

**RICHIESTA DI INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO
LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE
TRAMITE PROCEDURA DI
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA'
PRODUTTIVE (SUAP)
ai sensi del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 L.R. 12/2005**

ATTO RICOGNITIVO AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	06/08/2020	N.B.	E.Z.	N.C.	Prima emissione
PROMOTORE E ATTUATORE DELL'INTERVENTO					
ESSELUNGA S.p.a. via Vittor Pisani, 20 20124 Milano					
PROGETTISTA					
AEGIS S.r.l. Cantarelli & Partners via Rodi, 61 25124 Brescia					
					
ELABORATO					
Relazione atto ricognitivo					
SCALA:					
LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
1130	ED4	URB	ARC	05	00
I ^a EMISSIONE				06/08/2020	RICHIESTA E-COMMERCE

Indice

1	Premessa.....	2
1.1	Evoluzione del settore ed obiettivi aziendali.....	2
1.2	Sintesi delle esigenze progettuali.....	4
1.2.1	Mantenimento della catena del freddo	4
1.2.2	Dimensioni minime di superficie fondiaria ed slp	5
1.2.3	Adiacenza a struttura di vendita esistente.....	6
1.2.4	Elevato livello di accessibilità veicolare.....	7
1.3	Iter	7
1.3.1	Iter preliminare già effettuato.....	7
1.3.2	Iter da seguire.....	8
2	Contestualizzazione dell'attività di logistica.....	10
2.1	Caratteristiche funzionali del progetto e inquadramento legislativo	10
2.2	Presupposti urbanistici	11
2.3	Destinazione d'uso	12
3	Ricognizione	14
3.1	analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Triumplina.....	14
3.2	analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Milano.....	16
3.3	analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Volta.....	19
3.4	sintesi della ricognizione	19
4	Progetto proposto	22
5	Conclusioni.....	23

1 Premessa

La presente relazione costituisce atto ricognitivo finalizzato all'avvio della procedura di SUAP, ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e art.97 della LR 12/2005.

L'intervento proposto ha per oggetto la realizzazione di un deposito logistico per l'immagazzinaggio, gestione e consegna a domicilio di ordinativi di spesa on-line.

1.1 Evoluzione del settore ed obiettivi aziendali

L'attività di **logistica e-commerce** rappresenta un fenomeno innovativo di servizio alle nuove forme di acquisto al passo con le nuove dinamiche socio-economiche che, anche in Italia, ha avuto una rapida evoluzione e sul quale la società Esselunga spa ha deciso di puntare nelle proprie strategie di sviluppo aziendale.

La Società Esselunga spa sta sviluppando in diversi centri d'Italia la logistica e-commerce ed intende attuare tale obiettivo aziendale anche nella città di Brescia, capoluogo del territorio provinciale, dove attualmente sono presenti tre punti commerciali Esselunga:

- A. Esselunga di via Triumplina di recente apertura nel novembre 2019;
- B. Esselunga di via Milano,
- C. Esselunga di via Volta.

L'importanza e l'attualità di tale obiettivo aziendale sono state ulteriormente riconfermate con evidenza dalle necessità di acquisto emerse durante lo stato di emergenza COVID-19, anche se è opportuno ricordare che il dialogo con l'Amministrazione Comunale su tale progetto è in corso da tempo: la prima istanza depositata dalla società Esselunga è del 14 dicembre 2017 (P.G. 215582), successivamente aggiornata, a seguito di incontri tecnici, in data 23 luglio 2018, 5 marzo 2019 e da ultimo in data 13 giugno 2019 (P.G. 132339).

La Giunta comunale si è espressa nel merito della fattibilità dell'intervento con Comunicazione n. 424 del 19/7/2019 (P.G. 0172265/2019 del 6/8/2019).

In base alle ipotesi di sviluppo, l'intervento di e-commerce determinerà nuova domanda occupazionale: inizialmente verranno impiegati 30-35 addetti, divisi su tre turni al giorno per sette giorni la settimana, oltre agli autisti dei mezzi leggeri di consegna (Van). Il bilancio dal punto di vista socio-economico è estremamente positivo e conferma che le attività e servizi innovativi possono offrire e generare processi occupazionali virtuosi.

