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano.

[3] La Commissione Europea (Direzione Mercato interno, industria, imprenditoria e PMI) definisce l'Economia di prossimità come "catene del valore locali e corte, produzione e consumo locali, modelli di città incentrati sull'uomo e modelli di business dell'economia sociale.
L'economia di prossimità si collega ad altri ecosistemi industriali, in particolare l'edilizia, la mobilità, l'energia, la vendita al dettaglio, il cibo, il digitale e il turismo. I gruppi interessati condividono ruoli diversi come utenti, produttori, consumatori e investitori.
Una visione caratteristica dell'economia di prossimità è la "**città dei 15 minuti**", in cui tutto ciò di cui un cittadino ha bisogno si trova a 15 minuti a piedi o in bicicletta.

[4] "Servizio di supporto specialistico per il rilancio del commercio della città di Torino" commissionato alla società TradeLAB.

[5] Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.
Il D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" ha introdotto le attuali definizioni e classificazioni normative delle attività commerciali:

- Esercizi di vicinato (EdV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Medie Strutture di Vendita (MSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2500 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1500 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Grandi Strutture di Vendita (GSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2500 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1500 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Lo stesso decreto definisce la Superficie di Vendita (SdV) come "[…] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili […]" escludendo "quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi".

commerciali (cfr. Capitolo 3) e degli indirizzi strategico-regolativi (cfr. Capitolo 4) che potranno trovare specifica proposta di attuazione normativa nelle NUEA del piano regolatore[6].

[6] Le norme relative al Commercio al dettaglio sono accolte in uno specifico allegato (Allegato C) delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

1. CRITERI COMMERCIALI: QUADRO DEGLI AGGIORNAMENTI E DELLE VARIAZIONI INTERVENTUTE A PARTIRE DAL 2000

L'insediamento delle attività commerciali in Regione Piemonte non può prescindere da una programmazione urbanistico-commerciale che faccia proprio l'obiettivo della sostenibilità dell'offerta commerciale nel rispetto del contesto ambientale e territoriale.
In tale quadro, la Regione programma lo sviluppo delle attività commerciali e i suoi risvolti territoriali e urbanistici, grazie al combinato disposto della L. R. 28/98 e della D.C.R. 563-13414/1999, come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016/2012. Sulla base di quanto previsto dalla normativa regionale, i comuni pianificano il modello di localizzazione commerciale adeguando gli strumenti urbanistici agli indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica come stabiliti dalla legge regionale sul commercio, mentre la Regione verifica, nel rispetto del principio di sussidiarietà, tale attività di programmazione dei comuni.
Il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni commerciali) viene effettuato dai comuni mediante deliberazione del consiglio comunale, mentre il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale L.2. (localizzazioni commerciali urbano-periferiche) di maggiori dimensioni avviene mediante Accordo di programma tra Comune, Città metropolitana e Regione.

La Città di Torino ha avviato il processo di adeguamento della programmazione urbanistico commerciale con l'adozione dei Criteri Comunali il 18 maggio 2000 e con la successiva variante al PRGC di recepimento (Variante n. 31) approvata con D.C.C. del 27 marzo 2001 è stato introdotto l'allegato C "Norme sul commercio al dettaglio" alle Norme urbanistico edilizie di attuazione (NUEA) del PRGC. Questo elaborato prescrittivo contiene le disposizioni specifiche in base alle quali viene svolta la verifica di coerenza degli interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio e commerciale.

Con la modifica da parte di Regione Piemonte della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 (D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006) sono stati approvati i "Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" con D.C.C. n. 18 del 12 marzo 2007 (mecc. 2006 10283/122). Successivamente è stata approvata la variante (n. 160) di adeguamento dello strumento urbanistico approvata con D.C.C. del 31 gennaio 2011 (mecc. 2010 04889/009).

La D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 ha introdotto ulteriori ed importanti modifiche all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999[7] come adeguamento alle norme in materia di liberalizzazione delle attività economiche introdotte in Italia a partire dal 2011 (in particolare il Decreto-legge n 201/2011 convertito in Legge 214/2011)[8] rendendo

[7] In particolare, si evidenzia:
- Aumento della dimensione massima delle localizzazioni L1 da 45.000 mq a 70.000 mq;
- Eliminazione della limitazione della superficie massima per le localizzazioni L2;
- Possibilità per le MSV di rilasciare autorizzazioni in deroga alle superfici previste nelle tabelle di compatibilità regionali estendendo anche agli addensamenti di tipologia A4 l'esenzione dell'obbligo del reperimento della dotazione di parcheggi pubblici. Il Comune di Torino ha limitato questa fattispecie alle MSV con SdV inferiore a 900 mq.
- Possibilità di monetizzazione del fabbisogno di parcheggi nel caso di trasferimento o ampliamento di medie e grandi strutture di vendita.

[8] Si ricorda in particolare la modificazione dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 9 ottobre 1999 n. 563-13414 in base al quale "L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e

pertanto necessario un ulteriore adeguamento dei Criteri commerciali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 (mecc. 2014 05623/016) del 09/03/2015.

In generale, con questo aggiornamento le prescrizioni di carattere prettamente commerciale non vengono più riportate nell'allegato C delle NUEA essendo già ricomprese nell'allegato A alla DCR 563-13414/1999. Inoltre, i Criteri commerciali comunali con l'aggiornamento del 9 marzo 2015 hanno individuato, tra gli indirizzi regionali, quelli non derogabili e sufficientemente specifici di immediata applicazione e quelli che, in base al mutato quadro normativo, non ammettono limiti al diritto della libera iniziativa d'impresa.

Tra le novità introdotte dai Criteri commerciali e dal conseguente adeguamento urbanistico (Variante parziale n. 325 al PRGC approvata con D.C.C. n. 626 del 19 luglio 2021) si evidenziano:

- Per le MSV la possibilità di derogare ai limiti dimensionali riportati nella tabella n.1 dell'art. 12 delle NUEA "Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio" purché: i.) la superficie di vendita autorizzabile non sia superiore alla soglia massima della analoga tipologia di struttura distributiva, con lo stesso tipo di offerta merceologica, immediatamente superiore a quella prevista dalla tabella di compatibilità[9] e ii) siano rispettati i limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico e acustico generati dall' insediamento e delle disposizioni relative al fabbisogno dei parcheggi e ai livelli di traffico ammessi.
- Il recepimento di quanto previsto dall'articolo 31 comma 2 del D.L. 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. ovvero la possibilità di individuare degli ambiti territoriali da sottoporre a limitazioni per ragioni connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali. Tale principio è stato già applicato per la tutela delle aree di interesse storico, culturale e paesaggistico prevedendo per la Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), per le Zone Urbane Storico Ambientali (ZUSA) e per gli edifici riconosciuti di particolare interesse storico, di limitare a 1.800 mq la superficie di vendita insediabile per le funzioni del commercio al dettaglio. Sempre in coerenza con questi principi viene limitata agli esercizi di vicinato (SdV inferiore a 250 mq) l'insediabilità di funzioni del commercio al dettaglio entro gli immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e nelle Zone a verde privato con preesistenze edilizie classificate di categoria A secondo il DM 1444/1968 (Castello della Saffarona, Abbadia di Stura, Castello del Drosso).
- Relativamente all'insediabilità delle MSV fino a 900 mq negli addensamenti A1, A2, A3 e A4 la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 56/77 "Tutela e uso del suolo" (successivamente anche come "L.U.R.") derivante dalla differenza tra il fabbisogno calcolato ai sensi dell'art. 21 comma 2 e del fabbisogno calcolato ai sensi dell'art. 21, comma 1 ove risultasse positiva può essere soddisfatta con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dal Comune per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali.
- Inoltre, per le MSV con SdV superiore a 900 mq e con offerta merceologica extralimentare ubicate negli addensamenti storici principali A1 si introduce l'obbligo di effettuare l'attività di carico e scarico merci con l'uso di autoveicoli non pesanti o con altri veicoli aventi basso impatto ambientale. Sempre per queste tipologie di MSV

per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella Legge 287/1990, nel D.lgs. 59/2010, nel D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011 e nel D.L. 1/2012 convertito dalla Legge 27/2012".

[9] Per la tipologia distributiva "centro commerciale" la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono.

(extralimentari fino a 2.500 mq di SdV) viene richiesta, in sostituzione della dotazione standard prevista dall'art. 21, commi 1 e 2 della L.R. 56/77, una forma di contributo per interventi e azioni a favore della mobilità sostenibile.

- Infine, si evidenzia l'introduzione di oneri aggiuntivi per le nuove autorizzazioni di MSV ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo e per le GSV ubicate in tutti i tipi di sistemi, addensamenti e localizzazioni commerciali finalizzato alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente (in applicazione dell'articolo 3 della L.R. 28/1999).

In questo processo di revisione e aggiornamento dei Criteri commerciali si segnalano le seguenti deliberazioni applicative emanate dalla Giunta comunale:

- D.G.C. 11 giugno 2013 mecc. 2013-02662/016 – Linee guida per l'applicazione dell'art.13 commi 3.3 e 3.4 dei criteri commerciali di cui all'Allegato C del P.R.G.C., per la definizione degli interventi e delle azioni a favore della mobilità sostenibile in alternativa al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio.
- D.G.C. 18 ottobre 2016 mecc. 2016 04629/016 – Criteri di prima applicazione sulla monetizzazione del fabbisogno dei posti a parcheggio nell'addensamento A1 ai sensi dell'art. 25 c. 5 bis e 5 ter della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i. e dell'All. 1 art. 17 c. 6 e 7 della Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2014-05623/016 del 09/03/2015.

Parallelamente a quanto previsto per l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa, Regione Piemonte ha provveduto ad individuare le regole su cui basare l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con la L. R. n. 38/2006. Con la successiva D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 sono stati esplicitati gli indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

La città di Torino ha poi dato concretezza alle indicazioni regionali approvando (nel 2009) e poi aggiornando (in ultimo nel 2023) il Regolamento Comunale n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici nel quale all'art. 6 del Documento tecnico allegato, in applicazione degli indirizzi regionali del febbraio 2010, vengono definiti gli importi per la monetizzazione del fabbisogno di parcheggi richiesto differenziati per gli ambiti di insediamento commerciale del PRGC (Addensamenti commerciali). Relativamente a questo aspetto si sottolinea come a fronte a fronte di una rigidità di sfondo dettata dall'applicazione delle disposizioni regionali, siano state introdotte casistiche specifiche per la riduzione della monetizzazione richiesta per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi.

Assieme al Regolamento 329 sono vigenti 31 regolamenti afferenti –direttamente o indirettamente- l'economia di prossimità che ne regolano l'attività, la gestione e lo start-up e la fiscalità.

In ultimo è opportuno evidenziare che La Città di Torino in risposta al bando regionale 2020 (di cui alla D.G.R. 23-2535) ha costituito il proprio **Distretto Urbano del Commercio (DUC)** [10]' definendo quale area di intervento quella del centro

[10] L'articolo 18 ter, comma 1 della L.R: 28/1999 modificata dall'articolo 51 della L.R: 13/2020 "Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19", definisce come Distretti del Commercio gli "[…] ambiti territoriali nei quali gli enti pubblici, i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle imprese commerciali, anche attraverso interventi integrati per lo sviluppo dell'ambiente urbano di riferimento".
L'Allegato 1 alla Deliberazione della Giunta Regionale 23-2535 del 11 dicembre 2020 "Approvazione dei criteri e delle modalità per l'individuazione, il funzionamento e la costituzione dei Distretti del Commercio e per l'accesso all'agevolazione regionale per l'istituzione. Spesa di euro 500.000,00 sul capitolo 154921/2021, Missione 14, Programma 02" ha identificato due differenti tipologie di Distretti del Commercio:

- Distretto Urbano del Commercio, costituito su una porzione del territorio comunale o sull'intero territorio comunale
- Distretto diffuso del commercio, costituito su più Comuni.

storico di altre zone limitrofe che comprendono: piazza Vittorio e i Murazzi, Porta Palazzo e l'ambito di Borgo Dora, San Salvario, Vanchiglia e gli assi commerciali di via Sacchi e via Nizza, piazza Statuto. L'obiettivo generale del DUC è quello di promuovere politiche attive per il sostegno alle imprese dell'economia urbana di prossimità.

Tab. 1 Sintesi delle principali variazioni e aggiornamenti dei Criteri commerciali comunali

2000	Prima approvazione dei **Criteri comunali** avvenuta con D.C.C. del 18 maggio 2000 (mecc. 2000 03258/16) e successivo recepimento urbanistico avvenuto con l'approvazione della **Variante n. 31 al PRGC** approvata con D.C.C. del 27 marzo 2001 (mecc. 2001 02109/09)
2007 - 2011	**Aggiornamento dei Criteri comunali** in seguito alla modifica degli indirizzi regionali con D.C.C. del 12 marzo 2007 (mecc. 2006 10283/122) e successivo recepimento urbanistico con l'approvazione della **Variante n. 160** avvenuta con D.C.C. del 31 gennaio 2011 (mecc. 2010 04889/009).
2015 - 2021	**Adeguamento dei Criteri Comunali** (D.C.C. del 9 marzo 2015, mecc.2014-05623/016) alle novità introdotte da Regione Piemonte (D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012) e Aggiornamento della perimetrazione degli addensamenti commerciali approvato con D.C.C. n. 190 del 15 marzo 2021 entrambi recepiti urbanisticamente con la **Variante parziale n. 325** al PRGC approvata con D.C.C. n. 626 del 19 luglio 2021 e successivamente con la **Variante n. 326** al PRGC (aggiornamento della perimetrazione dell'addensamento AD16 "Bengasi" annessione Palazzo del Lavoro).
2023	**Variante n. 328** (PR.IN. In Variante al PRGC relativo alla ZUT 9.33 Damiano) approvata con D.C.C. n. 13 del 23 gennaio 2023 con revoca della **Localizzazione L2 "Grandi Motori".**
2024	Variazione urbanistica per il recepimento della nuova **Localizzazione L2 "Mirafiori"** approvata con D.C.C. n. 439 del 29 luglio 2024.

2. COERENZA CON GLI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

La normativa regionale attribuisce alle Province e alla Città metropolitana di Torino un ruolo di controllo e di indirizzo prescrittivo che si concretizza tramite i propri Piani Territoriale di Coordinamento (PTC), le cui direttive devono trovare attuazione nelle scelte programmatorie e insediative comunali.

La Città metropolitana di Torino è dotata di PTC approvato con D.C.R. n. 121-29759 del 21 luglio 2011, vigente con la pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011.

L'art. 33 delle NTA del PTC sottolinea l'obbligo per i Comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale nonché i regolamenti di polizia urbana e i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e della legge regionale 28/99 e s.m.i..

Il comma 3 "Prescrizioni che esigono attuazione" definisce le condizioni che devono sussistere sotto il profilo ambientale, infrastrutturale e della sostenibilità economica e sociale per la localizzazione di grandi strutture di vendita, con particolare riguardo a:

a. contenimento del consumo di suolo;
b. qualità edilizia e al corretto inserimento paesaggistico-ambientale;
c. potenziali e reali impatti, anche cumulati tra loro relativi all'accessibilità veicolare, flussi di traffico, sostenibilità e qualità ambientale;
d. localizzazioni di grandi strutture di vendita già autorizzate ma non ancora attivate;
e. realtà socio-economica territoriale.

Il comma 4 "Direttiva" definisce come li strumenti urbanistici generali comunali debbano tendere a favorire e privilegiare:

a. la creazione di "centri commerciali naturali" nei centri storici e nel tessuto edilizio-urbanistico esistente anche con idonee azioni di polizia del traffico;
b. l'insediamento, nei centri storici e nel tessuto edilizio-urbanistico esistente, di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita;
c. il riuso a fini commerciali di contenitori edilizi esistenti non più utilizzati o sottoutilizzati;
d. le iniziative volte a garantire un efficiente rete distributiva su tutti i territori, anche i più marginali e attualmente con offerta commerciale limitata;
e. il mantenimento di corridoi ecologici e naturali.

Il comma 5 infine ribadisce che le attività commerciali a servizio delle funzioni residenziali, con superficie inferiore a 500 mq di SL sono sempre ammesse all'interno dei contesti residenziali.

3. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI: SINTESI DELLE VARIAZIONI E PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

3.1. Sintesi delle variazioni intervenute nel periodo 2000-2024

Ai sensi degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di Regione Piemonte, occorre individuare nell'ambito del territorio comunale le zone di insediamento commerciale suddivise in **addensamenti** e **localizzazioni** commerciali secondo le specifiche contenute nell'articolo 12 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 (cfr. Capitolo 2).

Gli Addensamenti commerciali sono riconosciuti su porzioni di territorio urbano o extraurbano, con caratteristiche omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para commerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi. Data la variabilità delle caratteristiche del centro metropolitano, la delimitazione degli addensamenti è effettuata da ciascun comune, in base alla conoscenza del proprio territorio.
Le Localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati in:

PARAMETRI QUALITATIVI

- **A.1** Addensamenti storici rilevanti;
- **A.2** Addensamenti storici secondari;

PARAMETRI QUANTITATIVI ORIENTATIVI

- **A.3** Addensamenti commerciali urbani forti;
- **A.4** Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);
- **A.5** Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)[11];
- **L.1** Localizzazioni commerciali urbane non addensate[12;]
- **L.2** Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.

Le modalità tecnico-metodologiche di individuazione degli Addensamenti hanno subito un'importante variazione rispetto al 2000 con il primo aggiornamento dei Criteri commerciali avvenuto nel 2011 e confermato nel successivo aggiornamento 2021. In particolare, il perimetro degli addensamenti vigenti è stato definito dall'aggregazione delle sezioni di Censimento ISTAT che costituiscono l'elemento primario di base per la loro definizione cartografica e statistica. Nella prima individuazione del 2000, invece, i perimetri degli addensamenti erano definiti in base a criteri di densità e continuità geografica. Nella cartografia seguente si riporta un confronto tra i perimetri degli addensamenti individuata nel 2000 e quelli attualmente vigenti aggiornati al 2021.

[11] Tipologie non riconosciute per la Città di Torino.
[12] Tipologie non individuate cartograficamente ai sensi dell'art. 22, c.1, All. A - D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 ma per le quali è previsto l'auto-riconoscimento a seguito del soddisfacimento dei parametri regionali.

Fig. 1 Confronto tra il perimetro degli Addensamenti commerciali dei Criteri commerciali del 2000 e del 2021



L'ultimo aggiornamento della perimetrazione degli addensamenti commerciali facenti parte della pianificazione commerciale del Comune di Torino è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 15 marzo 2021 e recepito urbanisticamente con la Variante parziale n. 325 al PRGC approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 626 del 19 luglio 2021. Nella tabella seguente si riportano nel dettaglio gli addensamenti che hanno subito un aggiornamento/modifica del perimetro.

