



COMUNE DI CORCIANO

Provincia di Perugia

ATTO DI PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Legge Regionale 13 giugno 2014, n. 10, art. 11 comma 1

Regolamento Regionale 8 gennaio 2018, n. 1

*A cura dell'Area Cultura, Turismo e Sviluppo del Territorio del Comune di Corciano
in collaborazione con l'Area Urbanistica, Edilizia Privata e SUAPE*

Premessa	3
1 – Le norme di riferimento	3
2 – Il contesto socio-economico	17
2.a – La popolazione	17
2.b – Il turismo	20
2.c – Eventi e manifestazioni del territorio comunale	22
2.d – L'economia	26
3 – L'analisi del sistema distributivo	29
3.a – Confronto dei dati comunali (anni dal 2015 al 2020) con i dati nazionali, regionali e provinciali disponibili dal Rapporto sul Sistema distributivo redatto annualmente dal Ministero per lo Sviluppo Economico	29
3.b – Dati analitici del settore del commercio nel Comune di Corciano	31

3.c – Analisi della distribuzione geografica delle diverse tipologie commerciali nel territorio comunale.....	34
4 – Le analisi geo-morfologiche, urbanistiche, infrastrutturali e trasportistiche	41
4.a – Il territorio	41
4.b – Il sistema di mobilità	45
4.c – I parcheggi pubblici.....	51
4.e – Aree dismesse, degradate o sottoutilizzate nel territorio comunale	59
4.f – Le previsioni urbanistiche in tema di commercio.....	62
5 – Le analisi di area satura	70
5.a – Il metodo di analisi	70
5.b – Il focus sulla zona di Ellera-Chiugiana	71
6 – Le scelte di programmazione	83
6.a – I principi guida e la visione strategica	83
6. b – La programmazione comunale.....	89

Premessa

Il presente elaborato costituisce lo strumento di programmazione del Comune di Corciano per il settore del commercio in sede fissa, previsto ai sensi dell'art. 11 della L.R. Umbria 10/2014, *Testo Unico in materia di commercio*.

Nella redazione del presente atto, al fine di favorire lo sviluppo sostenibile e un corretto insediamento di tutte le attività commerciali, vengono valutate le caratteristiche socio-economiche, geo-morfologiche, urbanistiche e infrastrutturali delle diverse aree comunali.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. Umbria 10/2014 e dell'art. 2, comma 1, del Reg. Reg. 1/2018, è stata attuata la Concertazione con le associazioni dei consumatori, le organizzazioni imprenditoriali del commercio maggiormente rappresentative e le organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti.

1 – Le norme di riferimento

Nonostante l'attività commerciale sia una delle più antiche nella storia dell'uomo e nelle sue relazioni sociali, a livello normativo, in Italia, bisogna arrivare ai primi anni settanta per poter parlare di disciplina del settore "commercio".

È, infatti, con la **Legge n. 426/1971** che inizia la regolamentazione dell'attività commerciale nel nostro Paese, in particolare di quella al dettaglio in sede fissa, ovvero esercitata all'interno di strutture fisse e rivolta al consumatore finale. I principi su cui si fonda questo primo quadro normativo sono i seguenti:

- la creazione del Registro Esercenti Commercio (cosiddetto REC) istituito per ciascuna CCIAA la cui iscrizione risulta requisito imprescindibile per l'accesso all'attività commerciale;
- l'introduzione di determinati requisiti non solo morali ma anche professionali per l'iscrizione al REC;
- l'istituzione di una autorizzazione amministrativa rilasciata dal Sindaco del Comune in cui ha sede l'esercizio commerciale, sentito il parere di una apposita commissione, per ottenere nuove aperture commerciali oppure il trasferimento in altra zona o l'ampliamento di esercizi preesistenti;
- la previsione di piani comunali di sviluppo e adeguamento della rete commerciale per favorire l'equilibrio tra la domanda e l'offerta;
- l'istituzione di n. 14 tabelle relative alle diverse categorie merceologiche, alcune delle quali contingentate in termini di superfici di vendita disponibile, secondo le previsioni del Piano comunale.

Il quadro normativo configuratosi attraverso questi principi risulta, comprensibilmente, fortemente "dirigistico" e l'atteggiamento che ne deriva da parte delle amministrazioni pubbliche ha connotati prevalentemente protezionistici, miranti a salvaguardare gli interessi dei commercianti già presenti e ad

ostacolare l'arrivo della medio - grande distribuzione. La conseguenza sul piano pratico sarà, negli anni a venire, quella di un forte squilibrio territoriale tra i diversi Comuni, causato dalla diversa tendenza del singolo territorio alla modernizzazione e al cambiamento dello *status quo*, nonché un importante malcontento tra i consumatori finali che, più o meno organizzati, iniziano a far sentire la loro "voce", invitando le amministrazioni pubbliche a mostrare maggiore disponibilità nell'accogliere gli investimenti realizzati dalle medie e grandi strutture, al fine di generare un maggiore servizio commerciale nel territorio, aumentare la concorrenza e, conseguentemente, diminuire i prezzi dei prodotti.

Con l'emanazione del **Decreto Legislativo n. 114/1998 «Riforma della disciplina relativa al commercio»**, cosiddetto **Decreto Bersani**, viene così operato il primo grande processo di liberalizzazione normativa del settore. L'impianto complessivo di questa nuova regolamentazione si basa su due pilastri: il ridimensionamento delle barriere istituzionali all'entrata nel mondo del commercio e l'affidamento di poteri legislativi alle Regioni per la regolamentazione delle situazioni specifiche territoriali di loro competenza. Per perseguire tali finalità, la nuova disciplina opera le seguenti modifiche sostanziali alla precedente legislazione:

- sul piano delle tabelle merceologiche, esse passano da 14 a 2, o meglio, si passa a due soli settori: alimentare e non alimentare; si stabilisce che l'assortimento merceologico all'interno del singolo settore è libero, in modo che possano nascere format innovativi e variabili a discrezione dell'imprenditore;
- viene abolita l'iscrizione al REC per l'attività di commercio al dettaglio e il requisito professionale di accesso viene previsto limitatamente al solo settore alimentare;
- viene liberalizzato l'avvio di nuovi esercizi commerciali fino a 250 mq nei centri urbani con oltre 10mila abitanti e fino a 150 mq in quelli sotto i 10mila abitanti, i cosiddetti "esercizi di vicinato", attraverso una procedura estremamente semplice che prevede una comunicazione da inviare al Comune, con autocertificazione circa il possesso di requisiti soggettivi ed oggettivi, sia per l'apertura che per il trasferimento di sede o l'ampliamento di superficie. Salvo comunicazioni contrarie da parte del Comune entro 30 giorni, l'attività allo scadere di tale termine può essere iniziata. In questo modo vengono rese libere le aperture di nuovi piccoli esercizi commerciali e il termine di 30 giorni di "silenzio-assenso" è così ristretto da evitare lungaggini burocratiche nel fornire risposte ai nuovi potenziali imprenditori. Per le medie e le grandi strutture di vendita, invece, si conferma il regime dell'autorizzazione e la correlata attività di programmazione.

L'altra grande innovazione della nuova normativa nazionale è l'attribuzione di un ruolo fondamentale alle Regioni e ai Comuni, superando di fatto la politica centralistica della Legge n. 426/1971, iniziativa poi

coronata dalla Riforma del Titolo V della Costituzione (2001) con l'attribuzione alle stesse Regioni della competenza legislativa esclusiva in materia di commercio.

Ulteriore spinta alla liberazione del commercio al dettaglio del nostro paese è data dalla **Direttiva europea sui Servizi n. 2006/123/CE**, recepita nel nostro ordinamento nazionale dal **Decreto Legislativo n. 59 del 26 marzo 2010**.

L'obiettivo fondamentale di questa normativa è quello di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto ed omogeneo funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità ai servizi sul territorio nazionale. Tutto questo significa che non possono essere poste barriere all'accesso, non giustificate in termini di interesse pubblico, ad un operatore economico. Complessivamente: deve essere garantita la concorrenza tra gli operatori esistenti sul mercato, nessun operatore economico deve godere di condizioni di privilegio sul piano autorizzatorio, né di condizioni dominanti *de facto* sul mercato, le uniche barriere alla libertà di accesso devono fondarsi su *motivi imperativi di interesse generale*, intendendosi per questi ultimi quelli riconducibili unicamente all'ordine pubblico, alla sicurezza e all'incolumità pubbliche, alla sanità pubblica, alla sicurezza stradale, alla tutela dei lavoratori, alla tutela dei consumatori, alla lotta alla frode, alla tutela dell'ambiente, alla salute degli animali, alla proprietà intellettuale, alla conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, agli obiettivi di politica sociale e culturale (quali la conservazione del patrimonio storico e artistico).

All'interno di questa cornice legislativa comunitaria e nazionale, nasce e si sviluppa nel tempo il quadro normativo regionale umbro sul commercio. Nel **1999**, la Regione Umbria emana la prima legge regionale sulla materia: la **L.R. n. 24 "Disposizioni in materia di commercio in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114"**.

L'impianto normativo opera innanzitutto una grande suddivisione tra i comuni in termini di ampiezza demografica (popolazione in essi residente), suddividendo gli stessi in quattro classi di riferimento: le prime due comprendono i comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti (classe I) e quelli compresi tra 10.000 e 50.000 abitanti (classe II); le altre due, i comuni con popolazione compresa tra 3.000 e 10.000 abitanti (classe III) e quelli con popolazione inferiore a 3.000 abitanti (classe IV). Tale classificazione risulta particolarmente importante perché da essa si originano dirette conseguenze sui limiti dimensionali delle diverse tipologie degli esercizi (vicinati, medie e grandi strutture di vendita).

In particolare la legge regionale prevede che:

- le medie strutture sono suddivise in M1 e M2 con limiti dimensionali differenti a seconda della classe demografica del comune di appartenenza;
- vengono divise anche le grandi strutture di vendita in G1 e G2;

- sotto il profilo merceologico le medie e grandi strutture di vendita vengono ulteriormente distinte nelle categorie A (esercizi del solo settore alimentare ed esercizi dei settori alimentare e non alimentare) ed E (esercizi del solo settore non alimentare);
- per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita vengono stabiliti dei limiti di compatibilità territoriale; ad esempio soltanto nei comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti non esistono tipologie incompatibili; al contrario, le medie strutture di tipo M2 alimentari (M2/A) non possono insediarsi nei comuni più piccoli (meno di 3.000 abitanti), così come le grandi strutture del tipo G2/A (5.500-10.000 mq) risultano non insediabili nei comuni aventi popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti, ecc.;
- per le medie strutture di vendita i Comuni si devono dotare non di semplici criteri per il rilascio delle relative autorizzazioni, ma di un vero e proprio strumento di programmazione al fine di assicurarne l'equilibrato sviluppo sul territorio comunale; spetterà a questo provvedimento, previa analisi ricognitiva dell'intero apparato distributivo al dettaglio del comune e in conformità agli indirizzi della programmazione regionale, determinare il numero, la categoria dimensionale e la tipologia merceologica delle medie strutture di nuova realizzazione;
- la programmazione degli insediamenti delle grandi strutture di vendita sia riservata alla competenza regionale.

Tale quadro normativo regionale subisce una radicale revisione con l'arrivo degli obblighi derivanti dall'attuazione della Direttiva europea sui servizi n. 2006/123/CE. Dal 2010 in poi, infatti, la Regione Umbria interviene nel settore del commercio con diverse disposizioni normative: la **L.R. 15/2010**, la **L.R. 8/2011**, la **D.G.R. 738/2011**, la **L.R. 10/2013**, il **Testo Unico in materia di commercio (L.R. 10/2014)** e, infine, il **Regolamento Regionale 1/2018**.

Tali provvedimenti normativi operano diverse modifiche al precedente impianto legislativo. Partendo dalle previsioni concernenti la classificazione degli esercizi commerciali in funzione delle relative dimensioni e dei settori merceologici trattati, vengono, alla fine di tutti i molteplici cambiamenti normativi, ridefinite le seguenti diverse tipologie di strutture, tutt'oggi vigenti:

ESERCIZI DI VICINATO - esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;

M1 – medie strutture inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 600 mq nei comuni delle classi III e IV e 251 e 900 mq nei comuni delle classi I e II;

M2 – medie strutture intermedie: esercizi aventi superficie compresa tra 601 e 1000 mq nei comuni delle classi III e IV e superficie compresa tra 901 e 1500 mq nei comuni delle classi I e II;

M3 – medie strutture superiori: esercizi aventi superficie compresa tra 1001 e 1500 mq nei comuni delle classi III e IV e superficie compresa tra 1.501 e 2.500 mq nei comuni delle classi I e II;

G1 – grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 1501 e 3500 mq nei comuni delle classi III e IV e superficie compresa tra 2501 e 5500 mq nei comuni delle classi I e II;

G2 – grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita maggiore a 3500 mq nei comuni delle classi III e IV o maggiore a 5.500 mq nei comuni delle classi I e II.

Per quanto attiene invece alle procedure per l'apertura dei vari esercizi, l'evoluzione normativa sopra riassunta ha condotto all'applicazione del regime semplificato della *segnalazione certificata di inizio attività* anche alle medie strutture di minore dimensione, M1 – fino a 900 mq di superficie di vendita, oltre che agli esercizi di vicinato (rendendo praticamente libera l'apertura del 95% degli esercizi commerciali operanti in Umbria).

Per le medie strutture di vendita di tipologia M2 è confermato il regime autorizzativo comunale, mentre per le medie strutture superiori di tipologia M3 e le grandi strutture di vendita G1 e G2, l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento e la modifica/aggiunta di settore merceologico sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio, su determinazione di una Conferenza di Servizi cui partecipano Comune, Provincia e Regione.

In merito all'insediamento delle medie strutture di vendita M3 e delle grandi strutture di vendita, inoltre, la **deliberazione della Giunta Regionale n. 738 del 5 luglio 2011** getta le basi per due importanti concetti: la previsione di *criteri qualitativi ed elementi obbligatori* da rispettare al fine di poter conseguire la relativa autorizzazione e l'individuazione, da parte dei Comuni, delle cosiddette "*aree sature*" sotto il profilo della sostenibilità, la cui disciplina è poi stata riprodotta nell'articolo 5 ter della legge regionale 6 maggio 2013 n. 10 e da lì transitata all'articolo 11, comma 2, lettera a) dell'attuale Testo Unico in materia di commercio (Legge Regionale n. 10/2014).

Le disposizioni appena citate prevedono, in particolare, che i Comuni:

- valutate le caratteristiche e le tendenze della distribuzione e nel rispetto delle indicazioni regionali, adottino un *atto di programmazione* per l'applicazione dei *criteri qualitativi* di cui alla suddetta DGR, anche relativi alla somministrazione di alimenti e bevande;
- adeguino gli strumenti urbanistici e, in relazione ai nuovi insediamenti, individuino le *aree sature* e *quelle di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita*.

Per quanto concerne i "*criteri qualitativi*", la disposizione (art. 10, comma 7, T.U.) che assegnava alla Regione il compito di individuarne è oggi abrogata; tuttavia, non essendo stato eliminato il richiamo all'articolo 11, né abrogato il Regolamento Regionale in materia di somministrazione di alimenti e bevande che li prevede espressamente, sembra residuare in capo ai Comuni il potere di disporre, pur con le dovute cautele atte ad evitare interferenza con le libere scelte imprenditoriali.

A tal proposito, **l'articolo 2 del Reg. Reg. 1/2018** dispone che i Comuni adottano *l'atto di programmazione* delle attività commerciali di cui all'articolo 11, comma 1, della L.R. 10/2014, favorendo:

- a) *l'utilizzazione del territorio, secondo criteri di sviluppo sostenibile e nel rispetto degli strumenti urbanistici generali ed attuativi;*
- b) *la promozione delle componenti produttive del territorio, compatibilmente con la tutela, il recupero e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale e montano, previo studio dell'impatto ambientale;*
- c) *l'integrazione e la riqualificazione socio - economica e territoriale degli insediamenti produttivi e residenziali;*
- d) *l'equilibrato sviluppo e la regolare articolazione e distribuzione urbana delle attività commerciali nelle diverse tipologie distributive, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG), così da garantire ai consumatori la disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale articolata secondo le differenti tipologie di attività;*
- e) *l'utilizzo e/o il miglioramento delle modalità di trasporto dell'area interessata tenuto conto del sistema di trasporto pubblico integrato.*

Per quanto concerne invece l'individuazione delle *aree sature*, il T.U. prevede che questa debba avvenire tenendo conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative alle diverse aree comunali, ed in particolare:

- *del grado di congestione delle infrastrutture stradali da valutare in base al numero di mezzi, al numero di innesti e di accessi diretti e al numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali);*
- *dell'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;*
- *delle caratteristiche della qualità della circolazione, anche dal punto di vista degli utenti, in considerazione delle funzioni assegnate alla strada nell'ambito della propria rete e del proprio ambito territoriale di riferimento, secondo i livelli di servizio di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e alle norme regionali di settore;*
- *dell'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio.*

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 11 della L.R. 10/2014, la lett. b) del comma 2 prevede, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, come successivamente dettagliato nel Regolamento Regionale 1/2018, che i comuni sono tenuti ad individuare le *aree di localizzazione della grande distribuzione (strutture M3 e G)*, tenendo conto, in particolare, della prossimità di tali siti a stazioni, nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato e del loro efficace collegamento alle principali arterie di viabilità regionale.

In particolare, il comma 4 dell'articolo 2 del suddetto R.R. 1/2018 stabilisce che:

“Nell'individuazione delle aree di localizzazione di cui al comma 3 e nei propri strumenti urbanistici, i comuni:

a) favoriscono l'insediamento delle grandi strutture di vendita su aree in cui le necessarie infrastrutture sono già presenti o sono individuate nello strumento urbanistico in modo da consentire la massima accessibilità con l'uso dei mezzi privati, del trasporto pubblico locale e della modalità ciclo - pedonale, tenuto conto della vicinanza, in particolare, agli svincoli stradali ed autostradali;

b) favoriscono, ove possibile, il recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, nel rispetto delle caratteristiche storico - culturali nonché la riqualificazione urbanistica di aree degradate o sottoutilizzate;

c) assicurano la ottimale accessibilità da parte dell'utenza, al fine di ridurre la necessità di mobilità motorizzata privata.”

In aggiunta a tali previsioni, uno strumento molto importante per perseguire concretamente gli obiettivi di sostenibilità sociale, ambientale e territoriale nella realizzazione delle grandi strutture di vendita, è costituito dalla possibilità per i Comuni di porre in carico al proponente del progetto commerciale un *onere aggiuntivo*, stabilendone la misura nel rispetto del massimo imposto dalle norme (articoli 10 bis del T.U. e 5 del Reg. Reg. 1/2018) o, in alternativa, di far realizzare al privato stesso, per lo stesso importo, opere e interventi ambientali, infrastrutturali, di riqualificazione edilizia o decoro urbano, nelle zone comunali interessate dagli insediamenti commerciali.

Indirettamente si perviene pertanto ad una necessità di coordinamento con la previsione e pianificazione di opere pubbliche.

L'art. 11 della L.R. 10/2014 stabilisce infatti che i comuni adeguino i propri strumenti urbanistici (e per esteso, a cascata, la programmazione di interventi di pubblica utilità), in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, individuando attraverso l'utilizzo di specifici criteri, sia le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti che le aree di localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita.

È quindi evidente che una norma di particolare rilievo al fine dell'individuazione delle aree da destinare all'insediamento delle varie strutture commerciali è la **L.R. 1/2015 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" con il relativo Regolamento attuativo (R.R. 18 febbraio 2015, n.2)**.

Sia la L.R. 10/2014 che la L.R. 1/2015 risultano essere dei veri e propri "Codici" scaturiti a loro volta dalla L.R. 8/2011 c.d. "di semplificazione".

I vari decreti governativi ricadenti nel periodo 2010–2012 hanno infatti introdotto norme di liberalizzazione che comportano **effetti "bottom – up"** rispetto ai PRG (vedi art. 32 L.R. 1/2015, che recepisce le procedure accelerate di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010).

Risulta depotenziato il ruolo del Consiglio comunale: la L.R. 8/2011, trasfusa progressivamente nelle norme di governo del territorio, assegna la potestà procedimentale sui piani attuativi conformi al PRG alla Giunta comunale, e il successivo regolamento regionale 2/2015 ne dispone direttamente, in determinati casi, la non obbligatorietà, andando a prevedere piuttosto Permessi di costruire convenzionati; il tutto mentre i procedimenti per l'insediamento di attività produttive, per servizi o commerciali, in variante al PRG, sono adottati dalle Conferenze di servizi.

Restano tutelati gli aspetti di tutela del pubblico interesse, i quali trovano la propria sede di verifica, parallelamente al PRG, nei procedimenti di valutazione degli impatti ambientali, (recepito dalla Regione Umbria il D.Lgs. 152/2006 "Codice dell'Ambiente" con **L.R. 12/2010**), oltre che nella eventuale verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi del **D.Lgs. 42/2004**.

Parallelamente ad un certo grado di "deregulation" procedimentale, quindi, si irrobustiscono le norme e le tematiche di merito sul corretto inserimento degli insediamenti nel territorio in base alla tutela ambientale e della salute umana, alla tutela paesaggistica e dei beni culturali, alla salvaguardia dei piccoli borghi storici.

Nel 2012, ad esempio, la Regione Umbria ha pre-adottato il **Piano Paesaggistico Regionale**, elaborato congiuntamente al Ministero dei Beni Culturali.

Il PPR riscopre la **Convenzione Europea del Paesaggio del 2000**, i cui contenuti si discostano dalla concezione italiana di tutela del paesaggio come "quadro pittoresco, naturale, immodificabile", andando ad immettere l'essere umano, con le sue attività produttive quotidiane, all'interno di un continuo processo evolutivo dei paesaggi.

L'obiettivo finale passa dal salvaguardare i paesaggi esistenti e censiti al porre in essere azioni mirate al miglioramento di tutti i paesaggi, all'interno di un quadro generale di contenimento del consumo di suolo vergine.

Non a caso nel PPR si riconoscono come “paesaggi” , e nello specifico “Strutture identitarie”, anche gli insediamenti produttivi, ad esempio, da San Sisto di Perugia a Ellera di Corciano, definendone le linee guida per la riqualificazione.

Alla luce di quanto sopra, mediante lo strumento di pianificazione del territorio, ogni Comune, in base al sistema delle conoscenze e delle valutazioni (di pertinenza della parte strutturale del PRG) stabilisce la disciplina urbanistica per la valorizzazione e la trasformazione dello stesso principalmente nella **parte operativa del PRG, più adatta ad adeguarsi velocemente alle modifiche rese necessarie dal concretizzarsi graduale delle trasformazioni previste**, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile e per la valorizzazione ambientale e paesaggistica, compresa la rivitalizzazione dei centri storici, attraverso l’inserimento agevolato di funzioni non residenziali, se compatibili.

In questo contesto risulta oltremodo opportuno porre l’accento sull’art. **22 della L.R. 1/2015**, il quale, nel definire i contenuti della parte operativa del PRG, stabilisce che devono essere individuate, ai fini del recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse, elemento a suo tempo intuito nella parte operativa del PRG del Comune di Corciano, pur se in termini basilari e con un’individuazione in parte superata dallo scorrere del tempo .

Il quadro del contenimento del consumo di suolo ottenuto attraverso la riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere pertanto la nuova colonna portante di ogni atto di programmazione o pianificazione da porre in essere. A questo scopo la Regione Umbria definisce varie forme di incentivazione, a cominciare dalla premialità, perequazione e compensazione fino alle deroghe dimensionali o di destinazione d’uso. A solo titolo di esempio sono estrapolati dal testo della L.R. 1/2015:

Art. 74 (Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla riqualificazione complessiva degli immobili e la rigenerazione urbana di insediamenti prevalentemente residenziali, nonché quelli produttivi e per servizi dismessi, volti a favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato esistente e in modo di evitare il consumo di nuovo suolo, anche con ampliamento della SUC degli edifici esistenti, sono consentiti in deroga agli strumenti di programmazione settoriale in materia di distanze tra attività produttive o per servizi o di limitazioni delle stesse in qualunque modo determinato, nonché agli adempimenti di cui agli articoli 24 e 25 della l.r. 10/2014 , fermo restando il rispetto delle norme in materia di igiene, di sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale ed ambientale, compreso l'ambiente urbano e delle condizioni per l'accessibilità.

Art. 95 (Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi)

6. Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per

servizi di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l) , nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria.

Oltre ai concetti, anche i metodi messi a disposizione dalla L.R. 1/2015 per porre in essere ciò che è ormai noto come “rigenerazione urbana”, sono molteplici: unitamente alla già citata “declassificazione amministrativa” dei procedimenti di pianificazione attuativa, sono fondamentali gli ARP, ambiti di rivitalizzazione prioritaria, ed i programmi urbanistici, visto che entrambi possono consentire al Consiglio comunale, con atto unico e non necessariamente in variante al PRG, di porre in essere convenzioni con i privati attuatori finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed eventualmente compensati da premialità.

Il regolamento attuativo della L.R. 1/2015 stabilisce inoltre le dotazioni territoriali e funzionali minime da garantire al servizio delle attività commerciali, dotazioni determinate in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita (come definita all'articolo 4 del D.Lgs. 114/98 e all'art.18 della L.R. 10/2014 e s.m.i.) salvaguardando da tali prescrizioni i centri storici.

Le direttive richiamate, in combinato disposto con il dettato dell'art 243, commi 5 e 6, e dell'art. 263, comma 3, della L.R. 1/2015, sembrerebbero prevalere sulle previsioni dei vigenti PRG comunali, talvolta a prescindere dal loro adeguamento, essendo, infatti, in tali articoli stabilito che:

*“5. Le disposizioni del presente TU, **le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali.** Le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dal TU possono stabilire termini e modalità per l'obbligatorietà della loro applicazione. Le stesse norme regolamentari comprendono i regolamenti di cui al presente Titolo, già emanati in applicazione di leggi regionali previgenti e possono prevedere, ai fini della semplificazione di adempimenti in materia edilizia ed urbanistica, la modifica di altri regolamenti regionali che contengono norme in contrasto o incompatibili con il TU.*

6. Gli enti locali nelle proprie normative in materia di governo del territorio e materie correlate non possono introdurre procedure edilizie ed urbanistiche con tempi, modalità, condizioni e principi diversi o aggiuntivi rispetto a quelle previste dalle normative regionali.”