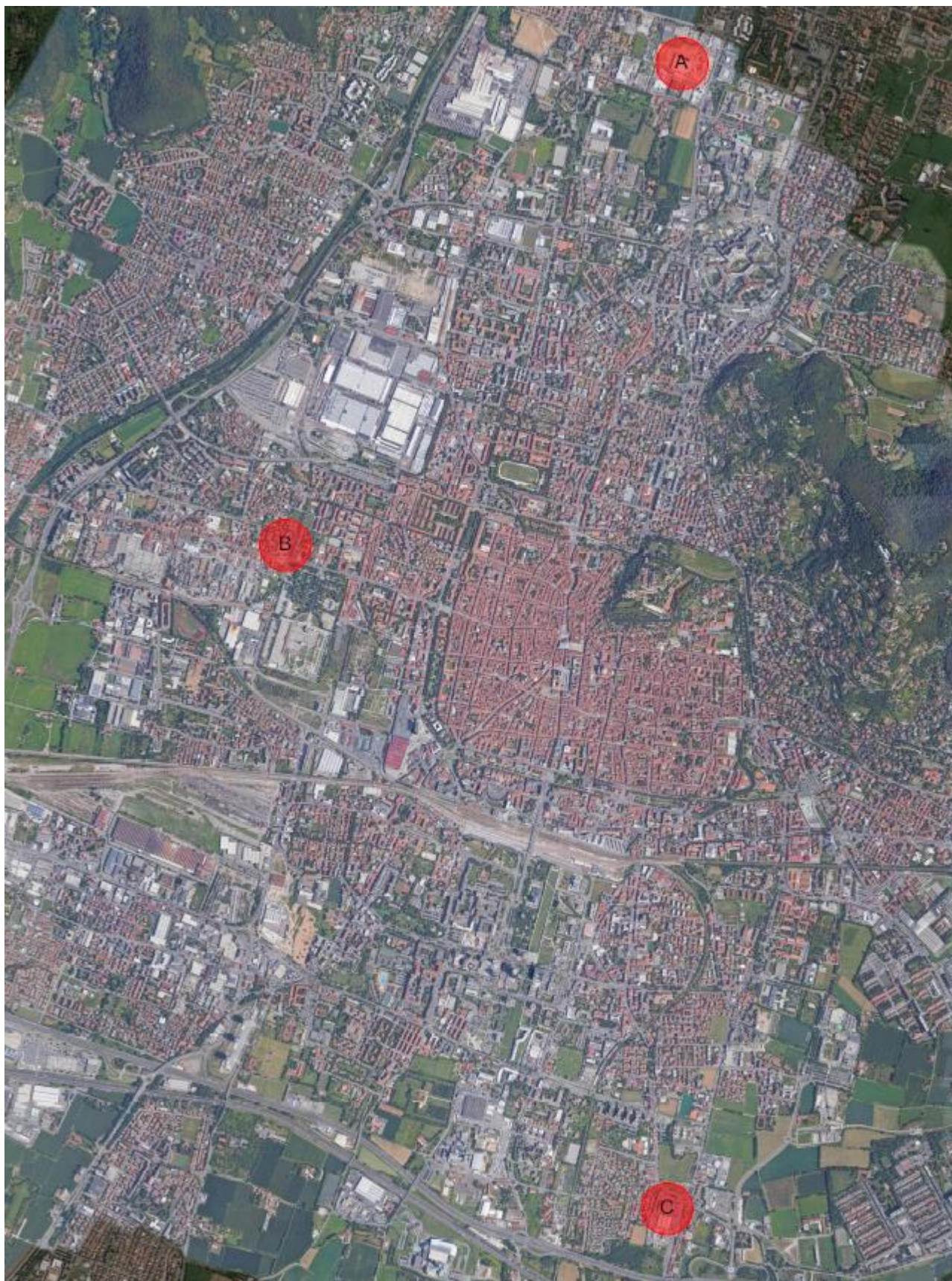


Figura 1: individuazione dei punti commerciali di Esselunga spa a Brescia

Il settore della distribuzione è interessato dal fenomeno che più di ogni altro ha segnato lo stile di vita di larghissima parte della popolazione mondiale negli anni più recenti: l'estrema facilità ed immediatezza che l'introduzione di internet ha consentito nei rapporti interpersonali, nei contatti e negli scambi anche commerciali. Questo fenomeno è tuttora in pieno sviluppo e, indipendentemente dalle considerazioni di carattere sociologico che possono essere espresse, ogni giorno cattura strati sempre più vasti della società.

Naturalmente anche il settore della grande distribuzione organizzata (GdO) alimentare è interessato da questa evoluzione; ne è significativa testimonianza che *Amazon*, uno dei colossi mondiali dell'e-commerce, abbia deciso di entrare nel settore alimentare, seguendo le orme di *WalMart* (USA), leader mondiale della GdO con quasi 500 miliardi di \$ di fatturato di cui circa 14 nel segmento e-commerce generico. Non può non far riflettere il recente accordo tra *WalMart* e *Google* finalizzato alla costituzione di una new-co per consentire acquisti con ordinativi on-line.

Anche i leader italiani del settore della GdO alimentare, non intendono perdere la leadership e le quote di mercato faticosamente conquistate o sottratte ai colossi stranieri ed affrontano la sfida lanciata dai colossi stranieri, offrendo nuovi e analoghi servizi alla clientela, sviluppando e strutturandosi per il commercio on-line.

1.2 Sintesi delle esigenze progettuali

Sulla base dell'esperienza sviluppata da Esselunga spa, è possibile individuare nelle esigenze progettuali di seguito descritte gli elementi imprescindibili per la realizzazione di un magazzino logistico dedicato all'e-commerce:

- 1. mantenimento della catena del freddo;**
- 2. dimensioni minime di superficie fondiaria ed slp;**
- 3. adiacenza a struttura di vendita esistente;**
- 4. elevato livello di accessibilità veicolare.**

In funzione di tali esigenze, meglio descritte di seguito, nel cap. 3 vengono analizzati i contesti nel quale si collocano i negozi presenti nella città di Brescia:

- Esselunga di via Triumplina,
- Esselunga di via Milano,
- Esselunga di via Volta.

1.2.1 *Mantenimento della catena del freddo*

La "catena del freddo" è composta da una serie di procedure, regole e tecniche che servono a preservare e garantire la massima qualità del prodotto, dalla produzione al trasporto, fino alla

consegna a domicilio. Scopo della catena del freddo è quello di conservare al meglio il prodotto, garantendone l'integrità, standard igienici e sicurezza alimentare.

Prima di giungere sulle tavole dei consumatori, il prodotto attraversa un percorso che prevede:

- carico del prodotto dalla sede del produttore sui mezzi di trasporto appositi;
- scarico del prodotto nel luogo di distribuzione;
- trasporto del prodotto, contenuto nei cartoni, sulle pedane;
- trasporto dei cartoni;
- stoccaggio nelle celle frigorifere intermedie;
- consegna con veicoli idonei.

Ogni singolo anello della catena è fondamentale: compromettere il protocollo potrebbe alterare la qualità del prodotto. La tutela dell'igiene dei prodotti alimentari è regolamentata da precise norme e l'industria alimentare deve operare, in ogni propria fase, nel rispetto delle prescrizioni del sistema HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points). Anche la catena del freddo e la logistica che ne deriva si avvalgono delle procedure del sistema HACCP in particolare per quanto riguarda le procedure e la tempistica delle attività di pulizia e igiene dei locali, delle attrezzature e dei sistemi di trasporto, nonché il rispetto dei valori prescritti di temperatura per la conservazione dei differenti generi alimentari e il relativo monitoraggio continuo per la verifica del rispetto dei limiti critici stabiliti per norma.

1.2.2 Dimensioni minime di superficie fondiaria ed slp

Nel definire le esigenze dimensionali di progetto è opportuno distinguere due situazioni:

- **IPOTESI 1 “ottimale” – magazzino logistico in collegamento fisico e funzionale con GSV esistente:** realizzare un magazzino logistico in collegamento con una struttura di vendita esistente, nella quale siano già presenti celle frigorifere, permette di ottimizzare non solo gli aspetti gestionali (merci e risorse umane), ma soprattutto di ridurre drasticamente le esigenze dimensionali, che sarebbero necessarie nel caso di struttura fisicamente autonoma (ipotesi 2), riducendo le necessità dimensionali a 3.500-5.000 mq di superficie territoriale e a 2.500-3.000 mq di slp. Tale opzione, ovvero realizzare un magazzino logistico in aderenza ad una struttura già esistente di Esselunga spa, permette:
 - in un'ottica di sostenibilità economica di ridurre i costi di intervento ed ottimizzare i costi di gestione;
 - in un'ottica di sostenibilità ambientale di ridurre il consumo di suolo necessario per la trasformazione.

Tale ottimizzazione è raggiungibile se e solo se il nuovo magazzino riesce ad essere collocato in diretto collegamento con le aree di preparazione e del freddo della struttura di vendita esistente.