Tab. 2 Elenco degli addensamenti che hanno subito un aggiornamento/modifica del perimetro con l'aggiornamento 2021 dei Criteri commerciali

Codice	Sistema commerciale	Addensamenti	Tipo	Tipologia	Tavole PRG
AD06	Barriera Milano	Brandizzo Cherubini	reticolare	A4	5a-5b
AD12	Barriera Milano	Respighi	radiale	A4	5b
AD16	Bengasi	Bengasi	Reticolare	A2	16b
AD22	Centro	San Secondo	reticolare	A2	9a-12b-13a
AD28	Crocetta	Lione	reticolare	A4	8b-12b
AD29	Crocetta	Mauriziano	reticolare	A4	12b-13a
AD39	Lingotto	Tunisi Sud - ex MOI	reticolare	A3	12b-16b
AD48	Parella	Lecce Cossa	reticolare	A4	8a-8b
AD54	Regina Dora	Regina Cigna	lineare	A4	9a
AD60	S. Rita	Don Grioli	reticolare	A4	12a
AD63	S. Rita	Siracusa Guido Reni	reticolare	A4	12a
AD72	Vallette	Lucento	reticolare	A4	4b

Fig. 2 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD06



Fig. 3 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD12

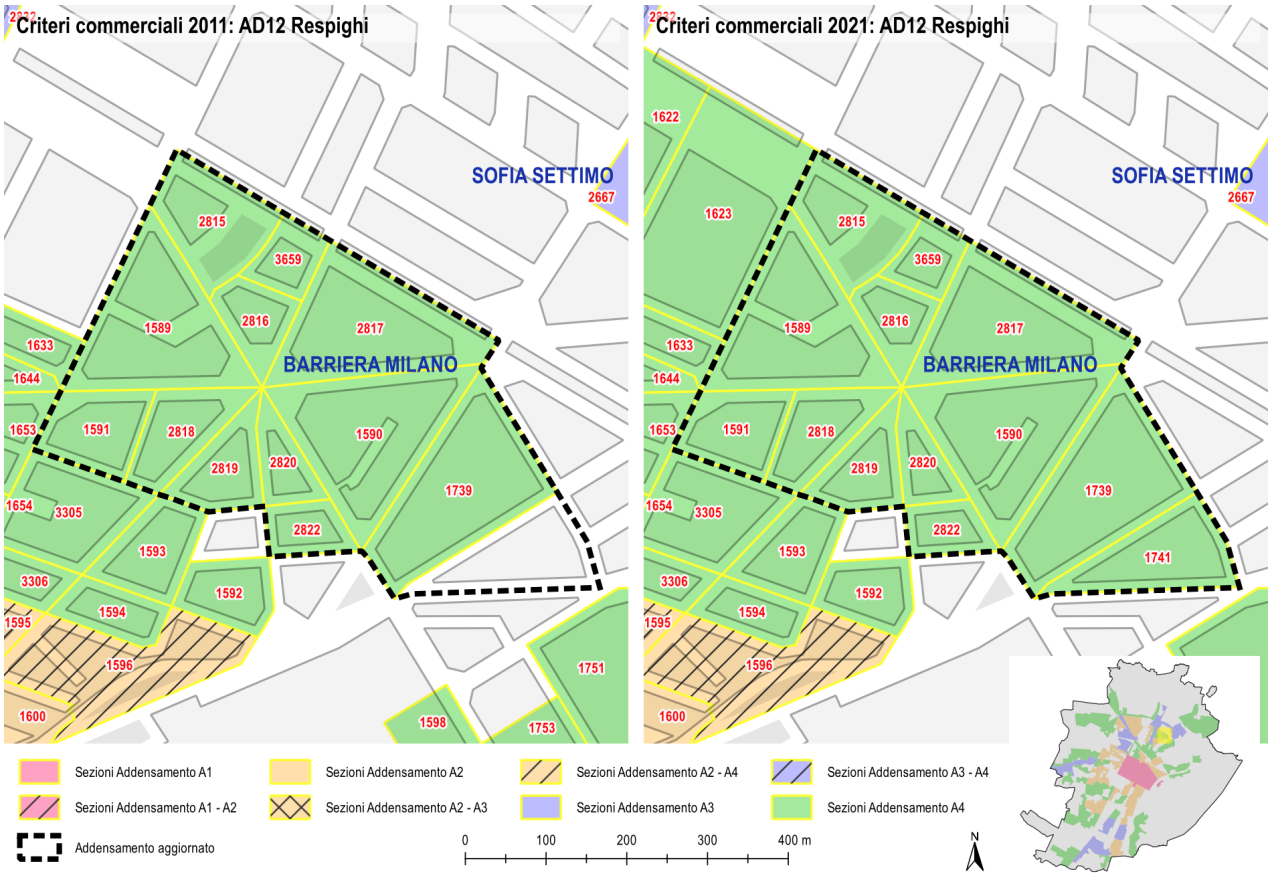


Fig. 4 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD16

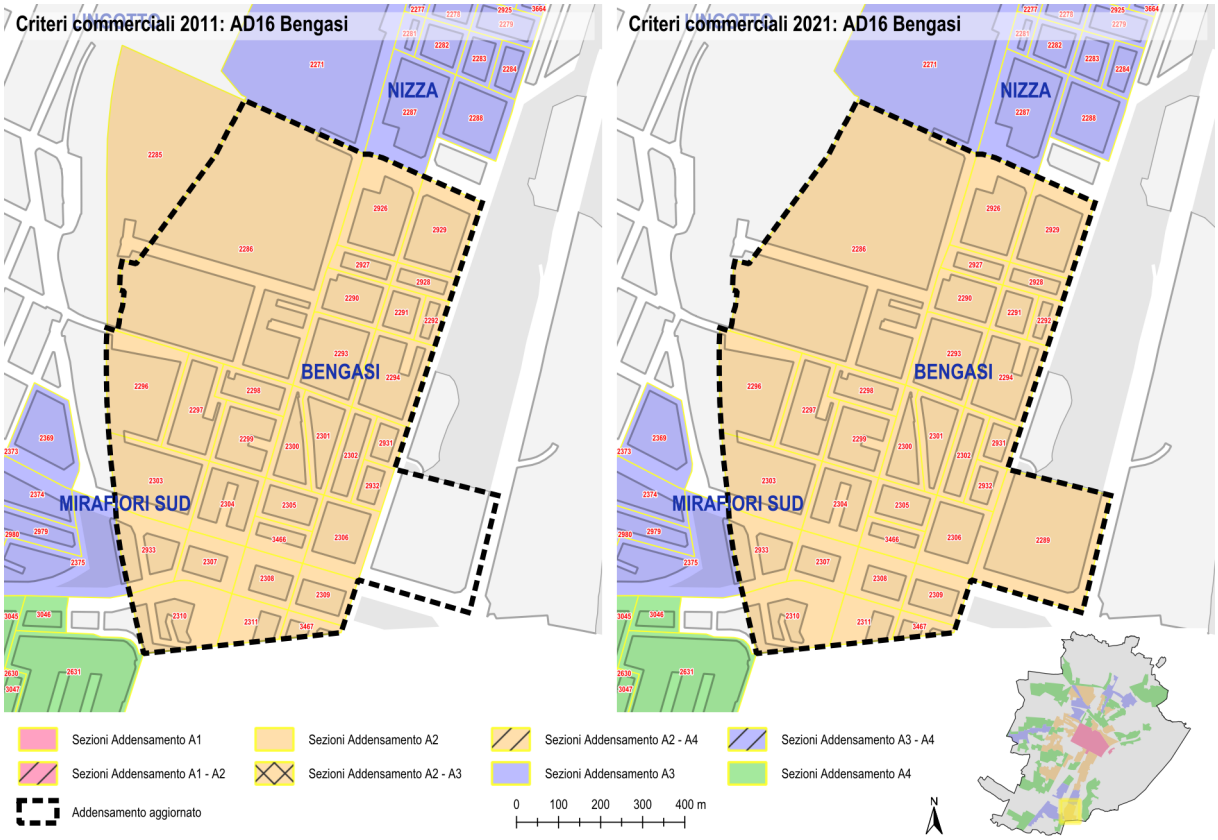


Fig. 5 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD22

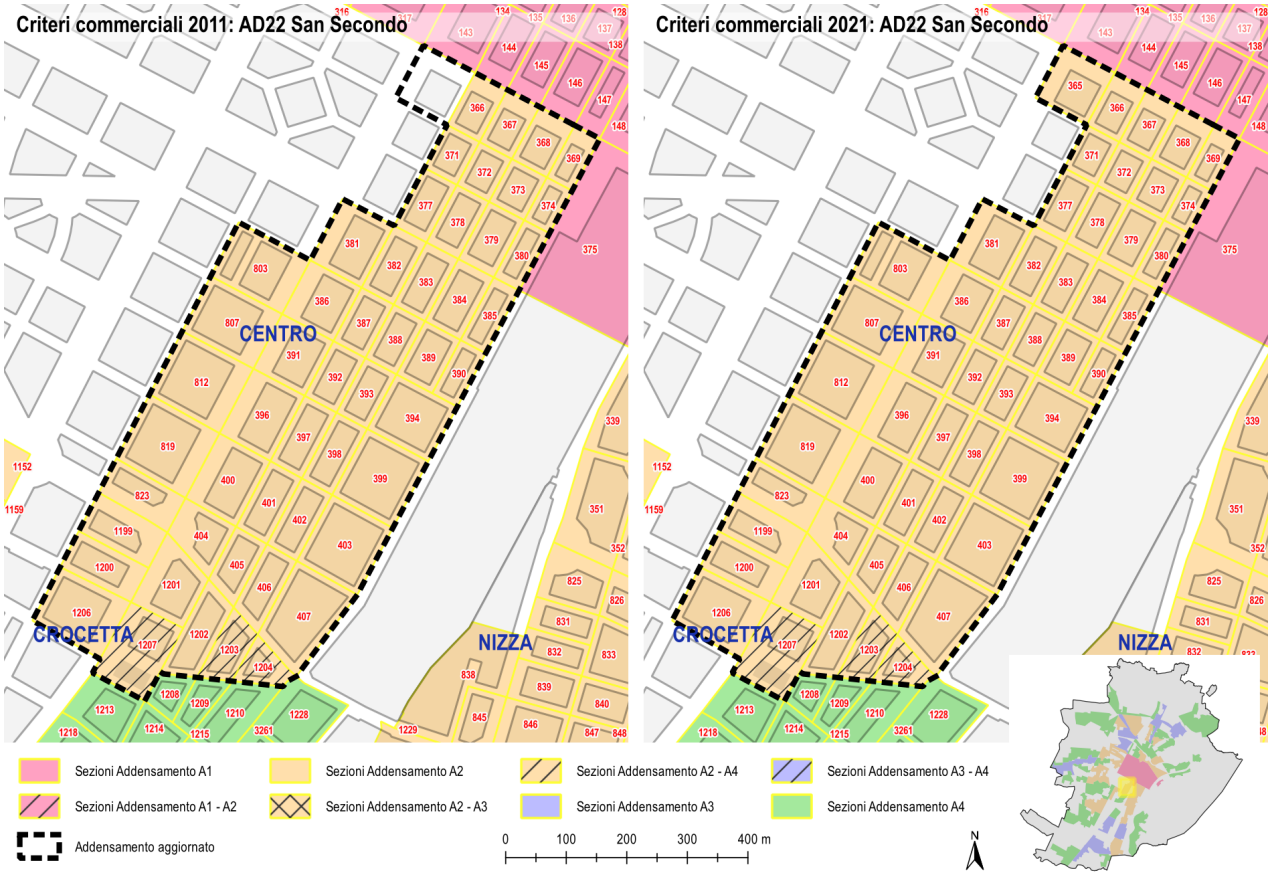


Fig. 6 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD28



Fig. 7 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD29



Fig. 8 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD39

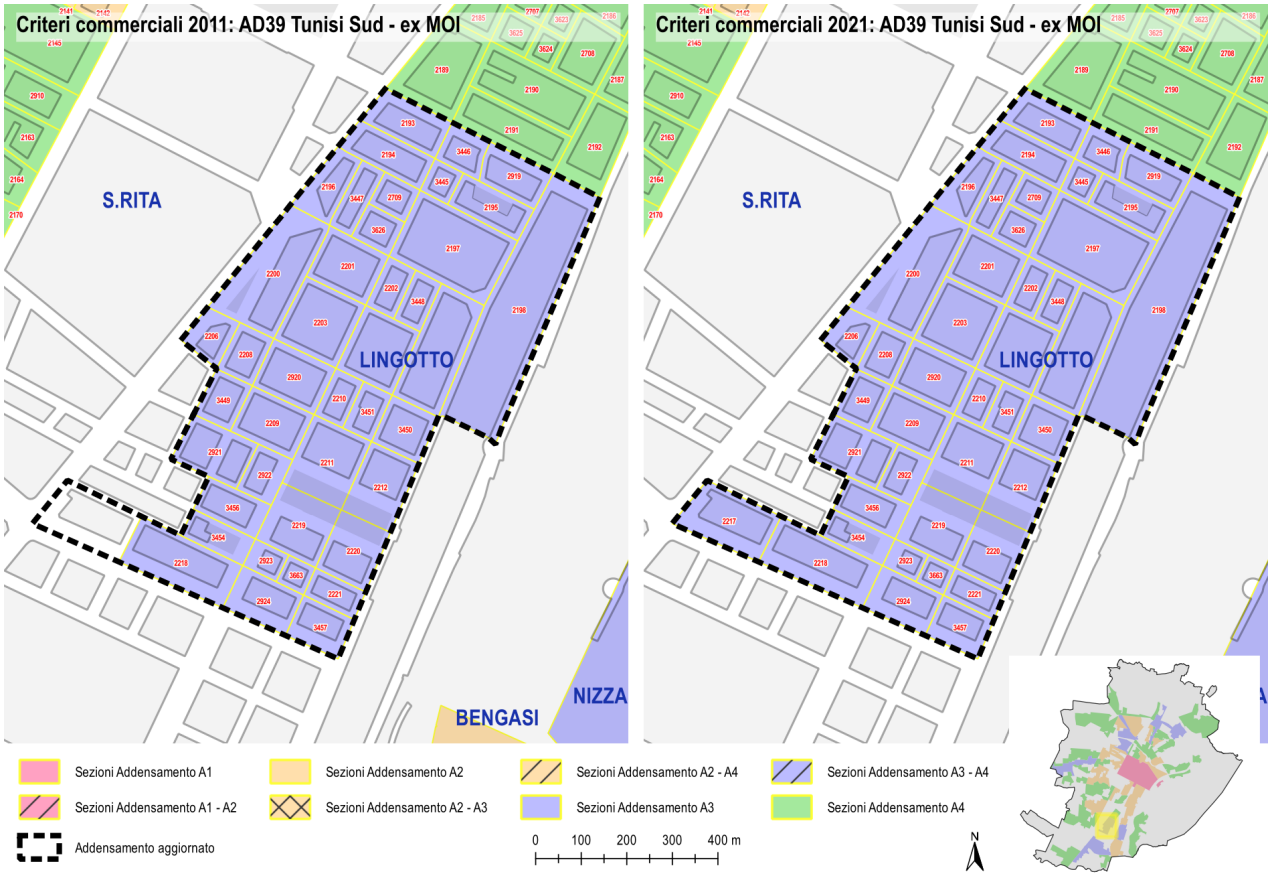


Fig. 9 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD48

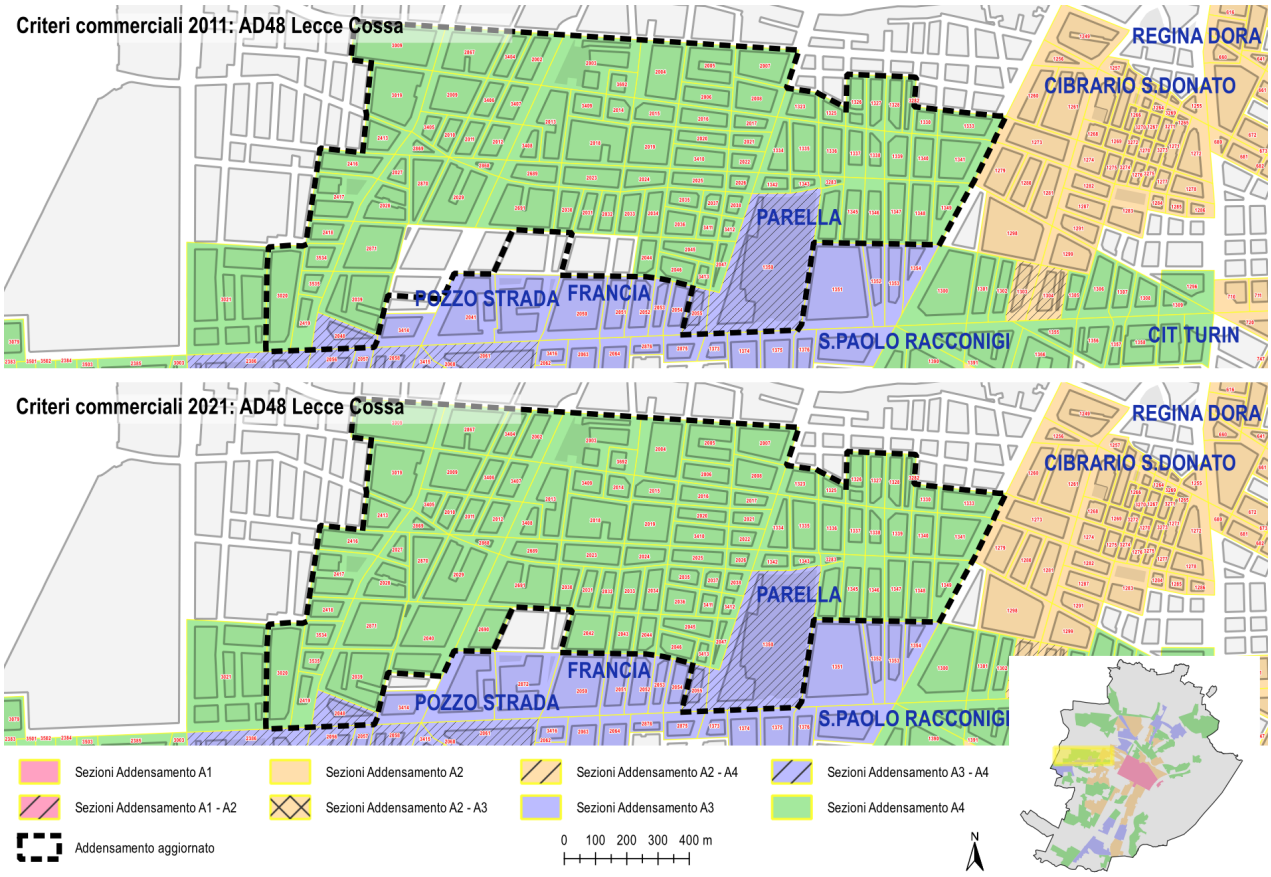


Fig. 10 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD54

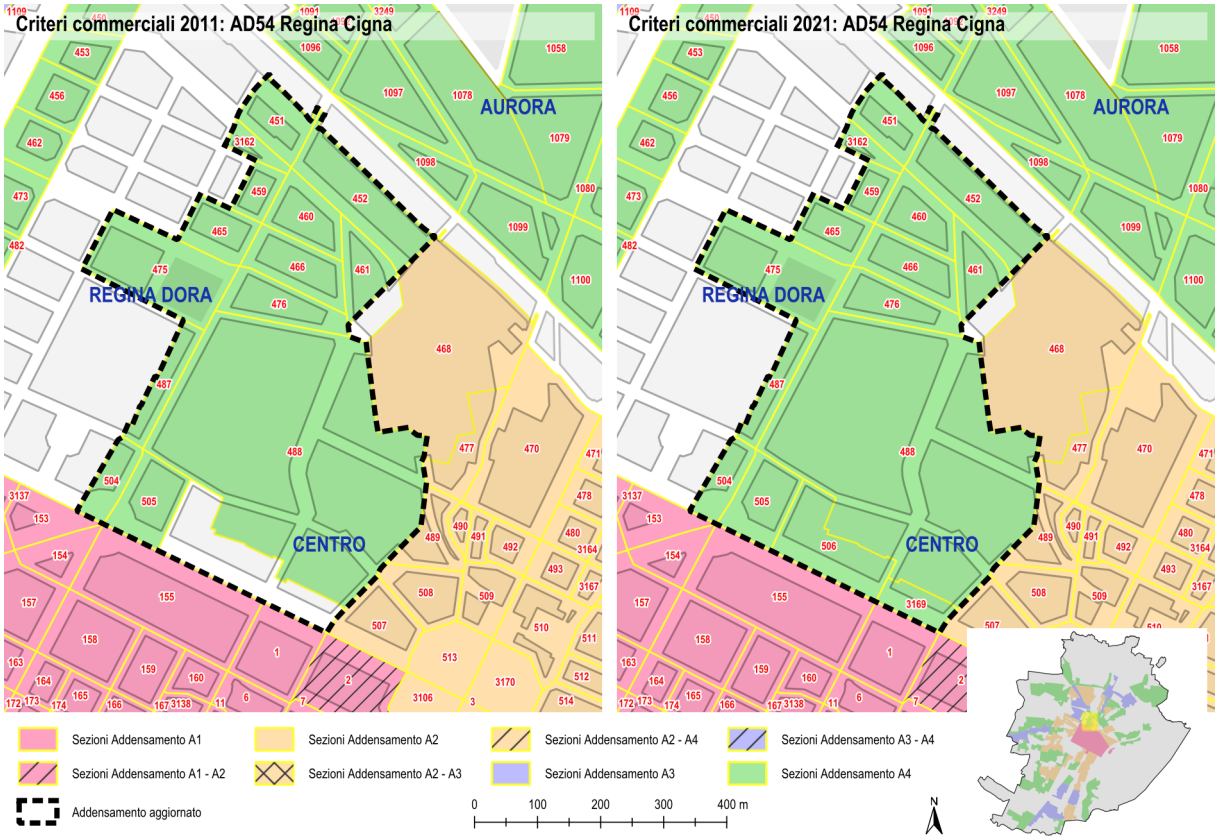


Fig. 11 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD60

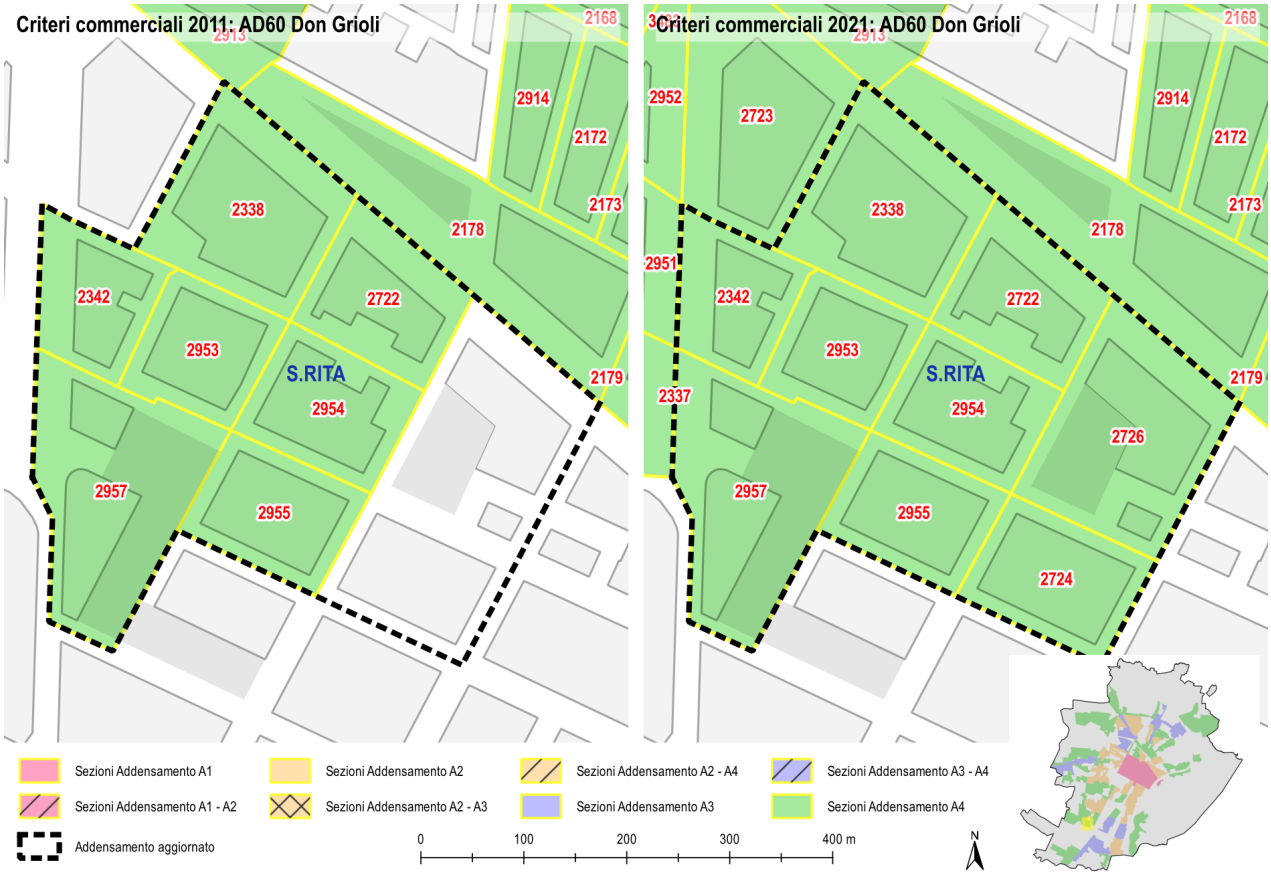


Fig. 12 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD63

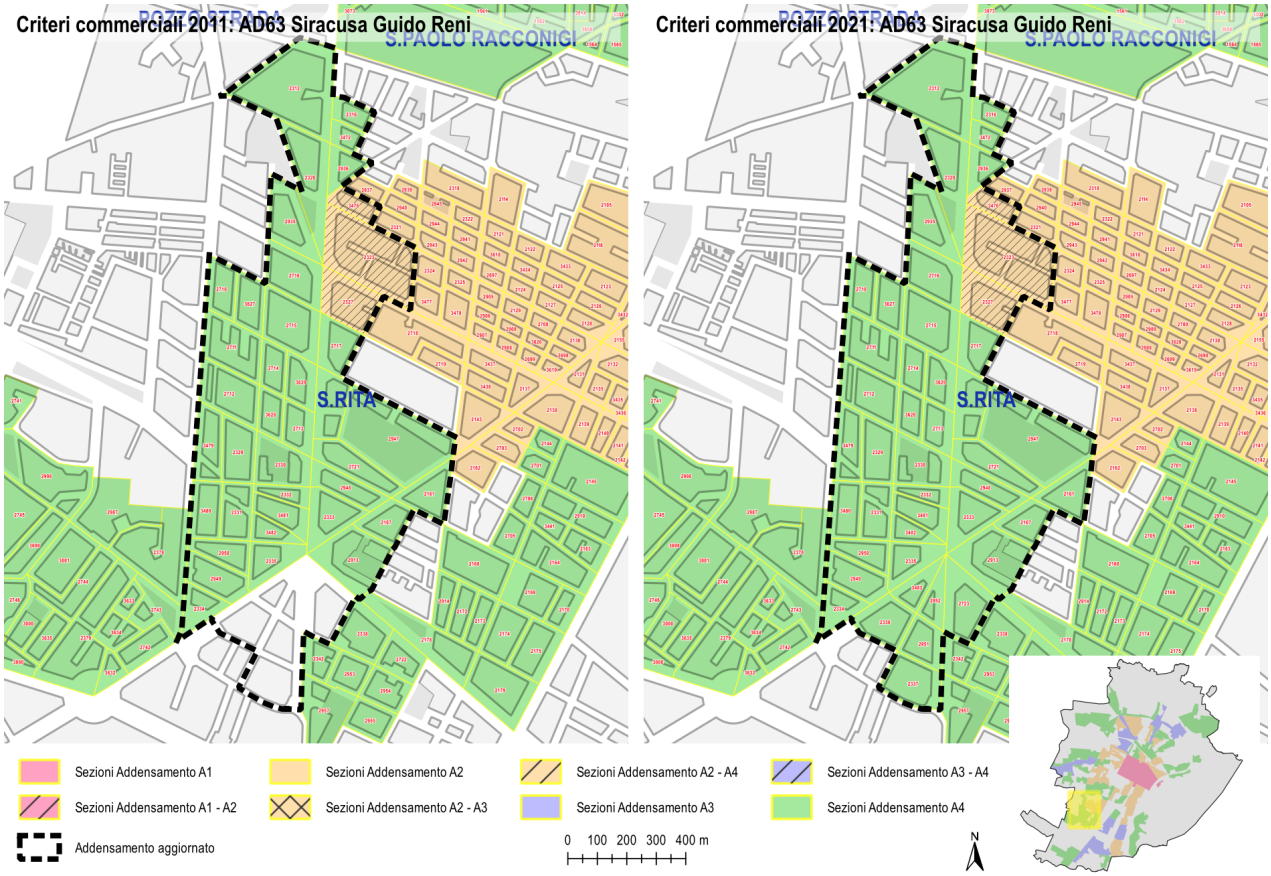