3. Ai PRG, parte strutturale, approvati ai sensi della l.r. 31/1997 e l.r. 11/2005 , contenenti previsioni corrispondenti ai contenuti del PRG, parte operativa, di cui al presente TU, sono apportati, in attuazione dell' articolo 20, comma 5 , i conseguenti adeguamenti con atto del comune, entro centoventi giorni dalla pubblicazione del presente TU. Entro lo stesso termine le norme contenute nel PRG, parte strutturale e parte operativa, che attengono a contenuti del regolamento comunale per l'attività edilizia di cui all' articolo 111, comma 7 , sono trasferite, ai sensi dell' articolo 20, comma 6 , con atto del comune nello stesso regolamento. L'atto comunale di cui sopra e gli elaborati del PRG sono pubblicati con le stesse modalità di cui all' articolo 30, comma 2 . Decorso il termine di centoventi giorni di cui sopra, i contenuti del PRG sono

comunque da ritenersi trasferiti alla parte operativa o al regolamento per l'attività edilizia, per quanto di rispettiva competenza.

Dall'**approvazione del PRG del Comune di Corciano, risalente al 2003**, il quadro normativo è radicalmente cambiato, non solo dal punto di vista della disciplina urbanistica, ma anche, come già esposto, dal punto di vista della disciplina del commercio.

La c.d. Direttiva Bolkestein, varata nel 2006, ha posto l'accento sul fatto che possono porsi limitazioni alle attività economiche solo ... *nel caso in cui si tratti di requisiti di programmazione che non perseguono obiettivi economici, ma che sono dettati da motivi imperativi di interesse generale...*

Il D.L. 201/2011 specifica che gli enti locali possono prevedere limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo per garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali, mentre il conseguente D.L. 1/2012 sancisce l'abrogazione delle norme regolatorie e programmatiche recanti limitazioni all'esercizio delle attività economiche, incluse quelle commerciali.

In concreto, una legislazione comunitaria e statale, oltre che regionale, successiva all'approvazione del PRG di Corciano del 2003, ammette, senza limitazioni o condizioni diverse dal qualificato interesse pubblico, il libero insediamento delle attività economiche.

La zonizzazione prevista dai PRG, a prescindere dall'anno di approvazione, persegue il pubblico e qualificato interesse prioritariamente in ragione dei seguenti principi:

- a) separazione delle attività moleste, rumorose e/o inquinanti dai luoghi di permanenza residenziale degli abitanti a tutela della salute umana;
- b) tutela dei beni culturali e paesaggistici, dei boschi e dei corsi d'acqua, dell'ambiente e delle produzioni agricole, delle acque destinate al consumo umano ecc...;
- c) collocazione degli insediamenti in aree non soggette a rischi di alluvione, frana, amplificazione sismica ecc...

È da intendersi poi come ormai pacificamente appurato che, laddove non siano lesi i suddetti principi, **l'integrazione di funzioni diverse**, con esclusione di quelle industriali o inquinanti, accompagnata dalla messa in opera di un'accessibilità universale e da un substrato green di opere di pubblico interesse, sia l'unica idoneo allo sviluppo della **"Città del quarto d'ora"**, senza automobili, oggi considerata come il passo principale e più desiderabile verso un futuro decarbonizzato.

È estremamente rilevante che il PRG di Corciano preveda una ricca articolazione delle zone con prescrizione a verde, tra le quali le più interessanti in questo contesto sono le Zone Vau, aree agricole "urbane", che costituiscono filtro tra le aree urbanizzate e quelle agricole.

Tornando, comunque, agli zoning in essere, laddove il PRG ammetta – a prescindere dalla procedura attuativa – la destinazione commerciale o compatibile, in virtù del combinato disposto tra i D.L. 201/2011 e 1/2012 e gli artt. riportati della L.R. 1/2015, non dovrebbe essere limitabile a priori la tipologia di commercio da esercitare, se non in ragione del reperimento degli standard urbanistici, della coerenza con il sistema della viabilità, del rispetto dei criteri ambientali, delle eventuali valutazioni di impatto ambientale o autorizzazioni paesaggistiche preliminari e, ovviamente, dell'atto di programmazione commerciale.

La L.R. 23 marzo 2022, n. 4

Merita senz'altro un cenno l'ultima modifica approvata recentemente dalla Regione Umbria: la L.R. 4/2022 che ha modificato alcuni articoli della più volte citata L.R. 10/2014.

Come risulta dalla Relazione illustrativa e tecnico finanziaria alla proposta di legge (ora L.R. 4/2022), l'obiettivo del legislatore regionale è stato quello di inserire disposizioni più puntuali ed incisive in ordine all'attuazione di quanto prevede il D.Lgs. 26.03.2010 n. 59 (c.d. "Direttiva Bolkestein" – Direttiva 2006/123/CE del 12 dicembre 2006) in materia di commercio, il quale ha enunciato il principio generale per il quale tutte le attività economiche devono essere improntate alla liberalizzazione, ma ha anche stabilito che detto principio deve essere comunque oggetto di necessario bilanciamento con altri principi e valori di rango almeno pari, se non superiore, quali la tutela dell'ambiente, la lotta al degrado urbano, la tutela dell'ordine pubblico, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici, principi con cui la libertà di esercizio dell'attività economica deve essere necessariamente coordinata.

Si tratta dei motivi imperativi di interesse generale indicati all'articolo 8, comma 1, lettera h) del D. Lgs. 59/2010: "ragioni di pubblico interesse, tra i quali l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, l'incolumità pubblica, la sanità pubblica, la sicurezza stradale ... la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale".

La novella legislativa regionale, pertanto, va ad integrare i principi e gli obiettivi della programmazione regionale in materia di commercio contenuti agli articoli 2 e 9 della l.r. 10/2014, inserendo un esplicito riferimento ai motivi imperativi di interesse generale imposti dal D.Lgs. 59/2010 e prevedendo dunque che il regolamento adottato dalla Giunta regionale avente ad oggetto la definizione dei criteri e delle modalità per l'attuazione di tali obiettivi (articolo 10, comma 5 della l.r. 10/2014) debba essere adeguato anche nel rispetto dei motivi medesimi.

All'articolo 2 viene inserito il nuovo comma 2-bis:

"2-bis. L'esercizio dell'attività commerciale è libero, fatta salva l'introduzione, da parte del presente testo unico, di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela dei motivi di interesse generale di cui all'articolo 18, comma 1, lettera j-bis)".

L'articolo 9, comma 1 è riformulato nel modo seguente:

“La programmazione commerciale ed urbanistica, al fine di assicurare la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci, il buon governo del territorio, la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore...”

E viene aggiunto, sempre all'articolo 9, il comma 1-bis:

“1-bis. Gli obiettivi di cui al comma 1 sono perseguiti garantendo il giusto bilanciamento dei motivi di interesse generale di cui all'articolo 18, comma 1, lettera j-bis)”.

Infatti, la definizione dei “motivi imperativi di interesse generale” è stata esplicitata inserendo, al comma 1 dell'articolo 18 della L.R. 10/2014, dopo la lettera j), la seguente lettera:

“j-bis) per motivi imperativi di interesse generale: le ragioni di pubblico interesse, quali la tutela dei consumatori e dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dell'ordine pubblico, della sicurezza pubblica, dell'incolumità pubblica, della sanità pubblica, della sicurezza stradale, dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, dei destinatari di servizi, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela della salute degli animali, della proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale. ”.

Conseguentemente, viene integrata anche la disposizione che prevede la programmazione comunale, mediante l'inserimento di un esplicito riferimento nel comma 1, dell'articolo 11 della l.r. 10/2014, ai motivi di interesse generale sopra richiamati, nel modo seguente:

“1. I comuni, al fine di migliorare la funzionalità e la produttività del sistema dei servizi concernenti le attività commerciali, valutate le caratteristiche e le tendenze della distribuzione commerciale e nel rispetto di quanto disposto dal regolamento e dall'atto di indirizzo di cui all'articolo 10, commi 5 e 7, adottano, previa concertazione di cui all'articolo 13, un atto di programmazione che disciplina le modalità di applicazione dei criteri qualitativi individuati dalla programmazione regionale in riferimento all'insediamento di tutte le attività commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio. Tale atto di programmazione tiene conto, altresì, delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso dei locali, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi, delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell'armonica integrazione con le altre attività economiche e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico, nonché della tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali, nel rispetto dei motivi imperativi di interesse generale di cui all'articolo 18, comma 1, lettera j-bis)”.

Da sottolineare, ai fini del presente atto di programmazione, l'articolo 9 della nuova L.R. 4/2022 che dispone quanto segue:

“1. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adegua le norme regolamentari di cui all' articolo 10, comma 5, della l.r. 10/2014 , alle modifiche inserite dalla presente legge all' articolo 9 della stessa l.r. 10/2014 .

2. Le modifiche inserite dalla presente legge al comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 10/2014 trovano efficacia a decorrere dall'entrata in vigore delle norme regolamentari di cui al comma 1 .

3. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore delle norme regolamentari di cui al comma 2 i Comuni adeguano la loro attività di programmazione a quanto previsto dalle medesime norme regolamentari nonché alle modifiche introdotte dalla presente legge al comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 10/2014”.

Da ciò si evince che, allo stato attuale, il nuovo articolo 11 della L.R. 10/2014 come modificato alla L.R. 4/2022, non è ancora vigente, in quanto la programmazione comunale deve essere attuata anche nel rispetto di quanto disposto dal regolamento regionale di cui al citato articolo 10, comma 5, della stessa l.r. 10/2014 (il Regolamento Regionale 1/2018). Nel momento in cui il Regolamento Regionale 1/2018 verrà adeguato alla novella legislativa, i Comuni dovranno, entro 180 gg dall'entrata in vigore delle nuove norme regolamentari, adeguare ad esse il proprio strumento di programmazione.

* * *

Nelle pagine che seguono saranno trattati e sviluppati i vari temi qui accennati, cominciando dalle caratteristiche e tendenze del contesto socio-economico ed in particolare della distribuzione commerciale nel territorio corcianoese, passando per l'analisi geo-morfologica, urbanistica e infrastrutturale del territorio al fine di elaborare, per ciascun aspetto, dati e statistiche costituenti lo scenario di fondo dal quale trarre le dovute considerazioni ed operare, conseguentemente, le scelte di programmazione più opportune.

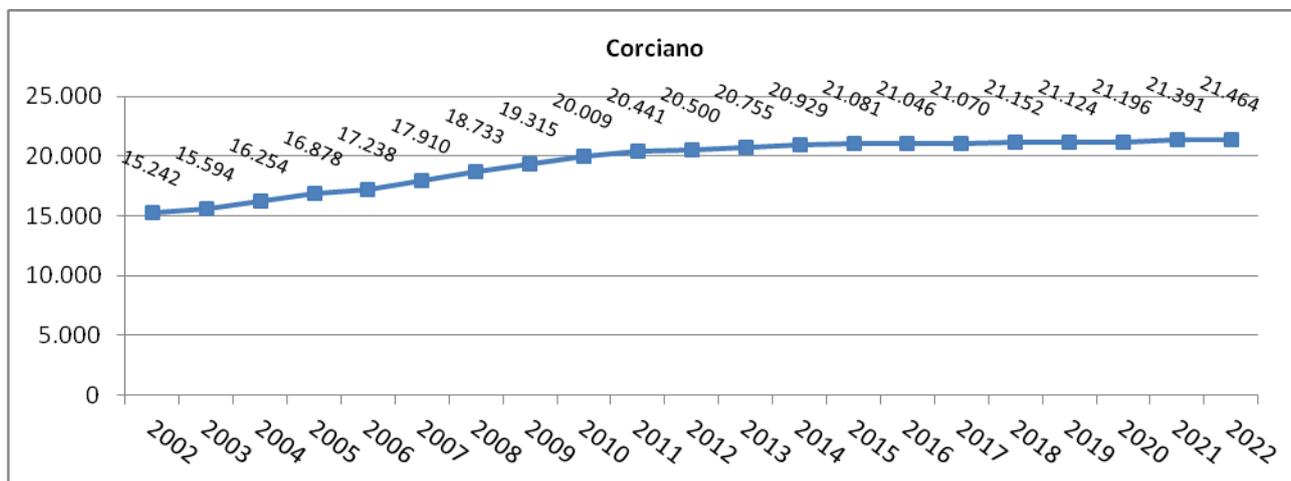
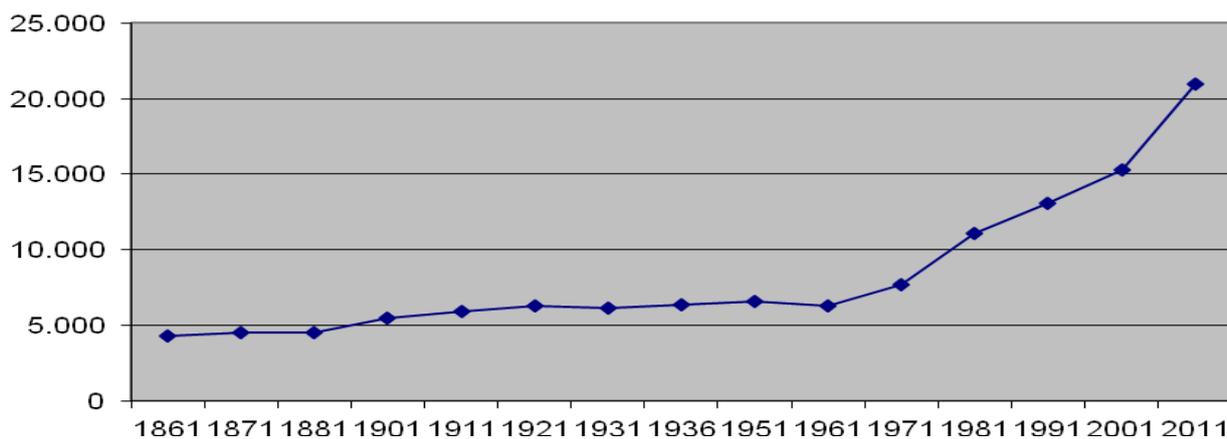
2 – Il contesto socio-economico

2.a – La popolazione

Iniziamo con il verificare l'andamento della popolazione nel Comune dall'unità d'Italia ad oggi.¹

A livello nazionale, e considerando i confini attuali, la popolazione residente è passata da poco più di venti milioni di abitanti nel 1861 ad oltre sessanta milioni nel 2011², mentre l'ultimo dato ISTAT ufficiale disponibile a livello nazionale, aggiornato al 31.12.2020, si attesta su 59.236.213 abitanti. Nella nostra regione si è, invece, passati, nell'arco del periodo considerato, da 442.000 a 902.000 unità, con una crescita percentuale assai meno accentuata rispetto a quanto registrato negli aggregati maggiori, mentre, per quanto riguarda il Comune di Corciano, in un primo periodo si è registrata una lenta crescita, dai circa 4.300 abitanti al tempo dell'unificazione nazionale ai 6.600 nel 1951, cui ha fatto seguito una contrazione negli anni '60-'70, percentualmente assai inferiore a quella che si registra in altri comuni, ed infine una forte crescita, che ha condotto a superare le 21.000 unità, connessa a vari fattori tra cui un nuovo tipo di relazione economica con la vicina Perugia.

Andamento popolazione - Dati censuari - Corciano

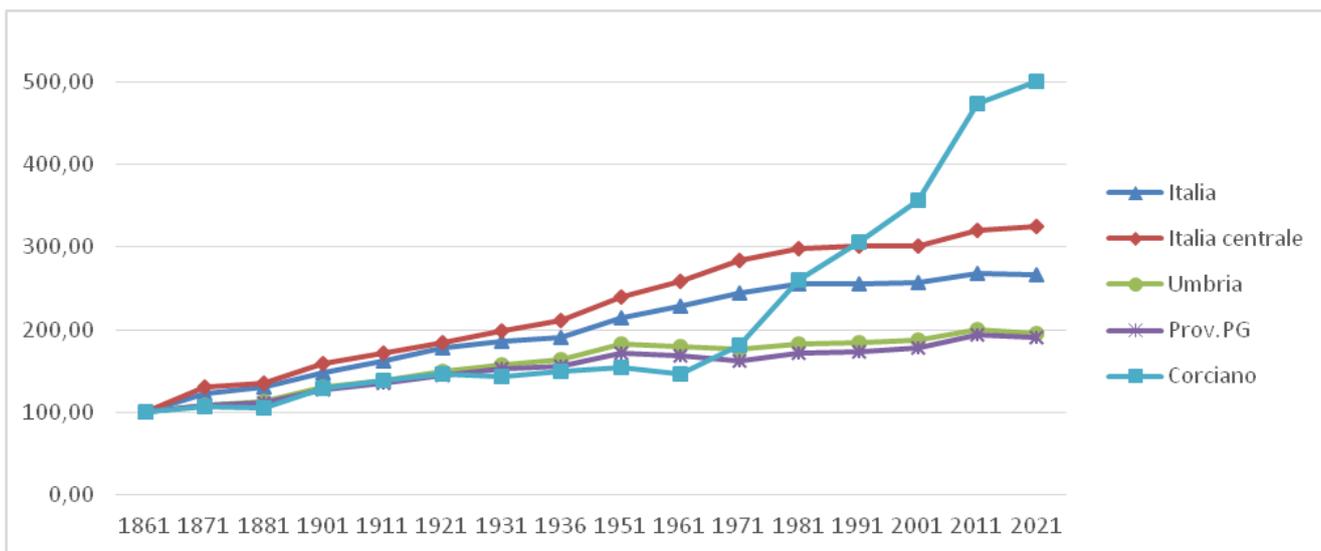


¹ Salvo diversa indicazione, i dati esposti sono di fonte ISTAT

² In detto periodo la popolazione delle sole quattro regioni dell'Italia centrale ha avuto una crescita più accentuata, trainata da alcune di esse come la Toscana, passando da poco più di tre milioni e mezzo a dodici milioni di residenti.

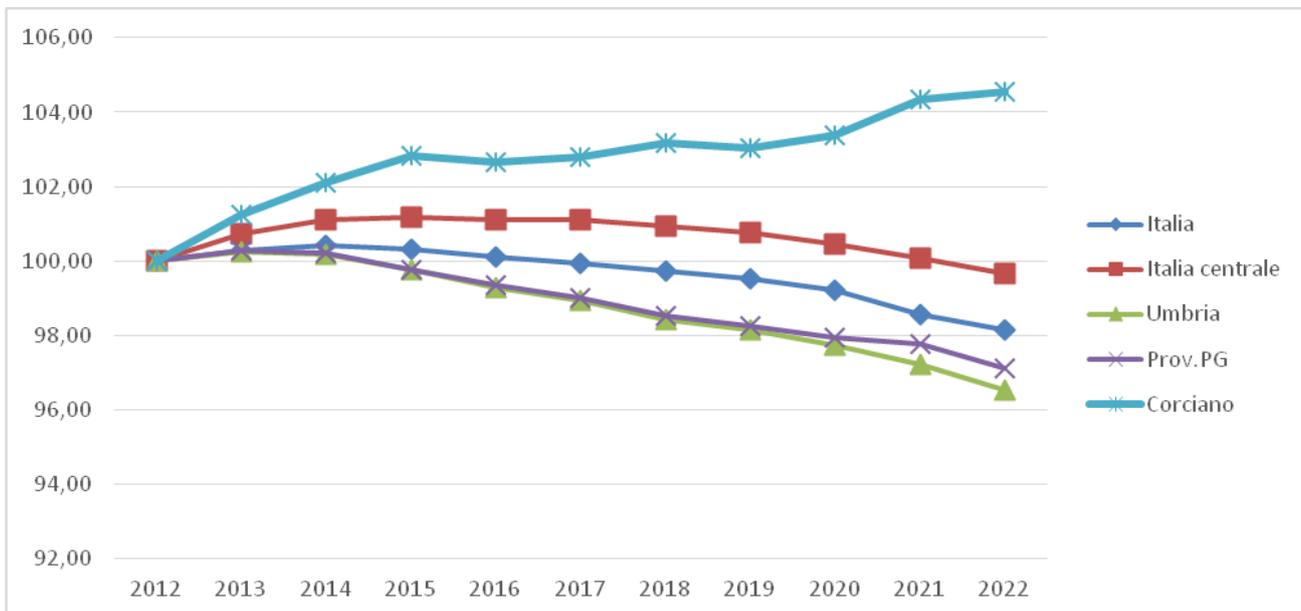
Pertanto, ponendo poi pari a 100 il dato iniziale del 1861 e calcolando i numeri indici di variazione, quanto sopra esposto può essere sintetizzato nel seguente grafico. Come si può vedere, mentre fino agli anni '60 la crescita demografica di Corciano è stata percentualmente più lenta di quanto riscontrato a livello nazionale, centroitaliano e regionale, successivamente a tale data abbiamo una netta impennata dei valori.

N.I. Variazione popolazione residente - dati censuari – Italia, Italia centrale, Umbria, Provincia di Perugia, Corciano - Dato 1861=100



Ancor più interessante il grafico che riporta l'andamento dello stesso indice di variazione, ma riferito soltanto all'ultimo decennio: in questo caso la differenza dell'andamento demografico di Corciano appare lampante.

N.I. variazione popolazione residente - dati censuari – Italia, Italia centrale, Umbria, Provincia di Perugia, Corciano - Dato 2012=100



Nel decennio 2011-2021 la popolazione di Corciano ha avuto una leggera crescita piuttosto continuativa, pur con una piccola flessione negli anni 2013, 2015 e 2018, fino a raggiungere il picco al 31/12/2021.

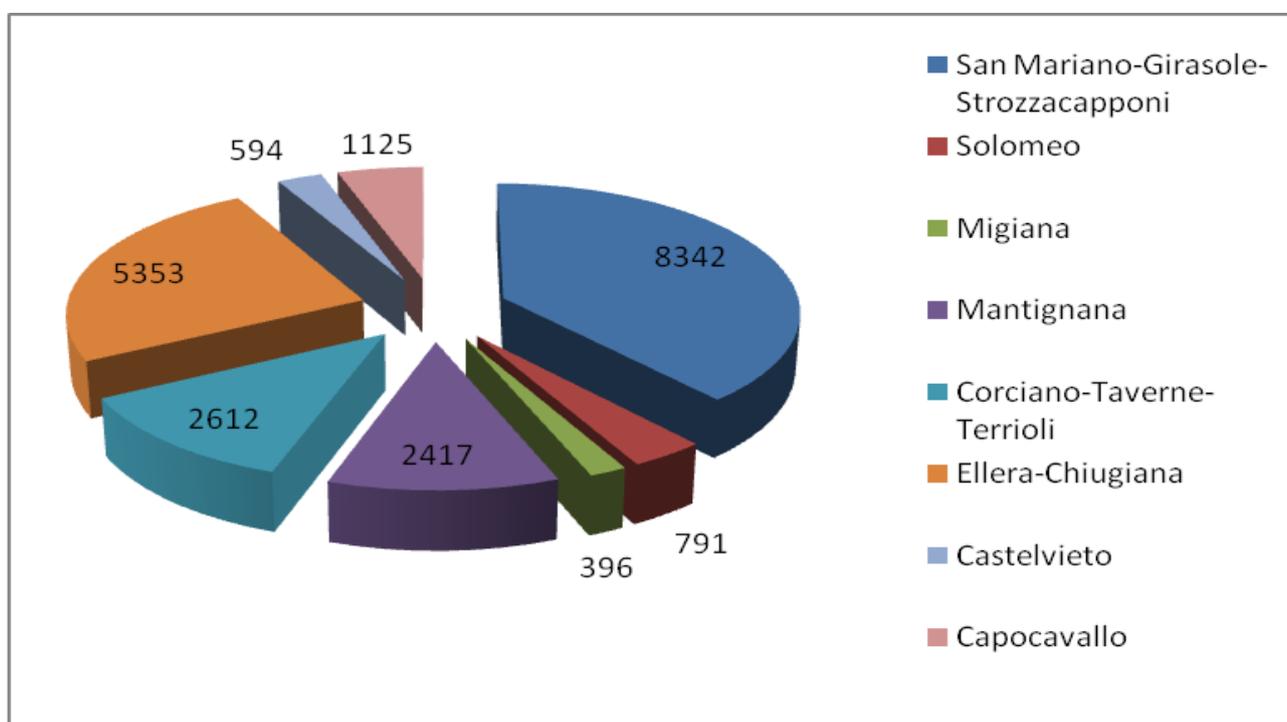
ANNO	RESIDENTI	N.I.
2011	21173	100,00
2012	21385	101,00
2013	21284	100,52
2014	21422	101,18
2015	21332	100,75
2016	21349	100,83
2017	21427	101,20
2018	21387	101,01
2019	21416	101,15
2020	21587	101,96
2021	21630	102,16

Fonte: Servizi Demografici Comune di Corciano (i dati elaborati dai servizi demografici differiscono leggermente dai dati Istat, tuttavia è interessante analizzare il trend)

L'età media della popolazione risulta inferiore alle corrispondenti medie provinciale e regionale³.

È anche possibile ed interessante, per il successivo raffronto con il sistema distributivo, analizzare la ripartizione della popolazione tra le frazioni, che assume i seguenti valori:

popolazione residente per macro-aree / frazioni al 31/12/2021



Fonte: Servizi Demografici Comune di Corciano

³ Cfr. Dossier preliminare del Q.S.V. dei centri storici del territorio comunale.