- **IPOTESI 2 – magazzino logistico fisicamente autonomo ma in adiacenza a GSV esistente:** il lotto-tipo di logistica dedicata all'e-commerce, se realizzato nelle condizioni di edificio fisicamente autonomo con area in adiacenza a GSV esistente per poter ottimizzare la gestione degli spazi pertinenziali (aree carico scarico merci, parcheggi, spazi di manovra dei mezzi, ...), ha una superficie fondiaria di **10.000 mq** e **5.000 mq di slp**. Qualora non fosse possibile nemmeno la condivisione delle aree esterne all'edificio, le necessità dimensionali salirebbero a 15.000.-20.000 mq di superficie territoriale e 7.000-9.000 mq di slp. Tale opzione risulta meno sostenibile sia dal punto di vista economico sia del punto di vista ambientale; risulta ammissibile solo nel caso in cui non fosse perseguibile l'ipotesi 1 sopra descritta. Per ottimizzare gli aspetti gestionali è, in ogni caso, necessario, anche nell'ipotesi 2 di edificio autonomo e non collegato a GSV esistente, che esso si trovi in prossimità di una struttura di vendita di Esselunga già esistente.

1.2.3 Adiacenza a struttura di vendita esistente

La posizione di prossimità ad una struttura di vendita esistente rappresenta un'esigenza aziendale volta ad ottimizzare la gestione del magazzino logistico creando una sinergia con la GSV esistente.

Come già evidenziato l'**ipotesi 1** di magazzino logistico in relazione funzionale con una struttura di vendita esistente è una necessità aziendale per una sostenibilità dell'intervento declinata in termini sia economici sia ambientali. Tale ottimizzazione è raggiungibile se e solo se il nuovo magazzino riesce ad essere collocato in diretto collegamento con le aree di preparazione e del freddo della struttura di vendita esistente.

Nel caso dell'ipotesi 1, si chiarisce che il flusso delle merci è esclusivamente monodirezionale: dall'area freddo della GSV esistente le merci vengono trasferite, mantenendo la catena del freddo al deposito logistico. Non è previsto in alcun caso un flusso delle merci in direzione opposta.

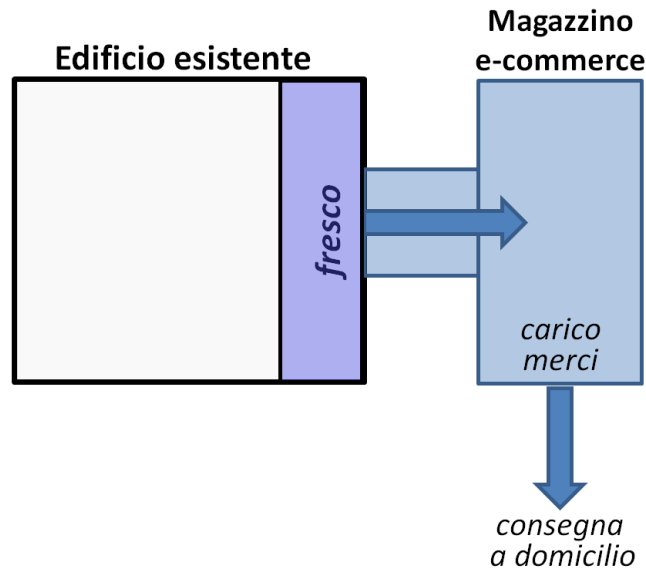


Figura 2: schema flusso monodirezionali del “fresco” da edificio esistente a magazzino logistica

1.2.4 Elevato livello di accessibilità veicolare

L'attività logistica, seppur dedicata alla consegna al dettaglio, deve collocarsi in posizione di elevata accessibilità veicolare: all'interno del centro abitato la posizione ottimale è in prossimità di strade urbane di interquartiere (tipo E).

1.3 Iter

1.3.1 Iter preliminare già effettuato

Con istanza del 14.12.2017 n. P.G. 215582, da ultimo integrata in data 13.6.2019 n. P.G. 132339, Esselunga S.p.A. ha chiesto all'Amministrazione Comunale di Brescia una valutazione preliminare alla presentazione di una variante urbanistica: tale richiesta aveva per oggetto la realizzazione di un **deposito logistico** nel lotto rimasto ineditato e a destinazione residenziale sito all'interno del perimetro di intervento del Piano Attuativo Vigente (PAV – 503) Ex Idra – Violino, approvato con Deliberazione di G.C. n. 313 del 9/06/2015.

La Giunta Comunale si è espressa con Comunicazione n. **424 del 19/7/2019** (P.G. 0172265/2019 del 6/8/2019) osservando, in riferimento alla destinazione logistica quanto segue: *“le Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del PGT non contemplano la specifica destinazione a magazzino commerciale senza superficie di vendita. Tuttavia, visti gli articoli:*

- art. 91 “Norme speciali per le attività commerciali “... qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta della clientela, le stesse potranno essere classificate [...] come magazzini in presenza di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio delle merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme applicabili a tali destinazioni ...”

- art. 27 “Destinazioni d’uso” tra le “Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio” (Lett. l) prevede la specifica destinazione a “Magazzini. Depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione” (Lett. l.b);

si ritiene di potere equiparare la destinazione d’uso proposta, ovvero, il magazzino per deposito merci destinate all’e-commerce, alla citata categoria di cui alla lettera l.b dell’art. 27 N.T.A. rientrante nella macro destinazione “Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio”. Tale cambio d’uso, da residenziale a magazzino dedicato all’e-commerce, si configura in variante al P.G.T. vigente in quanto il Piano Attuativo non consente la realizzazione di destinazioni produttive.

Fatto salvo quanto sopra, trattandosi di specifiche esigenze aziendali di Esselunga spa, anche in accordo con il settore tecnico del Comune di Brescia, si è deciso di procedere con l’attuazione della trasformazione proposta attraverso la procedura di **SUAP**.

1.3.2 Iter da seguire

La procedura di SUAP segue l’iter previsto dal DPR 160/2010 ed art. 97 della L.R. 12/2005.

1.3.2.1 DPR 160/2010

Il DPR 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 ” disciplina i procedimenti di SUAP. Di seguito si riportano gli artt.7-8 che disciplinano il procedimento unico e le varianti urbanistiche.

art. 7. Procedimento unico

1. Fuori dei casi disciplinati dal Capo III, le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'art.2, comma 1, sono presentate al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, salvi i termini più brevi previsti dalla disciplina regionale, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa; decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata.

2. Verificata la completezza della documentazione, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo entro trenta giorni, decorso il termine di cui al c.1, salvi i termini più brevi previsti dalla normativa regionale.

3. Quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del SUAP indice una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero dalle altre normative di settore. Scaduto il termine di cui al c.2, ovvero in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi, si applica l'art.38, comma 3, lettera h), del decreto-legge.

5. Nei procedimenti di cui al comma 1, l'Agenzia, su richiesta del soggetto interessato, può svolgere attività istruttoria ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge, e trasmette la relativa documentazione, in via telematica, al responsabile del SUAP. L'Agenzia fornisce assistenza per l'individuazione dei procedimenti da attivare in relazione all'esercizio delle attività produttive o alla realizzazione degli impianti produttivi, nonché per la redazione in formato elettronico delle domande, dichiarazioni e comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici. Se il comune lo consente, l'Agenzia può fornire supporto organizzativo e gestionale alla conferenza di servizi.

6. Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

7. Il rispetto dei termini per la conclusione del procedimento costituisce elemento di valutazione del responsabile del SUAP e degli altri soggetti pubblici partecipanti alla conferenza di servizi.

art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Tabella 1: estratti articoli 7-8 del DPR 160/2010

1.3.2.2 LR 12/2005

A livello di legislazione regionale, i SUAP sono disciplinati dall'art.97 della LR 12/2005 di seguito riportato.

art. 97. (Sportello unico per le attività produttive)

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive,), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la Provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.

3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di 15 giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di 15 giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.

5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Tabella 2: articoli 97 della LR 12/2005

2 Contestualizzazione dell'attività di logistica

2.1 Caratteristiche funzionali del progetto e inquadramento legislativo

L'edificio è destinato a deposito e magazzino per l'esercizio da parte di Esselunga S.p.A. dell'attività di vendita diretta a distanza di prodotti alimentari e non alimentari, tramite ordini effettuati on line con successiva consegna a domicilio del cliente e con esclusione di attività che comportino in loco contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori finali.

L'attività svolta all'interno dell'edificio viene effettuata in funzione degli ordini che arrivano dai clienti esclusivamente in formato telematico (via web, attraverso un dispositivo digitale, PC, tablet o Smartphone sul sito: www.esselungaacasa.it).

Le modalità organizzative dell'"e-commerce" **non prevedono alcun accesso diretto alla clientela** e consistono in:

- ricezione per via telematica degli ordinativi,
- preparazione dei pallet di consegna, tramite il prelievo dal magazzino,
- caricamento sui mezzi furgonati
- consegna diretta al domicilio del consumatore.

In sostanza si tratta di **un'attività di puro magazzinaggio e logistica**, corredata da pochi elementi amministrativi, in quanto le operazioni di ordinazione, pagamento e controllo avvengono interamente con sistema virtuale on-line.

Il commercio on-line è disciplinato dal **D.lgs 31 marzo 1998 n. 114**, successivamente integrato dal **D.lgs 26 marzo 2010 n. 59**, all'art.18 *"Vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione"*.

La disciplina trae origine dalla **Direttiva 2000/31/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2000, riferita al commercio elettronico nel mercato interno, che prevede nella sezione concernente il regime di stabilimento, art.4, c.1, che *"...gli Stati membri garantiscono che l'accesso all'attività di un prestatore di servizio della società dell'informazione ed il suo esercizio non siano soggetti ad autorizzazione preventivi o ad altri requisiti di effetto equivalente..."*.

In sede di recepimento della Direttiva 2006/13/CE, il **D.lgs 59/2010, all'art.68** stabilisce che *"... la vendita al dettaglio tramite sistemi di comunicazione è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (Scia), da presentare allo Sportello Unico per le attività produttive (Suap) del Comune nel quale l'esercente intende avviare l'attività ..."*.

Di conseguenza l'**art.18 c.3 del D.lgs 114/98** prevede, quale unico adempimento ai fini dell'abilitazione all'esercizio dell'attività, l'indicazione *"... nella segnalazione certificata di inizio attività della sussistenza dei requisiti di cui all'art.5 ed il settore merceologico ..."*.

Dal punto di vista autorizzativo, l'edificio opera pertanto nell'ambito della modalità di vendita al dettaglio a distanza di prodotti alimentari e non alimentari ed è oggetto di notifica per il settore alimentare, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del Reg (CE) 852/2004 per attività di deposito, nell'ambito del procedimento amministrativo previsto, tramite SCIA, per apertura attività di vendita per corrispondenza, televisione e altri sistemi di comunicazione (web).

Trattandosi di una tipologia speciale di acquisto, disciplinata in modo autonomo rispetto alle tradizionali forme di commercio al dettaglio rappresentate dagli esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita, subordinata, come si è visto, a semplice Scia e in assenza di procedimento autorizzativo, **l'insediamento di tale attività non costituisce ampliamento del centro commerciale già autorizzato sul comparto, in quanto non dispone né di superficie di vendita al dettaglio né di accesso alla clientela.**

2.2 Presupposti urbanistici

Nella legislazione in materia, il commercio on-line/elettronico prevede **transazione commerciale (scelta del prodotto, ordinativo, pagamento) interamente in forma telematica**, senza l'impiego di locali di vendita e, quindi, di superficie a tal fine dedicata e **non richiede l'utilizzo di locali a specifica destinazione commerciale.**

Il **D.lgs 114/98**, infatti, prevede:

- per l'insediamento di **esercizi di vicinato** (art.7) il rispetto dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche nonché di quelle relative alle destinazioni d'uso;
- per le **medie e grandi strutture di vendita**, sottoposte ad autorizzazione, consente l'insediamento solo nelle aree con specifica destinazione d'uso commerciale individuate dai Comuni tramite i propri strumenti urbanistici (art. 6).
- per le **forme speciali di vendita** (artt.16-21) non pone alcun obbligo di tipo urbanistico; non è richiesta alcuna dichiarazione in merito alla compatibilità urbanistica e della destinazione d'uso dei locali.

In sostanza l'attività di commercio on-line/elettronico potrebbe essere svolta presso la propria abitazione o presso un qualsiasi ufficio, oppure senza alcun riferimento localizzativo, considerato che si tratta di transazioni commerciali effettuate esclusivamente ed interamente in via telematica. Il riferimento localizzativo, da indicare obbligatoriamente in sede di Scia, è quello del sito utilizzato per tali transazioni, in sostanza un riferimento virtuale.

Qualora il commercio on-line/elettronico venga effettuato all'interno di locali, la destinazione d'uso da considerare sarà quella delle funzioni a cui tali locali sono adibiti: come si è visto, la sola transazione commerciale, con la consegna che viene effettuata da altro luogo, non ha bisogno di alcuna destinazione d'uso commerciale. **Il luogo da cui proviene la merce dovrà, al contrario, disporre della destinazione d'uso coerente con le funzioni che in tali locali di svolgono: nel caso specifico, deposito e/o logistica.**

2.3 Destinazione d'uso

Le considerazioni sopra riportare sono richiamate nella disciplina urbanistica comunale: il PGT vigente, all'art.91, precisa che le destinazioni d'uso si definiscono commerciali quando garantiscono costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- lo stoccaggio delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti.

Nel commercio on-line/elettronico che si intende realizzare:

- non è previsto alcun accesso da parte della clientela;
- le merci depositate sono quelle ordinate on line e sono lì depositate esclusivamente ai fini della successiva consegna al domicilio del consumatore finale;
- il personale è addetto alla movimentazione delle merci ai fini della preparazione delle spese che verranno consegnate al domicilio del consumatore e non effettuano attività di vendita non essendoci, come detto, previsto alcun afflusso di clientela.