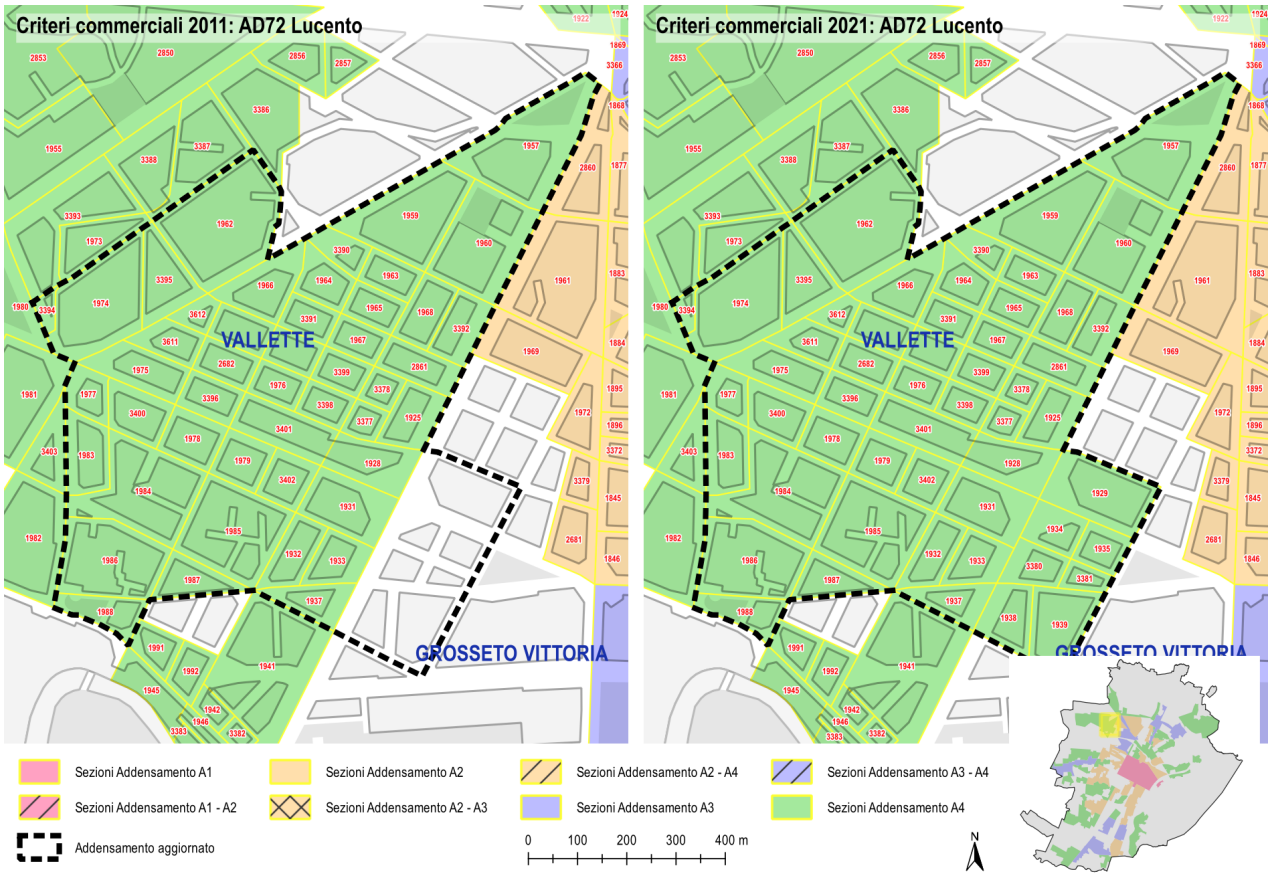
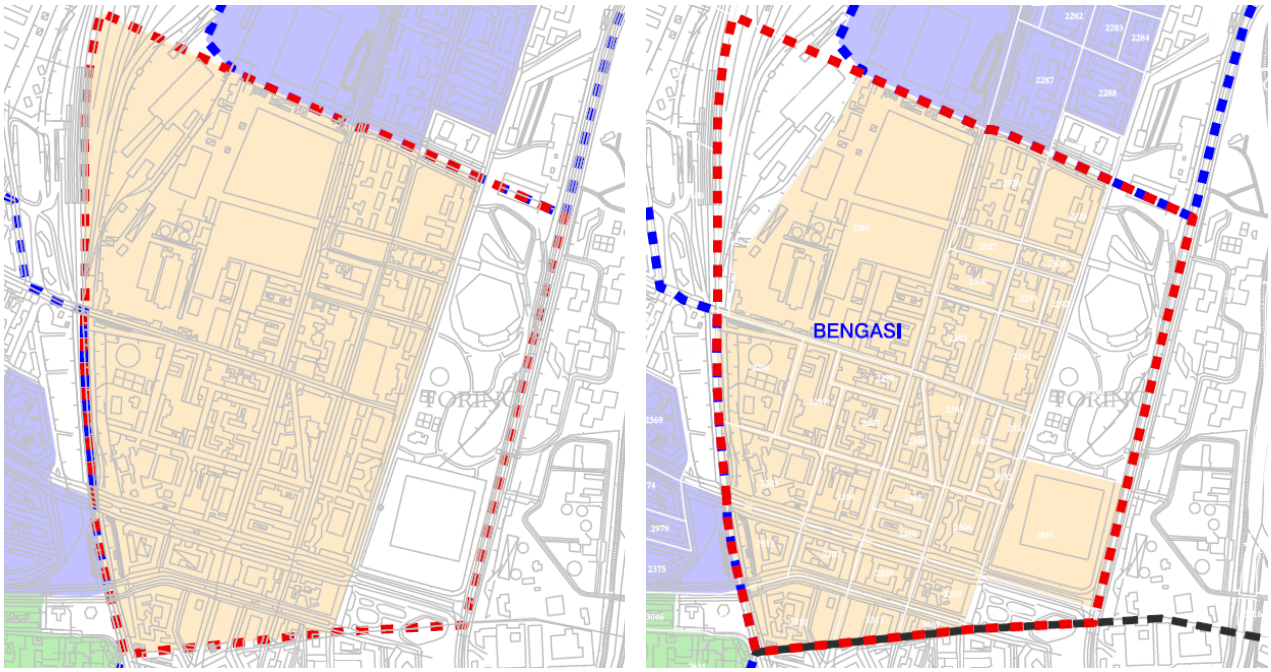


Fig. 13 Confronto Criteri commerciali 2011-2021: aggiornamento Addensamento AD72



Successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 748 del 27 novembre 2023 è stata approvata la Variante n. 326 al PRGC avente come oggetto l'aggiornamento della perimetrazione dell'addensamento AD16 "Bengasi" di tipologia A2. La modifica comporta una riduzione della perimetrazione a nord-ovest e l'accorpamento dell'isolato sul quale insiste il c.d. "Palazzo del Lavoro" o "Palazzo Nervi" attualmente dismesso.

Fig. 14 Tavola n. 17 - Ambiti di insediamento commerciale: modifica alla perimetrazione dell'Addensamento A26



Fonte: Relazione illustrativa, Variante n. 326 al PRG aggiornamento della perimetrazione dell'addensamento AD16 Bengasi

Relativamente alle Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 si segnala le modificazioni apportate, in ultimo, con la Variante al PRGC per il recepimento della nuova Localizzazione L2 "Mirafiori" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 439 del 29 luglio 2024. Si segnala in precedenza la revoca della Localizzazione L2 "Grandi Motori" a seguito dell'approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 23 gennaio 2023 della Variante n. 328 al PRGC (PR.IN in Variante relativo alla zona urbana di trasformazione "9.33 Damiano").

Fig. 15 Tavola n. 17 - Ambiti di insediamento commerciale: individuazione della nuova Localizzazione L2



Fonte: Relazione illustrativa, Riconoscimento "Localizzazione urbano periferica non addensata L2 - Mirafiori"

A seguito di questa variante le Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 riconosciute diventano 5: Botticelli - Sistema Barriera di Milano; Ex Comau - Sistema Mirafiori Sud; Romania; Stadio - Sistema Vallette e Mirafiori.