2.b – Il turismo

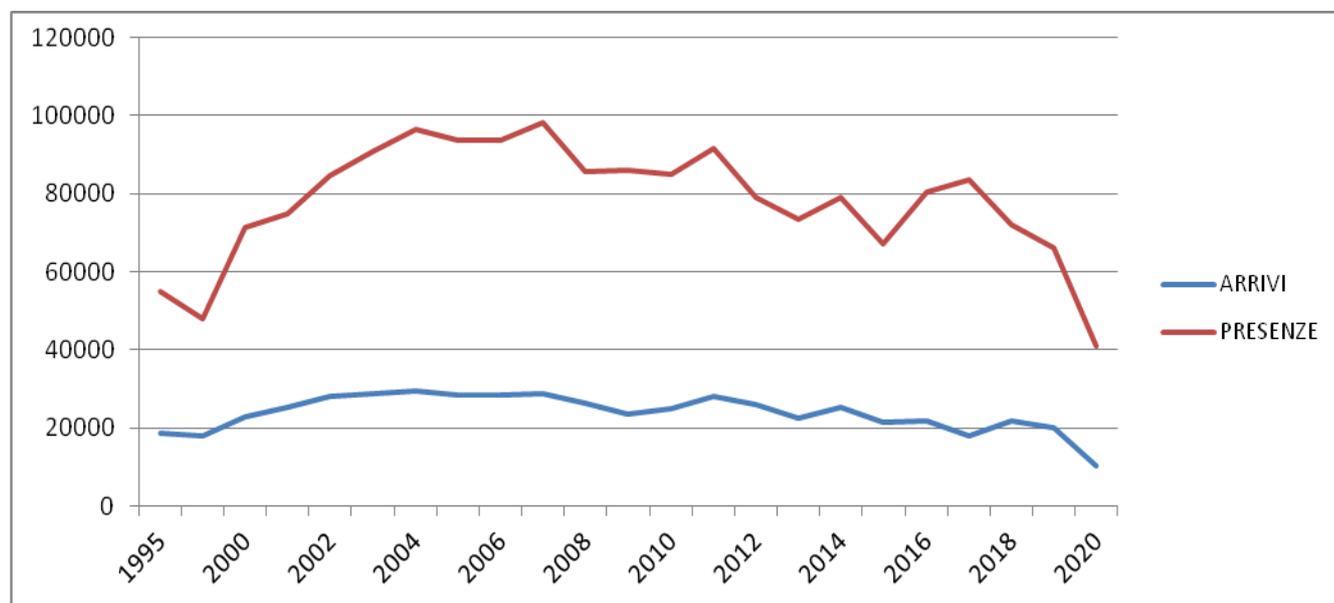
Si ritiene opportuno, per completezza, fare accenno all'affluenza turistica del territorio comunale per dare un contributo alla lettura del quadro socio-economico generale di riferimento nel quale vengono ad operarsi le scelte.

Innanzitutto, per quanto concerne i valori assoluti delle presenze turistiche, si evidenziano a Corciano tre periodi: una buona crescita tra il 2000 ed il 2004, una seconda fase di sostanziale mantenimento dei valori ed una terza, la più recente, decisamente in perdita. Al 31.12.2015 dette presenze sono risultate pari a 67.261, al 31.12.2016 sono 80.256, al 31.12.2017 sono 83.696 (ma va considerato che il dato 2016 e 2017 risulta fortemente condizionato dalla lunga permanenza dei cittadini dei comuni terremotati nelle strutture ricettive alberghiere del territorio) e al 31.12.2018 sono 72.092.

Gli arrivi, invece, hanno un andamento più lineare, ma nel 2017 si assisteva ad un forte decremento. Al 31.12.2015 sono 21.613, al 31.12.2016 sono 21.897 (anche qui l'incremento è probabilmente dovuto alla presenza dei cittadini dei comuni terremotati), al 31.12.2017 scendono bruscamente a 18.111 e al 31.12.2018 si ha una netta ripresa a 21.653, fin quasi a tornare ai livelli del 2016.

Il crollo verticale registrato nel 2020 è, ovviamente, dovuto all'emergenza sanitaria da coronavirus, che in tutto il mondo ha causato un brusco stop dei flussi turistici per le severe norme di contenimento della diffusione pandemica.

Corciano – Andamento di arrivi e presenze turistiche 1995-2020



Quanto al tipo di turismo che interessa Corciano si nota, con il passare degli anni, una notevole crescita della componente straniera nel settore alberghiero ed il fenomeno inverso nel settore extralberghiero. Infatti nel settore alberghiero gli stranieri, che nel 1995 rappresentavano il 9,3% del totale degli arrivi e

l'8,7% delle presenze, divengono al 2018, rispettivamente, il 19,4% ed il 25,4%; nel settore extralberghiero invece tali percentuali erano per l'anno 1995 del 35,9% e del 47,2% mentre nel 2018 si riducono al 25,2% (arrivi) e 31,59% (presenze).

Un secondo fenomeno evidente, comune a molte realtà italiane, è rappresentato dalla forte crescita del settore extralberghiero che dal 3,04% degli arrivi sul totale registrati nel 1995, raggiunge il 34% degli arrivi nel 2017 e addirittura un 35,1% nel 2018⁴.

Interessante è l'andamento nel tempo della distribuzione tra turisti italiani e stranieri sul totale arrivi: nel 1995 si registrava il 90% di italiani e il 10% di stranieri, nel 2018 ci attestiamo sul 78,5% di italiani e 21,5% di stranieri, nel 2019 addirittura si arriva al 23,5% di stranieri a fronte del 76,5% di italiani. Naturalmente poi, nel 2020, la percentuale di italiani cresce fino a superare il 90% ma è frutto esclusivamente delle limitazioni ai movimenti da e per l'estero dovuti alla pandemia mondiale.

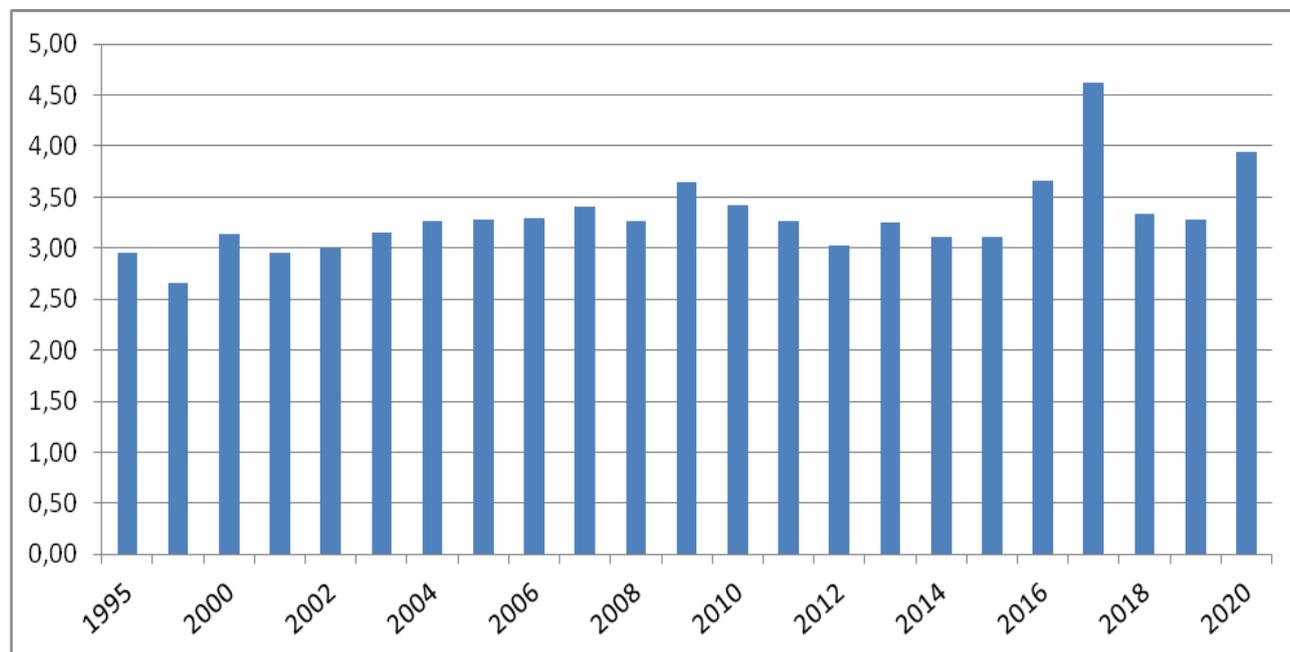
La permanenza media, data dal rapporto tra presenze ed arrivi, ha un andamento oscillante, con un periodo di crescita 2002-2007, un picco nel 2009 ed un ridimensionamento negli anni successivi. Il valore assoluto di 3 giorni conferma che nel Comune il turismo, nel senso classico in cui si intende il termine, non è di primaria importanza. Lo scatto della permanenza media, nel 2017, sopra i 4,5 giorni è senz'altro da imputare alla presenza dei cittadini terremotati nelle strutture alberghiere del territorio comunale, che per ovvi motivi rimanevano registrati per periodi molto prolungati.

Nel 2018 e nel 2019 si registra un riassetto del dato su un valore più in linea con la consistenza consueta, rispettivamente di 3,33 e di 3,28. Nel 2020 sfiora i 4 giorni, ma, come più volte detto sopra, l'anno 2020 è troppo condizionato dall'emergenza sanitaria per ritenerlo statisticamente significativo.

Tuttavia, se si prendono in considerazione – come propongono alcuni autori – forme di turismo escursionistico costituite dalle migliaia di spostamenti provenienti da ogni parte dell'Umbria ed oltre (Toscana, alto Lazio, ecc.) verso Corciano, per motivi di shopping, divertimento, svago ecc., la valutazione è del tutto differente e Corciano può senz'altro giocare il suo ruolo da protagonista nell'ambito della regione e del centro Italia.

⁴ I dati di arrivi e presenze suddivisi tra settore alberghiero ed extralberghiero sono disponibili solo sino al 2018.

Corciano – Andamento della permanenza media dei turisti (in giorni)



2.c – Eventi e manifestazioni del territorio comunale

Al fine di integrare le informazioni sopra esposte e comprendere, in particolare, il grado di attrattività del territorio comunale nei confronti del contesto esterno, si è ritenuto opportuno operare una breve analisi anche delle risorse sociali e della tradizione, intese come manifestazioni di varia natura o tema (culturale, popolare, eno-gastronomico ecc.) volte alla promozione e rivitalizzazione delle diverse zone di svolgimento. A tal fine sono stati raccolti gli eventi e le manifestazioni che si sono svolti nelle varie frazioni del territorio nel corso degli anni 2017-2018-2019, riportando il relativo elenco, nella tabella sottostante, per periodo di realizzazione.

Tab. Eventi e manifestazioni di carattere vario – Anni 2017/2018/2019

Periodo	Zona	Nome evento	Descrizione	Luogo/struttura
Metà febbraio	Castelvieto	CARNEVALE CONTADINO	Sfilata con carri	Zona bocciodromo - via Solferino
Fine marzo	Mantignana	RASSEGNA DELLA TORTA DI PASQUA	Sagra	Presso il circolo ARCS e area esterna - via Lorenzo il Magnifico
Inizio aprile	Corciano capoluogo	ORTI FIORITI	Manifestazione culturale a tema botanico	Centro storico <i>Solo 2017-2018</i>
Fine aprile	Corciano capoluogo	CORCIANO BIMBI	Manifestazione per bambini e famiglie	Centro storico
Inizio giugno	San Mariano	SETTIMANA	Festa popolare	Centro sportivo - via

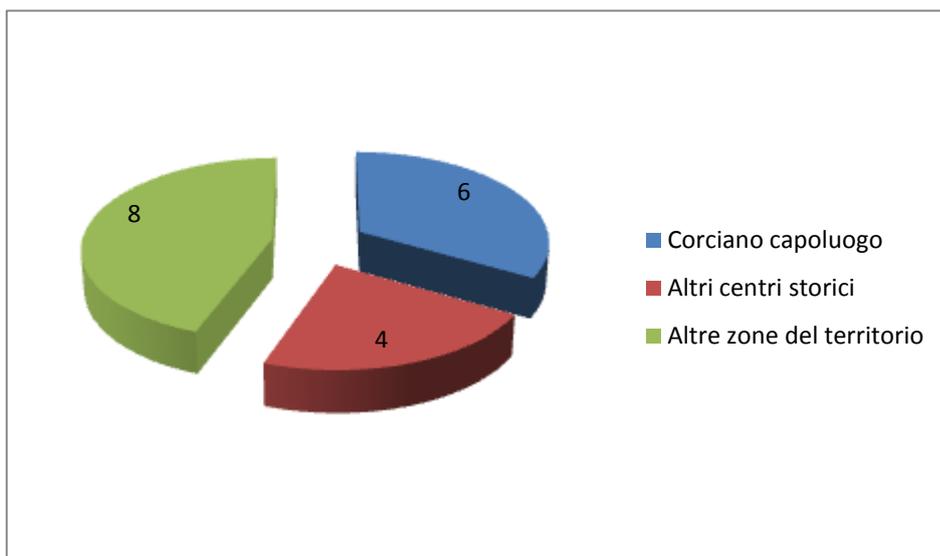
		SANMARIANESE		Cattaneo
Metà giugno	Mantignana	FESTA DELLO SPORT	Festa popolare	Presso il circolo ARCS e area esterna - via Lorenzo il Magnifico
Fine giugno	Chiugiana	CHIUGIANA TI ASPETTA	Sagra	Centro storico
Inizio luglio	Solomeo	FESTIVAL VILLA SOLOMEI	Festival culturale	centro storico
Metà luglio	Corciano capoluogo	CORCIANO E ANTICHI SAPORI	Sagra	Zona ex colonia
Fine luglio	Solomeo	SOLOMEO FESTA RINASCIMENTALE	Festa popolare	Centro storico
Inizio agosto	Corciano capoluogo	CORCIANO FESTIVAL - AGOSTO CORCIANESE	Manifestazione storica	Centro storico
Metà agosto	Capocavallo	SAGRA DELLO STINCO E DEI PRODOTTI TIPICI UMBRI	Sagra	Zona circolo APER - via J. Gutenberg
Fine agosto	Castelvieto	SAGRA DEL BRUSCHETTONE	Sagra	Zona bocciodromo
Fine agosto - inizio settembre	Mantignana	MANTIGNANA IN SETTEMBRE – SAGRA DEL POLLO ALL'ARRABBIATA	Sagra	Zona circolo ARCS
Inizio settembre	San Mariano	TEATRO AL CASTELLO e/o CANTACASTELLO	Manifestazione culturale	Centro storico
Inizio settembre	Ellera	ELLERAN'DO	Festa popolare	Area centro aggregativo L'ARCA
Fine settembre	Ellera	COMPLEANNO QUASAR	Concerti e attrazioni varie di pubblico spettacolo e non per festeggiare il centro commerciale Quasar	Via Capitini c/o Centro Commerciale
Inizio ottobre	Corciano capoluogo	CORCIANO CASTELLO DI VINO	Sagra	Centro storico
Da inizio dicembre a inizio gennaio	Corciano capoluogo	CORCIANO NATALE	Allestimento presepe per le vie del borgo con personaggi a misura umana ed eventi culturali vari	Centro storico

Dall'analisi dei dati riportati in tabella, emerge che, su un totale di 19 eventi annui, 6 manifestazioni (31,6%, quasi un terzo) si svolgono all'interno del centro storico del Capoluogo (classificato come unico "borgo attrattore" nel Quadro Strategico di Valorizzazione dei Centri Storici). Partendo poi dalla particolare conformazione del territorio comunale e dalla sua peculiarità di avere ben 8 centri storici con i relativi castelli, gli altri 13 eventi possono essere suddivisi in due gruppi: quelli che si svolgono negli altri centri storici (n. 4) e quelli realizzati nelle altre zone del territorio che non siano centri storici (n. 8). Risulta poi interessante notare come, di questi ultimi 8 eventi, 2 si svolgano nella zona di Ellera e ben 3 nella zona di Mantignana che, pertanto, risulta molto attiva sotto questo punto di vista.

Confrontando le informazioni di cui sopra con un'analogha rilevazione effettuata nel corso dell'anno 2010 ai fini della redazione del Quadro Strategico di Valorizzazione dei centri storici corcianesi, emerge un dato piuttosto allarmante: gli eventi e le manifestazioni significative svoltisi nel 2010, all'interno del territorio comunale, erano ben 54, registrando pertanto un calo davvero significativo (gli eventi degli anni 2017/2018/2019 sono circa un terzo rispetto a quelli di 8 anni prima). Rimane invece invariata negli anni la proporzione degli eventi realizzati nel centro storico di Corciano rispetto al totale delle manifestazioni (31,5% nel 2010) confermando che il Capoluogo, in questo settore, detiene e conserva saldamente un ruolo da protagonista.

È chiaro che dal 2020, a causa dell'emergenza sanitaria da covid-19, il contesto è cambiato totalmente ed analizzare i dati 2020-2021 sarebbe assolutamente fuorviante, pertanto si ritiene opportuno fermare l'analisi dei dati al 2019.

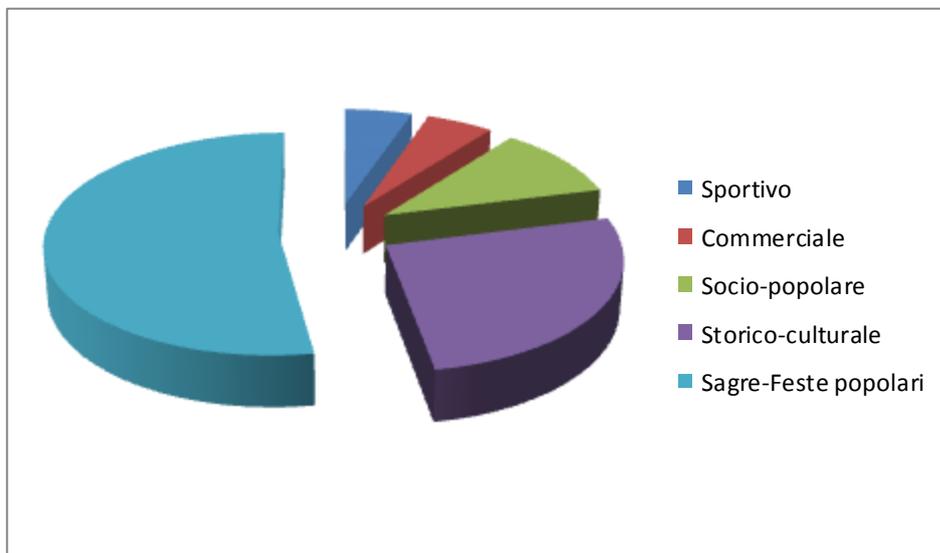
Eventi per zona di svolgimento – anni 2017/2018/2019



Quanto al tipo di manifestazione, mentre nel 2010 predominavano nettamente gli eventi di carattere culturale che risultavano essere ben 21 su 54 (38,9%), a distanza di circa otto anni prendono il sopravvento

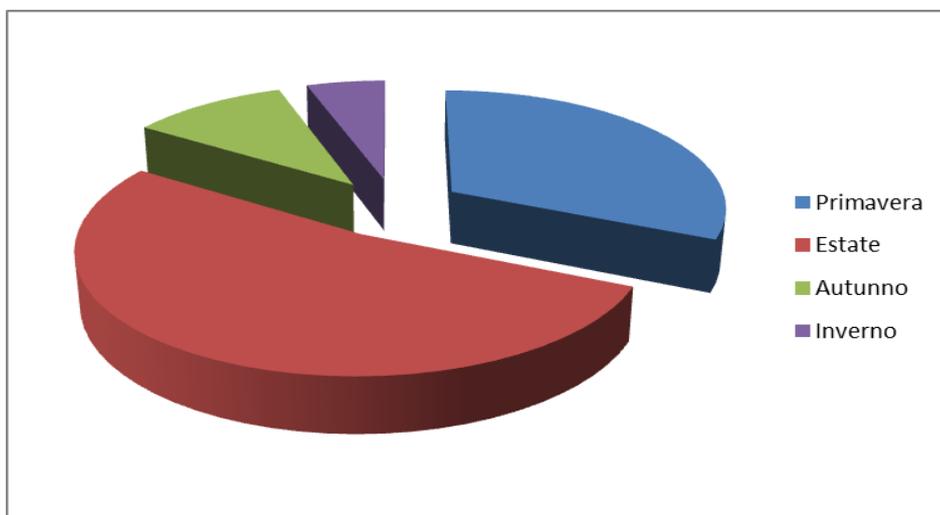
le manifestazioni di carattere eno-gastronomico (sagre e feste popolari: 10 su 19, 52,6%) pur detenendo ancora una quota del 26,3% gli eventi prettamente culturali.

Eventi per settore di attività – anni 2017/2018/2019



Circa il periodo di svolgimento, la metà delle manifestazioni e degli eventi si tiene, come è logico attendersi, in estate e, in secondo luogo, in primavera (stesso trend del 2010).

Eventi per stagione di svolgimento – anni 2017/2018/2019



Analizzando quindi i dati sopra esposti in base al “tempo” e allo “spazio” di realizzazione degli eventi, possiamo concludere che, in termini di luogo di svolgimento, un importante numero di manifestazioni del territorio tende a concentrarsi nel centro storico del capoluogo, in controtendenza con quello che, si vedrà, avviene invece per la distribuzione fisica delle attività economiche; in termini temporali di svolgimento, il

periodo estivo registra il maggior numero di eventi e il carattere eno-gastronomico sta assumendo, col passare degli anni, la prevalenza sugli altri.

2.d – L'economia

Corciano, nel contesto regionale, è indubbiamente una realtà economica forte e vitale, specie nei settori del commercio e dell'artigianato. Il *commercio*, analizzando i dati del territorio comunale, è sempre stato in veloce e continua crescita negli anni: nel 2020 registra n. 450 unità, mentre l'*artigianato*, le cui imprese rappresentano circa un terzo del totale e che si conferma quale settore trainante e vivace, conta, al 2017 (ultimo anno disponibile) n. 546 imprese. Anche l'*industria*, specie tessile e meccanica, ha un buono sviluppo.

Il quadro economico locale, pur nel momento di crisi generale, appare nel complesso solido e, soprattutto, ai fini che qui interessano, in espansione.

La presenza di imprese del *settore turistico*, con particolare riferimento alle attività agrituristiche e alle attività ricettive extra-alberghiere (case vacanze, country house, ecc.), di natura artistica e di intrattenimento in genere, si è caratterizzata in una prima fase attraverso una decisa affermazione ed espansione, mentre ora è in fase di consolidamento, ma continua ad essere comunque fattore positivo e di qualità del territorio. La tenuta del sistema, nonostante negli ultimi anni si sia registrato un calo di affluenza turistica, come è emerso dai dati sopra evidenziati, è il risultato delle attività di incentivazione e promozione turistica del Comune, per il quale la filiera TAC (Turismo-Ambiente-Cultura) costituisce sempre un punto di forza.

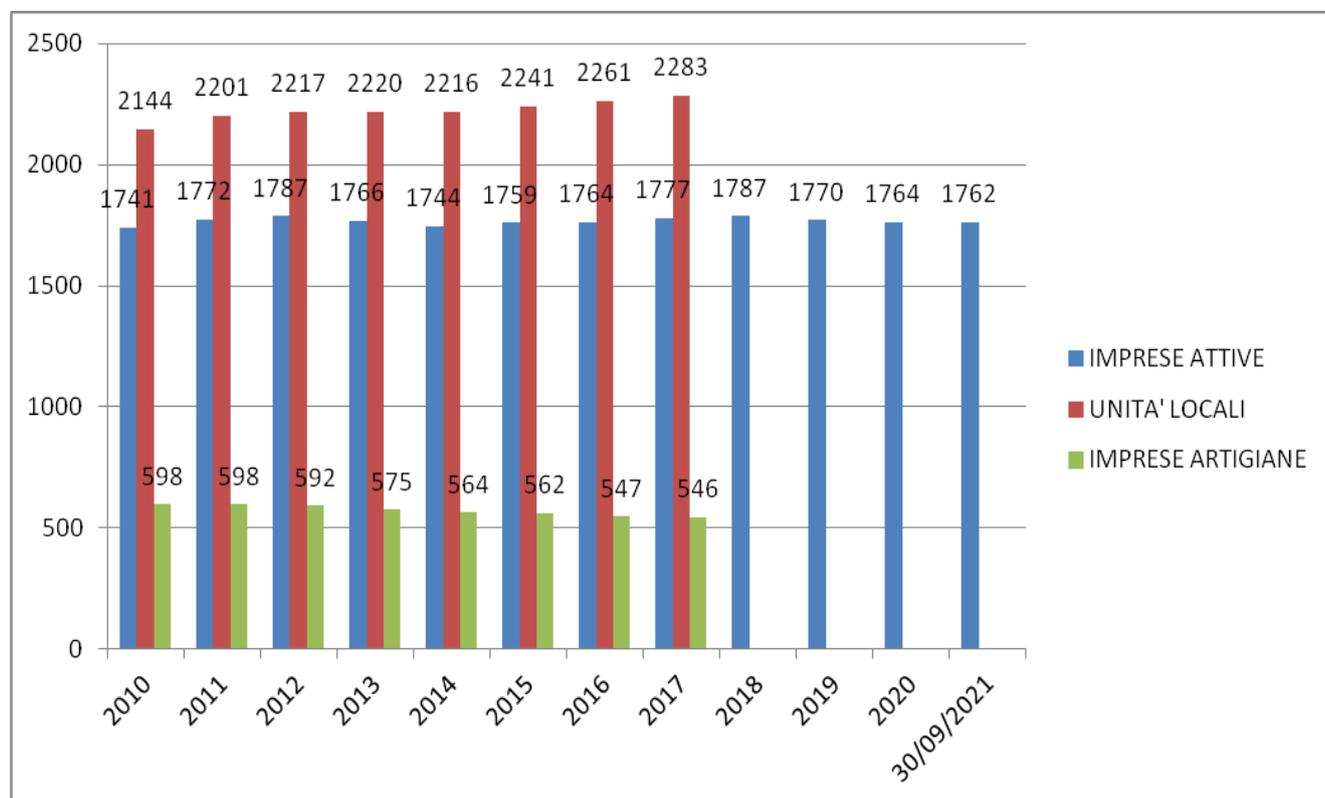
Tali risultati sono anche frutto delle sinergie create attraverso varie iniziative di collaborazione con altri soggetti pubblici e privati e si auspica che ulteriori effetti positivi possano svilupparsi nel breve termine anche per l'intensa attività di collaborazione di rete con i comuni del Trasimeno attraverso vari progetti sia in ambito turistico che culturale e soprattutto la creazione della rete museale intercomunale (Città della Pieve, Corciano, Magione, Paciano, Panicale, Piegaro) con un unico soggetto gestore, attivata recentemente.