Pertanto, **secondo il vigente PGT, l'insediamento dell'attività in oggetto non si configura come destinazione d'uso commerciale.**

L'attività svolta è riferita esclusivamente al deposito, stoccaggio, predisposizione delle consegne effettuate direttamente al domicilio dei consumatori, caricamento mezzi, ricezione telematica degli ordini.

Tali funzioni sono classificate dalle **NTA del vigente PGT, art.27.2**, come **"attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio"** e precisamente ai punti:

l.b "magazzini, depositi coperti o scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione" e l.e "attività logistiche e per il trasporto di merci".

Chiarito che l'attività economica di logistica rientra nella destinazione produttiva, denominata "I. Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio" dall'art. 27 c.2 delle NTA di PGT, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, la procedura qualora "lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti" segue l'iter previsto dal c.1 del sovracitato articolo.

Ai sensi dell'art.81 delle NTA per gli ambiti produttivi il Rapporto di Copertura è di 0,5 mq/mq.

Viste le specifiche esigenze progettuali :

- **ipotesi 1:** prioritariamente come "soluzione ottimale" realizzare un magazzino logistico in collegamento fisico e funzionale con GSV esistente:
 - slp minima necessaria: 2.600 mq;
- **ipotesi 2:** secondariamente come "soluzione alternativa" realizzare magazzino logistico fisicamente autonomo ma in adiacenza a GSV esistente:

- slp minima necessaria: 5.000 mq

la carenza e/o insufficienza di aree a destinazione produttiva nelle aree della città dove Esselunga ha già centri commerciali esistenti viene analizzata nel successivo capitolo 3 “Ricognizione”.

3 Ricognizione

3.1 analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Triumplina

La collocazione di Esselunga lungo via Triumplina garantisce un elevato livello di accessibilità veicolare.

Analizzando il contesto dell'Esselunga di via Triumplina, come evidente dall'ortofoto e dall'estratto di PGT di seguito riportati:

- ipotesi 1 (edificio in collegamento diretto con centro commerciale esistente): ad ovest dell'edificio Esselunga di via Triumplina è presente un lotto libero, a destinazione residenziale e nella disponibilità di Esselunga spa, che soddisfa le dimensioni richieste nel caso di realizzazione del magazzino logistico in collegamento con GSV esistente;
- ipotesi 2 (edificio di 5.000 mq di slp ed area di 10.000 mq in adiacenza del centro commerciale esistente): il lotto libero è inferiore alle dimensioni richieste per realizzare un magazzino logistico autonomo, seppur adiacente alla GSV esistente. Gli edifici produttivi a sud, peraltro non nella disponibilità di Esselunga spa, rimanendo separati dalla viabilità, non soddisfano le dimensioni di 7.000-9.000 mq di slp e 15.000.-20.000 mq di superficie territoriale.

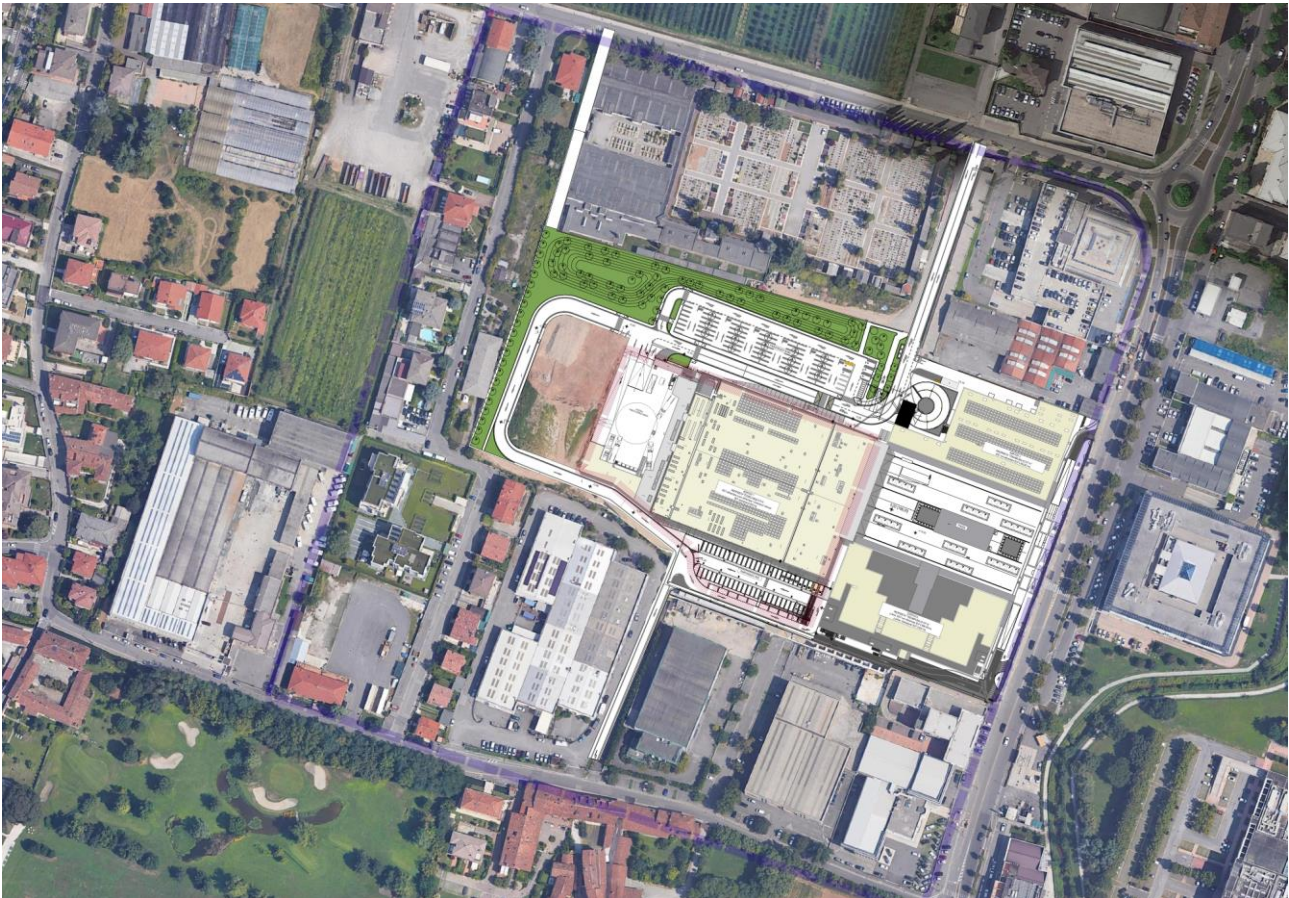
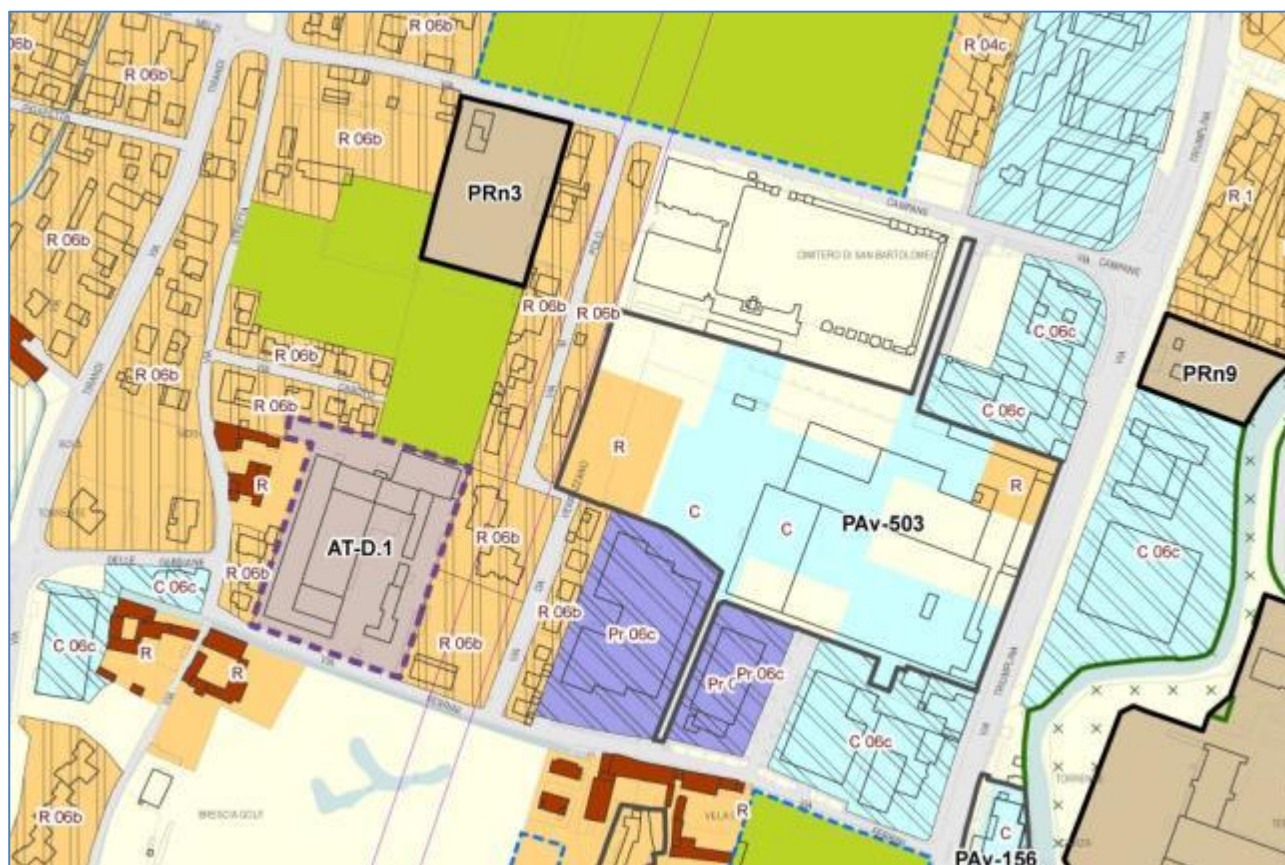