Fig. 16 Localizzazione L2 Via Botticelli: individuazione e verifica attuazione

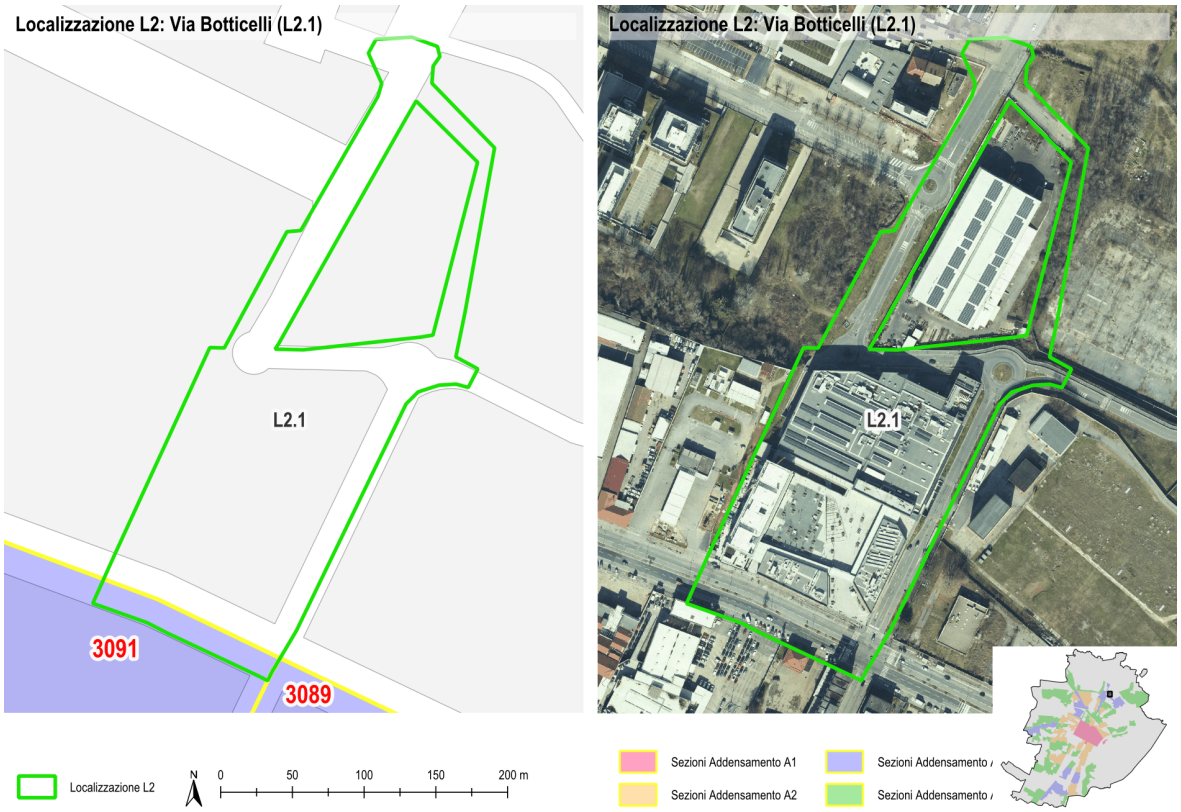


Fig. 17 Localizzazione L2 Ex Comau: individuazione e verifica attuazione

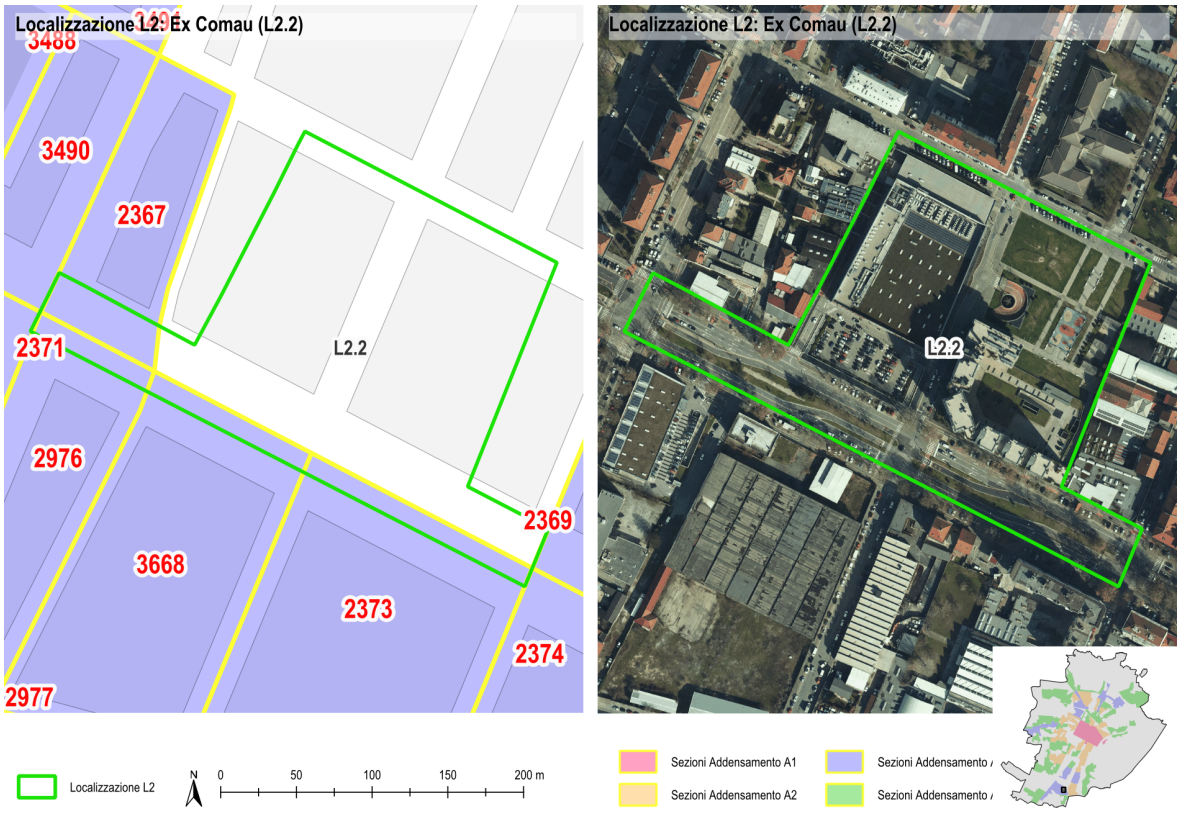


Fig. 18 Localizzazione L2 Corso Romania: individuazione e verifica attuazione

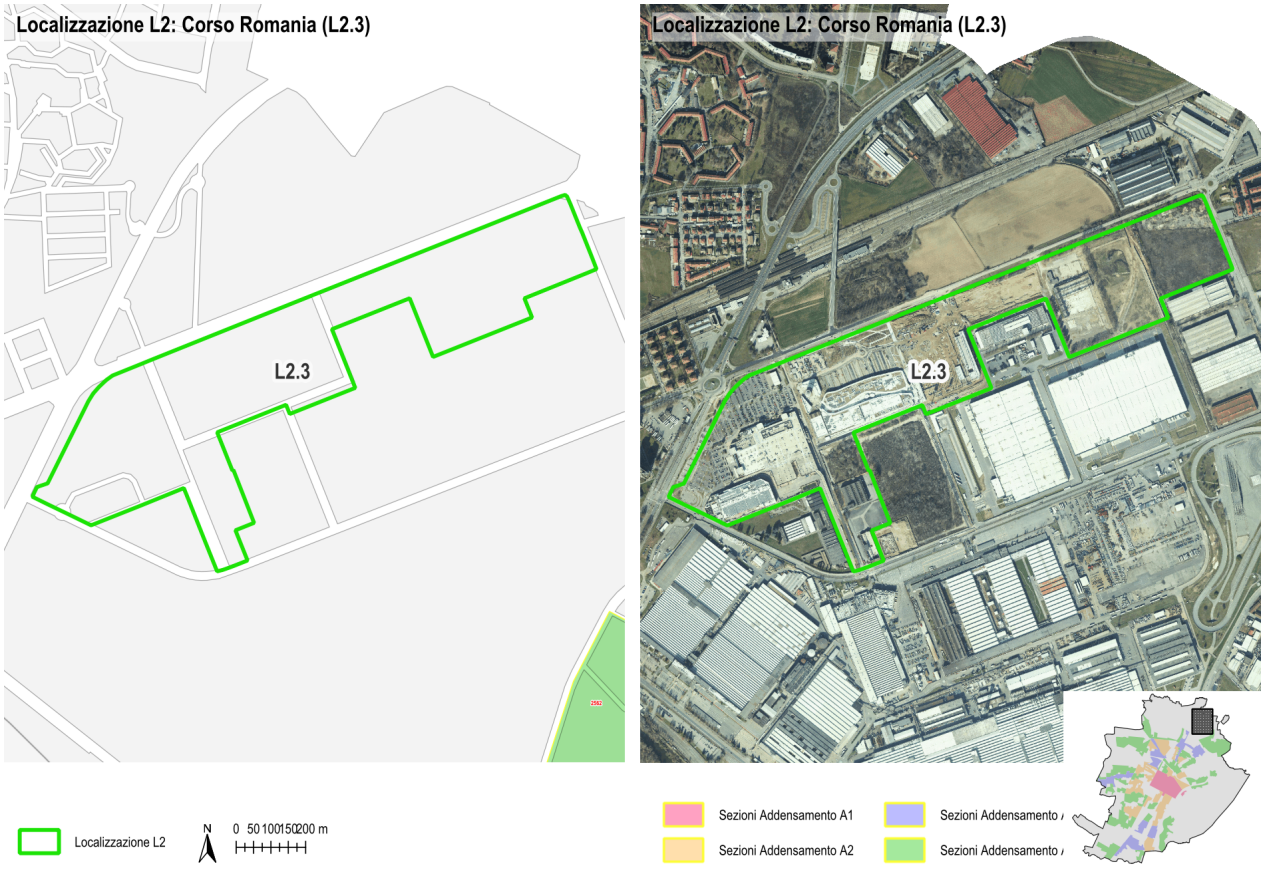


Fig. 19 Localizzazione L2 Stadio Delle Alpi: individuazione e verifica attuazione

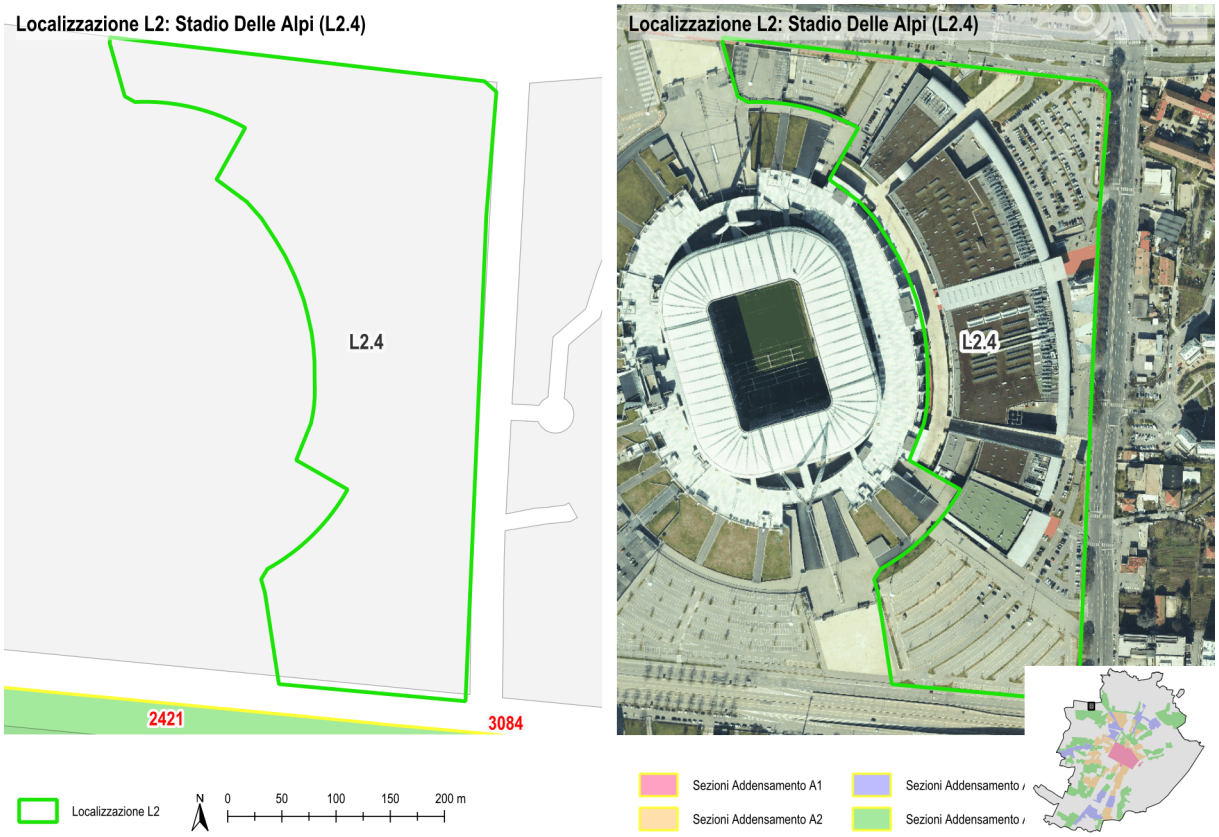
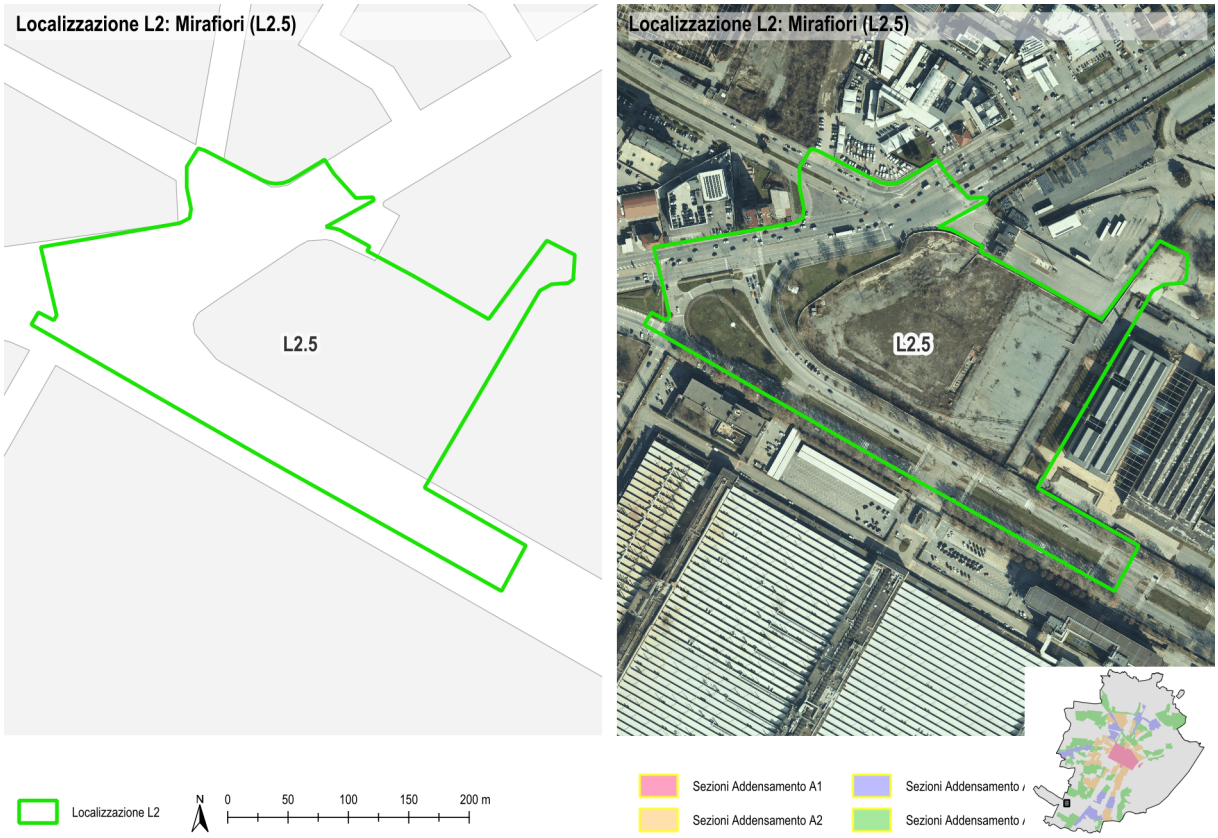


Fig. 20 Localizzazione L2 Mirafiori: individuazione e verifica attuazione



Come emerge dalle schede precedenti risultano attuate o parzialmente attuate 4 delle 5 Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 riconosciute mentre risulta ancora non attuata la Localizzazione L2 “Mirafiori”.

3.2. Proposta di aggiornamento e modifica

A valle delle considerazioni effettuate al paragrafo precedente si evidenziano i seguenti elementi di criticità osservati sui quali orientare le proposte di modifica e aggiornamento:

1. I vigenti perimetri degli addensamenti sono definiti dall'aggregazione delle **sezioni di Censimento ISTAT** che costituiscono l'elemento primario di base per la loro definizione cartografica e statistica. Ad ogni sezione di censimento è attribuito un **valore di appartenenza compreso tra 1 e 100** assegnato in base al soddisfacimento delle condizioni previste dall'art. 11, comma 1 del D.C.C. 09.03.2015.
2. Sono presenti **addensamenti «ambivalenti»** ovvero con duplice attribuzione della tipologia di appartenenza.

Fig. 21 Criteri commerciali vigenti: legenda ed estratto cartografico esemplificativo



La variazione più rilevante che si propone rispetto all'attuale approccio metodologico per l'individuazione degli Addensamenti commerciali riguarda l'estensione della lettura geografica a tutte le attività rientranti nella definizione di Economia di prossimità[13]. Questa estensione comporta l'utilizzo del database della Camera di Commercio di Torino (aggiornato al febbraio 2025) ad integrazione della base dati comunali relativa alle autorizzazioni/SCIA tipicamente del commercio al dettaglio, della somministrazione di alimenti e bevande, del commercio su area pubblica e di alcune limitate tipologie artigianali (acconciatori ed estetisti e i laboratori di panificazione e prodotti da forno).

Il database camerale con l'indicazione del codice ATECO prevalente permette di esplorare e considerare anche le famiglie dell'economia di prossimità generalmente non censite dal SUAP comunale ma, di contro, non è liberamente disponibile e necessita di un procedimento di "normalizzazione" delle informazioni raccolte per la spazializzazione (georeferenziazione[14]). Entrambi i database non consentono di evidenziare solo le imprese con un affaccio al piano terra:

[13] Insieme delle funzioni economiche che rispondono a bisogni primari attraverso l'erogazione di beni e servizi articolabili nelle seguenti 4 famiglie:
1. Commercio al dettaglio;
2. Attività artigianali di prossimità (alimentari, non alimentari e di servizio);
3. Somministrazione di alimenti e bevande;
4. Servizi di prossimità (formazione, sanità, sport, cultura, etc.).

[14] L'indicazione dell'indirizzo della sede di impresa risulta fondamentale per spazializzare le informazioni estratte dal database camerale. Questa operazione, detta geocodifica o *geocoding* è resa complessa dalla mancata normalizzazione dell'informazione relativa all'indirizzo propria dei database provenienti dall'archivio informativo camerale. La mancata normalizzazione di un indirizzo deriva principalmente dalla presenza in un unico campo del database della stringa contenente l'identificativo del comune, l'indirizzo e il numero civico comprensivo di barrati e/o esponenti. Spesso, inoltre, la modalità di scrittura dell'indirizzo non risulta coerente con quella normalizzata contenuta nella Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (DBTRE) ovvero lo strato informativo dei numeri civici comunali che costituisce l'elemento cartografico primario per le operazioni di geocodifica.

fenomeno molto limitato per le attività del commercio al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande e artigianali ma sicuramente più rilevanti per le imprese (in particolare quelle direzionali) dei servizi di quartiere.

La capacità analitica e rappresentativa dei dati camerali è già stata sperimentata e verificata in precedenti esperienze di ricerca in contesti urbani complessi come quello della città di Milano[15], evidenziando come il dato camerale -se opportunamente trattato- può essere un valido supporto conoscitivo per la lettura anche geografica di un fenomeno complesso e ancora pienamente da definire come quello delle attività economiche urbane di prossimità.