Da segnalare, tra l'altro, gli importanti interventi di sensibilizzazione e coinvolgimento di popolazione residente e stakeholder attuati nell'ambito del processo di elaborazione del Quadro Strategico di Valorizzazione dei Centri Storici.

In questo contesto, meno rilevante è, ovviamente, l'*attività agricola* pur presentando anche il settore primario delle punte di eccellenza nelle produzioni di qualità (zafferano, miele, ecc).

Si riporta il grafico dell'andamento del numero delle imprese attive (anche le unità locali fino al 2017) negli ultimi anni nel territorio corcianoese, che mostra, pur in un periodo di marcata crisi, la forza e la tenuta dell'apparato economico complessivo e la ripresa, salvo nell'artigianato, registrata tra il 2010 ed il 2021, dopo un periodo di flessione.

Corciano – Imprese attive, unità locali ed imprese artigiane attive – Anni 2010-2021



Fonte: Uffici Studi e Statistica CCIAA (dati unità locali e imprese artigiane a livello comunale non più disponibili dopo il 2017).

In particolare, quanto al numero delle imprese attive che si mantiene praticamente stabile nel corso di un decennio (1772 nel 2011 e 1762 nel 2021), i dati assoluti sopra riportati sono frutto della seguente dinamica di nati-mortalità che evidenzia una lieve flessione nell'anno 2014, poi subito più che recuperata nell'anno successivo e poi, per gli anni 2016-2021 una sostanziale stabilità, con variazioni che vengono assorbite/recuperate di anno in anno, elemento affatto scontato in anni durissimi che scontano gli effetti prima di una crisi economica congiunturale e poi dell'emergenza sanitaria:

Anno	Iscrizioni	Cessazioni	Saldo
2010	138	103	35
2011	163	132	31
2012	146	119	27
2013	128	123	5
2014	127	138	-11
2015	126	100	26

2016	98	96	2
2017	145	137	8
2018	117	124	-7
2019	102	110	-8
2020	87	100	-13
2021 (al 30/09)	68	59	+9

Fonte: Uffici Studi e Statistica CCIAA

Sul fronte del lavoro si è registrato un saldo del dato occupazionale positivo degli addetti, stimati in circa 9000, in assenza di dati certi. Tra l'altro, nell'anno 2014, Corciano è stato l'unico comune umbro a segnare una crescita occupazionale⁵, mantenuta anche nel 2015 e 2016, mentre si registra una flessione nel 2017 e 2018, con segnali incoraggianti di ripresa nei primi tre trimestri del 2019.

Anno di riferimento	Assunzioni	Cessazioni	Saldi occupazionali
2011	4.356	4.243	+113
2012	3.928	4.107	-179
2013	3.462	3.606	-144
2014	4.272	3.970	+302
2015	4.315	4.131	+184
2016	3.881	3.822	+59
2017	4.239	4.427	-188
2018	4.443	4.589	-146
01/01-30/09/2019	3.344	3.252	+92*

Fonte: Bollettino di informazione statistica sul mercato del lavoro della Regione Umbria

* saldo su base annuale **ott 2018/sett 2019 + 235**

In conclusione, nel comune di Corciano, pur in presenza di una crisi congiunturale generale, prosegue il trend positivo di sviluppo economico e sociale del territorio, consolidando il buon andamento delle attività economiche. I segnali positivi presenti ed oggi assai rari, dal numero delle imprese in crescita al saldo occupazionale che si mantiene stabile, testimoniano la vitalità economica ed imprenditoriale di Corciano e lo rendono uno tra i Comuni più dinamici della Regione, anche in termini di reddito pro-capite ed uno dei Comuni in cui l'espansione economica in questi ultimi anni è stata più forte e rapida.

⁵ Positivo è anche il dato sulle persone in condizione di disoccupazione (d.lgs. 181/2000) che mentre dal 2011 al 2014 appariva costantemente in progressivo aumento, nel 2015 fa registrare una forte inversione di tendenza, ulteriormente confermata al ribasso nel 2016, raggiungendo nettamente il valore minimo degli ultimi sei anni.

3 – L’analisi del sistema distributivo

Dai dati sopra esposti emerge chiaramente come il settore del commercio a Corciano costituisca un fattore cardine dell’economia del territorio. Nel dettaglio, esso risulta essere rappresentato oltretutto da piccole imprese anche da numerosi agglomerati e complessi commerciali moderni e di rilevante dimensione che si integrano nel tessuto economico-commerciale “di prossimità” venendo a delineare, in particolare nella zona di Ellera, un unico grande centro integrato di attrazione commerciale, la cui rilevanza travalica ampiamente i confini regionali, venendosi a caratterizzare in modo simile ad un vero e proprio “distretto” distributivo. Importante, nell’analisi storico-evolutiva del tessuto commerciale corcianoese, risulta inoltre l’apertura, nel settembre 2014 ad Ellera, del Centro Commerciale Quasar Village (struttura di vendita di tipologia G2/A), che si sviluppa in quasi 50 esercizi commerciali, a cui si aggiunge la vicinanza immediata di un’altra grande struttura di tipologia G1 – settore merceologico non alimentare (insegna OBI).

3.a – Confronto dei dati comunali (anni dal 2015 al 2020) con i dati nazionali, regionali e provinciali disponibili dal Rapporto sul Sistema distributivo redatto annualmente dal Ministero per lo Sviluppo Economico

Consistenza esercizi commerciali

Numero esercizi	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Umbria	12.232	12.150	12.000	11.661	11.463	11.352	11.167
Corciano	521	358	386	378	378	358	351

Numero esercizi ogni 1000 abitanti	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Italia	12,39	12,33	12,26	12,14	12,0	11,89
Umbria	13,63	13,50	13,12	12,90	12,87	12,69
Corciano	16,78	18,08	17,64	17,67	16,71	16,25

Dalla lettura delle due tabelle sopra riportate emerge come il settore del commercio, nel territorio corcianoese, negli anni, abbia mantenuto un livello di stabilità sostanziale, in lieve controtendenza con il trend regionale, che riporta una continua diminuzione (1000 esercizi in meno in 5 anni, l’8% circa).

Anche il rapporto del numero di esercizi commerciali ogni 1000 abitanti mostra, tra 2016 e 2017, un andamento in netta crescita all’interno del Comune di Corciano, contrastante con il leggero calo registrato nella Regione Umbria ed, in generale, nel territorio nazionale. L’indice si è poi assestato nel 2018 ed ha registrato un calo nel 2019 e 2020, fino a tornare all’incirca sui valori del 2015.

È, inoltre, da notare che il rapporto in questione è di gran lunga più alto in termini assoluti rispetto a quello relativo al territorio regionale e nazionale, significando questo una rilevante presenza di esercizi commerciali a Corciano rispetto alla popolazione residente.

All'interno del settore del commercio, ai fini dell'elaborazione del presente documento, è interessante analizzare i dati relativi alla grande distribuzione organizzata (ovvero riferiti alla presenza di esercizi commerciali di maggiori dimensioni). La classificazione statistica di tali strutture di vendita al dettaglio, distinte a loro volta tra strutture despecializzate e specializzate, è la seguente:

GRANDI MAGAZZINI: esercizi operanti nel campo non alimentare con superficie di vendita superiore a 400 mq, aventi almeno cinque distinti reparti relativi ad articoli di largo consumo;

SUPERMERCATI: esercizi operanti nel campo alimentare con una superficie di vendita superiore a 400 mq e un vasto assortimento di prodotti di largo consumo in massima parte confezionati nonché, eventualmente, alcuni articoli non alimentari di uso domestico corrente;

IPERMERCATI: esercizi con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, suddivisi in reparti (alimentare e non alimentare), ciascuno dei quali aventi, rispettivamente, le caratteristiche di supermercato e di grande magazzino;

MINIMERCATI: esercizi operanti nel campo alimentare con superficie di vendita compresa tra 200 e 399 mq aventi le medesime caratteristiche del supermercato;

GRANDI SUPERFICI SPECIALIZZATE: esercizi del settore non alimentare (spesso appartenenti ad una catena distributiva a succursali) che trattano in modo esclusivo o prevalente una specifica gamma merceologica di prodotti su una superficie di vendita non inferiore ai 1.500 mq.

Analisi sulla grande distribuzione organizzata

Supermercati	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	n.es.	mq	n. es.	mq										
Umbria	241	221.885	237	218.770	243	226.912	238	223.537	249	231.396	251	236.838		
Provincia di Perugia	-	-	191	176.601	196	184.164	197	186.974	202	188.448	203	192.732		
Corciano	6	4.697	6	4.697	6	4.697	6	4.697	7	6.192	7	6.334	7	6.191
Grandi Magazzini	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	n.es.	mq	n. es.	Mq	n. es.	mq	n. es.	mq	n.es	mq	n. es.	mq	n. es.	mq
Umbria	91	130.670	109	145.515	119	156.627	124	164.741	113	149.397	121	157.405		
Provincia di Perugia	-	-	106	143.237	116	154.347	121	162.461	110	147.117	114	150.464		
Corciano	8	13.717	16	27.950	22	40.017	22	40.017	25	39.169	22	37.147	24	38.569
Esercizi Specializzati	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	n.es.	mq	n. es.	mq	n. es.	mq	n. es.	mq	n.es	mq	n. es.	mq	n. es.	mq
Umbria	-	-	33	70.447	31	67.047	31	70.628	31	73.551	26	63.173		
Provincia di Perugia	-	-	33	70.447	31	67.047	31	70.628	31	73.551	26	63.173		
Corciano	7	17.373	4	8.093	2	4.193	2	4.193	2	4.193	2	4.193	2	4.193

Ipermercati	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	n.es.	mq	n. es.	mq	n. es.	mq	n. es.	mq	n.es	mq	n. es.	mq	n. es.	mq
Umbria	8	40.590	8	40.590	8	37.450	7	30.050	8	32.711	8	32.711		
Provincia di Perugia	-	-	6	30.530	6	27.390	5	21.390	6	24.051	6	24.051		
Corciano	1	5.000	1	5.000	1	5.000	1	5.000	1	5.000	1	5000	1	5.000

Dai dati sopra riportati appare evidente che sia a livello regionale, sia a livello provinciale, sia nel contesto corcianoese, durante il triennio 2014-2016 vi è stata una netta crescita dei Grandi Magazzini (che a Corciano sono quasi triplicati) a discapito di un calo, meno consistente a livello di Regione e Provincia e più importante invece all'interno del territorio di Corciano, degli Esercizi Specializzati. Completamente stabile e quasi stabile, invece, la presenza, rispettivamente, di Ipermercati e Supermercati in tutti e tre i contesti territoriali.

3.b – Dati analitici del settore del commercio nel Comune di Corciano

Situazione al 31.12.2021:

NUMERO ESERCIZI COMMERCIALI TOTALI							
	VICINATI	M1	M2	M3	G1	G2	TOT.
Settore A	48			1			49
Settore NA	214	29	9	6	4		262
Settore A/NA	27	8	7	1	1	1	45
TAB. SPEC. TABACCHERIE	16						16
TAB. SPEC. FARMACIE	4						4
TOT. ESERCIZI COMMERCIALI	309	37	16	8	5	1	376

SUPERFICI VENDITA TOTALI (esprese in mq)								
	Settore A	Settore NA	Settore A/NA	Tabella speciale TABACCHI	Tabella Spec. FARMACIE	TOTALE mq	N° esercizi	MEDIA mq/eserc
VICINATI	1755,57	17544,54	2088,9	274,58	285	21948,59	309	71,03
M1		15823	4169			19992,00	37	540,32
M2		11797,5	7825,5			19623,00	16	1.226,44
M3	40	10428	1562			12030,00	8	1.503,75
G1		20439	5000			25439,00	5	5.087,80
G2			12900			12900,00	1	12.900,00
					TOTALE	111932,60	376	297,69

SUPERFICI VENDITA PER LOCALITÀ (esprese in mq)								
	A	NA	A/NA	Tabella spec. TAB	Tabella spec. FARM	TOTALE	N° esercizi	MEDIA
MANTIGNANA	132	804,65	765			1701,65	19	89,56

CAPOCAVALLO	107	1622	507,9			2236,90	14	159,78	
CASTELVIETO			178	6		184,00	2	92	
SAN MARIANO GIRASOLE STROZZACAPPONI	597,5	4300,85	2773,5	127,28	90	7889,13	44	179,30	
ELLERA/CHIUGIANA	893,4	50141,78	27447	76,3	175	78733,48	231	340,84	
CORCIANO TAVERNE TERRIOLI	65,67	18420,76	1809	65	20	20380,43	62	328,72	
SOLOMEO		742	65			807,00	4	201,75	
						TOTALE	111.932,60	376	297,69

Focalizzando ora l'attenzione sul contesto corcianoese, analizzando i dati al 31.12.2021, appare evidente la prevalenza, sul totale delle tipologie commerciali, degli esercizi di vicinato (82% del totale degli esercizi, in linea con i dati regionali che attestano i vicinati intorno all'85% degli esercizi commerciali presenti in Umbria), caratterizzati da metrature prevalentemente piccole (sup. di vendita media: 71 mq) e del settore non alimentare (69,7% del totale degli esercizi). Le restanti tipologie di strutture di vendita (medie e grandi) diminuiscono, progressivamente, in numero proporzionale all'aumentare delle relative superfici di vendita. La maggior parte degli esercizi commerciali risulta, inoltre, essere concentrata nella zona di Ellera, con metrature medio-alte rispetto alle superfici di vendita medie calcolati delle altre zone del territorio.

Aperture e cessazioni esercizi commerciali dal 2008 al 31.12.2021

APERTURE	V	M1	M2	M3	G1	G2	G3	TOT.
2008	39	7	3	4		1		54
2009	37	7	6	1				51
2010	34	3	1	3				41
2011	40	4	2		1	1		48
2012	46	2	3	1				52
2013	40	3	2	2				47
2014	105	11	5	5	5			131
2015	43	1	4		1			49
2016	35	1	4	1				41
2017	34	1	2					37
2018	34	12	2	1				49
2019	35	2						37
2020	21	4						25
2021	18	4	3					25
TOTALE	561	62	37	18	7	2	0	687

CESSAZIONI	V	M1	M2	M3	G1	G2	G3	TOT.
2008	45	6	1	4				56
2009	41	5	6					52
2010	29	5	1	1				36

2011	32	7	3	1				43
2012	46	2	3	1		2		54
2013	41	5	3	2				51
2014	78	6	5	2	3			94
2015	40	4	5	3				52
2016	30	2	4	5				41
2017	39	1	3					43
2018	30	6	2	1				39
2019	38	3						41
2020	28	8						36
2021	19	1	3					23
TOTALE	536	61	39	20	3	2	0	661

SALDO APERTURE – CESSAZIONI ANNI PERIODO 2008/2021 PER TIPOLOGIA DI ESERCIZIO							
VIC	M1	M2	M3	G1	G2	G3	SALDO del PERIODO
25	1	-2	-2	4	0	0	26

SALDO ANNUALE APERTURE TOTALI / CESSAZIONI TOTALI	
2008	-2
2009	-1
2010	5
2011	5
2012	-2
2013	-4
2014	37
2015	-3
2016	0
2017	-6
2018	10
2019	-4
2020	-11
2021	2
SALDO TOTALE DEL PERIODO	26

Analizzando i dati relativi alla dinamica di aperture e cessazioni degli esercizi commerciali nel Comune di Corciano dal 2008 al 31.12.2021, è possibile constatare come, nonostante la crisi economica generale, Corciano mostri una tendenza al mantenimento dei propri livelli medi di presenze di punti vendita e quindi della propria caratteristica vitalità del tessuto commerciale. Il 2014 è pesantemente influenzato dalle aperture di negozi avvenute in occasione dell'inaugurazione del centro commerciale Quasar Village, che,

oltre a rivestire carattere eccezionale, risultano anche doppie per ogni singolo esercizio, in quanto ogni negozio è stato oggetto di subingresso che, per sua natura, comporta la registrazione amministrativa di due aperture e una cessazione per subingresso per ogni esercizio. Depurando pertanto i dati da quelli “condizionati” del 2014, si può notare come negli anni i saldi tra aperture e cessazioni, pur essendo a volte negativi, non registrino valori particolarmente allarmanti, in quanto, pur essendo in calo le aperture, dal 2008 al 2021, risultano in calo anche le cessazioni, in controtendenza con l’andamento pesantemente negativo nazionale. Contenuto anche il saldo negativo del 2020, naturalmente dovuto all’emergenza sanitaria da covid-19, che però già mostra un segnale di assestamento/ripresa nel 2021, pur essendo ancora in presenza degli effetti negativi della pandemia.

In merito alle tipologie maggiormente interessate dalla crisi, si può rilevare il saldo positivo di vicinati e grandi strutture, mentre si registra un saldo negativo per le medie strutture di vendita di ogni tipologia (M1, M2, M3).

3.c – Analisi della distribuzione geografica delle diverse tipologie commerciali nel territorio comunale

Tale tipo di analisi può essere condotta dividendo il territorio comunale in frazioni, individuate in funzione delle loro caratteristiche storiche, socio-economiche, geo-morfologiche e urbanistico-strutturali. In base a tale operazione, possono essere individuate le seguenti 8 macro-aree: Mantignana, Capocavallo, Migiana, Castelvieto, San Mariano-Girasole-Strozzacapponi, Ellera-Chiugiana, Corciano-Taverne-Terrioli, Solomeo.

ESERCIZI COMMERCIALI AL 31.12.2017 PER LOCALITÀ E TIPOLOGIA							
	V	M1	M2	M3	G1	G2	TOT.
MANTIGNANA	23	2	-	-	-	-	25
CAPOCAVALLO	12	1	2	-	-	-	15
MIGIANA	-	-	-	-	-	-	0
CASTELVIETO	3	-	-	-	-	-	3
SAN MARIANO-GIRASOLE-STROZZACAPPONI	38	6	2	-	-	-	46
ELLERA/CHIUGIANA	193	19	6	6	4	1	229
CORCIANO/TAVERNE/TERRIOLI	45	4	5	1	1	-	56
SOLOMEO	4	-	-	-	-	-	4
TOTALE	318	32	15	7	5	1	378

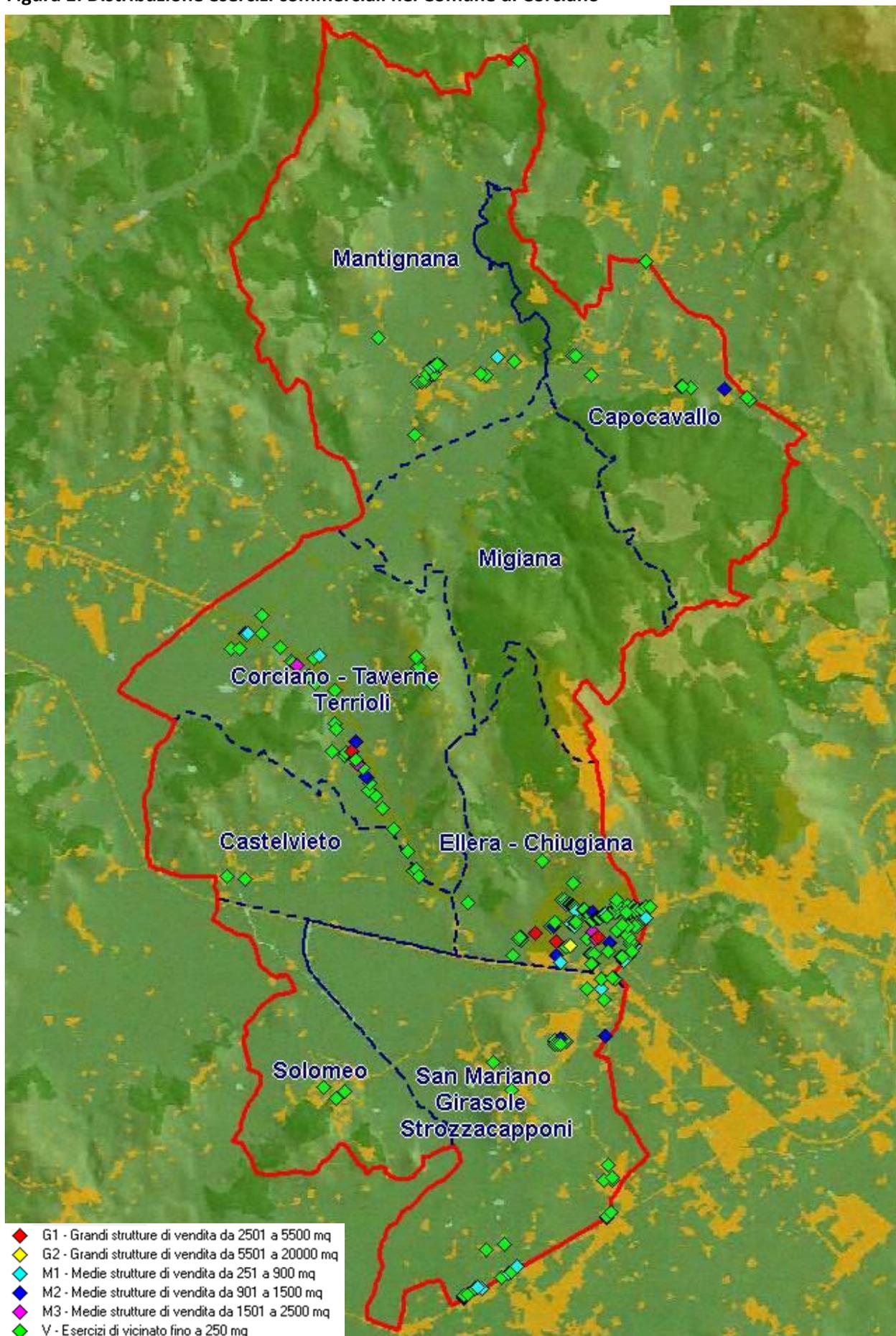
ESERCIZI COMMERCIALI AL 31.12.2019 PER LOCALITÀ E TIPOLOGIA							
	V	M1	M2	M3	G1	G2	TOT.
MANTIGNANA	22	1	-	-	-	-	23
CAPOCAVALLO	11	-	1	-	-	-	12
MIGIANA	-	-	-	-	-	-	0

CASTELVIETO	2	-	-	-	-	-	2
SAN MARIANO-GIRASOLE-STROZZACAPIONI	33	5	2	-	-	-	40
ELLERA/CHIUGIANA	183	18	6	7	4	1	219
CORCIANO/TAVERNE/TERRIOLI	44	6	6	1	1	-	58
SOLOMEO	3	1	-	-	-	-	4
TOTALE	298	31	15	8	5	1	358

ESERCIZI COMMERCIALI AL 31.12.2021 PER LOCALITÀ E TIPOLOGIA							
	V	M1	M2	M3	G1	G2	TOT.
MANTIGNANA	18	1					19
CAPOCAVALLO	13		1				14
MIGIANA	-	-	-	-	-	-	0
CASTELVIETO	2						2
SAN MARIANO-GIRASOLE-STROZZACAPIONI	36	6	2				44
ELLERA/CHIUGIANA	189	23	7	7	4	1	231
CORCIANO/TAVERNE/TERRIOLI	48	6	6	1	1		62
SOLOMEO	3	1					4
TOTALE	309	37	16	8	5	1	376

Dall'analisi delle tabelle sopra riportate e della rappresentazione cartografica (Fig. 1) riportata nella pagina seguente, si evince chiaramente come in tutti e tre gli anni considerati, le zone di Ellera, Taverne e San Mariano siano quelle in cui è addensata la maggior parte degli esercizi commerciali del territorio, sia in termini numerici complessivi di attività, che in termini di presenza di medie e grandi strutture di vendita. La mappa rappresenta con chiarezza che la distribuzione degli stessi esercizi commerciali nelle suddette "zone di addensamento" ha caratteristiche e motivazioni diverse per le tre aree: mentre nella zona di Taverne si sviluppa in lunghezza seguendo il tracciato di Via Togliatti (SR 75-bis del Trasimeno), nella zona di Ellera viene a configurarsi come un vero e proprio agglomerato, simile ad un "distretto commerciale", mentre, nella zona di San Mariano, la maggior parte dei punti vendita si concentra all'interno del popoloso quartiere residenziale del "Girasole".