Figura 3: Esselunga di via Triumplina

**Ambito del tessuto urbano consolidato**

	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Nuclei storici (NTA art.73)
	Tessuti storici (NTA Art.80)
	Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
	Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
	Grandi poli produttivi (NTA art.81)
	Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
	Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Ambiti della città in trasformazione

	PR	Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
	PS	Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
	AR	Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
	PAV	Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
	AT	Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
	AT	Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Ambito non urbanizzato

	Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
	Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
	Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
	Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
	PLIS delle Colline (NTA art.86)
	Estensione PLIS delle Colline (NTA art.86)
	PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

Figura 4: estratto tavola di PGT “V-PR02 Azioni di Piano”

3.2 analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Milano



Figura 5: vista aerea Esselunga via Volta

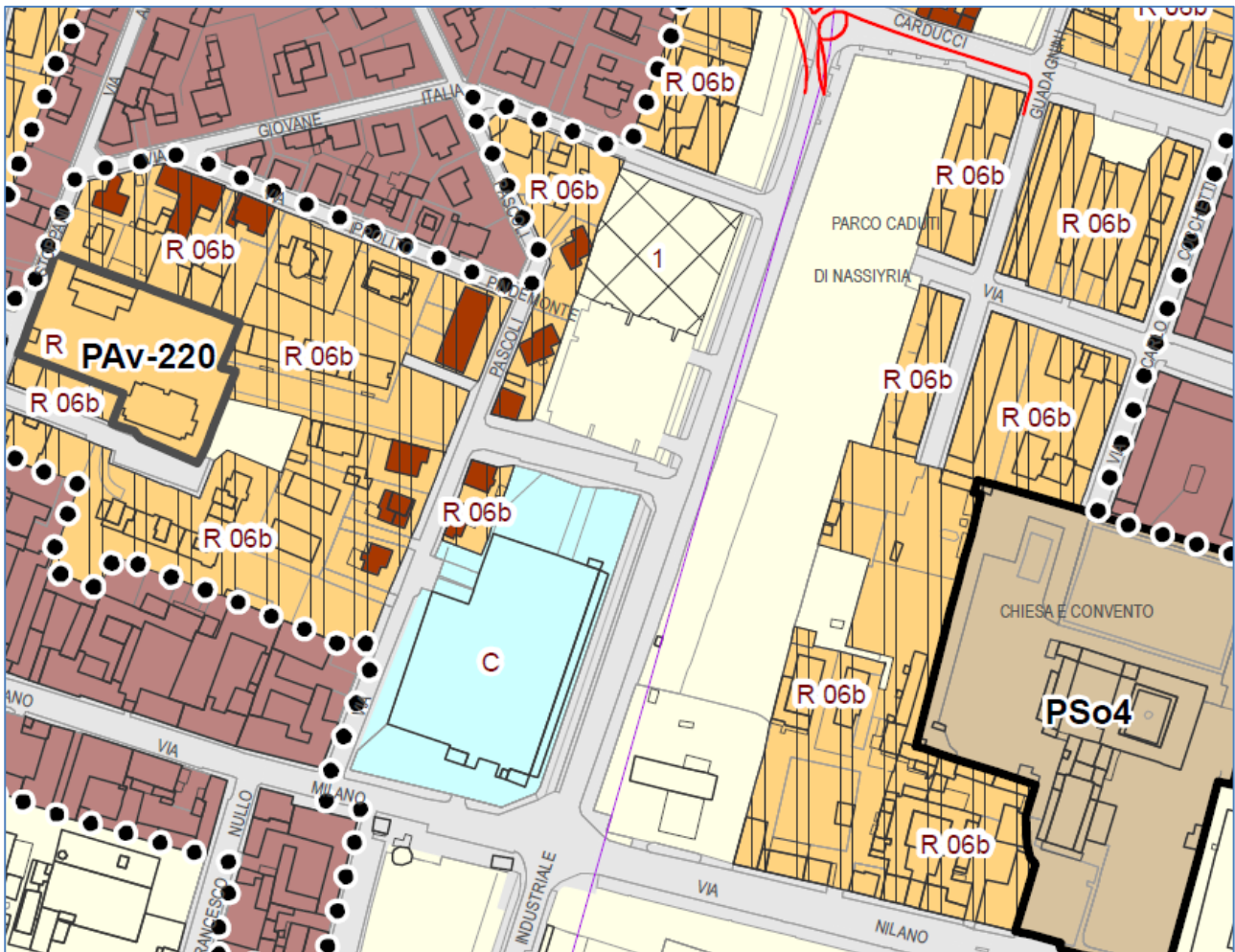
La collocazione di Esselunga lungo via Milano, in un contesto urbano residenziale non garantisce il livello di elevata accessibilità veicolare auspicabile per la tipologia di intervento in oggetto.