Oltre a questo elemento nuovo elemento geografico di riferimento (analizzato secondo le modalità descritte al paragrafo 3.2.1) si considera anche la presenza puntuale delle attività del commercio al dettaglio, in particolare la localizzazione delle MSV e GSV, quale elemento di principale interesse nella definizione dei Criteri commerciali. Pertanto, lo sfondo conoscitivo a supporto della definizione/variazione del perimetro degli Addensamenti commerciali è composto principalmente dai seguenti elementi cartografici di riferimento:

1. Livelli di densità/concentrazione delle attività economiche urbane di prossimità;
2. Mappatura puntuale dei database geografici delle SCIA/Autorizzazioni comunali del commercio al dettaglio articolate per le tipologie dimensionali e di offerta previse rispettivamente dell'art. 5, comma 10 e dall'art. 7, comma1 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999;
3. Perimetro dei 34 quartieri utilizzati per la lettura conoscitiva a supporto del nuovo PRGC;
4. Aree normative omogenee del PRGC.

3.2.1. Densità delle imprese dell'Economia di prossimità: fonti informative, caratteristiche del dato e modalità di interpretazione geografica

Questo elemento cartografico di riferimento rappresenta una lettura geografica di sintesi esito di un processo di interpretazione geostatistica (*Kernel Density Estimation* di seguito anche KDE)[16] che permette di rappresentare i fenomeni descritti per livelli di concentrazione/densità, metodologia già applicata con interessanti risultati in altri contesti urbani similari a Torino caratterizzati da una fortissima eterogeneità commerciale. Questa particolare tecnica di indagine geostatistica, ampiamente sperimentata in letteratura[17], consente di leggere sinteticamente le caratteristiche di concentrazione e continuità delle imprese di tutte le 4 famiglie dell'economia di prossimità e costituisce il principale riferimento cartografico per la ridefinizione degli Addensamenti commerciali.

Per ovviare a tutte queste potenziali problematicità viene utilizzato per questa specifica operazione il Servizio di geocoding messo a disposizione dal Geoportale di Regione Piemonte. Il servizio, basato sui dati della BDTRE consente di effettuare sui database un'operazione di normalizzazione preventiva correggendo inesattezze o eventuali incongruenze.

[15] Bruzzese A., Tamini L. (2014), *Servizi commerciali e produzioni creative*, Bruno Mondadori, Milano.

[16] La *Kernel Density Estimation* (KDE) analizza la densità di un fenomeno all'interno di un determinato intervallo spaziale rappresentando il valore di tale densità al centro dello spazio analizzato. L'algoritmo di calcolo considera (pesa) gli oggetti vicini più che gli oggetti lontani, tale caratteristica ben si adatta allo studio dei fenomeni spaziali, compresi quelli commerciali, che seguono la prima legge della geografia formulata da Tobler nel 1970 che afferma che "*Everything is related to everything else, but near things are more related than distant things"* (tutto è collegato a tutto il resto, ma le cose vicine sono più collegate tra loro). L'applicazione di questa tecnica ai fenomeni sociali ed economici (compresi quelli commerciali) è stata ampiamente studiata in letteratura.

[17] In letteratura si trovano interessanti applicazioni in contesti regionali e urbani. Si citano ad esempio le pubblicazioni:

Borruso G (2004), Network density and the delimitation of urban areas, *Transactions in GIS*, 7, pp. 177 – 191;

Porta S., Latora V., Wang F., Rueda S., Cormenzana B., Càrdenas F., Latora L., Strano E., Belli E., Cardillo A., Scellato S. (2007), Correlating densities of centrality and activities in cities: the cases of Bologna (IT) and Barcelona (ES), in *Planning, Complexity and New ICT*, Alinea Editrice, Firenze.

Con particolare riferimento all'interpretazione delle caratteristiche distributive della città di Milano si segnala la pubblicazione:

Bruzzese A., Tamini L. (2014), *Servizi commerciali e produzioni creative*, Bruno Mondadori, Milano

Il dimensionamento della banda di indagine alla base dell'applicazione della KDE è una variabile "adattiva" ovvero scalabile a seconda delle differenti caratteristiche dei contesti analizzati. In precedenti applicazioni tale dimensionamento è stato definito sulla base dell'attraversamento pedonale dello spazio urbano in un determinato intervallo di tempo[18] (300 metri pari a 5 minuti di spostamento) ma si è verificato che la scelta di questa variabile debba considerare anche le caratteristiche dell'output geografico atteso che a una maggiore dimensione della banda di indagine tende a "generalizzare" maggiormente l'interpretazione del fenomeno analizzato. Pertanto, per il caso specifico della città di Torino si propone come dimensionamento 150 metri che garantisce un buon dettaglio nella lettura delle densità ed è coerente con i parametri orientativi di riferimento per l'individuazione degli addensamenti commerciali dell'art. 13 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999. Il risultato dell'analisi viene successivamente articolato in 5 classi di addensamento significative.

Nel considerare la complessità delle 4 famiglie dell'Economia di prossimità è opportuno definire alcune condizioni aggiuntive per l'analisi in relazione alla diversa rilevanza che le 4 tipologie economiche hanno nella definizione e nella riconoscibilità anche identitaria degli addensamenti commerciali locali. Per questa ragione al processo geostatistico applicato (KDE) si applicano i seguenti "pesi" definiti in base alle differenti caratteristiche tipologie, merceologiche delle attività economiche costituenti le 4 famiglie dell'economia di prossimità.

Tab. 3 Famiglie e tipologie dell'Economia di prossimità e pesi applicati per l'interpretazione geografica

Famiglie e tipologie dell'Economia di prossimità	**Peso**
Commercio al dettaglio di prossimità (alimentare, non alimentare e misto)	2
Somministrazione di alimenti e bevande	
Artigianato di prossimità (manifatturiero alimentare e non alimentare)	
Artigianato di prossimità (di servizio)	1,5
Artigianato di prossimità (riparazione beni)	1,25
Altre tipologie dell'artigianato di prossimità e Servizi di quartiere	1

Inoltre, si considerano dei coefficienti moltiplicatori definiti in base alla rilevanza collettiva delle imprese dell'economia di prossimità:

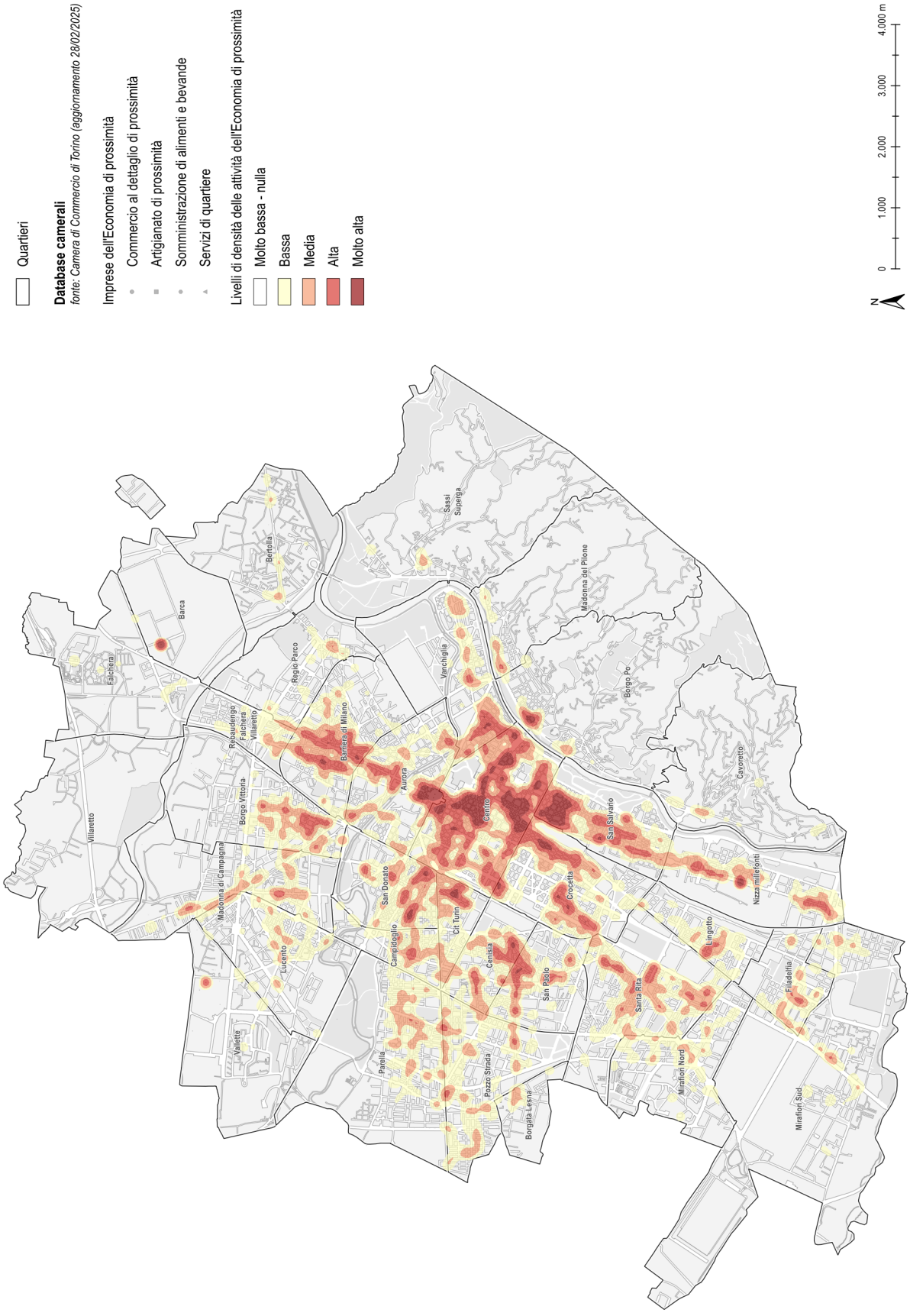
i.) Bisogni primari con un coefficiente pari a 2

ii.) Qualità della vita con un coefficiente pari a 1,5.

Il risultato di questa analisi definisce le densità/continuità dell'Economia di prossimità.

[18] Limonta G. (2012), "Representation and analysis of retail phenomena to support urban planning policies. Some applications of the Kernel Density Estimation method in the Milan area", in Campagna M., De Montis, A., Isola F., Lai S., Pira C., Zoppi C., a cura di, *Planning Support Tools: Policy Analysis, Implementation and Evaluation. Proceedings of the Seventh International Conference on Informatics and Urban and Regional Planning INPUT2012,* Franco Angeli, Milano.

Fig. 22 Mappatura del database camerale: Densità delle imprese dell'Economia di prossimità e quartieri



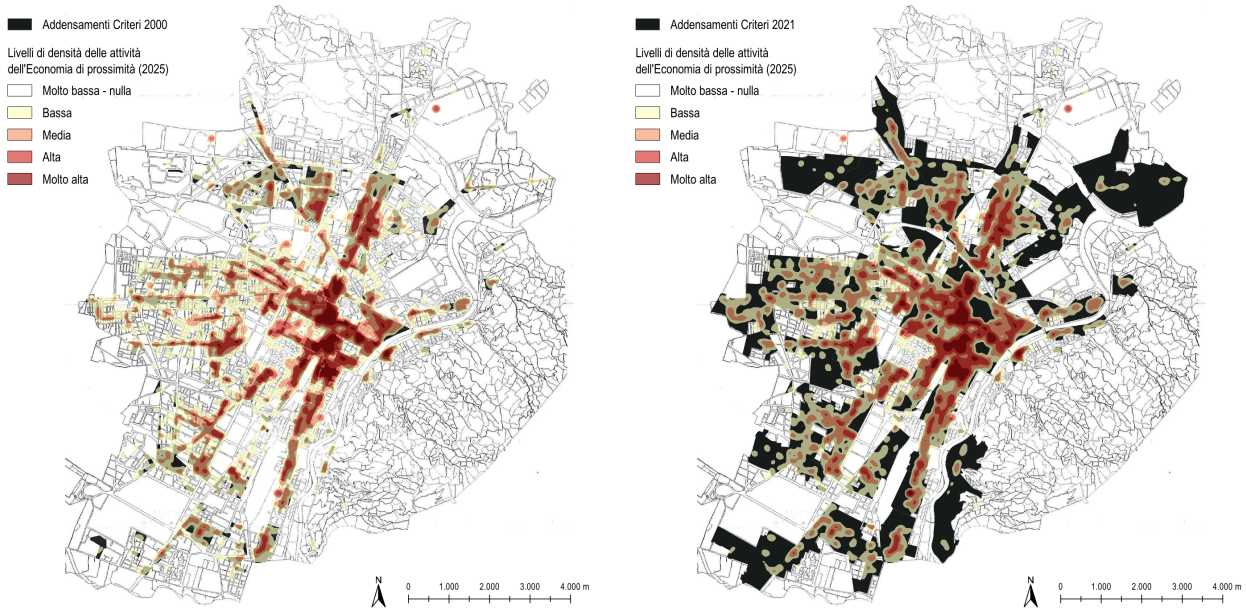
3.2.2. Addensamenti commerciali: metodologia di perimetrazione

La proposta di perimetrazione descritta nel presente paragrafo si sviluppa a partire dalla sovrapposizione delle informazioni geografiche raccolte trattate e descritte al precedente paragrafo con i perimetri degli addensamenti commerciali aggiornati al 2021 e i perimetri degli addensamenti individuati con i primi Criteri commerciali comunali approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18 maggio 2000 (mecc. 2000 03258/16)[19].

In particolare, si apprezza come nella prima definizione cartografica degli Addensamenti commerciali effettuata nel 2000 fosse stato seguito un approccio metodologico basato sulla lettura delle densità della distribuzione delle autorizzazioni commerciali[20] e strettamente coerente con la definizione introdotta dalla normativa regionale (in particolare l'art. 12 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999) ovvero porzioni di territorio urbano "[…] percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

Infatti, come emerge nella cartografia di confronto seguente (fig. 77), si nota un'ottima coerenza geografica tra gli Addensamenti commerciali individuati nel 2000 e le densità delle imprese dell'Economia di prossimità effettuata analizzando il database camerale aggiornato al 28/02/2025. Una coerenza geografica si evidenzia anche con i perimetri degli Addensamenti commerciali individuati nel 2011, modificati nel 2021 e attualmente vigenti, ma si nota in molti casi un'estensione territoriale importante rispetto alla conformazione morfologica delle densità di imprese dell'economia di prossimità.

Fig. 23 Confronto tra densità delle imprese dell'Economia di prossimità e Addensamenti commerciali al 2000 e al 2021



[19] "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private nel Comune di Torino".

[20] Nello specifico come riferimento conoscitivo sono state utilizzate le banche dati relative alle autorizzazioni commerciali in sede fissa, ai pubblici esercizi, ai parrucchieri, al commercio su area pubblica relative all'anno 1997.

Tali coerenze e incoerenze hanno guidato la proposta di aggiornamento degli Addensamenti commerciali che si basa sulle densità dell'Economia di prossimità seguendo gli step metodologici descritti di seguito.

Fase 1 - Preparazione base dati.

Vengono escluse le geometrie delle densità con livello "molto basso".

Le geometrie rimanenti (dunque con livello di densità almeno "basso") vengono suddivise considerando i perimetri dei 34 quartieri di Torino.

Con la sovrapposizione delle informazioni di natura storico-urbanistica vengono individuate le densità costituite attorno alla Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) e alle Zone Urbane Storico Ambientali (ZUSA);

Fig. 24 Schema esemplificativo di preparazione della base dati per l'individuazione degli Addensamenti



Densità Economia di prossimità
Livello basso, medio, alto e molto alto

Sovrapposizione quartieri
Suddivisione delle densità rispetto ai limiti dei quartieri

Sovrapposizione tessuti storici
Sovrapposizione delle informazioni di natura storico-urbanistica ZUCS e ZUSA

Fase 2 - Individuazione degli Addensamenti (art. 13, 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999)

Addensamento A1

Si considera l'insieme delle densità con almeno un livello "medio" che interessano tessuti urbani di matrice storica (ZUCS e ZUSA) presenti nel quartiere "Centro".

Addensamenti A2

Si considerano le densità, non individuate come Addensamento A1, che presentano almeno un livello "medio" e che interessano i tessuti urbani di matrice storica (ZUCS e ZUSA). L'articolazione degli addensamenti avviene considerando la perimetrazione dei quartieri.

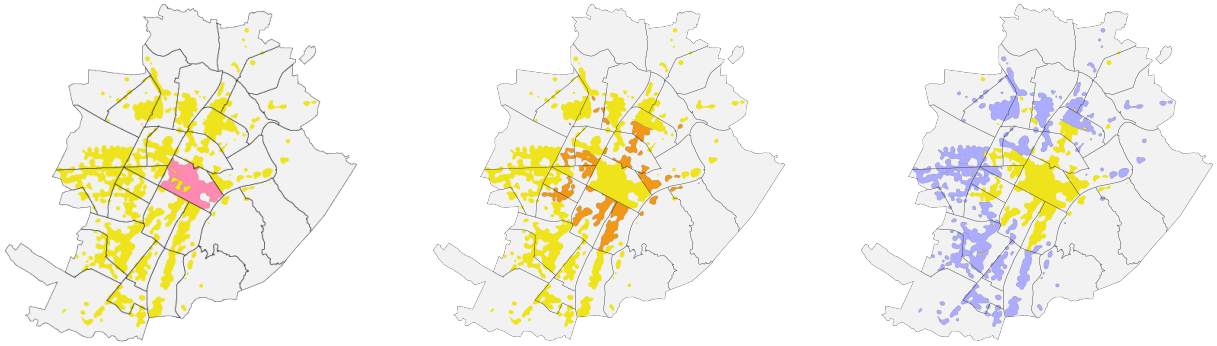
Addensamenti A3 e A4

I potenziali addensamenti A3 e A4 (in coerenza con gli Addensamenti commerciali vigenti non si identifica la tipologia A5) vengono identificati considerando le densità almeno "basse[21]" che non presentano i requisiti per essere individuati come addensamenti A1 e A2. Si procede successivamente ad una aggregazione e identificazione per continuità sistemica o appartenenza a un determinato quartiere. Si escludono gli addensamenti formatesi per attuazione delle localizzazioni L2

[21] In questa fase si considerano anche le densità basse in quanto è necessario riconoscere ed individuare anche i sistemi "deboli".

e che non siano in continuità anche sistemica con un potenziale addensamento[22]. Con questa procedura vengono individuati 58 potenziali nuovi addensamenti ai quali vengono riportate le informazioni ricavate dalla georeferenziazione dei database comunali relativi a EdV, MSV, GSV (numero e SdV autorizzata) e mercati per considerare nell'articolazione degli addensamenti i criteri orientativi regionali.

Fig. 25 Schema esemplificativo del processo di identificazione degli addensamenti A1, A2 e dei potenziali A3 e A4



Addensamento A1

Densità almeno media dell'Economia di prossimità e presenza di tessuti urbani di matrice storica (ZUCS e ZUSA) entro il perimetro del quartiere "Centro"

Addensamenti A2

Densità almeno media dell'Economia di prossimità e presenza di tessuti urbani di matrice storica (ZUCS e ZUSA) esterni al perimetro del quartiere "Centro".