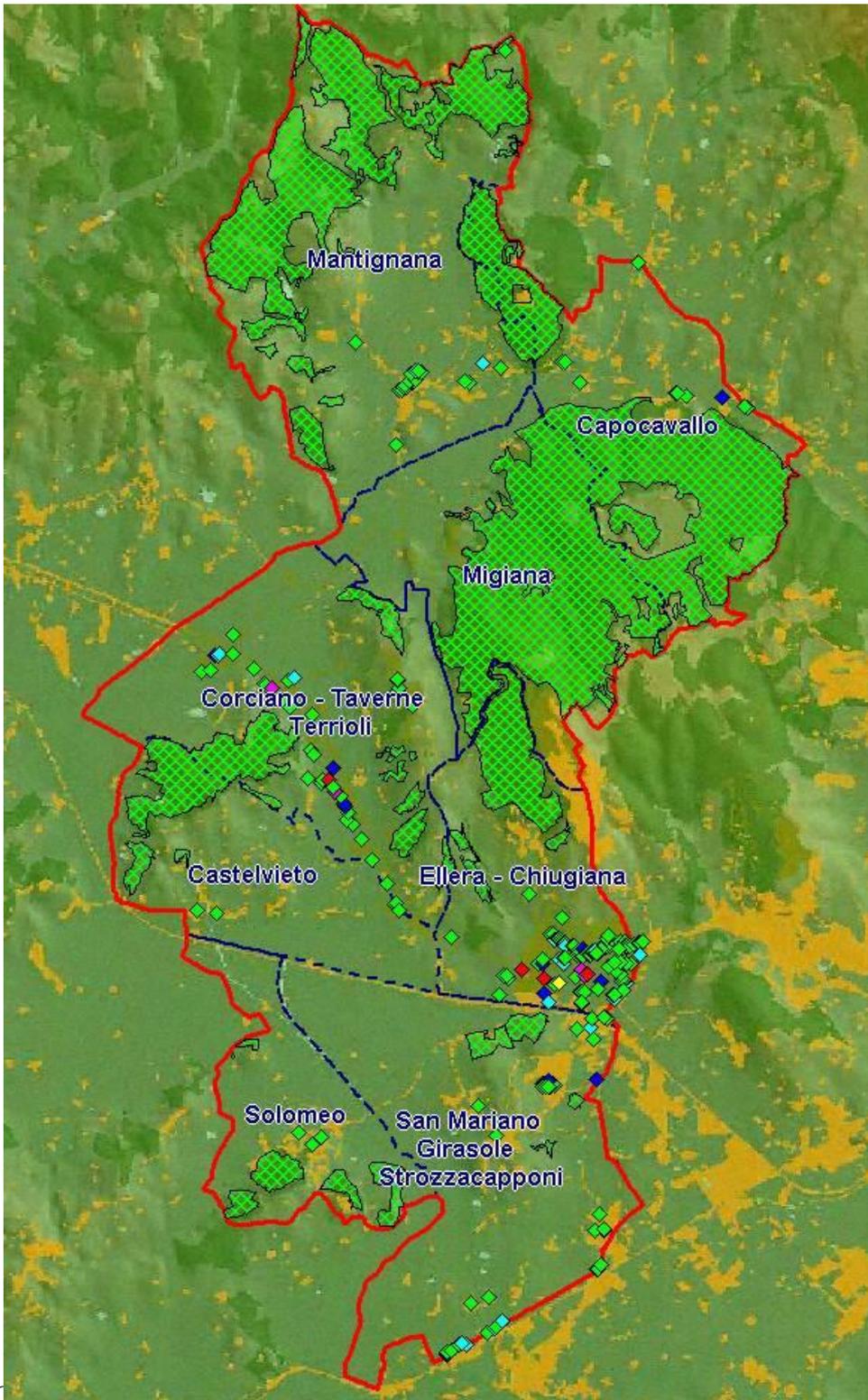
Figura 1: Distribuzione esercizi commerciali nel Comune di Corciano



Dati riferiti al 31.12.2017

Si tenga presente che, pur essendo il grafico riferito al 31/12/2017, a partire dal 2018 e fino al momento in cui si scrive non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per Media struttura di vendita di tipologia M3, né per Grande strutture di vendita in tutto il territorio comunale. La consistenza complessiva è passata da 378 esercizi al 31/12/2017, a 358 esercizi al 31/12/2019 per ritornare a 376 esercizi al 31/12/2021. Pertanto si può considerare che la distribuzione territoriale degli esercizi della mappa può ritenersi ancora attuale e sufficientemente rappresentativa della situazione reale.

Figura 2: Aree boschive nel Comune di Corciano



Un'ulteriore riflessione interessante si può operare sovrapponendo allo stesso grafico della localizzazione la mappa delle aree boschive (Fig. 2 della pagina precedente): emerge subito, visivamente, come le zone in cui non sono presenti esercizi commerciali (come, ad esempio, la frazione di Migiana) o ne risultano attivi molto pochi, siano caratterizzate da una importante presenza di boschi e, pertanto, non edificabili.

In termini di tipologie commerciali, la presenza di grandi strutture e medie strutture superiori M3 si limita alle aree di Ellera e Taverne, con netta prevalenza ad Ellera.

Possiamo ora scendere nel dettaglio dell'analisi calcolando, per ogni macro-area urbanistica la **densità degli esercizi commerciali** in essa presenti, sia in rapporto alla relativa superficie territoriale (numero totale degli esercizi dell'area per Km quadrato), sia alle persone in essa residenti (numero totale degli esercizi dell'area ogni mille dei suoi abitanti).

Tale ultimo indicatore può, inoltre, essere studiato nel tempo, per comprendere l'evoluzione che la densità ha subito negli anni in funzione dell'aumento della popolazione residente che ha caratterizzato il Comune di Corciano ed, in particolare, alcune frazioni del suo territorio.

Prenderemo in considerazione, nello specifico, **gli anni 2008 e 2019** in quanto sono quelli fino ad ora esaminati e confrontati, sia per la maggiore presenza di dati a disposizione, sia perché il 2008 segna un po' l'inizio temporale della crisi economica generale, sia perché l'arco di un decennio risulta un periodo storico significativo, utile ed idoneo per effettuare riflessioni interessanti.

In ultimo, pare opportuno fare riflessioni sul 2019 che è l'ultimo anno libero dagli effetti inevitabili che la situazione emergenziale pandemica ha provocato.

DATI RILEVATI:

Area-Località	Superficie (kmq)
San Mariano-Girasole-Strozzacapponi	10,143
Solomeo	4,273
Migiana	8,125
Mantignana	13,224
Corciano-Taverne-Terrioli-Migiana	9,241
Ellera-Chiugiana	5,487
Castelvieto	5,400
Capocavallo	7,804
TOTALE	63,697

Area-Località	TOT. esercizi comm. 2008	TOT. esercizi comm. 2019
San Mariano-Girasole-Strozzacapponi	45	40
Solomeo	5	4
Migiana	0	0
Mantignana	27	23
Corciano-Taverne-Terrioli	70	58

Ellera-Chiugiana	203	219
Castelvieto	2	2
Capocavallo	19	12
TOTALE	371	358

Macro-Area	Popolazione al 31/12/2008	Popolazione al 31/12/2019
San Mariano-Girasole-Strozzacapponi	7.546	8.283
Solomeo	629	785
Migiana	419	379
Mantignana	2.065	2.382
Corciano-Taverne-Terrioli	2.302	2.592
Ellera-Chiugiana	5.150	5.243
Castelvieto	577	598
Capocavallo	1.136	1.154
TOTALE	19.824	21.416

CALCOLO INDICATORI DI DENSITÀ

Macro-Area	N. esercizi/kmq al 31.12.2008	N. esercizi/kmq al 31.12.2019	N. esercizi/1000 abitanti al 31.12.2008	N. esercizi/1000 abitanti al 31.12.2019
San Mariano-Girasole-Strozzacapponi	4,44	3,94	5,96	4,83
Solomeo	1,17	0,94	7,95	5,09
Migiana	0,00	0,00	0,00	0,00
Mantignana	2,04	1,74	13,08	9,66
Corciano-Taverne-Terrioli/Migiana	7,57	6,27	30,41	22,38
Ellera-Chiugiana	37,00	39,91	39,42	41,77
Castelvieto	0,37	0,37	3,47	3,34
Capocavallo	2,43	1,53	16,73	10,40

Dai dati sopra riportati si rileva come, in merito al rapporto tra esercizi commerciali e superfici delle singole aree del territorio, Ellera-Chiugiana registri di gran lunga la densità più elevata, con circa 40 esercizi ogni km quadrato, seguita, rispettivamente, dalla zona di Taverne-Corciano e dalla frazione di San Mariano, che mostrano però indici di gran lunga più bassi (circa 6 e 4 negozi ogni Km²).

Un indicatore così elevato nella frazione di Ellera-Chiugiana è il frutto di due fattori: da un lato l'elevato numero di esercizi siti nell'area di Ellera, dall'altro la modesta superficie della frazione in argomento che, rispetto ad altre aree caratterizzate dalla presenza di vaste zone boschive, risulta consistentemente più piccola e contenuta (circa 5 km² rispetto, ad esempio, ai 13 di Mantignana).

Considerando ora il rapporto tra esercizi commerciali e residenti nelle macro-aree, e il suo evolversi negli anni (2019 rispetto al 2008), si nota come gli indici maggiori vengano registrati dalle zone di Ellera e Taverne, seguite, rispettivamente da quelle di Capocavallo e Mantignana, con un rapporto molto più basso, questa volta, per la frazione di San Mariano, questo sia per l'anno 2008 che per l'anno 2019. Tale risultato è determinato dall'elevato numero di residenti nella frazione di San Mariano. Altra cosa interessante da notare è come, mentre nel 2008 il rapporto in questione nelle zone di Taverne ed Ellera sia molto vicino, rispettivamente 30 e 39, nel 2019 si registra una grande divario tra i due, che passano, rispettivamente, a 22 e 41, divenendo quello di Ellera quasi il doppio di quello di Taverne, con quest'ultimo che scende in maniera significativa e quello di Ellera al contrario che registra un pronunciato aumento. Ora, notando come la popolazione negli anni sia cresciuta in maniera proporzionale in entrambe le frazioni, si capisce come questa tendenza dei due rapporti sia determinata unicamente dal numero degli esercizi attivi nelle due frazioni, in forte crescita nella zona di Ellera e in marcato calo nell'altra.

4 – Le analisi geo-morfologiche, urbanistiche, infrastrutturali e trasportistiche

4.a – Il territorio

Il territorio comunale si estende su un'area di 63,8 Km², occupata prevalentemente dal Monte Malbe che, al colle della Trinità, raggiunge l'altezza di 652 metri. Corciano capoluogo, ameno borgo medievale (uno degli otto centri storici del comune), si trova a 408 metri sul livello del mare. Il territorio presenta, secondo le zone, caratteristiche morfologiche diverse: da una fascia collinare e montuosa ricca di olivi e vigneti, che lo separa dal bacino dell'Alta Val Tiberina, a nord di Perugia, si scende dolcemente verso la zona pianeggiante, solcata dai torrenti Caina e Oscano.

Il Comune di Corciano negli ultimi 50-60 anni ha subito una grande trasformazione passando da Comune di tradizione tipicamente rurale a Comune con una forte presenza sia abitativa che imprenditoriale. Si registra parallelamente un rilevante aumento demografico insieme alla formazione e quindi al consolidamento di un ricco tessuto di piccole e medie imprese, già descritto al precedente paragrafo 2.d.

Corciano è tipica espressione del policentrismo umbro, con responsabilità di *governance* in quanto nodo della rete viaria e produttiva regionale: una lettura che fa di Corciano cerniera tra l'Umbria e la Toscana, porta di collegamento tra il limitrofo capoluogo di Regione, Perugia, e l'area del Trasimeno. Un comune quindi con un forte ruolo nel processo di sviluppo dell'intera Regione che, tra l'altro, è tra i primissimi comuni umbri per reddito pro-capite.

Il territorio comunale di Corciano è suddiviso dal PRG in macroaree, nelle quali viene articolato il territorio urbanizzato del Comune.

Queste corrispondono ai nuclei storicamente consolidati (Mantignana, Capocavallo, Migiana, Corciano, Castelvieto, Solomeo, Chiugiana, San Mariano) ai quali sono stati aggiunti quelli di più recente formazione (Ellera, Taverne, Terrioli, Conca del Sole-Trinità, Strozzacapponi).

Dal confronto tra le zone definite dal PRG come urbanizzabili e lo stato di fatto dei luoghi si evidenzia una sostanziale stabilità, in termini di dimensione e forma, dei nuclei collinari storici e una massiccia crescita degli aggregati di pianura e pede-collinari, sia residenziali che produttivi, che ha determinato la pressoché totale saturazione delle zone residenziali e per attività previste dal PRG per questi ambiti, accompagnata da abbandoni di attività che, seppur puntuali, lasciano vasti spazi al degrado, giustapposti agli spazi vissuti e vitali.

La crescita urbanistica è basata su un'organizzazione policentrica che ha determinato un acuto squilibrio sia quantitativo che di peso specifico di ruolo fra gli insediamenti, pur restando all'interno dei limiti delle macroaree stabiliti dal PRG.

Il dato generale che emerge è la fisiologica divisione delle zone produttive e terziarie, collocate ai margini dei nuclei abitati oppure configurate come veri e propri sistemi insediativi autonomi. Si rilevano alcune tipologie principali di aree per attività, che configurano delle unità di paesaggio radicalmente differenti,

caratterizzate da uno stato dei luoghi altamente differenziato e con percorsi per l'ottimale evoluzione fortemente eterogenei.

Partendo da nord, si incontra la piccola zona produttiva ad est del raccordo Perugia-Bettolle. L'area è sita ai piedi dei borghi storici di **Mantignana, Migiana, di Corciano** e più in generale di **Monte Malbe**, lungo il corso del Caina, inserita in un'area con una **massiccia copertura boschiva** – salvo la presenza di una cava con annesso impianto di lavorazione inerti – e protetta quasi interamente da vincolo paesaggistico; la porzione di fondovalle è segnalata dal P.A.I. (Piano di Assetto idrogeologico), come ricadente in fascia di esondabilità B e C.

Il PPR riconosce l'importanza della naturalità e della storicità della parte montuosa di questa ampia valle come Struttura identitaria 1_SS_6, con indirizzi di conservazione e riqualificazione.

La tutela del pubblico interesse in quest'area impone la cessazione delle impermeabilizzazioni del suolo, a prescindere dalla zonizzazione di PRG. Infatti *"... Per incremento dell'occupazione di terreno, spesso definita anche consumo di territorio, si intende un aumento delle aree di insediamento nel tempo, un processo che include la costruzione di insediamenti sparsi in zone rurali, l'espansione delle città attorno a un nucleo urbano (compreso lo sprawl urbano), e la conversione di terreno entro un'area urbana (densificazione)..."*⁶.

La seconda zona per attività prevista dal PRG è quella che funge da cerniera tra l'ambito testè descritto e la zona più segnatamente commerciale di Ellera: è l'area di **Taverne – Terrioli**, che risale dal Caina raggiungendo con una lunga teoria di capannoni, filtrata da un articolato ed efficiente sistema rotatorie-verde, la zona commerciale pedocollinare più alta in quota. La zona di Taverne è connotata fortemente dalle attività e non dalla residenza; presenta specifici e puntuali fenomeni di abbandono nel quadro di una generale, per quanto vetusta, buona organizzazione spaziale, impostata lungo le consequenziali **vie Togliatti e Gramsci per complessivi 4 km, e buona dotazione infrastrutturale**; alcuni impianti di tipo industriale ma anche **commerciale e artigianale** (centri del mobile, concessionarie di automobili, grandi negozi di abbigliamento, distributori di carburanti, servizi di ristoro ecc...). Per questa zona, facendo salva la parte altimetricamente meno elevata che dovrà anch'essa in primis puntare alla tutela e all'aumento della naturalità e permeabilità dei suoli, sono auspicabili interventi rigenerativi dei siti dismessi o degradati finalizzati all'insediamento o all'ampliamento di nuove attività, da incentivare eventualmente con meccanismi premiali, che scongiurino il ricorso al consumo di nuovo suolo vergine.

La terza zona individuabile è la zona di **Ellera - Chiugiana**, più **residenziale-mista** a monte della strada regionale, più spiccatamente commerciale a valle della stessa; questa parte **commerciale**, attraverso il quartiere "Girasole", si salda alla frazione di San Mariano, andando a recuperare spazi per la residenza, con governance ottenuta attraverso Piani Particolareggiati di Esecuzione. Sono presenti fenomeni di netta

⁶ Commissione europea, Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo; Lussemburgo: Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea 2012, ISBN 978-92-79-26216-6 doi: 10.2779/81286

cementificazione, nonostante l'ottimo livello della progettazione infrastrutturale lasci fluidità al transito automobilistico e un minimo spazio al verde, per quanto residuale.

In questa vasta area, in veloce crescita come ben descritto nei capitoli precedenti, troviamo testimonianze dell'architettura moderna censite dal MIBACT, Direzione Generale Creatività Contemporanea, nel Censimento delle Architetture del Secondo Novecento⁷:

- l'edificio per uffici nell'area ex Ellesse, progettato da Signorini con la collaborazione del Porcinai per il tetto verde, il tutto per anni in abbandono dall'epoca di chiusura dello stabilimento e attualmente oggetto di un intervento di riqualificazione urbanistica parziale, con abbattimento delle cubature;

- il quartiere "Il Rigo", progettato da Renzo Piano alla fine degli anni 70 su un'area di circa 5 ettari come insediamento di Evolutive housing, adagiata sul fianco della collina⁸;

affiancate ad aree produttive o artigianali dismesse o incongrue, come l'area per lavorazione inerti sita nei pressi del centro commerciale Quasar Village o lo stesso stabilimento abbandonato ex-Ellesse, ora in demolizione.

Nella macroarea Ellera – Chiugiana l'indirizzo proattivo di riqualificazione, deve essere necessariamente accompagnato da vincoli di "compensazione verde", oltre agli obblighi di legge riferiti alla gestione della viabilità, anche attraverso un piano del verde ad hoc ed un piano dell'accessibilità universale, elementi che potranno scaturire dalle precedenti esperienze corcianesi anche relative alle piste ciclabili.

Nell'ultima zona in esame, **Solomeo**, incontriamo un'ulteriore realizzazione segnalata dal **Censimento delle Architetture del Secondo Novecento**, ovvero l'edificio **Sede Sterling Sniff Italia di Mauro Zucchetti**.

In questa zona, dove non si rilevano siti per attività in dismissione, l'indirizzo di pubblico interesse è la conservazione, sia per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico che per il mantenimento di un sistema verde di grande valore, in buona parte censito come **Verde pubblico**.

In tutte le aree per attività, i contributi straordinari per la realizzazione di medio-grandi strutture commerciali, oltre a quanto sopra esposto, potranno essere canalizzati, attraverso i vari strumenti offerti dalle norme regionali, su un sistema di **integrazione dinamica con i piccoli centri storici** in un'ottica di reciproca valorizzazione.

Per quanto riguarda gli altri insediamenti, si riconoscono infatti due principali tipologie: i centri storici collinari, spesso impoveriti di funzioni non residenziali e anche di terziario di base, e le zone periferiche lambite dalla conurbazione di Perugia, che accolgono gran parte del tessuto commerciale e dei servizi, ponendosi, sia pure confusamente, come nuove centralità alternative. Come situazioni di possibile riequilibrio si pongono alcuni nuclei (fra i quali il capoluogo) all'interno dei quali i rapporti spaziali non appaiono definitivamente compromessi.

⁷ <http://www.architetturecontemporanee.beniculturali.it/architetture/index.php>

⁸ <https://www.fondazionerenzopiano.org/it/project/evolutive-housing-il-rigo-quarter-corciano/>

A proposito di Città dei 15 minuti: le “**distanze**” sono uno degli elementi da analizzare per comprendere quale assetto abbia il territorio e quale sia la tempistica degli spostamenti interni ad esso. Come si può vedere dalla tabella che segue, le distanze rilevabili a Corciano, sia tra i diversi siti all’interno del comune stesso che tra questi e il capoluogo regionale (preso come punto di riferimento per tale analisi), non sono di per sé elevate. Da tenere in considerazione che il Capoluogo, col passare degli anni, ha perso la posizione di preminenza che aveva in passato a favore delle aree più densamente urbanizzate.

La ricognizione delle distanze, pur con una certa approssimazione, data la finalità limitata della stessa, è stata operata attraverso l’uso di google maps, con arrotondamento ai decimali (< da 0 a 4 e > da 5 a 9) pervenendo alla stima qui di seguito illustrata:

Stima delle distanze (in km)

	Corciano Capoluogo	Capocavallo	Migiana	Solomeo	Mantignana	San Mariano	Ellera	Castelvieto	PERUGIA
Corciano Capoluogo	-	7	3	7	6	6	4	6	12
Capocavallo	7	-	3	13	3	12	9	11	10
Migiana	3	3	-	10	3	8	6	8	13
Solomeo	7	13	10	-	13	3	5	6	14
Mantignana	6	3	3	13	-	11	9	10	13
San Mariano	6	12	8	3	11	-	3	8	11
Ellera	4	9	6	5	9	3	-	5	11
Castelvieto	6	11	8	6	10	8	5	-	15
PERUGIA	12	10	13	14	13	11	11	15	-

Fonte:google maps

Come si può constatare le maggiori distanze oscillano tra i 10 ed i 15 chilometri e non sono, quindi, elevate, così come non elevata è la distanza dal Capoluogo di regione Perugia.

Malgrado ciò, va evidenziato che diverse frazioni del comune risultano servite da trasporti di linea piuttosto saltuari. In secondo luogo, la vicinanza di Perugia esercita senz’altro una forte attrazione sul territorio di Corciano con conseguente necessità di mobilità verso il capoluogo di regione; infine il collegamento ferroviario, che interessa solo Ellera, è di contenuta efficienza.

Sono contenute entro il chilometro le distanze degli abitati dalle zone commerciali rispettive, elemento che potrebbe facilitare la fruizione ciclo pedonale dei servizi, e sono in buono stato i marciapiedi, pur se auspicabile implementazione delle dotazioni finalizzate all’abbattimento delle barriere architettoniche.

4.b – Il sistema di mobilità

Si riporta a seguire un estratto del PUM, redatto nel Dicembre 2008, in merito agli indirizzi generali da perseguire in tema di mobilità, per sottolineare gli intenti ed i propositi dell'Amministrazione, con spiccato carattere di sostenibilità, che ben si può valutare anche ora, a posteriori:

“Nella definizione degli obiettivi progettuali del PUM di Corciano si è fatto riferimento, in primo luogo, alle linee guida ministeriali che individuano gli obiettivi generali da perseguire:

- *soddisfare i fabbisogni di mobilità della popolazione;*
- *abbattere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico nel rispetto degli accordi internazionali e delle normative comunitarie e nazionali in materia di abbattimento di emissioni inquinanti;*
- *ridurre i consumi energetici;*
- *aumentare i livelli di sicurezza del trasporto e della circolazione stradale;*
- *minimizzare l'uso individuale dell'automobile privata e moderare il traffico;*
- *incrementare la capacità di trasporto;*
- *aumentare la percentuale di cittadini trasportati dai sistemi collettivi, anche con soluzioni di car pooling, car sharing, taxi collettivi, ecc.;*
- *ridurre i fenomeni di congestione nelle aree urbane caratterizzate da una elevata densità di traffico, mediante l'individuazione di soluzioni integrate del sistema di trasporti e delle infrastrutture in grado di favorire un migliore assetto del territorio e dei sistemi urbani;*
- *favorire l'uso di mezzi alternativi di trasporto con impatto ambientale più ridotto possibile.*

Gli obiettivi specifici sono riportati di seguito:

- 1. creare una rete ciclopedonale che soddisfi sia la domanda di mobilità espressa dai residenti sia quella turistica di circuitazione nell'ambito del territorio comunale;*
- 2. determinare le condizioni per la riqualificazione urbana delle aree maggiormente critiche del territorio comunale dal punto di vista dei livelli di traffico;*
- 3. valorizzare il ruolo del trasporto ferroviario tenuto conto della collocazione della stazione di Ellera;*
- 4. creare una rete stradale gerarchizzata e in grado di rispondere alle crescenti esigenze di mobilità espresse dal territorio.”*

Tra i macro-interventi che erano previsti nel PUM si evidenzia, in particolare, quello inerente la viabilità attorno al comparto dell'attuale Centro Commerciale Quasar Village, che interessa molte delle aree commerciali analizzate nel PUM (Toys-Casa del Lampadario, Zeus, Globo, Gherlinda). L'intervento, di considerevole portata ed impatto, è stato completamente realizzato e ha dotato la zona di Ellera di un sistema di infrastrutture stradali efficienti, in grado di fronteggiare adeguatamente sia i flussi di attraversamento verso altre località, sia il traffico dei residenti, che gli accessi dei visitatori delle strutture commerciali del territorio.

4.b.1 – I flussi di mobilità – FONTE PAES / PUM⁹

Il territorio del Comune di Corciano risulta investito, ora come allora, da flussi di traffico importanti soprattutto:

- nell'area commerciale di Taverne di Corciano;
- nell'area commerciale di Ellera (area 4 Torri, Gherlinda, Quasar, etc.)
- all'ingresso dell'area residenziale di S. Mariano.

⁹ Anche in questo caso i dati sono riferiti all'anno 2008.

La zona di Ellera, al confine tra i Comuni di Corciano e Perugia, oltre a rappresentare una porta di accesso al capoluogo regionale, ha conosciuto uno sviluppo residenziale e commerciale estremamente vivace che ne ha fatto uno dei principali poli generatori/attrattori di traffico del sistema insediativo policentrico che circonda l'area compatta della città di Perugia. I nuclei di Olmo-Ellera-Chiugiana da un lato e S.Mariano-Girasole-Santa Sabina dall'altro, con una popolazione che complessivamente supera i 15.000 abitanti e un'offerta commerciale di livello sovracomunale, soffrono, come molte altre realtà simili, del combinato effetto della vertiginosa crescita della mobilità veicolare privata e della sua sottostima nell'ambito della pianificazione territoriale del precedente ventennio.

Nel caso di Ellera, tale situazione è condizionata da una serie di altre questioni che si ripercuotono sulla funzionalità della viabilità e sulla qualità urbana di alcune aree residenziali.

In primo luogo, si registra e si consolida un'accentuazione del ruolo di porta di accesso al comune di Perugia, ed in particolare al suo quadrante sud-ovest, ove sono ubicati il Polo Unico Ospedaliero di S. Maria della Misericordia e l'area industriale di S. Andrea delle Fratte.

In secondo luogo, l'attraversamento della zona da parte del raccordo autostradale Perugia-Bettolle, che è collegato alla viabilità ordinaria tramite lo svincolo completo di Corciano e quello parziale di Olmo, ha contribuito pesantemente a generare una serie di effetti indesiderati.