Analizzando il contesto dell'Esselunga di via Milano, come evidente dall'ortofoto e dall'estratto di PGT di seguito riportati, si può notare che l'Esselunga di via Milano è inserita in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale già fortemente urbanizzato dove non sono presenti aree a destinazione produttiva. In particolare:

- ipotesi 1 (edificio in collegamento diretto con centro commerciale esistente): l'edificio è circondato da strade urbane e nell'area di proprietà non sono presenti aree libere di dimensioni sufficienti;
- ipotesi 2 (edificio di 5.000 mq di slp ed area di 10.000 mq in adiacenza del centro commerciale esistente): non potendo essere soddisfatta l'ipotesi 1 che richiede meno superfici fondiarie, nemmeno l'ipotesi 2 può essere soddisfatta.



Figura 6: Esselunga di via Milano

**Ambito del tessuto urbano consolidato**

	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Nuclei storici (NTA art.73)
	Tessuti storici (NTA Art.80)
	Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
	Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
	Grandi poli produttivi (NTA art.81)
	Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
	Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Ambiti della città in trasformazione

	Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
	Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
	Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
	Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
	Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
	Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Ambito non urbanizzato

	Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
	Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
	Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
	Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
	PLIS delle Colline (NTA art.86)
	Estensione PLIS delle Colline (NTA art.86)
	PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

Figura 7: estratto tavola di PGT "V-PR02 Azioni di Piano"

3.3 analisi delle aree contigue all'edificio Esselunga di via Volta



Figura 8: vista aerea Esselunga via Volta

La collocazione di Esselunga in via della Volta garantisce un elevato livello di accessibilità veicolare.

Analizzando il contesto dell'Esselunga di via Volta, come evidente dall'ortofoto e dall'estratto di PGT di seguito riportati, si evidenzia che non sono presenti aree a destinazione produttiva e in particolare:

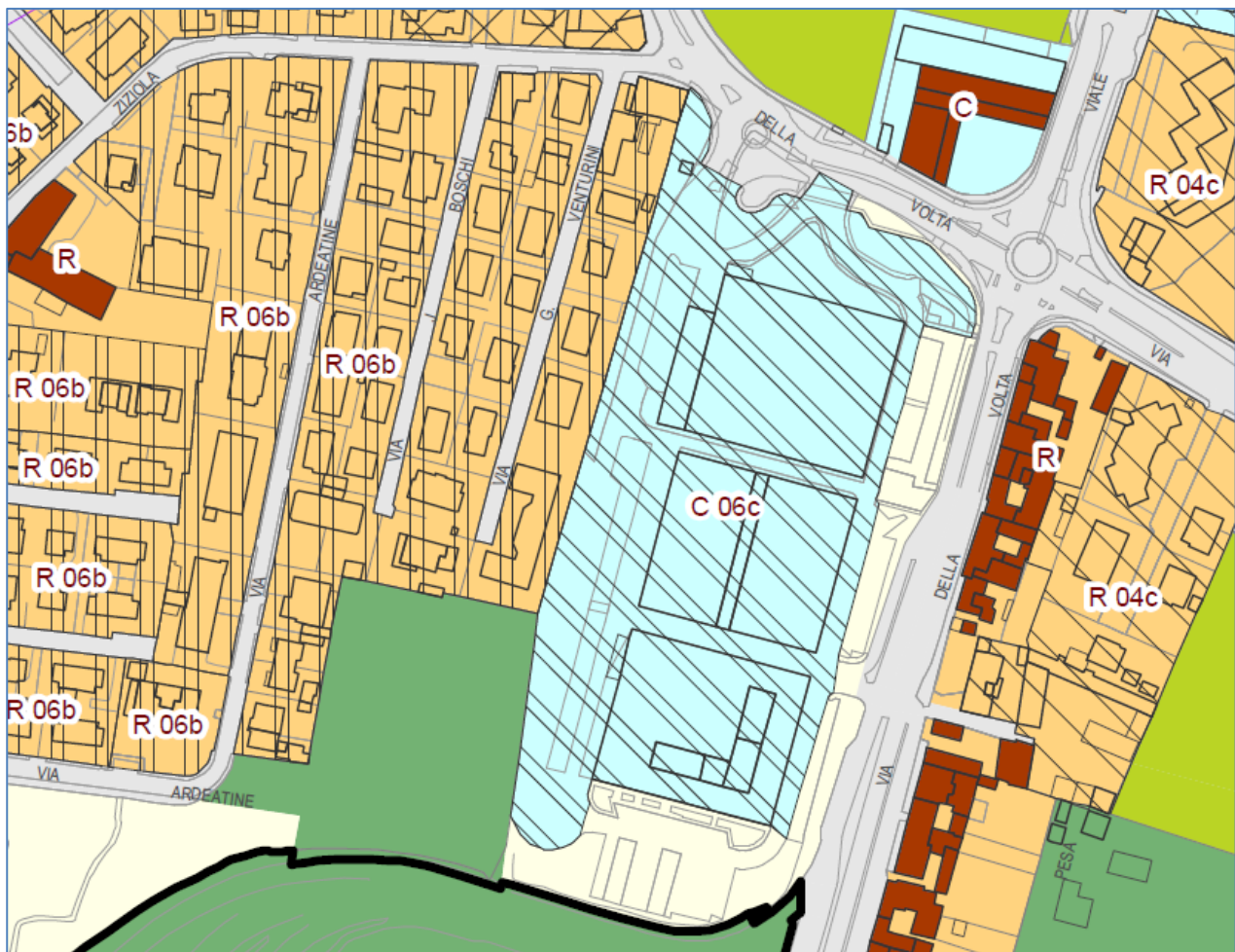
- ipotesi 1 (edificio in collegamento diretto con centro commerciale esistente): gli edifici esistenti in adiacenza all'Esselunga di via Volta sono occupati da altre attività commerciali e pertanto non disponibili. Non sono presenti aree libere inedificate in adiacenza;
- ipotesi 2 (edificio di 5.000 mq di slp ed area di 10.000 mq in adiacenza del centro commerciale esistente): in adiacenza all'edificio Esselunga non sono presenti aree libere delle dimensioni richieste.