Potenziali addensamenti A3 e A4

Ambiti esterni agli Addensamenti A1 e A2 con densità almeno bassa dell'Economia di prossimità.

L'art. 13 comma 3, lettera c) dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 relativamente alle modalità di individuazione degli addensamenti commerciali A3 indica il riconoscimento di alcuni dei seguenti parametri orientativi:

1. Mercato funzionante o da realizzare, per almeno un giorno alla settimana, collocato in una più vasta area pedonabile durante lo svolgimento del servizio, con un numero di banchi, compresi quelli destinati ai produttori, prossimo o superiore al valore del parametro N.3;
2. Numero degli esercizi presenti (parametro Q.3) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.3), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali e assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametro P.3). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.3 ed F.3 sono dimezzati;
3. Estensione possibile oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.3).

L'art. 13 comma 3, lettera d) dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 relativamente alle modalità di individuazione gli addensamenti commerciali A4 indica il riconoscimento di alcuni dei seguenti parametri orientativi:

1. Numero degli esercizi presenti (parametro Q.4) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.4), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametro P.4). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.4 ed F.4 sono dimezzati;
2. Estensione possibile oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.4).

Per la verifica del soddisfacimento dei parametri Q.3 (numero di esercizi presenti) e F.3 (valore minimo di mq di vendita cumulata) sono stati utilizzati rispettivamente il database della Camera di Commercio di Torino relativamente alle attività

[22] In particolare, le localizzazioni L.2.3 Corso Romania e L.2.4 Stadio Delle Alpi.

rientranti nella definizione di Economia di prossimità[23] e la base dati comunale relativa alle autorizzazioni/SCIA del commercio al dettaglio su area privata ad esclusione delle forme speciali di vendita e degli spacci aziendali[24].

Tab. 4 Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali A3 e A4 (art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999)

PROSPETTO 1
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI (A.3.) - PARAMETRI

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	PARAMETRO	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO (numero minimo di banchi)	N.3	n. 90	n. 75	n. 60	n. 60	n. 60
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt 1.000	mt 500	mt 500	mt 500	mt 300
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	n. 80	n. 40	n. 30	n. 25	n. 25
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.3	mt 500	mt 300	mt 200	mt 100	mt 100
VALORE MINIMO DEI MQ DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq 2.500	mq 1.000	mq 800	mq 600	mq 600

1) L'addensamento A.3. non è riconoscibile nei comuni minori

PROSPETTO 2
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI O DEBOLI (A.4.) - PARAMETRI

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI O DEBOLI	PARAMETRO	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt 500	mt 250	mt 200	mt 100	< mt 50
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	n. 40	n. 20	n. 15	n. 10	< n. 10
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt 200	mt 100	mt 100	mt 100	mt 50
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq 1.000	mq 500	mq 400	mq 250	< mq 250

L'ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3, F.3 e P.4, Q.4, F.4 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%rispetto a quelli indicati

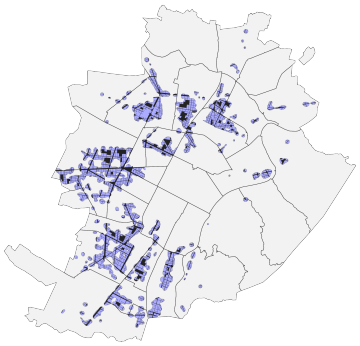
Per il calcolo della lunghezza dei fronti strada/piazza sono stati riportati entro il perimetro delle densità individuate come potenziali addensamenti A3 e A4, i limiti delle aree stradali estratti dagli strati informativi costituenti la Banca Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE)[25]. Il soddisfacimento dei parametri di estensione del fronte stradale, e di conseguenza la caratterizzazione dell'addensamento come A3 o A4, viene verificato per le vie e le piazze principali del potenziale addensamento considerando anche la deroga del 20% prevista dall'art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999. Per le vie o porzioni di vie minori, generalmente perpendicolari a quelle principali, che da sole non soddisfano i parametri P.3 o P.4 viene valutata la prossimità alla via/piazza che soddisfa il parametro regionale entro i limiti previsti dai parametri E.3 e E.4.

Fig. 26 Schema esemplificativo del processo di identificazione degli addensamenti A3 e A4



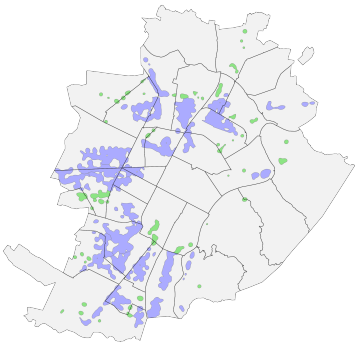
Sovrapposizione attività e mercati

Rete dell'Economia di prossimità, SdV degli EdV, MSV e GSV e verifica della presenza di un mercato su area pubblica



Sovrapposizione aree stradali

Valutazione della lunghezza dei fronti stradali



Addensamenti A3 e A4

In base alle indicazioni regionali relative a SdV cumulata, numero di esercizi, lunghezza minima fronte strada, presenza mercato si identificano gli Addensamenti A3 e A4

[23] Estrazione al 28 febbraio 2025.
[24] Database comunale aggiornato al 30 settembre 2025 messo a disposizione dal Comune di Torino tramite il proprio Geoportale comunale all'indirizzo *http://geoportale.comune.torino.it/*
[25] La Banca Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE) è il database geo-topografico di Regione Piemonte, strutturato secondo le specifiche tecniche nazionali (DPCM 10 novembre 2011), organizzate in Strati, Temi e Classi. La Classe è la struttura di riferimento e definisce la rappresentazione di una specifica tipologia di oggetti territoriali.

Fig. 27 Schema esemplificativo per la valutazione dei parametri orientativi regionali per l'identificazione degli addensamenti A3 (quartiere San Donato)

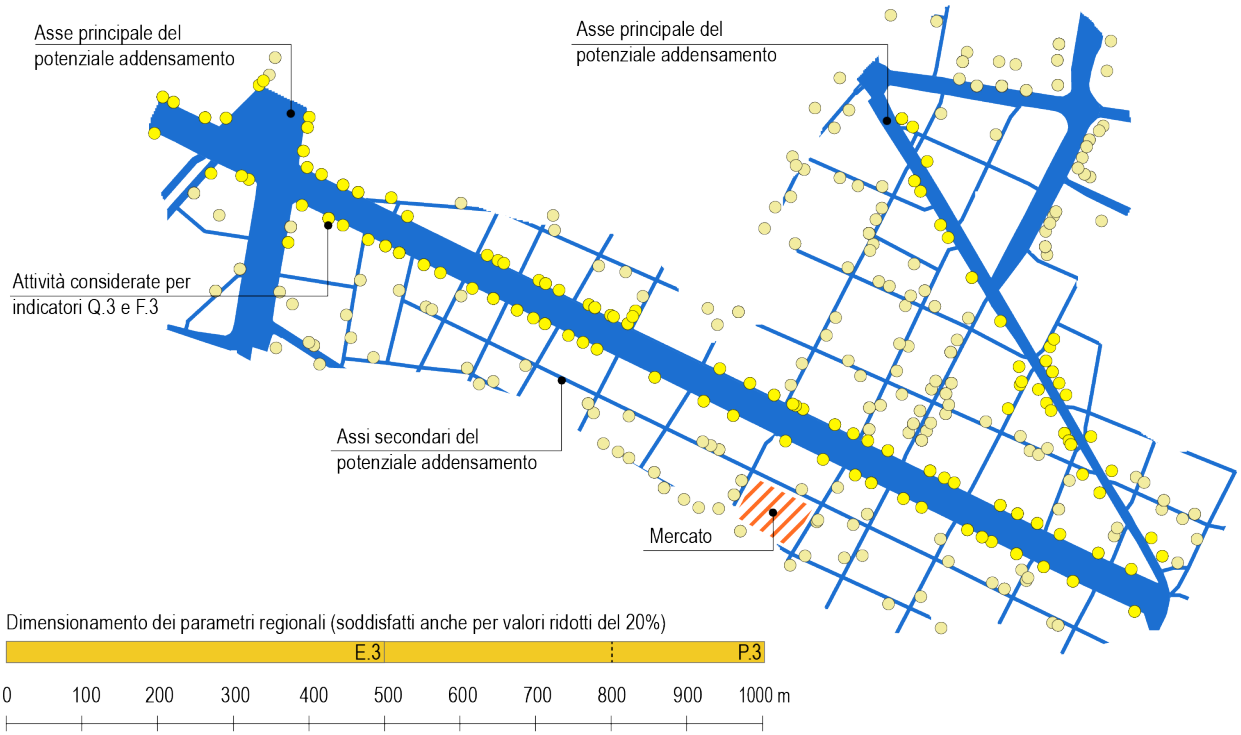
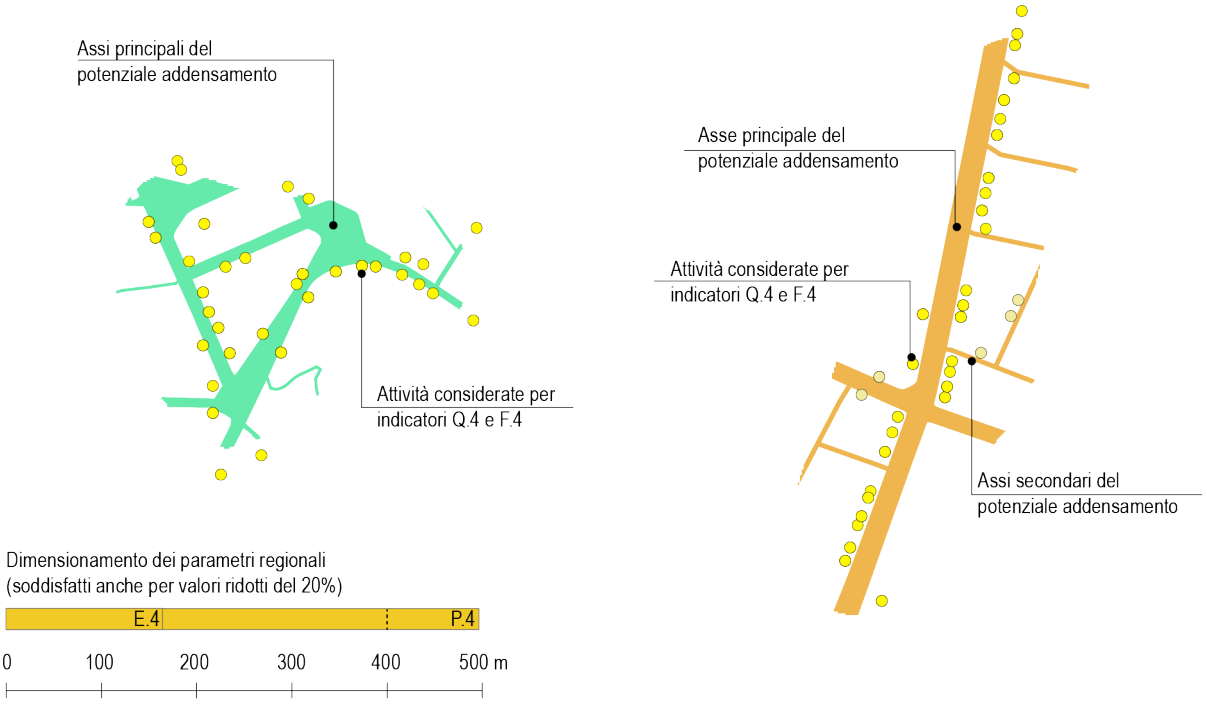


Fig. 28 Schema esemplificativo per la valutazione dei parametri orientativi regionali per l'identificazione degli addensamenti A4 (quartiere Sassi - Superga e quartiere Rebaudengo - Falchera – Villaretto)



Dei 58 potenziali addensamenti A3 e A4 circa il 66% ovvero 38 soddisfano tutti o alcuni dei parametri orientativi regionali, dei quali 24 presentano i requisiti per essere classificati come A3 "forti" (almeno il soddisfacimento dei parametri P.3, Q.3 e F.3) e 14 i requisiti per essere classificati come A4 "minori o deboli" (non soddisfacimento di uno o più dei parametri P.3, Q.3 e F.3 ma soddisfacimento dei parametri P.4, Q.4 e F.4).

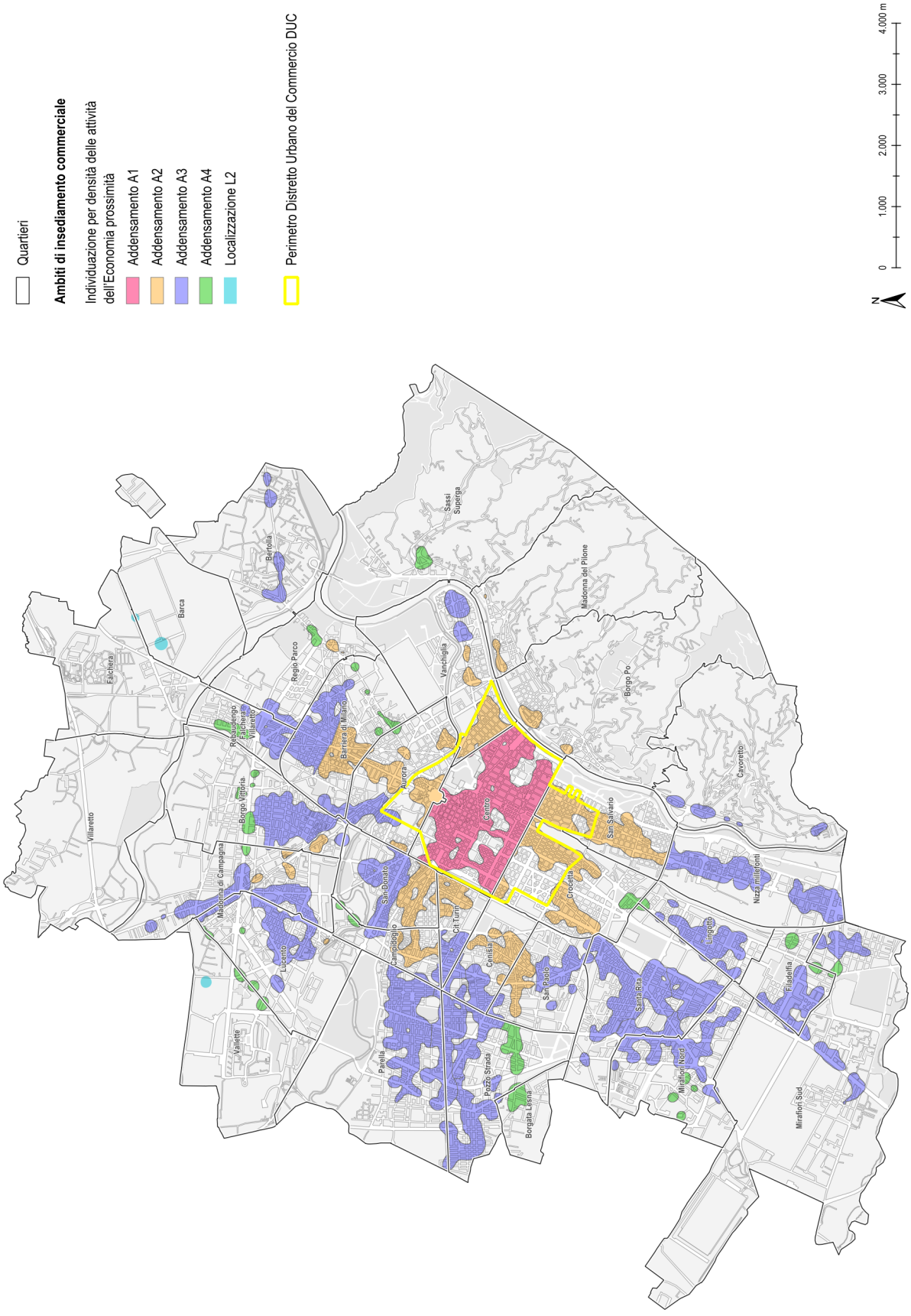
Nella tabella di seguito vengono riportati gli addensamenti A3 e A4 riconosciuti con l'esplicitazione del soddisfacimento o meno del parametro regionale o del soddisfacimento attraverso l'applicazione della deroga prevista dall'art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.

Tab. 5 Elenco degli addensamenti A3 e A4 identificati in base al soddisfacimento dei parametri regionali

			Parametri regionali art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999			
QUARTIERE/I	**DENOMINAZIONE ASSE/ASSI PRINCIPALE/I**	**TIPOLOGIA**	**N** Mercato	**P** Lunghezza m.	**Q** N. esercizi	**F** Mq SdV (cumulata)
AURORA - BARRIERA DI MILANO	Via Cecchi - Corso Vigevano	A3	No	P.3	Q.3	F.3
BARRIERA DI MILANO	Via Bologna	A4	No	P.4	Q.4	F.4
BARRIERA DI MILANO - REBAUDENGO - FALCHERA - VILLARETTO	Corso Giulio Cesare - Corso Vercelli - Via Martorelli	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
BERTOLLA	Strada San Mauro	A3	No	P.3	Q.3	F.3
BORGATA LESNA	Via Monginevro	A4	No	P.4	Q.3 deroga	F.3 deroga
BORGO VITTORIA	Corso Grosseto	A4	No	P.4	Q.3 deroga	F.3
BORGO VITTORIA	Via Breglio - Via Chiesa della Salute	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
CAMPIDOGLIO - SAN DONATO	Corso Svizzera	A4	No	P.4	Q.4 deroga	F.4
CAVORETTO	Corso Moncalieri	A3	No	P.3	Q.3	F.3
CIT TURIN	Corso Vittorio Emanuele II - Corso Francia	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
CROCETTA - LINGOTTO	Corso Filippo Turati	A4	No	P.4	Q.4	F.3
FILADELFIA	Corso Caio Plinio - Via Passo Buole	A4	No	P.4	Q.4	F.4
FILADELFIA	Corso Traiano	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
LINGOTTO	Corso Unione Sovietica - Corso Eusebio Giambone	A3	No	P.3	Q.3	F.3
LUCENTO	Corso Cincinnato Lucio Quinzio	A4	No	P.4	No	F.4
LUCENTO - MADONNA DI CAMPAGNA	Via Borgaro - Corso Potenza - Corso Lombardia	A3	No	P.3	Q.3	F.3
MADONNA DI CAMPAGNA	Strada Lanzo	A3	No	P.3	Q.3	F.3
MIRAFIORI NORD	Via Gonin Francesco	A4	No	P.4	No	F.4
MIRAFIORI NORD - SANTA RITA	Corso Siracusa - Corso Orbassano	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
MIRAFIORI SUD	Corso Unione Sovietica	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
MIRAFIORI SUD	Via Onorato Vigliani	A3	No	P.3	Q.3	F.3

			Parametri regionali art. 13, comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999			
QUARTIERE/I	**DENOMINAZIONE ASSE/ASSI PRINCIPALE/I**	**TIPOLOGIA**	**N** **Mercato**	**P** **Lunghezza m.**	**Q** **N. esercizi**	**F** **Mq SdV (cumulata)**
MIRAFIORI SUD	Via Vigliani Onorato - Via Pio VII	A4	No	P.4	Q.4	F.4 deroga
NIZZA MILLEFONTI	Via Nizza - Via Genova	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
NIZZA MILLEFONTI	Via Nizza - Via Vinovo	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
PARELLA	Corso Telesio Bernardino - Corso Monte Grappa	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
PARELLA - POZZO STRADA	Corso Francia - Corso Monte Grappa	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
POZZO STRADA	Via De Sanctis Francesco	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
POZZO STRADA	Via Monginevro	A4	No	P.4	Q.3	F.3
POZZO STRADA - CENISIA	Corso Peschiera - Via Frejus	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
REBAUDENGO - FALCHERA - VILLARETTO	Corso Vercelli	A4	No	P.4	Q.3 deroga	F.3
REGIO PARCO	Piazza Sofia	A4	No	P.4	No	F.3 deroga
SAN DONATO	Corso Regina Margherita - Corso Umbria	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
SAN PAOLO	Corso Racconigi	A3	No	P.3	Q.3	F.3 deroga
SANTA RITA	Corso Giovanni Agnelli	A3	No	P.3	Q.3	F.3
SANTA RITA	Corso Orbassano - Corso Sebastopoli	A3	Sì	P.3	Q.3	F.3
SASSI - SUPERGA	Corso Casale	A4	No	P.4	Q.4	F.4
VALLETTE - LUCENTO	Via Sansovino Andrea	A4	No	P.4	Q.4	F.4 deroga
VANCHIGLIA	Corso Belgio	A3	No	P.3	Q.3	F.3

Fig. 29 Ambiti di insediamento commerciale: individuazione sulle densità delle attività dell'Economia prossimità



3.3. Definizione dei perimetri degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali

A seguito della classificazione proposta ai paragrafi precedenti è necessario passare da un perimetro basato sulla definizione geostatistica delle densità delle attività economiche urbane ad un perimetro urbanisticamente rilevante che non presenti ambiguità nell'identificazione dell'appartenenza delle aree omogenee a un determinato addensamento. A differenza dei vigenti perimetri degli addensamenti definiti dall'aggregazione delle sezioni di Censimento ISTAT si propone di utilizzare come elemento cartografico di riferimento le aree normative del PRGC.