L'Amministrazione Comunale di Corciano, sulla scorta delle crescenti criticità rilevate, in particolare, proprio nel funzionamento della viabilità della zona di Ellera, nel 2008 ha effettuato uno studio attraverso cui valutare ipotesi di riorganizzazione e potenziamento della rete stradale in grado di offrire una risposta ai problemi riscontrati e di costituire un efficiente supporto alla completa attuazione delle previsioni urbanistiche nell'area oggetto di studio.

Per lo studio generale di cui sopra, si rimanda direttamente al Piano Urbano della Mobilità: "Esame dell'assetto circolatorio della viabilità in località Ellera zona ex-Quasar ed ex-Ellesse – Lineamenti progettuali ottimali circa la futura configurazione dell'area", che si è posto l'obiettivo di elaborare soluzioni in grado di rispondere, per quanto possibile, alle diverse problematiche sollevate: gerarchizzazione della rete stradale, separazione delle differenti componenti di flusso, aumento della capacità dei nodi e degli elementi maggiormente carichi della rete, messa in sicurezza e riqualificazione della viabilità di quartiere.

Le soluzioni proposte dal PUM sono, in generale, volte a promuovere, oltre alla riorganizzazione della mobilità per evitare congestioni ed eliminare le criticità delle reti, sviluppo sostenibile e buone abitudini per i cittadini. Proposte ed obiettivi ancora attuali e validi nonostante il tempo trascorso.

Nel dettaglio, le rilevazioni del suddetto piano utili ai fini del presente strumento di analisi e programmazione commerciale, sono riassumibili nelle seguenti. Nell'analisi del 2008 fu condotto un approfondimento sulle principali aree commerciali della zona di Ellera: Quattro Torri, Gherlinda, Quasar, Globo, Zeus, Toys-Casa del lampadario. Di particolare interesse risultano essere le **rilevazioni di traffico** effettuate in tale zona durante la fascia temporale tra le ore 17.45 e le 18.45 del venerdì pomeriggio,

individuata come orario di punta settimanale. Tali dati registrarono un flusso di traffico, con diverse destinazioni nel territorio provinciale, di cui un'aliquota pari circa al 5-10% copriva la porzione di spostamenti all'interno del territorio comunale. Nella fascia oraria di cui sopra fu rilevato un numero di veicoli in ingresso alle aree sopra citate pari a 2.306. Sulla base di un'indagine statistica si stimò che il 20% degli utenti che fruivano della macro-zona commerciale avevano destinazione multipla, cioè erano diretti verso una o più aree commerciali tra quelle sopra elencate.

4.b.2 – Mobilità alternativa ed ecologica

La decisione di realizzare piste ciclabili parte dalla presa d'atto della necessità di mobilità alternativa all'interno del territorio urbanizzato: il superamento di situazioni di congestione e di elevati tassi d'inquinamento determinati dagli spostamenti quotidiani può essere, infatti, attuato solo attraverso un ripensamento della mobilità in termini di integrazione dei diversi sistemi di trasporto collettivo ed individuale. In questo quadro attuare una mobilità sostenibile significa fornire risposte adeguate secondo il tipo di spostamento richiesto all'interno del territorio.

Per questi motivi è stato promosso, e nel tempo implementato, un progetto di rete ciclabile integrata sull'area del comune di Corciano, con l'intento di creare i presupposti per avviare un cambiamento culturale prima e nelle abitudini poi, che consenta ad una fascia ampia di popolazione di passare dall'uso sporadico della bicicletta ad una mobilità ciclistica quotidiana. La mobilità ciclistica può rispondere all'esigenza di un trasporto quotidiano di corto raggio, rivolto agli spostamenti casa/scuola/lavoro, ma può anche integrarsi in maniera efficace con il sistema di trasporti pubblici. Inoltre può rafforzarsi se si integra la già esistente rete di piste presenti in Umbria, collegando quelle del bacino del Lago Trasimeno con quelle del bacino perugino e della Valle del Tevere, divenendo così anche meta del turismo rurale e ambientale, molto importante nel territorio regionale.

Per quanto riguarda la realizzazione di piste ciclabili all'interno del tessuto urbano del comune di Corciano, di essenziale importanza appare la posizione baricentrica della stazione ferroviaria di Ellera, oggetto fra l'altro di un recente intervento di riqualificazione, dalla quale possono diramarsi i percorsi di maggior rilievo che collegano tale scalo ferroviario con le zone di preminente interesse della regione.

Si elencano di seguito, proprio in quest'ottica, tre tracciati ciclabili in parte già esistenti e realizzati:

- il nodo strategico della stazione ferroviaria di Ellera deve ritenersi, già oggi, il punto di partenza per il percorso ciclabile che, interessando in parte il quartiere "Il Girasole" in loc. San Mariano di Corciano, costeggia l'area del Golf Club Perugia, giungendo fino a Strozacapponi e da lì al quartiere residenziale di Perugia – S. Sisto;
- una diramazione del suddetto tracciato, e precisamente a partire dall'intersezione fra Via Settembrini e Via Gagarin, collega la stazione ferroviaria di Ellera con il quartiere "Il Girasole" in loc. San Mariano ed il suo anello ciclo/pedonale da tempo realizzato;

- all'interno del quartiere "Il Girasole" in loc. San Mariano, e precisamente all'intersezione fra Via Settembrini e Via Antonietti è possibile fruire del collegamento con il nuovo tracciato della pista ciclo/pedonale sita in Via Capitini (lato ferrovia) che, di fatto, rende possibile l'accesso all'area commerciale Quasar.

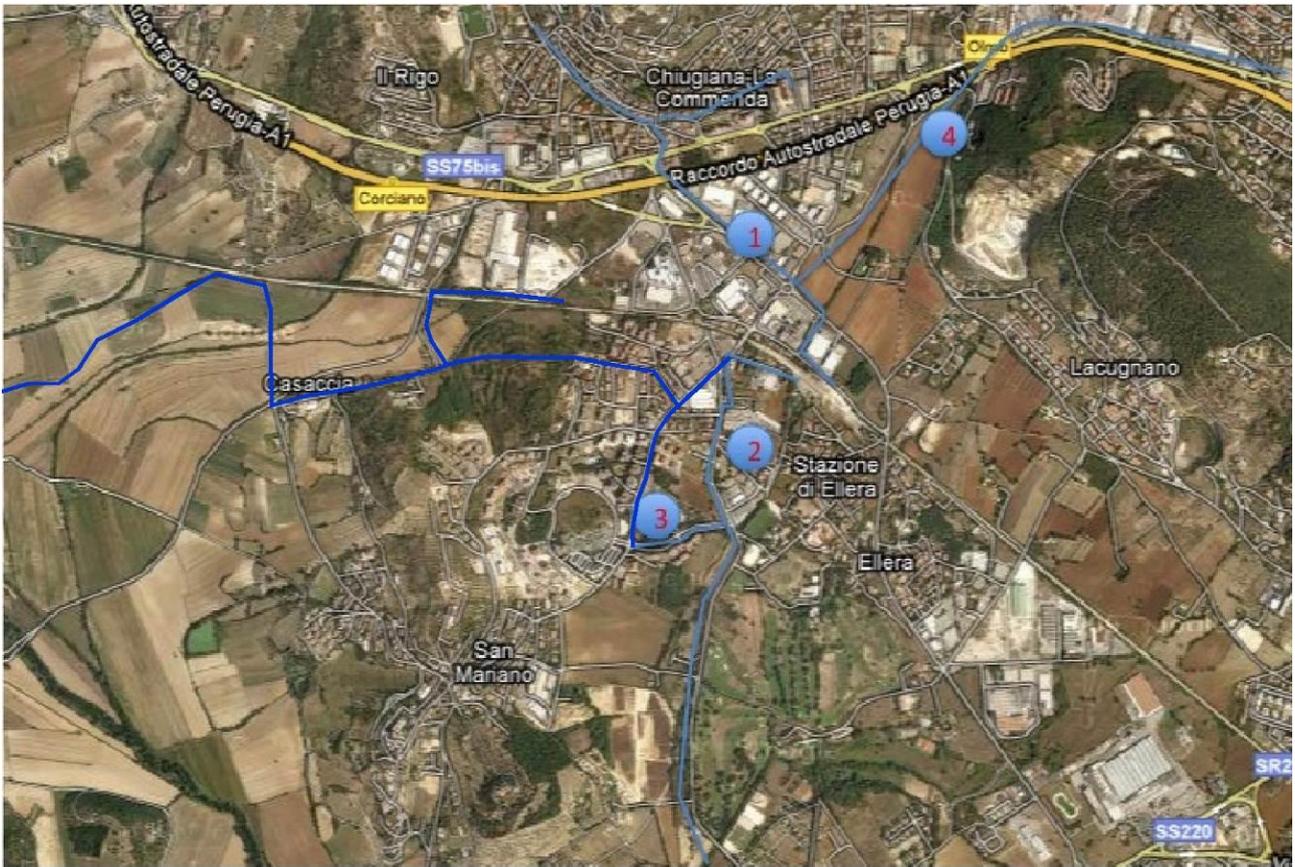


Figura 3: Piste ciclabili urbane esistenti.

Un progetto molto importante, perché di area più vasta e con una portata sicuramente incidente sul territorio di Corciano, che di fatto costituisce il tassello essenziale dell'obiettivo di collegare il bacino del Trasimeno con quello della Media Valle del Tevere, è la realizzazione della **pista ciclabile di collegamento fra Perugia e il Lago Trasimeno**. Il progetto è stato realizzato dalla Regione tramite l'Agenzia Forestale con finanziamento dai fondi strutturali comunitari e, nel territorio di Corciano, interessa le aree di Solomeo, San Mariano, Girasole e Strozacaponi andandosi a connettere positivamente con i percorsi esistenti nell'ambito urbano corcianoese.

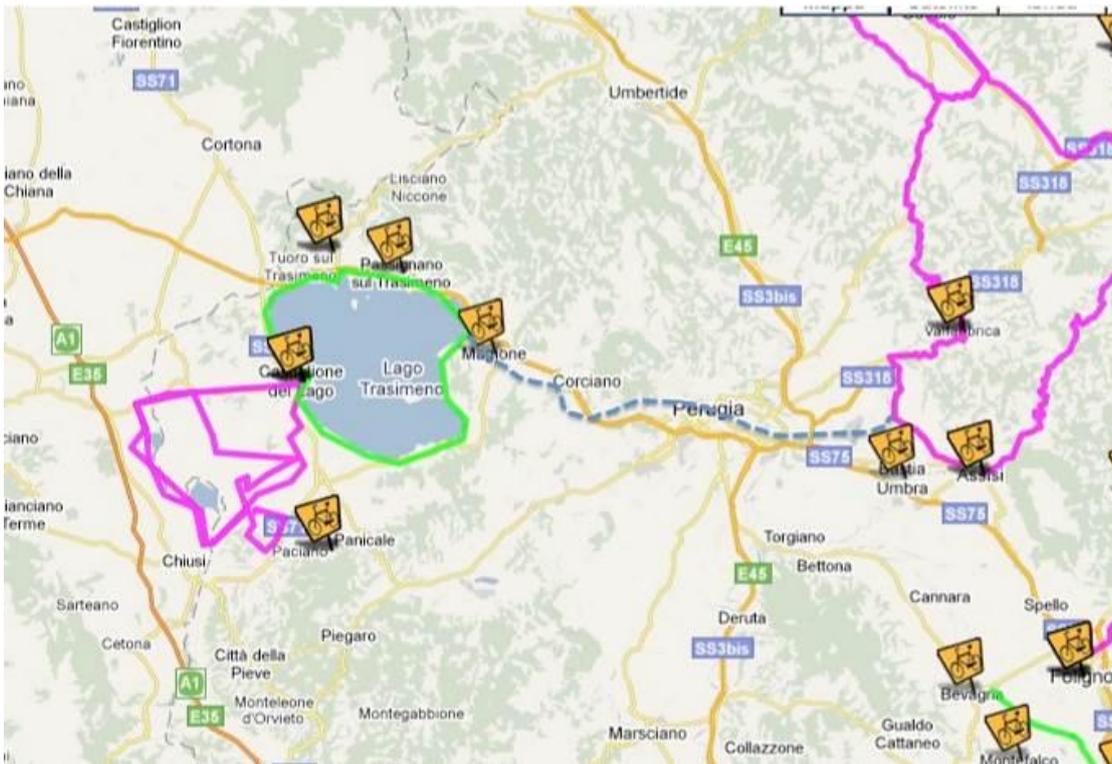


Figura 4 – Collegamento Lago Trasimeno – Valle del Tevere

Il potenziamento dei collegamenti ciclabili esistenti, e sopra descritti, si affianca allo scenario complessivo del sistema di mobilità, considerando che questa modalità di mobilità alternativa può contribuire a ridurre il congestionamento del traffico e le emissioni di polveri sottili che ne derivano, incoraggiando i cittadini corcianesi che abitano nelle aree servite dai percorsi ciclabili, ad utilizzare i tracciati già esistenti. Da letteratura è dimostrato, infatti, che, sulle distanze inferiori a 5 Km, tre viaggi su dieci che usualmente vengono effettuati in macchina possono essere percorsi usando sistemi alternativi ed ecologici.

Importante anche la pedonabilità delle aree, con un sistema molto capillare di marciapiedi pedonali e, in ultimo l'importante intervento di collegamento pedonale tra il popoloso quartiere I Tigli e l'area commerciale Gherlinda-Quasar attraverso la realizzazione di un sovrappasso pedonale sulla linea ferroviaria Foligno-Terontola al km. 50+200.

Di estrema attualità risulta l'integrazione delle politiche di tutela ambientale, dei beni culturali, e delle condizioni di vita per la valorizzazione del sistema turistico regionale, in funzione di uno sviluppo economico integrato, a basso impatto ambientale e orientato alla qualità. Numerose sono infatti le iniziative regionali, con relative opportunità di finanziamento, che tendono a valorizzare le infrastrutture ecologiche della rete escursionistica e ciclopedonale regionale.

Nell'ottica di quanto sopra descritto ed al fine di connettere il sistema ciclo/pedonale esistente con il borgo storico di Corciano, l'Amministrazione comunale ha reperito fonti di finanziamento, dai fondi PNRR, per realizzare il collegamento ciclo/pedonale di Corciano Capoluogo con il tracciato esistente Perugia-Lago Trasimeno.

4.b.3 – Il sistema di trasporto pubblico

Gli autoservizi di linea

Il Comune di Corciano e le relative frazioni sono assistite, quanto al servizio di trasporto pubblico, da più linee che fanno riferimento a diversi gestori. In primo luogo il comune è servito dai mezzi di Umbria Mobilità con linee urbane del Comune di Perugia e linee extraurbane. I mezzi sono degli autobus a capienza di 50 persone o minibus a capienza ridotta.

Le linee urbane si caratterizzano per una frequenza di circa 30 corse al giorno ciascuna che interessano principalmente la frazione di Ellera. Nel dettaglio:

- Linea F con tragitto F1/San Mariano - F2/Osp.Misericordia - S.Erminio che interessa le frazioni di San Mariano ed Ellera;
- Linea G con tragitto Girasole – G5 San Mariano – P.Italia scolastica;
- Linea I con tragitto P.Italia – Ospedale – S.Mariano;

Il servizio urbano nel comune di Perugia, inoltre, serve il territorio del comune di Corciano con corse predisposte solamente in orario scolastico, per circa 6 volte al giorno di ciascuna delle seguenti linee:

- Linea 106 con tragitto Mantignana-C.Umberto-S.Marco-Elce-V.Pellini-P.Partigiani
- Linea 107 con tragitto Fontivegge-V.S.Petrino-I.Capitini-Ellera-V.Giolitti-S.Mariano
- Linea 117 con tragitto S.Marco-P.Partigiani-P.Europa-Fontivegge-Ellera-V.Rigo-Girasole
- Linea 121 con tragitto Ellera-Fontivegge-Rimbocchi-Elce-V.XIV Settembre

Vi sono poi due ulteriori linee del servizio urbano del Comune di Perugia, attuate sempre da Umbria Mobilità con mezzi di capienza ridotta, che interessano diverse frazioni del comune di Corciano, attive nei giorni feriali. Si tratta di:

- Linea X con tragitto Canneto-Corciano-Ospedale, attraverso Via Verdi/Via Gagarin;
- Linea Y, con tragitto Solomeo-San Mariano-Girasole-Ospedale.

Umbria Mobilità serve il comune di Corciano anche per mezzo di linee extraurbane:

- Linea E015 Perugia-Agello-Tavernelle (interessa Ellera, San Mariano, Solomeo) in andata con capolinea Tavernelle con 3 corse feriali, di cui 1 scolastica; in senso contrario, con capolinea Bus Terminal di P.zza Partigiani in Perugia con 3 corse feriali;
- Linea E016 Perugia-Pietrafitta-Tavernelle (interessa Ellera) in andata con capolinea Tavernelle con 2 corse feriali, di cui 1 scolastica; in senso contrario con capolinea Bus Terminal di P.zza Partigiani in Perugia con 4 corse di cui 2 scolastiche;
- Linea E017 Perugia-Magione-Passignano-Tuoro-Terontola (interessa Ellera-Taverne di Corciano-Castelviato) in andata con capolinea Terontola con 17 corse feriali, di cui 10 scolastiche; in senso contrario, con capolinea Bus Terminal di P.zza Partigiani in Perugia con 6 corse di cui 1 scolastica;
- Linea E018 Perugia-Magione-Macchie-C.d.Lago-Pozzuolo (interessa Ellera-Taverne di Corciano-Castelviato) in andata con capolinea Castiglione del Lago con 12 corse feriali, di cui 5 scolastiche; in

senso contrario, con capolinea Bus Terminal di P.zza Partigiani in Perugia con 8 corse di cui 2 scolastiche;

- Linea E019 Mantignana-Corciano-Ellera-Perugia (interessa Corciano, Migiana, Mantignana, Ellera, Capocavallo) in andata con capolinea Perugia con 5 corse scolastiche; in senso contrario, con capolinea Mantignana 5 corse scolastiche;
- Linea E155 P.Partigiani-Scuole (interessa Ellera) con una corsa scolastica.

In ultimo è attivo, in convenzione col Comune di Corciano, un servizio di sei linee ACAP (A,B,C,D,E,F) per il trasporto scolastico presso le scuole di Corciano, Chiugiana, Mantignana, San Mariano:

- ACAP : LINEA "A" Scuole servite: primaria e secondaria Corciano, primaria Chiugiana
- ACAP : LINEA "B" Scuole servite: infanzia Corciano e Chiugiana, primaria e secondaria Corciano
- ACAP: LINEA "C" Scuole servite: infanzia, primaria e secondaria Mantignana
- ACAP: LINEA "D" Scuole servite: primaria e secondaria Corciano e Chiugiana
- ACAP: LINEA "E" percorso STROZZACAPPONI – S. MARIANO – S. SABINA – CHIUGIANA – scuole servite: infanzia, primaria e secondaria San Mariano, primaria Chiugiana
- ACAP: LINEA "F" percorso SOLOMEO – ELLERA – CHIUGIANA – SAN MARIANO – scuole servite: primaria Chiugiana, infanzia San Mariano e Girasole, primaria e secondaria San Mariano.

Servizi effettuati da ferrovie dello Stato, ferrovie commissariali governative

Per quanto concerne la ferrovia, la stazione di Ellera – Corciano è servita dalla linea Foligno-Terontola con un transito giornaliero di circa 36 treni, ma è doveroso constatare che non tutti i treni fermano, trattandosi di una stazione minore. Un servizio indubbiamente più articolato è offerto dalla limitrofa stazione ferroviaria di Perugia e ancor di più dalle stazioni di Terontola e Foligno che, tuttavia, non sono vicinissime (Corciano Capoluogo – stazione di Terontola: km. 31 circa; Corciano Capoluogo – Foligno: km. 47 circa).

4.c – I parcheggi pubblici

Utile, ai fini dell'analisi delle caratteristiche urbanistiche del territorio comunale, soprattutto in un'ottica di programmazione commerciale, risulta essere l'esame della disponibilità e localizzazione di aree destinate a parcheggi pubblici (standard pubblici – zone P di PRG – e integrativi – zone PS di PRG) ovvero utilizzabili da parte dei fruitori degli attrattori commerciali.

Tali spazi, infatti, costituiscono una potenziale "cassa di espansione" da utilizzare in concomitanza con particolari eventi che comportino un repentino aumento delle presenze in tali aree e, pertanto, in grado di incrementare la capienza dei parcheggi già destinati urbanisticamente agli esercizi presenti in dette zone (cosiddetti standard urbanistici a servizio delle attività commerciali); ad esempio: testimoni Geova, parcheggio tra edifici commerciali via Gramsci e sala Arca, San Mariano parcheggi piazzale via Aldo Moro).

Il PRG infatti, individua delle aree destinate a parcheggi (denominate "zone P" dove è vietata qualsiasi costruzione di tipo fisso ad eccezione di parcheggi interrati e/o pluripiano, fino ad

un'altezza massima fuori terra di metri 10) e aree destinate all'integrazione degli standard urbanistici (denominate "zone Ps") a costituire delle potenziali e opportune "riserve" per il reperimento di standard (verde e parcheggi), al servizio degli insediamenti esistenti o da realizzare, configurando, più in generale, tali zone come delle "pause edificatorie".

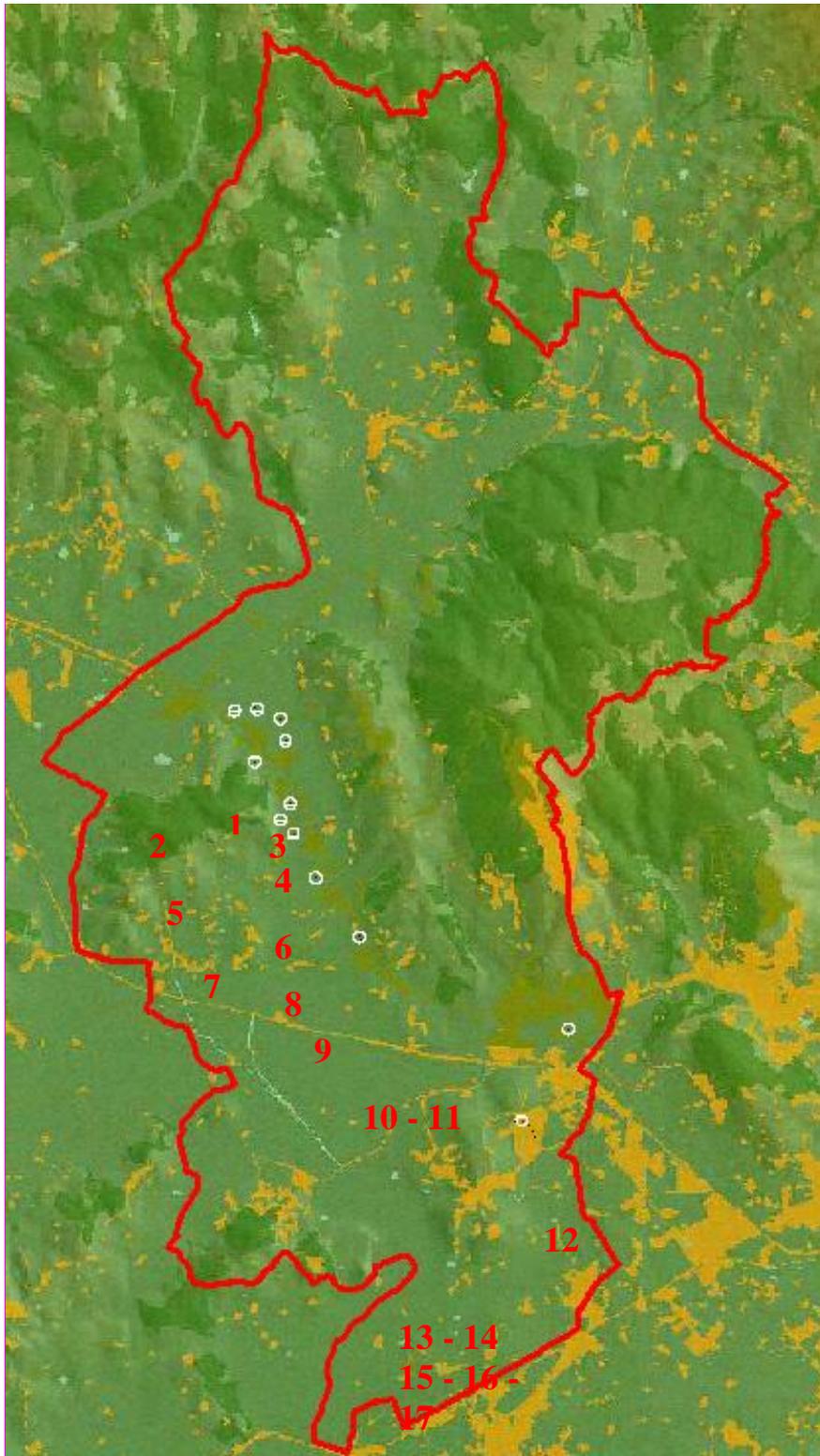
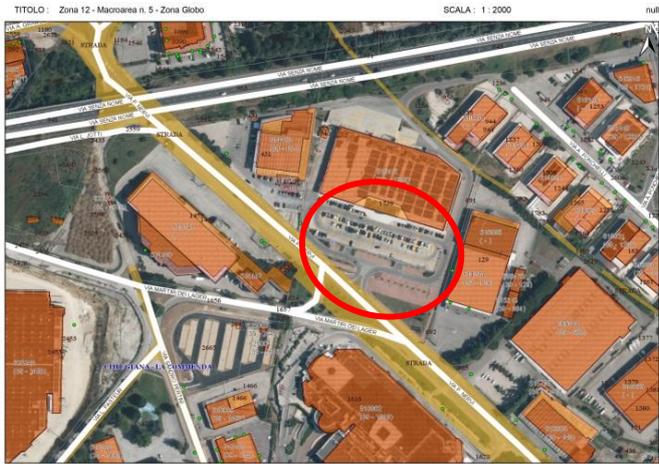