3.4 sintesi della ricognizione

In base a quanto descritto in precedenza nel presente capitolo, in nessuno dei tre contesti sono presenti aree produttive disponibili, ai sensi del vigente PGT, in grado di rispondere alle esigenze aziendali di Esselunga spa.

Nel lotto individuato ad ovest dell'edificio Esselunga di via Triumplina e ad attuale destinazione residenziale è possibile insediare l'attività di e-commerce soddisfacendo a pieno alle esigenze aziendali (ipotesi 1).

Pertanto si propone progetto in variante urbanistica, ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.

**Ambito del tessuto urbano consolidato**

	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Nuclei storici (NTA art.73)
	Tessuti storici (NTA Art.80)
	Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
	Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
	Grandi poli produttivi (NTA art.81)
	Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
	Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Ambiti della città in trasformazione

	Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
	Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
	Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
	Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
	Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
	Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Ambito non urbanizzato

	Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
	Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
	Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
	Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
	PLIS delle Colline (NTA art.86)
	Estensione PLIS delle Colline (NTA art.86)
	PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

Figura 9: estratto tavola di PGT "V-PR02 Azioni di Piano"



Figura 10: Esselunga di via Volta

4 Progetto proposto

Alla luce della ricognizione effettuata e descritta al capitolo precedente, l'unica area esistente che risponde alle esigenze progettuali individuate in premessa, ovvero

- **mantenimento della catena del freddo;**
- **dimensioni minime di superficie fondiaria ed slp;**
- **adiacenza con struttura di vendita esistente;**
- **elevato livello di accessibilità veicolare,**

è il lotto libero posto ad ovest dell'edificio dell'**Esselunga di via Triumplina**, all'interno del perimetro del Piano Attuativo Vigente (PAV – 503) Ex Idra – Violino, approvato con Deliberazione di G.C. n. 313 del 9/06/2015.

Nel P.A. approvato, con Deliberazione di G.C. n. 313 del 9/06/2015, è previsto un lotto con destinazione residenziale nella porzione ovest dell'ambito: la presente proposta prevede una nuova destinazione per tale lotto (edificio 4), nello specifico un deposito-logistico per consegna a domicilio di ordinativi on-line (cd. e-commerce).

La presente proposta prevede un cambio di destinazione urbanistica con contestuale riduzione della capacità insediativa relativa all'edificio 4 e pertinenze, ovvero un deposito-logistico per consegna a domicilio di ordinativi on-line (cd. e-commerce) di circa 2.600 mq di SLP in luogo di un edificio esclusivamente residenziale pari a 4.500 mq.

Il planivolumetrico proposto è volto ad integrarsi con il contesto residenziale esistente sul lato ovest del comparto. La configurazione dei flussi veicolari in ingresso e uscita dal lotto a destinazione di deposito-logistico è definita dall'assetto viario realizzato con l'attuazione del Piano Attuativo. Nello specifico la zona di carico scarico è stata posta al lato nord dell'edificio per rimodularne le proporzioni e spostare l'accesso e l'uscita in posizione più funzionale alla gestione dei flussi veicolari; la fascia verde alberata, di filtro tra il comparto del Piano Attuativo approvato e la residenza sul lato ovest, è stata ampliata per garantire una maggiore schermatura dell'intervento rispetto al contesto preesistente.

L'edificio proposto, con capacità insediativa complessiva di **2.600 mq di slp**, è organizzato con un piano terra destinato a magazzino e deposito merci e con un piano interrato destinato al parcheggio di mezzi furgonati per le consegne a domicilio, a un locale tecnico e agli spogliatoi del personale addetto. Trattandosi di mezzi furgonati isotermici, dotati di vano frigorifero integrato, il parcheggio interrato dedicato alla sosta avrà altezza utile interna atta ad ospitare tali veicoli; tale parcheggio interrato sarà pertinenziale al magazzino sovrastante.

Complessivamente queste le superfici indicative della proposta:

- magazzino al piano terra: 2.600 mq di slp;
- locale tecnico e spogliatoi al piano interrato: 300 mq di slp;

- parcheggio al piano interrato: 2.000 mq.

L'ipotizzato intervento di logistica interessa l'intero lotto inizialmente previsto per lo sviluppo residenziale, proponendo la realizzazione di un **magazzino di 2.600 mq di slp** complessivi suddivisi in 2.300 mq al piano terra e 300 mq al piano interrato oltre ad un parcheggio pertinenziale interrato e un nuovo assetto della viabilità interna relativo alla specifica area di intervento oggetto di variante.

5 Conclusioni

Preso atto della carenza/insufficienza di aree a destinazione produttiva che rispondano alle esigenze progettuali elencate in premessa, si propone di attuare l'intervento di magazzino di logistica e-commerce, attraverso la procedura di SUAP in variante ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.

Dalla ricognizione effettuata sul contesto nel quale sono collocate le tre strutture di vendita di Esselunga già esistenti nella città di Brescia, l'unica area che risponde pienamente alle esigenze aziendali permettendo di soddisfare l'ipotesi 1, di magazzino di logistica in collegamento diretto con centro commerciale esistente, è l'**area libera a destinazione residenziale posta ad ovest dell'edificio Esselunga di via Triumplina**. Eventuali altre aree produttive libere o riconvertibili che non siano in prossimità di strutture di vendita già esistenti di Esselunga non possono essere prese in considerazione in quanto non compatibili con le esigenze aziendali individuate in premessa.

Il progetto proposto:

- risponde pienamente alle esigenze progettuali derivanti dagli obiettivi aziendali:
 - 1 - mantenimento della catena del freddo;
 - 2 - dimensioni minime di superficie fondiaria ed slp;
 - 3 - adiacenza a struttura di vendita esistente;
 - 4 - elevato livello di accessibilità veicolare.
- offre nuove opportunità occupazionali;
- è a "consumo di suolo zero", ai sensi della LR 31/2014;
- utilizza un lotto di dimensioni contenute grazie alla sinergia con la struttura esistente e la realizzazione di parcheggi interrati;
- riducendo le altezze rispetto all'edificio residenziale previsto in quell'area, riduce l'impatto visivo –paesaggistico;
- sfruttando le funzioni esistenti, garantisce un'elevata sostenibilità complessiva dell'intervento.