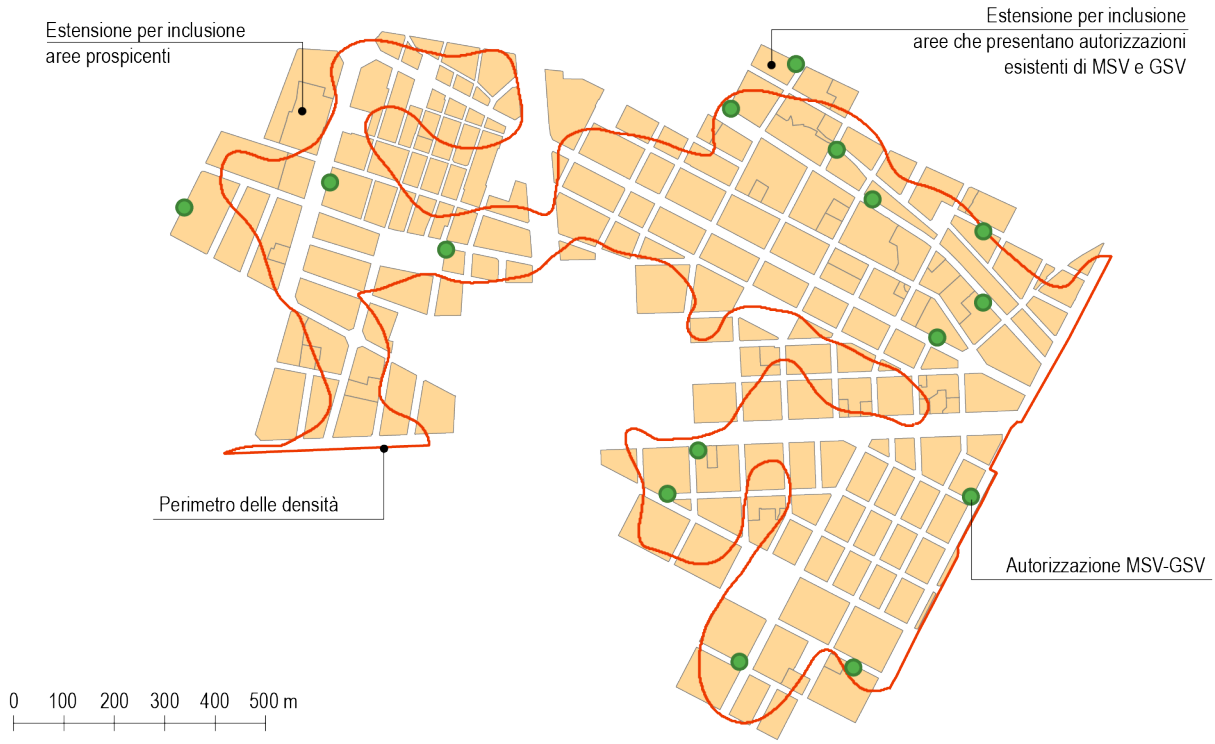
Dunque, le densità articolate per categorie di addensamento commerciale previste dalla normativa regionale divengono l'elemento geografico di riferimento per la trasposizione e la catalogazione delle aree normative del PRGC attraverso l'incrocio spaziale delle geografie delle densità con quelle delle aree normative omogenee del piano escludendo quelle classificate come:

- Viabilità esistente o di progetto;
- Aree a verde pubblico e privato;
- Aree idrografiche;
- Zone boscate.

In questo processo identificativo vengono effettuate delle estensioni per includere:

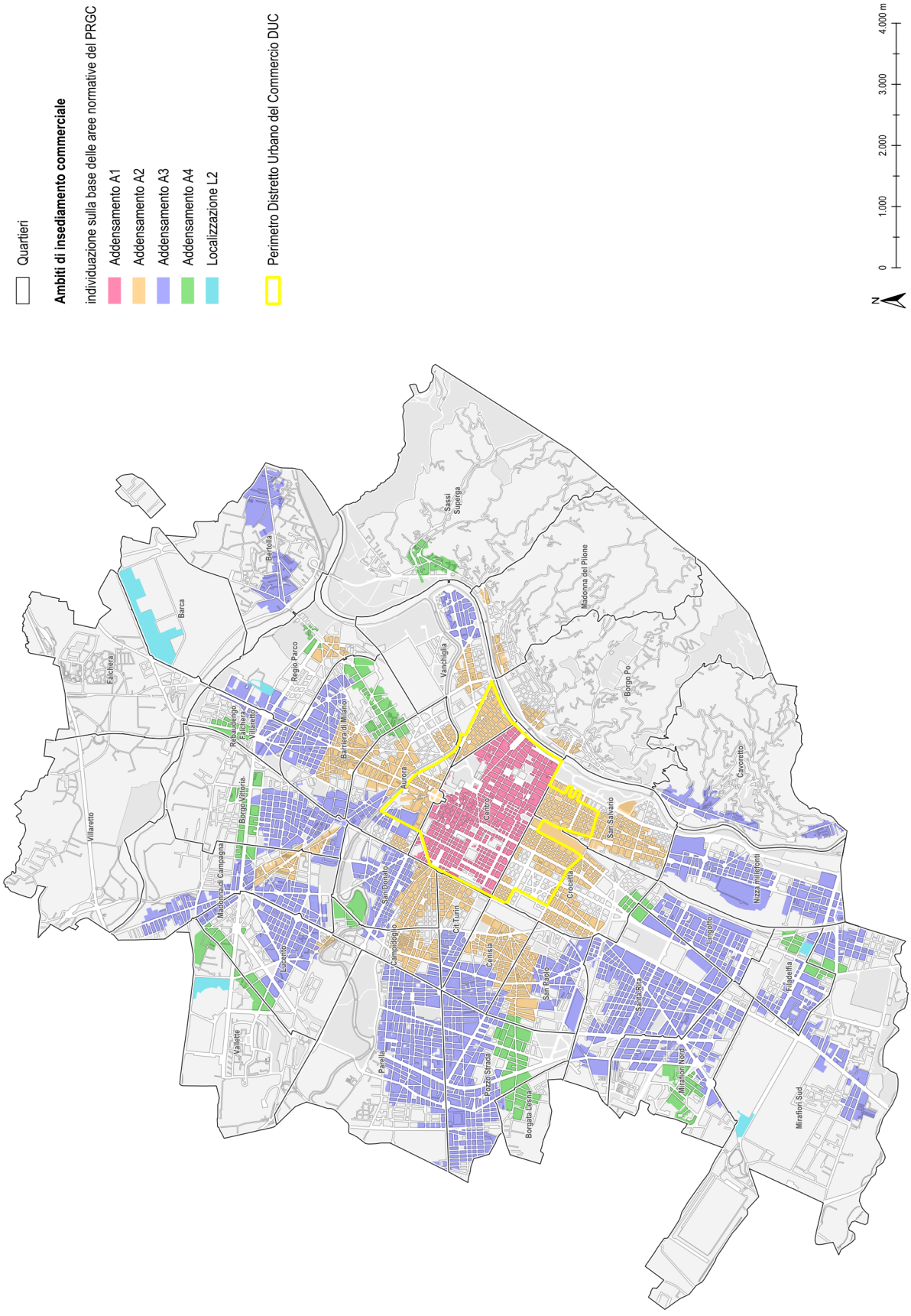
- Aree contermini che presentano autorizzazioni esistenti di MSV e GSV escluse dalle densità;
- Isolati interclusi o immediatamente contermini o prospicenti.

Fig. 30 Schema esemplificativo per la definizione urbanistica degli addensamenti commerciali dai perimetri delle densità alle aree normative del PRGC



Le aree normative di piano non individuate all'interno degli addensamenti e che presentano autorizzazioni esistenti di MSV e GSV sono classificate come Localizzazioni L2 comprese quelle vigenti non attuate.

Fig. 31 Ambiti di insediamento commerciale: individuazione su base aree normative PRGC



4. NORME URBANISTICHE IN MATERIA DI COMMERCIO E ECONOMIA URBANA DI PROSSIMITÀ: ANALISI CRITICA E PROPOSTE DI VARIAZIONE E MODIFICA

Il PRGC vigente dal maggio 1995 è stato oggetto di numerose varianti parziali necessarie a "modellare" le norme di governo del territorio alle trasformazioni della città post-industriale della seconda metà degli anni '90 al primo decennio degli anni 2000 fino all'ultimo decennio di profonda crisi delle modalità, tipologie e tempistiche della riqualificazione urbanistico-edilizia della città e la nascita di processi trasversali di rigenerazione urbana, sociale ed economica. Un Piano che, attuandosi per varianti, ha risposto alle diverse esigenze e criticità che si sono succedute nel tempo, garantendo la trasformazione e rifunzionalizzazione di ampie porzioni del territorio in un'ottica di miglioramento della qualità urbana, dello spazio e dei servizi pubblici nonché di tutte quelle strutture, attrezzature e attività che contribuiscono al vivere urbano quotidiano.

Nel quadro del processo di formazione del nuovo strumento urbanistico comunale è opportuno valutare attentamente l'articolato normativo (NUEA) del PRGC per le parti che riguardano le attività economiche urbane e l'Allegato C per il commercio al dettaglio, rilevando le norme tese alla loro regolamentazione, salvaguardia e valorizzazione. L'obiettivo è riproporle nel quadro del nuovo strumento urbanistico con alcune variazioni e aggiornamenti che consentano di recepire le riflessioni effettuate negli studi conoscitivi propedeutici alla nuova programmazione commerciale (cfr. Premessa) e la nuova perimetrazione degli Addensamenti commerciali descritta nel capitolo precedente.

Tutto ciò premesso, le modifiche proposte sono inserite nell'attuale articolato del PRGC, e dovranno essere recepite e coordinate con le prescrizioni del nuovo PRGC in itinere.

4.1. Norme urbanistico edilizie di attuazione: articoli di interesse e proposte specifiche

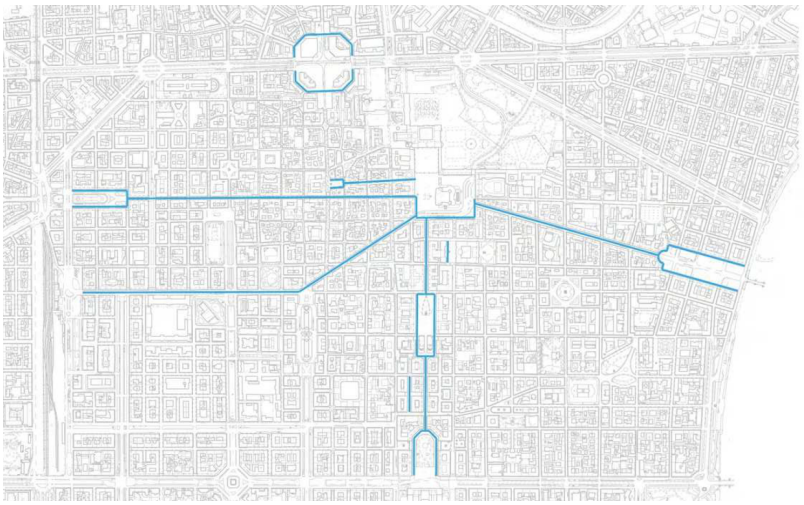
Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 3 - Destinazioni d'uso[26]	
Comma 11	Valutare il cambio di denominazione in Servizi di prossimità sottolineando il carattere prettamente "privato" delle funzioni evitando sovrapposizioni con la destinazione "Attività di servizio" del comma 15.

[26] In generale è opportuno valutare la conferma del limite del 25% della SLP esistente o in progetto delle destinazioni accessorie (compreso il commercio al dettaglio) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale in particolare per le:

- Attività turistico ricettive;
- Attività produttive, per questa fattispecie esclusivamente attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività per il commercio all'ingrosso e di spaccio aziendale e/o interno nei limiti e nel rispetto di quanto disposto dalle Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Attività terziarie, per questa fattispecie valutare l'indifferenza di destinazione adottata per le attività turistico ricettive;
- Attività espositive, congressuali e fieristiche, per questa fattispecie si consiglia l'indifferenza di destinazione adottata per le attività turistico ricettive;
- Attività di servizio, anche per questa fattispecie si consiglia l'indifferenza di destinazione adottata per le attività turistico ricettive ma non si ritiene coerente la possibilità di superamento del limite del 25% all'interno degli edifici esistenti di proprietà comunale.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 3 - Destinazioni d'uso[26]	
Comma 8	Valutare la possibilità di articolare le "Attività commerciali" nelle tre categorie dell'Economia di prossimità che racchiudono: 1. Commercio al dettaglio; 2. Esercizi di somministrazione e 3. Attività artigianali.
Comma 15	Mantenimento come "Attività di servizio" dei mercati e dei centri commerciali pubblici. Valutare l'inserimento anche delle attività dell'Economia di prossimità oggetto di specifico convenzionamento nell'ambito di progetti di rigenerazione urbanistica per la messa a disposizione di spazi commerciali a canone calmierato e a basso costo.
Comma 19 bis	Mantenimento delle norme specifiche per le Attività per lo spettacolo in particolare in relazione alla regolamentazione delle funzioni complementari e soprattutto per la salvaguardia specifica (e non generica) di 9 cinema di interesse storico-culturale ed identitario (Allegato 1a). Allegato 1a - Localizzazione dei cinematografi soggetti a salvaguardia per l'ambito della ZUCS (immagine a sinistra) ed esterni al ZUCS (immagine a destra)  
Comma 20	Mantenimento delle "Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)" quale mix di funzioni (commercio al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, ecc.) eventualmente denominabili come "Economia urbana di prossimità" per le quali definire una specifica progettualità urbanistica.

Art. 6 - Attuazione del PRG	
Comma 14	Valutare anche alla luce della crisi del comparto cinematografico l'assimilazione, ai fini della determinazione degli standard urbanistici, delle attrezzature cinematografiche con capienza superiore ai 1.300 posti ai centri commerciali.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 10 – Zona urbana centrale storica	
Comma 2	Valutare il mantenimento della norma relativa all'assoggettamento a verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico delle nuove attività commerciali anche nell'ottica del processo di semplificazione dei regolamenti comunali afferenti all'Economia urbana.
Comma 3bis	Mantenimento degli "Assi commerciali da tutelare" per i quali sono ammessi ai piani terra degli edifici e nel rispetto dell'allegato C, esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio. Valutare l'estensione di questa tutela in considerazione delle caratteristiche distributive dell'Addensamento A1 e/o del DUC coinvolgendo in questa tutela anche i piani interrati e ammezzati. valutare l'estensione di questa tutela in considerazione delle centralità di quartiere[27]. In alternativa l'opportunità di prevedere per il DUC forme di disincentivazione (maggiore dotazione richiesta) per cambi di destinazione d'uso dei piani terra piani verso funzioni residenziali, turistico ricettive e altre funzioni urbane a queste assimilabili. Allegato 1 Individuazione degli Assi commerciali da tutelare 

Art. 26 - Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterno alla Zona Urbana Centrale Storica	
Comma 14	Valutare il mantenimento della norma relativa all'assoggettamento a verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico delle nuove attività commerciali anche nell'ottica del processo di semplificazione dei regolamenti comunali afferenti all'Economia urbana. Si segnala l'opportunità di prevedere l'inserimento di forme di disincentivazione e vincoli riguardanti la possibilità di sostituire le attività rientranti nella definizione di Economia urbana di prossimità (commercio al dettaglio, somministrazione e attività artigianali) situate ai piani terra (anche dismessi) con destinazioni d'uso residenziali, attività turistico ricettive o funzioni urbane ad esse assimilabili.

[27] Ambiti urbani riconosciuti come poli di riferimento per la vita collettiva locale, in cui si concentrano funzioni pubbliche, commerciali e sociali di prossimità. Esse svolgono un ruolo strategico nel garantire l'accessibilità ai servizi, la qualità dello spazio pubblico e l'identità dei quartieri, contribuendo all'equilibrio urbano e al benessere della comunità. Le centralità sono individuate in base alla presenza di mercati, piazze, esercizi commerciali diffusi, scuole, attrezzature culturali, spazi pedonali e funzioni collettive.

4.2. Norme sul commercio al dettaglio (Allegato C delle NUEA): articoli che si propone di aggiornare/modificare

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 2 - Definizioni	
-	Si segnala l'opportunità di inserire tra le definizioni quella di Distretto urbano del Commercio (articolo 18 ter, comma 1 della L.R: 28/1999 come modificata dall'articolo 51 della L.R: 13/2020) ovvero "ambiti territoriali nei quali gli enti pubblici, i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle imprese commerciali, anche attraverso interventi integrati per lo sviluppo dell'ambiente urbano di riferimento". Si propone l'inserimento della seguente specificazione "L'area del DUC, potenzialmente soggetta a modifiche e variazioni, contiene geograficamente l'Addensamento commerciale A1 e può comprendere anche una pluralità di Addensamenti A2 e A3 sia limitrofi all'A1 sia esterni quali polarità periferiche individuate nell'ambito dei quartieri della città".