Fig. 5 – Distribuzione parcheggi pubblici sul territorio comunale

Ad oggi tali aree sono individuate nelle seguenti zone (fuori scala):

<ul style="list-style-type: none">• <u>Zona 1 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona ISOBLOCH</u> Fig. 27 - mq 28546,00• <u>Zona 2 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona ISOBLOCH</u> Fig. 27 - mq 3037,00	<p>TITOLO : Zona 1 e 2 - Macroarea n. 3 - Zona Isobloch SCALA : 1 : 2000</p> 
<ul style="list-style-type: none">• <u>Zona 3 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona LTC</u> Fig. 24 - mq 3249,00• <u>Zona 4 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona Coop Torcoli</u> Fig. 24 - mq 10340,00	<p>TITOLO : Zona 3 e 4 - Macroarea n. 3 - Zona LTC ed ex Coop Torcoli SCALA : 1 : 2000</p> 
<ul style="list-style-type: none">• <u>Zona 5 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona El Patio</u> Fig. 27 - mq 4489,00	

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zona 6 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona Mercatone</u> Fig. 28 - mq 8545,00 • <u>Zona 7 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona Maglificio CHIATTI</u> Fig. 34 - mq 9166,00 • <u>Zona 8 - Macroarea n. 3 - Taverne - Zona fronte Mercatone - LILIUM</u> Fig. 34 - mq 5099,00 	 <p>TITOLO: Zona 6-7-8 - Macroarea 3 - Zona Mercatone SCALA: 1:2000</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zona 9 - Macroarea n. 3 - Terrioli - Zona Grafiche Trotta</u> Fig. 34 - mq 12395,00 	 <p>TITOLO: Zona 9 - Macroarea n. 3 - Zona Grafiche SCALA: 1:2000</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zona 10 - Macroarea n. 3 - Terrioli - Zona ex Concessionaria Renault</u> Fig. 35 - mq 1167,00 • <u>Zona 11 - Macroarea n. 3 - Terrioli - Zona ex Concessionaria Renault, lato ICM</u> Fig. 35 - mq 404,00 	 <p>TITOLO: Zona 10-11 - Macroarea n. 3 - Zona ICM SCALA: 1:2000</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zona 12 - Macroarea n. 5 - Ellera</u> <u>- Zona Globo</u> Fig. 39 - mq 5356,00 	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zona 13 - Macroarea n. 5 - San Mariano - Coronamento Zona Commerciale - Pra30 - CGir</u> Fig. 46 - mq 2226,00 • <u>Zona 14 - Macroarea n. 5 - San Mariano - Coronamento Zona Commerciale - Pra30 - CGir</u> Fig. 46 - mq 5149,00 • <u>Zona 15 - Macroarea n. 5 - San Mariano - Coronamento Zona Commerciale - Pra30 - CGir</u> Fig. 46 - mq 2320,00 • <u>Zona 16 - Macroarea n. 5 - San Mariano - Coronamento Zona Commerciale - Pra30 - CGir</u> Fig. 46 - mq 1499,00 • <u>Zona 17 - Macroarea n. 5 - San Mariano - Coronamento Zona Commerciale - Pra30 - CGir</u> Fig. 46 - mq 3204,00 	

La quantità di parcheggi pubblici previsti dal PRG è superiore a quanto previsto oggi dal R.R. 2/2015, come risulta dalla tabella seguente.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PARCHEGGI E VERDE A SCALA TERRITORIALE DEL PRG E STANDARD ANALOGHI PREVISTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 2/2015		
Residenza totale	4.567.172,00 mc	1.522.390,67 mq
popolazione insediabile L.R. 27/2000		33.830,90mq
popolazione insediabile R.R. 2/2015		30.447,81mq
Parcheggi occorrenti R.R. 2-2015		152.239,07mq
Parcheggi occorrenti L.R. 27/2000		101.492,71mq
P+PS da NTA Parte strutturale		232.471,00mq
VERDE DA NTA PS		776.989,00
Verde occorrente L.R. 27/2000		270.647,23
Verde occorrente R.R. 2-2015		169.154,52

4.d – Il Piano Comunale di Classificazione Acustica

Nell’ottica di analizzare le caratteristiche urbanistiche delle diverse aree del territorio comunale al fine di operare una programmazione del settore del commercio che si ispiri a criteri di sostenibilità, risulta importante focalizzare l’attenzione anche sulle vigenti previsioni in tema di inquinamento acustico in quanto proprio tali disposizioni possono costituire un limite o una possibilità già presente per l’insediamento di nuove attività produttive.

Il Comune di Corciano, ai sensi della L.R. n. 8/2002 e del Reg. Reg. 1/2004, ha approvato, con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 24/09/2009, il proprio Piano di Classificazione Acustica (PCCA) poi revisionato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 28/08/2014.

La prima parte del lavoro è incentrata sull’analisi delle problematiche legate al territorio del Comune di Corciano; in particolare sono state analizzate le informazioni ricavate dai dati ISTAT e da un primo screening del territorio.

Si è ottenuta a questo punto, mediante il pacchetto software “Modulo_classi1.0”, una prima proposta di suddivisione in classi del territorio comunale che è stata utilizzata come base di partenza per la procedura di ottimizzazione.

Nella fase di ottimizzazione, per la redazione conclusiva della zonizzazione, si sono esaminate le informazioni sui ricettori sensibili, si sono individuati i siti a grande impatto acustico e si sono analizzati gli elementi programmatici del Comune ovvero il Piano Regolatore Generale vigente ed i contenuti delle varianti. Particolare attenzione è stata inoltre dedicata, alle opere infrastrutturali di tipo viario in programma nel territorio, tipo il futuro “Nodo di Perugia”.

In questa seconda parte del lavoro, inoltre, si sono integrate le informazioni sopra dette, con i risultati ottenuti dal clima acustico, confrontando i valori rilevati durante le indagini, con quelli ipotizzati nella bozza di piano.

L'analisi del clima acustico è uno studio puntuale della situazione acustica di un comune, con misurazioni campione che caratterizzano strade e luoghi, più o meno importanti, ma rappresentativi dal punto di vista della rumorosità di intere aree omogenee.

L'indagine sul clima acustico del territorio di Corciano è stata effettuata in concomitanza alla redazione del presente piano; sono state utilizzate anche informazioni acustiche relative ad indagini di clima acustico eseguite in epoche recenti e finalizzate alla realizzazioni di nuove lottizzazioni.

Alle misure eseguite direttamente dai tecnici incaricati, sia aggiungono poi una serie di monitoraggio di controllo eseguiti dall'ARPA Umbria Dipartimento di Perugia.

Complessivamente sono stati raccolti dati di monitoraggio all'interno del Comune di Corciano riguardanti 54 siti, distribuiti su tutto il territorio comunale costituenti un dettagliato quadro finalizzato alla caratterizzazione acustica del territorio.

Sono state localizzate le posizioni di misura distinte per tipologia di rilevamento e sono stati rilevati i relativi valori numerici; i dati acustici, divisi tra periodo diurno e notturno, contengono anche il valore percentile L95, parametro rappresentativo del valore di fondo di un luogo, depurata la misura dai fenomeni occasionali.

Per i risultati di dettaglio della campagna di misura si rimanda ai report allegati al Piano di Zonizzazione acustica medesimo.

Il complesso di misurazioni eseguite, evidenzia come principale fattore di criticità, l'impatto del traffico veicolare sulle arterie stradali principali, soprattutto nell'attraversamento degli agglomerati urbani.

Le situazioni più gravose si riscontrano a ridosso del raccordo Perugia-Bettolle, soprattutto nel tratto a ridosso dell'abitato di Ellera, dove l'andamento dell'infrastruttura stradale su viadotto comporta un notevole impatto ai ricettori di prima fascia; ad esempio, il monitoraggio di 24 ore eseguito su un edificio commerciale in Via Verdi (P26) mostra un LeqA diurno di oltre 65 dBA ed un LeqA notturno superiore a 60 dBA con picchi di Leq orario ben più elevati.

Altra arteria di notevole impatto, anche se con livelli più modesti, è costituita dalla S.P. 172 del pantano; questa arteria, caratterizzata da notevole traffico anche di mezzi pesanti, determina il clima acustico della vallata che attraversa, interessando gli abitati di Mantignana e Capocavallo.

Per completare il quadro delle arterie stradali, occorre citare la direttrice costituita dal tratto urbano della S.P. 318 (Via Gagarin) che prosegue poi verso Castel del Piano Strozzacapponi fino alla S.R. 220 Pievaiola; anche in queste zone, i monitoraggi eseguiti evidenziano elevati valori ai ricettori di prima fascia (P29). In Fig. 4.1 è riportato l'andamento del LeqA orario nella posizione di misura P29 su Via Gagarin. Altre sorgenti di notevole emissione sul territorio possono essere ricondotte alle diverse attività estrattive presenti; nel Comune di Corciano o nell'immediato confine, sussistono quattro cave o lavorazioni inerti. La posizione di maggior impatto è quella della cava Gradassi, i cui valori di emissione, sia da misurazione eseguite sia da verifiche ARPA Umbria si attestano intorno ai 65-67 dBA. La citata pista di motocross di San Mariano, descritta al Par. 3.10.5, evidenzia valori nell'intorno di 74,1 dBA (ARPA Umbria P23) e 65 dBA presso alcuni ricettori abitativi in San Mariano.

Per quanto riguarda l'impatto dell'unica infrastruttura ferroviaria presente nel territorio, Perugia-Terontola, visto il modesto flusso di convogli e la ridotta velocità in questa zona del territorio non si evidenziano particolari impatti; ciò è confermato dal monitoraggio eseguito presso un ricettore residenziale in zona Terrioli, affacciato sulla ferrovia (P28). I valori globali, secondo le modalità previste dal D.P.R. 18 novembre 1998, n. 459, mostrano livelli diurni di circa 60 dBA e livelli notturni di 48,6 dBA.

Nelle varie zone abitative, sia delle frazioni del Comune di Corciano che del capoluogo, si evidenziano livelli acustici generalizzati piuttosto contenuti, fatta eccezione per situazioni isolate o momentanee (cantieri edili, lavorazioni agricole, ecc.); ciò conferma, come corretta, la scelta di fondo di collocare gli ambiti urbani generalmente in classe II.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Corciano, evidenzia alcuni aspetti salienti:

- la zona del territorio comunale sulla direttrice del raccordo Perugia-Bettolle, presentano un'elevata densità di infrastrutture di trasporto ed sono anche quelle dove si localizzano la maggioranza delle attività produttive, quindi di classe acustica più elevata;
- le aree boschive di pregio, per la scarsa antropizzazione, non presentano problematiche di tipo acustico;
- le aree "miste" della parte nord e sud-ovest del territorio, caratterizzato da poche frazioni abitative e poche attività artigianali e/o agricole ricadono generalmente in classe II o III;

- il capoluogo, vista la sua naturale collocazione e l'assenza di attività di particolare impatto, può vantare un clima acustico di buona qualità in accordo con l'inserimento in classe II e con la presenza di alcuni ricettori sensibili;

- un aspetto che andrà esaminato ed approfondito nel piano di risanamento è la situazione di criticità a ridosso di alcune scuole presenti nella zona di San Mariano;

altro aspetto di possibile criticità deriva dalle attività estrattive e/o lavorazione inerti, soprattutto nei confronti di alcuni ricettori abitativi, in termini di rispetto del criterio differenziale.

- il PCCA di Corciano, pur in una situazione piuttosto variegata, risulta pressoché privo di salti di classe tra aree adiacenti, così come previsto dalla normativa nazionale e regionale.

Il piano presenta inoltre ampie porzioni di territorio in classi di elevata tutela acustica.

- Tutti i futuri piani di sviluppo urbanistico, sia di tipo residenziale che commerciale/servizi, incluse le opere stradali già programmate sul territorio, dovranno tenere in debita considerazione le scelte di classificazione acustica del territorio, operate nella redazione del piano.

4.e – Aree dismesse, degradate o sottoutilizzate nel territorio comunale

Come sopra esposto, l'art. 2, comma 4, lett. b), del Reg. Reg. 1/2018, nel dettare gli indirizzi cui i comuni devono attenersi nell'individuazione delle aree di localizzazione delle strutture di vendita di maggiore impatto sul territorio (M3 e G), incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente (ivi compresi i complessi produttivi dismessi) e la riqualificazione urbanistica delle aree degradate o sottoutilizzate del territorio comunale. A tal fine risulta di rilevante utilità individuare aree e siti aventi tali caratteristiche all'interno del comune.

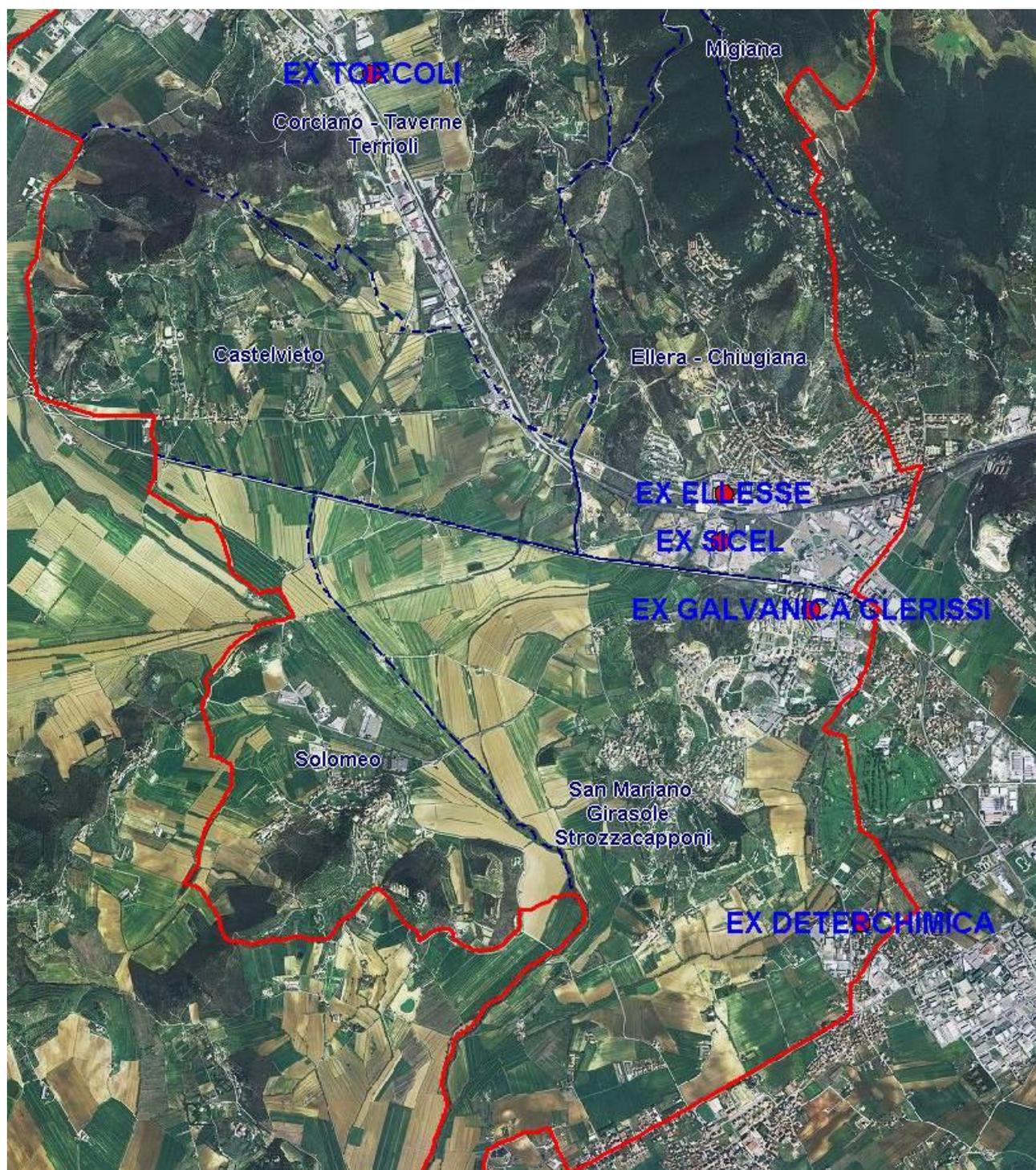
Sulla base dei dati a disposizione è possibile stilare il seguente elenco:

COMPLESSI DISMESSI	LOCALITÀ	DESTINAZIONE ATTUALE PRINCIPALE	AREA ACUSTICA DEL P.C.C.A	VINCOLI	NOTE
EX-DETERCHIMICA	Strozzacapponi	Csa	IV	Non presenti	
EX-COOP. TORCOLI	Taverne	D1	V	Paesaggistico	
EX-ELLESSE	Ellera-Chiugiana	Pra27	IV	Non presenti	Attualmente oggetto di demolizione e intervento di riqualificazione parziale
EX-SICEL	Ellera-Chiugiana	D1	V	Non presenti	Attualmente oggetto di intervento di demolizione con

					finalità di riqualificazione
EX-GALVANICA CLERISSI	San Mariano	Pra29	III	Non presenti	Attualmente oggetto di richiesta di finanziamento PNRR per demolizioni e caratterizzazione per bonifica

In aggiunta alla lista di complessi dismessi riportati nella tabella soprastante, si fa presente che, all'interno del territorio comunale, sono inoltre presenti numerosi siti di allevamenti (avicoli e suinicoli) oggi dismessi, disseminati in varie località del Comune, aventi caratteristiche diverse tra loro e criticità e vincoli specifici, per cui, in questo contesto, non risulta proficuo andare nel dettaglio di ognuno ma solo prendere atto, comunque, della loro esistenza. Per quanto concerne, invece, l'analisi dei dati in tabella, si può evincere che nel Comune sono presenti cinque importanti complessi produttivi dismessi da rifunzionalizzare di cui, tra l'altro, quello relativo all'attività della Ex-Coop. Torcoli - unico sito soggetto a vincolo (in particolare, di natura paesaggistica) - risulta al momento in utilizzo da parte di un'impresa e, pertanto, si renderebbero necessari soli interventi di riqualificazione. Dei restanti quattro, due ricadono nell'area di Ellera-Chiugiana e due nell'area di San Mariano-Girasole-Strozzacapponi e sono costituiti, rispettivamente, dai siti dismessi delle ex-industrie Ellesse e Sicel che, negli anni sessanta e settanta, segnarono la storia del Comune di Corciano e da quelli delle ex-industrie Galvanica-Clerissi e Deterchimica. In particolare, i due complessi siti nella macro-area di Ellera-Chiugiana sono molto vicini tra loro ed entrambi ricadono all'interno della zona/distretto a vocazione prettamente commerciale di tale frazione (si veda la Figura 6).

Fig. 6: Localizzazione complessi dismessi nel territorio comunale



Si può notare, in particolare, che quasi tutti i complessi da recuperare e riqualificare ricadono all'interno delle zone IV e V di classificazione acustica del vigente PCCA comunale (per chiarimenti sull'argomento si veda il paragrafo precedente), definite, rispettivamente, come "aree di intensa attività umana" e "aree prevalentemente industriali": ciò significa che le aree in questione risultano, dal punto di vista acustico, già vocate all'insediamento di strutture potenzialmente rumorose. Unica eccezione è costituita dal complesso della ex Clerissi, ricadente invece in zona III "area di tipo misto", in cui sono previsti valori di immissione ed

emissione più bassi e, pertanto, più critica dal punto di vista della rifunzionalizzazione in quanto più delicata per quanto concerne il tema delle emissioni acustiche.

4.f – Le previsioni urbanistiche in tema di commercio

Con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 183 e 184 del 28/10/2013 è stato approvato, ai sensi della L.R. 21/10/1997 n. 31, il P.R.G. rispettivamente Parte Strutturale e Parte Operativa, costituente lo strumento urbanistico generale ad oggi vigente e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 07/07/2005, è stata approvata, ai sensi dell'art. 12, c. 1 della L.R. 31/1997 e dell'art. 67, c. 1 della L.R. 11/2005, la prima variante al P.R.G. Parte Strutturale.

Il PRG parte strutturale si applica all'intero territorio comunale, ed individua quali riferimenti programmatici per il governo del territorio: il paesaggio, il territorio aperto, i sistemi infrastrutturali, il rischio territoriale e ambientale, le aree sottoposte a vincolo, salvaguardia e a valorizzazione ambientale, ecc..., mentre la parte operativa del PRG individua, all'interno delle macroaree, le varie zone da sottoporre a specifica disciplina.

Le macroaree individuate dal PRG sono:

- macroarea n.1: Mantignana – Le Cupe – Capocavallo – Monte Torazzo – Assiano
- macroarea n.2: Corciano capoluogo – Migiana – Colle della Trinità
- macroarea n.3: Taverne – Terrioli
- macroarea n.4: Castelvieto
- macroarea n.5: Conca del Sole – Chiugiana/Ellera – San Mariano – Strozze – Nestigliano
- macroarea n.6: Solomeo

Internamente alle macroaree si individuano le zone omogenee di cui al D.M. 1444/68:

- a) **zone A di carattere storico;**
- b) **zone interessate da fenomeni di urbanizzazione di recente e nuova formazione prevalentemente residenziali, B), C) e (Csa)** di cui al D.I. 1444/68;
- c) **zone prevalentemente destinate alle attività produttive di beni e servizi, D e CAI** di cui al D.I. 1444/68 già localizzate dai precedenti PRG a Capocavallo, Mantignana, Solomeo, Strozze, lungo l'asse produttivo di Taverne e ai margini dell'abitato di Ellera, che comprendono anche le aree per le attività estrattive;
- d) **zone prevalentemente destinate ad impianti, attrezzature a scala urbana e territoriale di interesse pubblico e privato F** di cui al D.I. 1444/68, individuate nella macroarea 5 zona centrale di Ellera e in prossimità del raccordo Perugia Bettolle, che non possono essere interessate da fenomeni edificatori che non siano di pubblico interesse;
- e) **zone prevalentemente destinate a verde** che non possono essere interessate da fenomeni edificatori veri e propri, ad attività ricreative – sportive di interesse pubblico e privato, individuate:

- a nord di Corciano capoluogo:

- Capocavallo, a confine di Colle Umberto nell'area interessata dal centro ippico esistente (macroarea 1);
- Mantignana, in corrispondenza del polo scolastico, del locale circolo ricreativo e del campo di calcio (macroarea 1);
- Monte Malbe, una corrispondente alla zona del Parco della Trinità e l'altra, di modestissima superficie, posta lungo la strada provinciale denominata Via Panoramica, che va da Corciano a Monte Malbe, usata come luogo di meditazione e preghiera, risultante dal recupero ambientale di una ex cava (macroarea 2);

- a Corciano capoluogo:

- un'area per nuovi insediamenti di impianti sportivi e/o ricreativi a basso impatto ambientale (macroarea 2);

- a sud di Corciano capoluogo:

- Chiugiana, area che ospita le attuali attrezzature sportive locali quali campi da calcio, da tennis, ecc. (macroarea 5);
- San Mariano una nuova area, prospiciente i campi da golf esistenti, da dedicare ad attività ricreative e sportive a bassissimo impatto ambientale (macroarea 5).

f) **zone di rispetto**, aree destinate a verde privato, nonché le aree agricole urbane che il PRG parte operativa perimetra e suddivide fra loro anche in termini fondiari. Anche in queste aree l'edificazione è sostanzialmente vietata.

- Zs: fasce di rispetto stradale;
- Zf: fasce di rispetto ferroviario;
- Za: fasce di rispetto dei corpi d'acqua;
- Vra: aree di rispetto dei nuclei storici;
- Vpr: verdi privati;
- Vau: aree agricole urbane.

Il Piano Regolatore individua inoltre le **zone Ecv** e le **zone Ecr** che sono pertinenza degli edifici ed hanno carattere puntuale e non di zona:

-**Ecv**: costituite da ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri;

-**Ecr**: costituite da edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati.

Nelle **zone A**, oltre alle destinazioni residenziali e quelle compatibili con l'ambito urbano, sono consentite, tra le destinazioni extra-residenziali, quelle ad **attività commerciali**. La norma non prevede limitazioni specifiche e non categorizza il tipo di commercio esercitabile, ma ovviamente i limiti strutturali dei centri storici consentono genericamente il solo commercio di vicinato, ed eventualmente la forma organizzativa del centro commerciale naturale.

Ogni destinazione potrà comunque essere vietata, con provvedimento motivato, nei casi in cui la stessa fosse di pregiudizio per il funzionale assetto urbanistico della zona o tale da turbare le caratteristiche funzionali ed estetiche dell'ambiente residenziale consolidato, nonché per ragioni igienico-sanitarie o di sicurezza.

Nelle **zone B**, oltre alla residenza, sono consentite le **attività commerciali**, ma solo in locali siti al piano terra e con accesso indipendente. Anche in questo caso la norma non prevede limitazioni specifiche e non categorizza il tipo di commercio esercitabile; le zone B sono caratterizzate dall'essere aree di completamento di tessuti urbani preesistenti, e in genere non sono presenti lotti edificabili di dimensioni consistenti.

L'autorizzazione o concessione edilizia per le nuove costruzioni o per il cambio di destinazione d'uso potrà essere rilasciata previa integrazione degli standard (parcheggi e verde) relativi alla funzionalità dell'attività svolta, da reperire nel comparto o nei comparti limitrofi.

Anche in queste zone ogni destinazione potrà essere vietata, con provvedimento motivato, nei casi in cui la stessa fosse di pregiudizio per il funzionale assetto urbanistico della zona, o tale da turbare le caratteristiche funzionali ed estetiche dell'ambiente residenziale consolidato, nonché per ragioni igienico-sanitarie o di sicurezza.

Nelle **zone C**, oltre alla residenza, sono consentite le **attività commerciali**, ma solo in locali siti al piano terra e con accesso indipendente. Le zone C sono assoggettate a piano attuativo, nell'ambito del quale devono essere precisate le caratteristiche di ciascun tipo di destinazione d'uso ammessa, ivi comprese le tipologie commerciali ammissibili, fermo restando che nella norma di PRG non ci sono categorie escluse e che la residenza deve rimanere la destinazione prevalente.