Art. 6 - Offerta commerciale	
Comma 2	Mantenimento dell'indicazione circa la possibilità nel quadro delle Convenzioni o Protocolli d'Intesa riguardanti interventi di riqualificazione urbana e commerciale (di cui all'art. 15) di individuare con appositi regolamenti per la salvaguardia dei locali storici specificazioni o limitazioni merceologiche e tipologiche

Art. 8 - Definizione e classificazione degli ambiti di insediamento commerciale	
Commi 1 e 5	I Sistemi commerciali sono individuati quali ambiti composti da Addensamenti e Localizzazioni commerciali e rappresentano il contesto di riferimento per valutare l'impatto diretto delle politiche di insediamento commerciale e di riqualificazione dello spazio pubblico e della mobilità. In un'ottica di semplificazione delle indicazioni di programmazione comunale si propone di eliminare il riferimento ai sistemi commerciali in quanto non previsti dalla D.C.R. n. 573-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per i quali non si condividono le modalità di individuazione in considerazione delle finalità dichiarate. Pertanto, si propone al comma 1 di sostituire il riferimento ai sistemi commerciali con il riferimento ai quartieri ed il comma 5.
Comma 4	Valori di appartenenza delle sezioni di censimento. Si propone di eliminare il comma 4 alla luce di un approccio per l'individuazione degli addensamenti non più basato sulle sezioni di censimento e sulle modalità previste dalla D.C.C. 09.03.2015.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 9 - Aggiornamento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali	
Comma 1	Alla luce delle differenti modalità di individuazione cartografica degli Addensamenti commerciali (cfr. capitolo 3) si propone di modificare il comma 1 introducendo l'indicazione di un periodo di riferimento (ipotesi 5 anni) per valutare la necessità di variazione/aggiornamento dei perimetri degli addensamenti senza necessità di attivare la procedura ordinaria di variante urbanistica.
Comma 2	Si propone di aggiungere che anche la modificazione della metodologia prevista dai criteri comporti il ricorso alla procedura ordinaria di variante urbanistica.
Comma 3	Relativamente alle modalità di individuazione delle Localizzazioni L1 si propone di eliminare il riferimento alla D.C.C. 09.03.2015 mantenendo solo il riferimento alla normativa regionale (in particolare l'art. 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999).

Art. 10 - Insediamento degli esercizi commerciali	
Comma 1	Si propone di eliminare il riferimento alla D.C.C. 09.03.2015 relativamente agli aspetti procedurali e ad ulteriori prescrizioni, oltre a quelle indicate nelle norme del PRG.
Comma 2	Alla luce delle differenti modalità di individuazione cartografica degli Addensamenti commerciali (cfr. capitolo 3) si propone di semplificare le indicazioni relative all'ubicazione dell'ingresso delle strutture commerciali eliminando i riferimenti alle sezioni di censimento che costituivano il riferimento territoriale degli addensamenti. Si propone inoltre di inserire anche il riferimento al PUMS per verificare la classificazione gerarchica delle strade.
Comma 3	Relativamente alle modalità di localizzazione dell'ingresso delle strutture commerciali delle Localizzazioni L1 si propone di eliminare il riferimento alla D.C.C. 09.03.2015 mantenendo solo il riferimento alla normativa regionale (in particolare l'art. 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999).

Art. 11 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi. Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali	
Commi 3, 4, 5 e 9	Si propone di eliminare tutti i riferimenti alla D.C.C. 12.03.2007.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 12 - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio	
Comma 2	Si propone di ripristinare le compatibilità previste dall'art. 17 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 in particolare reintroducendo la non ammissibilità delle M-SAM3 (901-1.800 mq di SV) per gli Addensamenti A2 e A3 e la non ammissibilità delle M-SAM4 (1.801-2.500 mq di SV) per gli Addensamenti A3. Tabella 1 Compatibilità tipologico funzionali

Tipologia delle Strutture	Superficie Di Vendita (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A1	A2	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	SI	SI	SI	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI	NO
G-SM1	2501-4500	NO	SI (2a)	SI (2b)	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	NO	SI (4)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	SI	SI	SI	NO	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	SI (3a)	SI (3b)	NO	NO	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE: (1) Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella. (2a) Solo fino a mq 2.500. (2b) Solo fino a mq. 3.000. (3a) Solo fino a mq. 6.000. (3b) Solo fino a mq. 8.000. (4) Solo fino a mq. 3.000.

Comma 3	Eliminare in quanto si propone di variare le modalità di riconoscimento degli Addensamenti commerciali abbandonando l'approccio vigente basato sulle sezioni di censimento (cfr. Capitolo 3).
Comma 4	Si propone di sostituire le parole "vincolo inderogabile" con "riferimento prescrittivo" richiamando le modalità di deroga alle superfici insediabili indicate al successivo comma 6.
Comma 6	Mantenimento delle modalità di deroga alle compatibilità tipologiche-funzionali previste alla Tabella 1.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 13 - Standard a servizi e fabbisogno di parcheggi. Aree per la sosta e per carico e scarico merci	
Comma 2	Mantenimento dei 400 mq di Slp quale soglia di esclusione della richiesta di standard (ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R.) da destinare a servizi pubblici all'interno della ZUCS. Valutare l'estensione di questa norma al perimetro del Distretto del commercio. Tabella 2 Dotazione minima di standard a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, comma 1, n. 3 della L.U.R.
Comma 3	Mantenimento delle premialità previste relativamente al fabbisogno di parcheggi per le MSV fino a 900 mq localizzate negli addensamenti A1, A2, A3 e A4 e nelle stazioni ferroviarie/metropolitane[28]. Si propone di estendere questa agevolazione anche alle localizzazioni poste entro un determinato buffer dalle stazioni (ad esempio 300 metri pari a circa 5 minuti di accessibilità pedonale). Mantenimento della possibilità per le MSV superiori a 900 mq di SV ubicate negli addensamenti A1, A2, A3 e A4 di soddisfare la dotazione di standard richiesto con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dalla Città per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali. Proposta di eliminazione della richiesta di dotazione standard aggiuntiva per le MSV extralimentare fino a 2.500 mq di SV localizzate nell'Addensamento A1 da destinare a interventi

TABELLA N. 2

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL' ART. 21 COMMA 1, numero 3) DELLA L.U.R.

TIPI DI INTERVENTO	INTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA		ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA	
	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso
manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA	non dovuta	-------	non dovuta	-------
manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA	non dovuta	-------	non dovuta	-------
restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta
ristrutturazione edilizia ** lettera d) art. 4 NUEA	non dovuta**	80%*	non dovuta**	non dovuta**
sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
completamento lettera f) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
demolizione lettera h) art. 4 NUEA	non dovuta	non dovuta	non dovuta	non dovuta
nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA	-------	-------	100%	100%

*non dovuta per gli esercizi fino a 400 mq di SLP;
**per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3) delle NUEA la dotazione di standard è dovuta nella misura dell'80% della S.L.P. di nuova realizzazione.

[28] Nel dettaglio:
- Per le medie strutture fino a 900 mq di SV ubicate negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4 non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. Negli addensamenti storici principali A1, deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile;
- Per le medie strutture fino a 900 mq di SV integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e della metropolitana non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.

Articolo e argomento	Note e considerazioni puntuali
Art. 13 - Standard a servizi e fabbisogno di parcheggi. Aree per la sosta e per carico e scarico merci	
	e azioni a favore della mobilità sostenibile anche alla luce del contributo compensativo aggiuntivo per le MSV (cfr. paragrafo 4.2.1). Si propone di eliminare ogni riferimento alla D.C.C. 09.03.2015.
Comma 7	Alla luce della crisi del comparto cinematografico si propone di eliminare il fabbisogno aggiuntivo pari a 1 posto auto ogni 10 mq di SUL di pertinenza dei multisala con capienza superiore ai 1.300 posti nei centri commerciali.
Comma 9	Mantenimento della possibilità di monetizzazione totale per gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno della ZUCS. Si propone di eliminare il riferimento alla D.C.C. 09.03.2015.

Art. 14 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali. Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità	
Comma 1	Proposta di eliminazione delle limitazioni dimensionali previste per le funzioni del commercio al dettaglio negli edifici riconosciuti di particolare interesse storico[29]

Art. 16 - Oneri aggiuntivi	
Comma 1	In applicazione della normativa regionale (articolo 3 della L.R. 28/1999) si introduce un onere aggiuntivo per le nuove autorizzazioni di MSV ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo e per le GSV finalizzato alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente. Tale norma non ha però ulteriori specificazioni e indirizzi regionali applicativi[30]. Si propone di inserire un nuovo articolo all'Allegato C dedicato alle modalità di determinazione di un contributo compensativo similare a quello previsto dall'articolo 3 della L.R. 23/99 fino all'emanazione -eventuale- delle modalità applicative regionali relative all'onere aggiuntivo dovuto per le autorizzazioni commerciali di media dimensione.

[29] Nel dettaglio:
- Fino a 1.800 mq di SV per gli immobili ricadenti nella ZUCS, nelle ZUSA 1, 2 e 3 e negli edifici riconosciuti di particolare interesse storico;
- Esercizi di Vicinato negli immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004.

[30] L'art. 3, comma 3bis sempre della L.R. 28/1999 e s.m.i. prevede che l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, delle medie strutture di vendita ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato e delle grandi strutture di vendita siano subordinate alla corresponsione di un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 ed il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio. Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 11 dicembre 2006, n. 21-4844 ha definito le modalità di applicazione dell'onere aggiuntivo dovuto per le autorizzazioni commerciali «per la fase sperimentale di prima attuazione» limitatamente alle Grandi strutture di vendita.

5. SINTESI DELLE PROPOSTE

In questo capitolo finale si propongono in modo sintetico e coordinato le proposte di modifica alla normativa urbanistica vigente in materia di commercio al dettaglio ed economia urbana di prossimità che trovano specifica definizione negli Ambiti di insediamento commerciale (Allegato 1), nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e nell'Allegato C delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

1. **Revisione del perimetro dell'Addensamento A1 e degli Addensamenti A2** limitrofi ad esso in considerazione: i.) delle geografie dell'Economia di prossimità e ii.) del perimetro dei Quartieri e del DUC.
2. **Eliminazione dell'ambivalenza degli Addensamenti** ovvero la duplice attribuzione della tipologia di Addensamento commerciale di appartenenza soprattutto nell'ottica della compatibilità insediativa delle MSV.
3. **Superare l'attuale modalità di identificazione e aggiornamento degli Addensamenti commerciali A3 e A4.**
4. **Modifica delle compatibilità tipologico-funzionali previste per gli Addensamenti e le Localizzazioni commerciali** ripristinando quelle previste dall'art. 17 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.
5. **Conferma delle Localizzazioni L2 esistenti** con eventuale inserimento di quelle già attuate all'interno dei perimetri degli Addensamenti commerciali.
6. **Contributo compensativo aggiuntivo per le MSV**. In applicazione della normativa regionale (articolo 3 della L.R. 28/1999) l'art. 16 delle norme sul commercio al dettaglio (Allegato C alle NUEA del PRGC) introduce un onere aggiuntivo anche per le nuove autorizzazioni di MSV ubicate "esternamente al tessuto residenziale omogeneo" finalizzato alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente nell'ambito dell'autorizzazione di nuove medie e grandi strutture di vendita. Alla luce della mancanza, anche per assenza di indicazioni attuative regionali, di applicazioni o specificazioni applicative di questa norma si propone di introdurre un contributo compensativo similare a quello previsto dall'articolo 3 della L.R. 23/99 fino all'emanazione -eventuale- delle modalità applicative regionali relative all'onere aggiuntivo dovuto per le autorizzazioni commerciali di media dimensione.
7. **Mantenimento degli elementi di interesse vigenti** evidenziati puntualmente al Capitolo 4 con eventuali aggiornamenti/modifiche ed estensioni, in particolare:
   - Mantenimento della soglia (400 mq di Slp) per la quale è prevista l'esclusione della richiesta di standard da destinare a servizi pubblici all'interno della ZUCS. Da valutare l'opportunità di estendere questa agevolazione all'Addensamento A1-Distretto del commercio e di introdurre forme di disincentivazione (maggiore dotazione richiesta) per cambi di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, turistico ricettive e altre funzioni urbane a queste assimilabili;
   - Mantenimento del non soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi per le MSV fino a 900 mq di SV integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e metropolitane con impegno a sottoscrivere un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile. Proposta di estensione di questa agevolazione anche alle localizzazioni poste entro 300 metri dalle stazioni (5 minuti di accessibilità pedonale);
   - Mantenimento della salvaguardia dei cinema di interesse culturale senza estensione generalizzata della tutela a tutti i cinema;

- Mantenimento degli Assi commerciali da tutelare (art. 10, comma 3bis delle NUEA) per i quali sono ammessi ai piani terra degli edifici esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, i pubblici esercizi e gli artigiani di servizio. Si propone di estendere questa tutela alle Centralità di quartiere[31] in considerazione del loro ruolo identitario per i contesti semicentrali e periferici della città.

8. **Definizione urbanistica di Economia di prossimità** intesa come servizio di interesse pubblico e generale ovvero con la possibilità di convenzionare nelle trasformazioni urbane una quota dedicata eventualmente indicandone la percentuale massima (ad esempio: 10% e comunque non superiore a 2.500 mq di SL).
9. **Definizione urbanistica di Distretto Urbano del Commercio** a partire dalla definizione regionale di cui all'articolo 18 ter, comma 1 della L.R: 28/1999 come modificata dall'articolo 51 della L.R: 13/2020.
10. Identificare **potenziali incentivi e premialità urbanistiche** orientate per mettere a disposizione spazi commerciali a canone calmierato e a basso costo (convenzionamenti urbanistici).
11. Valorizzazione delle **attività dell'economia di prossimità** che contribuiscono a definire l'identità dei quartieri e in grado di generare un impatto sociale ed economico positivo come, ad esempio, le attività storiche, di interesse collettivo (EPIC), i mercati e gli spazi ibridi.

[31] Ambiti urbani riconosciuti come poli di riferimento per la vita collettiva locale, in cui si concentrano funzioni pubbliche, commerciali e sociali di prossimità. Esse svolgono un ruolo strategico nel garantire l'accessibilità ai servizi, la qualità dello spazio pubblico e l'identità dei quartieri, contribuendo all'equilibrio urbano e al benessere della comunità. Le centralità sono individuate in base alla presenza di mercati, piazze, esercizi commerciali diffusi, scuole, attrezzature culturali, spazi pedonali e funzioni collettive.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Borruso, G. (2004). Network density and the delimitation of urban areas, *Transactions in GIS*, 7: 177-191

Boschma, R. (2005), Proximity and Innovation: A Critical Assessment. *Regional studies*, 2005-02, Vol. 39 (1). 61-74

Bruzzese A., Tamini L. (2014), *Servizi commerciali e produzioni creative*, Bruno Mondadori, Milano

Franco E., Fregolent L., Tamini L. (a cura di) (2022), *PNRR e servizi di prossimità*, Maggioli, Rimini

Franco E., Tamini L., Zanderighi L. (a cura di) (2020), *Commercio e Distretti: un patto per lo sviluppo*, Maggioli, Rimini

Limonta G. (2012), "Representation and analysis of retail phenomena to support urban planning policies. Some applications of the Kernel Density Estimation method in the Milan area", in Campagna M., De Montis, A., Isola F., Lai S., Pira C., Zoppi C., a cura di, *Planning Support Tools: Policy Analysis, Implementation and Evaluation. Proceedings of the Seventh International Conference on Informatics and Urban and Regional Planning INPUT2012,* Franco Angeli, Milano

Lofaro A. (1999), *Il disegno territoriale della concorrenza*, Franco Angeli, Milano

Logan TM, Hobbs MH, Conrow LC, Reid NL, Young RA, Anderson MJ (2022), The x-minute city: measuring the 10, 15, 20-minute city and an evaluation of its use for sustainable urban design, *Cities,* 131, 103924

Moreno, C. (2024). *La città dei 15 minuti. Per una cultura urbana democratica,* add Editore, Torino

Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pratlong, F. (2021), Introducing the "15- Minute City": Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities, *Smart Cities,* 4 (1), 93–111

Nel-lo, O., Blanco, I. & Gomà, R. (2023). *Città e reti solidali. Il mutuo sostegno in tempo di Covid*, Clean, Napoli

Porta, S. et al (2007). Correlating densities of centrality and activities in cities: the cases of Bologna (IT) and Barcelona (ES), in *Planning, Complexity and New ICT*, Alinea Editrice, Firenze

Pucci P., Vecchio G. (2024) (eds), *Questioning Proximity. Opportunities and Challenges for Urban Planning and Mobility Policies*, Springer, Cham

Tobler W. (1970), "A computer movie simulating urban growth in the Detroit region", Economic Geography, 46: 234-240

Whittle, N. (2023). *La città dei 15 minuti. Come cambiare il mondo partendo dal proprio quartiere*, Il Margine, Trento

RIFERIMENTI DOCUMENTALI

Comune di Milano (2024), *Programma Triennale per l'Economia di prossimità,* Milano, febbraio, https://economiaelavoro.comune.milano.it/progetti/programma-triennale-leconomia-di-prossimita

Comune di Milano (2024), *Milano e l'economia di prossimità. Linee di indirizzo per interventi a sostegno del commercio, dell'artigianato e dei servizi di quartiere nel periodo 2024-2027*, Milano, febbraio, https://economiaelavoro.comune.milano.it/sites/default/files/2024-06/Milano_economia_prossimita%CC%80.pdf

Comune di Torino (2000), *Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private nel Comune di Torino* (Gruppo di lavoro: proff. Cesare Emanuel, Pierantonio Bertero, Franco Prizzon, Gianfranco Spinelli)

EU (2023), Improving the socio-economic knowledge of the proximity economy, in *Workshop, European Innovation Council and SMEs Executive Agency,* VVA Brussels, Spatial Foresight, LSE cities, 29 September, https://www.dropbox.com/scl/fi/1l3ynllw09g6zzgco793x/29.09.2023-Workshop-Improving-the-Socio-Economic-Knowledge-of-the-Proximity-Economy.pdf?rlkey=gqgkc8vcrxjh3gvfy1crs0cmu&e=1&dl=0

FONTI INFORMATIVE, STATISTICHE E CARTOGRAFICHE CONSULTATE

ISTAT, Classificazione delle attività economiche ATECO, https://www.istat.it/classificazione/classificazione-delle-attivita-economiche-ateco/

Camera di Commercio di Torino, Ufficio Statistica, Infocamere-Registro Imprese

Regione Piemonte, Banca dati normativa, http://arianna.cr.piemonte.it/

Regione Piemonte, Servizio OpenData, https://www.dati.piemonte.it/

Regione Piemonte, Geoportale, https://geoportale.igr.piemonte.it/

Comune di Torino, Governo del Territorio (PRGC), http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/piano-regolatore-generale/

Comune di Torino, Regolamenti, http://www.comune.torino.it/regolamenti/

Comune di Torino, Commercio e Impresa, https://commercio.comune.torino.it/

Comune di Torino, Ufficio Statistica, http://www.comune.torino.it/statistica/

Comune di Torino, Geoportale, http://geoportale.comune.torino.it/

Comune di Torino, Servizio OpenData, http://aperto.comune.torino.it/

Comune di Torino, Distretto Urbano del Commercio, http://www.comune.torino.it/duc/

Torino Compra Vicino, https://compravicino.comune.torino.it