Si evidenzia che con stralcio di cui alla D.C.C. n. 29/2009 nella zona CsaC - lotto 6R esiste la possibilità di destinare ad uso commerciale una superficie pari a 44 mq (previsione contenuta nel piano approvato con D.C.C. n. 39/99).

Le **zone D** ossia quelle parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e commerciale in relazione alle caratteristiche delle destinazioni e delle attività ammesse sono suddivise in:

- 1) zone D produttive di beni e servizi:
 - zone D1 - aree di completamento e integrazione;
 - zone D2 - aree di nuova previsione;
 - zone D3 - aree per l'escavazione e selezione degli inerti;
 - Zona D* - artigianale

In tali zone è anche consentita la destinazione di commercio all'ingrosso (nella misura massima del 30% della superficie copribile) mentre **è esclusa la distribuzione al dettaglio di generi alimentari, non alimentari e/o misti.**

Analisi: In queste zone, che sono maggiormente caratterizzate dalla funzione industriale, appare congrua la preclusione del commercio al dettaglio prevista dal PRG, ai fini del mantenimento dell'equilibrio urbanistico e territoriale, anche in funzione della tipologia di traffico veicolare e pedonale che l'introduzione del commercio al dettaglio indurrebbe, poco amalgamabile con il transito continuo di automezzi pesanti di grandi dimensioni, se non previa realizzazione di idonei interventi di mitigazione ed inserimento nel contesto.

I lotti edificabili, tranne quelli risultanti da frazionamenti precedenti alla data di adozione del presente PRG (23/04/2002), non possono avere una dimensione inferiore a 2.000 mq, comprensivi anche delle fasce di rispetto.

- 2) **zone CAI per il commercio, l'artigianato e la piccola industria:**
 - zone CAI1 - aree di completamento e integrazione;
 - zone CAI2 - aree di nuova previsione;

- zone CAIm/n - aree di completamento e integrazione di modesta entità
In tali zone è escluso il commercio al dettaglio del settore merceologico alimentare.

I lotti edificabili, tranne quelli risultanti da frazionamenti precedenti alla data di adozione (23/04/2002) del PRG, non possono avere una dimensione inferiore a 2.000 mq, comprensivi anche delle fasce di rispetto.

Le zone D e le zone CAI seguite dalle lettere "sa" identificano quei comparti in cui è già operante uno strumento attuativo approvato.

Con D.C.C. n. 45/2016 le norme vengono integrate individuando le zone CAI m/n, aree di completamento e integrazione di modesta entità in cui è consentito il trasferimento di potenzialità edificatorie ai sensi del D.L. 70/2011 e s.m.i.

Con Delibera del Commissario Straordinario con Poteri di Consiglio n. 13/2013 è stata creata nella macroarea n. 5 in loc. Ellera – Terrioli la zona CAI* di mq 8642 e sita nell'area compresa fra lo svincolo del Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle e la S.R. 75/Bis del Trasimeno. Tale zona è stata oggetto di procedimento SUAP presentato ai sensi del D.P.R. 160/2010, al quale si rimanda per quanto concerne i parametri edilizi ed urbanistici.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 5/2014 è stata individuata in loc. Terrioli una zona CAI1*, compresa fra la S.R. 75 bis e via Collelungo per la quale, fermo restando le prescrizioni del Piano regolatore, non è consentita la realizzazione di accessi diretti alla strada regionale.

Analisi: Nelle zone CAI l'esclusione a priori del commercio alimentare al dettaglio appare oggi, nel comune di Corciano, non congrua; tale considerazione deriva dal fatto che, mentre agli albori dell'applicazione del PRG le zone CAI erano sostanzialmente aree da edificare, oggi sono al 90% già edificate, in alcuni casi con edificazioni già vetuste o immobili già abbandonati. Apparrebbe quindi molto più calzante la normativa contenuta nella L.R. 1/2015 tendente ad incentivare gli interventi di riqualificazione dell'esistente, per evitare il consumo di nuovo suolo, anche attraverso una liberalizzazione delle destinazioni d'uso – che tra l'altro in questo caso è minimamente rilevante.

Visto che il commercio al dettaglio è già previsto dalla norma di PRG per le zone CAI, e che il testo regionale unico sul commercio non differenzia i procedimenti autorizzativi secondo il settore merceologico, appare penalizzante l'attuale disposizione in un'ottica di riuso, quando la natura odierna delle CAI è tendenzialmente quella di zone di riqualificazione.

Peraltro, per come si presentano le zone CAI nel momento in cui si scrive, risulterebbe più efficace la norma generale attualmente prevista per le zone Pra, proprio in ottica di riuso.

Le **Zone Fpr** sono le zone destinate alle attività e ai servizi privati di interesse generale, nelle quali è ammessa la destinazione d'uso a centri commerciali, mercati, supermercati e ipermercati, spazi commerciali con annessi laboratori e officine;

La densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, il rapporto di copertura è pari al 50% della superficie fondiaria, mentre l'altezza massima consentita fuori terra non dovrà essere superiore a 20 mt., ad eccezione dei centri commerciali e degli edifici da realizzarsi nelle località Trinità e Conca del Sole, ove l'altezza massima consentita è fissata in mt. 12,50.

Le **Zone Vrv** sono le aree destinate alle attività ricreative, sportive e al godimento del verde.

Sono aree inserite negli ambiti urbani nelle quali oltre alle attività agricole preesistenti, potranno essere svolte attività ricreative sportive e di godimento del verde, purché si inseriscano armonicamente nell'ambiente.

Per le strutture sportive al coperto ricadenti in queste zone tra le attività connesse sono consentite quelle **commerciali** che non superino però il 20% della superficie copribile.

Il P.R.G. individua inoltre delle aree di recupero edilizio e ambientale denominate **Zone Pra** in cui si può intervenire mediante Piani Attuativi o Piani particolareggiati.

Ogni "Zona Pra" è regolamentata da una apposita scheda, nella quale vengono specificati l'ubicazione, il modo di intervento, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni particolari.

Tra le zone Pra a carattere "**commerciale**" vanno citate:

-la "**Pra 23**" (area nella quale è insediato il centro direzionale commerciale e produttivo del Molino Popolare di Ellera),

-la **Pra*-Fprp** (area situata al centro dell'abitato di Chiugiana-Ellera posta tra Via G. di Vittorio e Via Gramsci generata dall'accorpamento della zona Pra* -già Pra 24 e Pra 25- con l'adiacente zona Fpr) che tra le destinazioni ammesse ha quella commerciale limitatamente al piano terra degli edifici;

-la zona "**Pra 30**" (area posta al centro del quartiere Girasole) ove sono consentite attività commerciali, mercati, supermercati con l'esclusione della grande distribuzione alimentare, centri per l'artigianato e il commercio con annessi laboratori; esposizioni merceologiche e di servizio, limitatamente al piano terra degli edifici;

-la zona "**Pra 35**" in località Strozzeapponi destinata a servizi privati dove è espressamente esclusa la possibilità di destinazione d'uso ad attività commerciali;

-la zona "**Pra 69**" al centro dell'abitato di Castelviato nella quale si individuano le attività commerciali di quartiere fino al 50% della destinazione d'uso consentita;

Nella tabella che segue sono individuate le tipologie di attività commerciali consentite, come definite dal PRG; in terza colonna la corrispondenza con le tipologie di strutture di vendita previste dalla L.R. 10/2014; le note forniscono chiavi di lettura nei casi in cui si rilevi incongruenza o scarsa chiarezza delle norme.

TABELLA DELLE ZONE DI PRG CON LE TIPOLOGIE DI COMMERCIO CONSENTITE

(Ogni zona è individuata nelle tavole del PRG, parte operativa)

ZONE PRG	TIPOLOGIE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO CONSENTITE/VIETATE DALLE NORME DEL PRG VIGENTE	Corrispondenti TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA secondo la L.R. 10/2014	NOTE
A	CONSENTITE: Attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte	I limiti strutturali dei centri storici, di fatto, consentono genericamente il solo commercio di vicinato, ed eventualmente la forma del centro commerciale naturale
B	CONSENTITE: Attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte	Solo in locali a piano terra e con ingresso indipendente
C	CONSENTITE: Attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte	Solo in locali a piano terra e con ingresso indipendente
CAI	CONSENTITE: attività commerciali VIETATE: esclusa la distribuzione al dettaglio di generi alimentari	Tutte – SOLO SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE	IN CORSO VARIANTE URBANISTICA AL PRG (di iniziativa del Comune) per adeguare la norma urbanistica di PRG alle previsioni della L.R. 1/2015 e consentire anche il commercio del settore merceologico alimentare. Tale variante, una volta esecutiva, viene automaticamente recepita e non necessita di adeguamento del presente atto.
FPR	CONSENTITE: attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte ammissibili	
SPR	CONSENTITE: attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito con i limiti dovuti alla modesta dimensione delle aree	Tutte ammissibili	
Vrv	CONSENTITE: attività commerciali nel limite del 20% del 5% della superficie fondiaria VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte ammissibili	Zone verdi non destinate all'edificazione Sul territorio non esistono zone Vrv così grandi da consentire di fatto, visto l'indice di utilizzazione, l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali
Vp	CONSENTITE: NESSUNA VIETATE: TUTTE	NESSUNA	Assenza di possibilità di edificare
Vau	CONSENTITE: NESSUNA VIETATE: TUTTE	NESSUNA	Assenza di possibilità di edificare
Vra	CONSENTITE: NESSUNA VIETATE: TUTTE	NESSUNA	Assenza di possibilità di edificare

D	CONSENTITE: commercio all'ingrosso VIETATE: Tutto il commercio al dettaglio	NESSUNA	Zone industriali
PRA n°	Sono zone destinate al recupero ambientale ed edilizio regolate da singola scheda, come sotto riportate		
Pra 1, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14, 16, 17, 21a, 21b, 22, 33, 34, 37, 39, 41, 42, 45, 47, 49, 52, 54, 55, 56, 60, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 63	CONSENTITE: Attività commerciali VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte	Assimilate a Zone B o C ma regolate da specifica scheda
Pra 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 20, 35, 38, 46	CONSENTITE: nessuna VIETATE: tutte	Nessuna	Pra con destinazioni d'uso speciali (servizi pubblici, tecnologici, ecc...)
Pra 19, 23, 27	CONSENTITE: qualsiasi destinazione non residenziale, previa formazione di strumento attuativo VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte ammissibili	Ogni zona è regolata da specifica scheda
Pra 24, 25 (Pra * Pra*-Fpp), 28*, 29, 40	CONSENTITE: qualsiasi destinazione oltre a quota di residenziale, previa formazione di strumento attuativo VIETATE: nessun divieto esplicito	Tutte ammissibili	Ogni zona è regolata da specifica scheda
Pra 30 comparto CGIR, 31	CONSENTITE: qualsiasi destinazione non residenziale VIETATE: grande distribuzione alimentare	Tutte ammissibili tranne G1 e G2 alimentari	La norma urbanistica è più restrittiva e prevalente. Il piano particolareggiato è precedente al PRG e la norma urbanistica lo recepisce
Pra 50, 51, 59, 61	CONSENTITE: attività commerciali VIETATE: esclusa la distribuzione al dettaglio di generi alimentari	Tutte – SOLO SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE	Assimilate a zona CAI
Pra 58, 43	CONSENTITE: nessuna VIETATE: tutte	Nessuna	È consentita solo la ristorazione

TABELLA DELLE TIPOLOGIE DI ESERCIZI CONSENTITI NELLE ZONE DI PRG

TIPOLOGIA ESERCIZI COMMERCIALI	A	B	C	CAI e PRA 50-51-59-61	Spr, Fpr, Vrv	Vp, Vau, Vra	D	PRA
VICINATO ALIMENTARE	X	X	X		X	NESSUNA TIPOLOGIA	NO COMMERCIO AL DETTAGLIO SOLO INGROSSO	VEDI TABELLA SOPRA
VICINATO NON ALIMENTARE	X	X	X	X	X			
M1 ALIMENTARE	X	X	X		X			
M1 NON ALIM	X	X	X	X	X			
M2 ALIMENTARE	Pur in assenza di specifici divieti, le dimensioni dei lotti e le limitate dotazioni strutturali, rendono praticamente impossibile insediare M2, M3, G1 e G2				X			
M2 NON ALIM				X	X			
M3 ALIMENTARE					X			
M3 NON ALIM				X	X			
G1 ALIMENTARE					X			
G1 NON ALIM				X	X			
G2 ALIMENTARE					X			
G2 NON ALIM				X	X			

NOTE:

- "X" nelle zone dove e' consentito insediare la tipologia di esercizio in esame;
- VICINATO superficie di vendita 0 – 250 mq
- M1 superficie di vendita 251 – 900 mq
- M2 superficie di vendita 901 – 1500 mq
- M3 superficie di vendita 1501-2500 mq
- G1 superficie di vendita 2501-5500 mq
- G2 superficie di vendita 5501 mq e oltre

5 – Le analisi di area satura

5.a – Il metodo di analisi

Chiarito al precedente capitolo 1 cosa la normativa regionale intenda per *area satura* e ribadito che l'eventuale individuazione di tali aree all'interno del territorio comunale deve avvenire in considerazione delle loro condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità, si procede nel presente capitolo ad analizzare gli elementi descritti dalla norma per determinare se certe aree possano essere qualificate sature oppure no, al fine di evitare, in presenza di un riscontro positivo di valori di saturazione, impatti dannosi per il territorio in conseguenza di nuovi, eventuali insediamenti commerciali. In particolare si andrà ad indagare: il grado di congestione delle infrastrutture stradali, l'idoneità delle infrastrutture rispetto alle loro funzioni, la qualità della circolazione stradale e gli eventuali costi a carico delle Amministrazioni Pubbliche interessate per adeguare le infrastrutture coinvolte dai potenziali interventi.

Scendendo ora nel dettaglio del procedimento scientifico seguito per condurre tale tipo di indagine, si fa presente come, in ogni tipo di analisi scientifica, a prescindere dal campo/oggetto su cui questa insiste, sia fondamentale definire il *metodo* con cui l'analisi stessa viene svolta, ovvero la modalità con cui si procede per raggiungere la conoscenza della realtà che si sta cercando. Nello specifico, il metodo sulla base del quale verrà condotta l'analisi della presenza di eventuali "aree sature" nel territorio comunale è quello che potremmo definire di "efficienza", nel pieno rispetto dei criteri di economicità ed efficacia sanciti dall'art. 1 della L. 241/1990, ovvero la concentrazione delle indagini limitatamente alle zone del territorio che, in funzione dei risultati statistici e delle osservazioni evidenziati nei capitoli precedenti, abbiano rilevato dei particolari elementi di criticità e, conseguentemente, presentato un potenziale rischio di saturazione.

Analizzando, pertanto, i risultati di tutti gli studi e gli approfondimenti condotti nei precedenti capitoli, risulta evidente che la zona che presenta il maggior numero di criticità in relazione agli elementi da indagare per la valutazione del rischio di saturazione è quella di Ellera. Tale zona, infatti, somma le seguenti caratteristiche:

- è l'area in cui viene rilevato il maggior transito veicolare del territorio ed è la zona definita, nella trattazione del tema della mobilità, come area di maggiore problematicità cui, appunto, il PUM aveva dedicato un apposito studio (le cui rilevazioni sono state riportate nel relativo paragrafo sopra trattato);
- è l'area in cui si concentra la presenza di snodi e di infrastrutture stradali di interesse regionale;
- è l'area che registra la più alta concentrazione di esercizi commerciali e la maggior presenza di M3 e G (si veda la figura n. 1 – pag. 36 e i dati di analisi del sistema distributivo riportati al capitolo 3);
- è l'area che registra la più elevata concentrazione di residenti rispetto all'ampiezza del proprio bacino territoriale (come rilevato dai dati di cui alle varie tabelle del capitolo 3).

Le altre zone del territorio comunale, in considerazione delle caratteristiche di ognuna, emerse in fase di analisi, non rilevano indizi peculiari che possano indurre a ritenere che in esse gli indicatori da analizzare per la verifica dell'eventuale relativa saturazione possano registrare valori particolarmente critici. Pertanto, non si riscontrano motivi per cui queste possano attualmente definirsi "potenzialmente a rischio" in termini di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.

Alla luce di ciò, nel successivo paragrafo, le analisi e le riflessioni si concentreranno sulla zona di Ellera-Chiugiana, al fine di esaminare ed eventualmente riscontrare le varie caratteristiche di saturazione.

5.b – Il focus sulla zona di Ellera-Chiugiana

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'art. 11, comma 2, lett. a) del Testo Unico elenca gli aspetti da analizzare per verificare se una certa area possa ritenersi *satura rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti* oppure ancora capace di contenerli senza generare condizioni critiche in termini di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità. Questi possono riassumersi nei seguenti quattro parametri:

- grado di congestione delle infrastrutture stradali;
- idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- caratteristiche della qualità della circolazione;
- ammontare di eventuali costi per l'amministrazione per l'adeguamento delle infrastrutture e la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Focalizzando l'attenzione sulla macro-area di Ellera, accertata, secondo quanto affermato nei precedenti capitoli e nel soprastante paragrafo, come parte del territorio comunale in cui il rischio di saturazione è più elevato, andiamo ad analizzare tali parametri.

Il ***grado di congestione delle infrastrutture stradali***, secondo il suddetto art. 11, deve essere valutato in base al *numero di mezzi*, al *numero di innesti e di accessi diretti* e al *numero delle funzioni svolte* (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali).

Per analizzare il numero medio giornaliero dei mezzi in transito nella zona in questione e comprendere se questo nel tempo possa aver subito importanti variazioni a causa delle grandi trasformazioni commerciali avvenute nel comparto di Ellera dal 2008 in poi (apertura centro commerciale Quasar Village e strutture limitrofe tra cui la G1 di OBI nel 2014, apertura grande struttura di vendita Decathlon nel 2017 nel confinante Comune di Perugia), può essere utile confrontare i risultati dei rilievi contenuti nel PUM del 2008 (trattati nel capitolo 3) con misurazioni compiute nel 2018 ed infine nel 2022, analoghe in termini di luoghi e orari di rilevazioni dei dati.

Ricordando, pertanto, che l'analisi del **2008** fu condotta sulle principali aree commerciali della zona di Ellera (Quattro Torri, Gherlinda, Quasar, Globo, Zeus, Toys - Casa del lampadario) e che le **rilevazioni di traffico**

furono effettuate durante la fascia temporale tra le ore 17.45 e le 18.45 del venerdì pomeriggio, individuata come orario di punta settimanale, rilevando un numero di veicoli in ingresso alle aree sopra citate pari a **2.306**, nel mese di giugno 2018, nella medesima zona, sono state effettuate due nuove misurazioni, entrambe di venerdì pomeriggio, nelle medesima fascia oraria. In data 08.06.2018, in Via Gramsci, sono stati rilevati n. 1236 veicoli provenienti dall'uscita del raccordo Perugia-Bettolle e da Magione, circolanti in direzione Ellera in condizioni di scorrimento del traffico normali (ovvero in assenza di ingorghi o file), mentre in data 22.06.2018, in Via Nervi, sono stati rilevati n. 1239 veicoli provenienti da Via Corcianese e circolanti in direzione Ellera, in condizioni di scorrimento del traffico normali. La somma dei veicoli provenienti dalle due principali direzioni di ingresso nel comparto in questione, ammonta pertanto a **2.475 mezzi**. Infine, nel mese di Marzo 2022, sono stati condotti due nuovi rilevamenti, sempre di venerdì pomeriggio, nella medesima fascia oraria. Sono stati rilevati, sempre in condizioni di scorrimento del traffico normali, ovvero in assenza di ingorghi o file: in data 11.03.2022 in Via Gramsci, n. 1066 veicoli provenienti dall'uscita del raccordo Perugia-Bettolle e da Magione, circolanti in direzione Ellera, mentre in data 18.03.2022, in Via Nervi, sono stati rilevati n. 1623 veicoli provenienti da Via Corcianese e circolanti in direzione Ellera, per un totale di **n. 2.689 veicoli**.

Rilevazioni traffico veicolare in ingresso alla zona di Ellera – Venerdì 17,45 – 18.45

Anno	n. veicoli
2008	2.306
2018	2.475
2022	2.689

I recenti risultati, pur se in tendenziale incremento, non sono troppo lontani rispetto a quelli registrati nel 2008; ciò evidenzia come i volumi di accesso dei mezzi nell'area abbiano subito un incremento piuttosto contenuto negli ultimi quattordici anni, nonostante le nuove aperture delle grandi strutture commerciali sopra elencate nonché l'apertura del grande polo commerciale limitrofo, sito nel Comune di Perugia (Decathlon), nonché, in ultimo, del nuovo complesso di ristorazione/commercio aperto negli ultimi mesi proprio all'uscita del raccordo. E' evidente pertanto che pur con un minimale aumento dei flussi di traffico registrati sulla direttrice Corciano – San Sisto non risultano marcati rallentamenti o tratti soggetti a grave congestione ciò anche grazie alle migliorie apportate alle infrastrutture stradali dalle opere realizzate in occasione dell'edificazione del comparto Quasar Village, sia all'interno di tale area commerciale, sia nella stessa direttrice principale, adiacente il comparto in questione.

Lo studio viario e le verifiche di microsimulazione a supporto di esso hanno, infatti, valorizzato la **divisione dei due flussi di traffico** che insistono abitualmente nell'area in analisi, il primo relativo ai mezzi diretti al centro commerciale e alle aree edificabili limitrofe allo stesso (zone con destinazioni produttive/commerciali ancora non costruite o inattive come l'area dismessa "ex-Sicel"), il secondo relativo

al traffico (c.d. di attraversamento) dei mezzi in transito lungo l'asse Magione/raccordo 06 PG-A1 – San Sisto (Ospedale Santa Maria della Misericordia)/raccordo 06 PG-A1.

Tale nuovo assetto viario ha sicuramente migliorato la situazione ante-opera, considerando infatti che anche l'area Gherlinda ne ha tratto beneficio in termini di traffico veicolare e relative criticità.

Nel concreto, la realizzazione del nuovo tracciato stradale denominato Via Capitini (parallelo a via Martiri dei Lager, già SS 75 bis del Trasimeno) risulta essere **l'accesso privilegiato all'intero comparto commerciale** (Gherlinda – Quasar Village – OBI e area ex- Sicel ed ex-Ellesse) svincolando, pertanto, tutti i mezzi aventi direzione zona "Quattro Torri" che non sono interessati all'attraversamento dell'area commerciale (si veda la Figura 7 nella pagina seguente: Assetto attuale della viabilità nella zona di Ellera).

Fig. 7: Assetto attuale della viabilità nella zona di Ellera



In merito al *numero di innesti* e di *accessi diretti* all'area in questione, si può affermare che questi siano numerosi ed abbiano provenienze molteplici (Corciano centro – Mantignana – Chiugiana, Magione – Taverne – Raccordo 06 PG-A1, Olmo – Perugia, San Mariano – Strozze – Castel del Piano, San Sisto – Perugia), ma che siano compensati da altrettante numerose uscite dirette verso le medesime direzioni.

L'elevato **numero di innesti e accessi/uscite** risulta **proporzionale all'elevato numero di *funzioni svolte*** dalla zona di Ellera, ovvero:

- di collegamento interprovinciale per la vicinanza al raccordo autostradale Perugia-Bettolle;
- di collegamento all'area industriale di Taverne;
- di collegamento ai diversi esercizi/centri commerciali sopra elencati
- di collegamento alle numerose zone residenziali limitrofe.

I suddetti risultati in termini di traffico dimostrano però che, nonostante le molteplici funzioni svolte dalle infrastrutture stradali della zona, queste riescono attualmente a rispondere in maniera efficace evitando particolari problemi di congestione e che, pertanto, anche le loro *caratteristiche rispetto alle funzioni svolte risultano idonee* (numero di corsie per senso di marcia, larghezza più che adeguata delle corsie, presenza di marciapiedi di dimensioni congrue, ecc.). Inoltre, la realizzazione, a seguito dall'apertura della Grande struttura di vendita ad insegna "Decathlon" nella zona di Olmo, della nuova viabilità collocata nelle immediate adiacenze del confine comunale ha potenziato inevitabilmente l'assetto stradale limitrofo della zona di Ellera ed ha contribuito, pertanto, a mitigare ulteriormente l'impatto in termini di traffico dell'intera macro-zona commerciale. Vale solo la pena ricordare che lo studio del traffico a corredo del progetto viario dell'insediamento sopra richiamato prevedeva già in fase progettuale un sostanziale beneficio per il nodo "Quattro Torri" .

I risultati sopra indicati risultano positivi anche se letti in ottica della **qualità della circolazione stradale**, attestando un buon *livello di servizio* delle infrastrutture in questione, ovvero una sufficiente qualità della circolazione in corrispondenza del flusso di traffico assegnato (da misurarsi in termini di oneri sopportati dagli utenti, i quali consistono prevalentemente: nei costi monetari del viaggio - solo costo carburante per percorrere il tragitto - nel tempo speso e nello stress psico-fisico che, in assenza di particolari condizioni di congestione del traffico risultano, appunto, tutti tollerabili), ed una adeguata *portata di servizio*, ovvero un efficace smaltimento del flusso massimo di traffico delle strade della zona.

Uscendo dal comparto commerciale sopra analizzato, unico altro punto di criticità infrastrutturale della zona di Ellera risulta essere attualmente la parte di Via Gramsci intorno a "La Galleria", posta nelle adiacenze immediate del "distretto Quasar" e al confine con la zona di Olmo del Comune di Perugia. Le criticità di tale area si configurano prevalentemente nella carenza del numero di parcheggi in relazione al numero di residenti e utenti/consumatori della zona in certi momenti della giornata.

Pertanto, considerando che eventuali situazioni di congestione delle infrastrutture stradali si verificano in due sole micro-zone dell'area e limitatamente a determinati giorni e addirittura orari della giornata e,

comunque, per tempi estremamente ristretti, la macro-area di Ellera-Chiugiana manifesta complessivamente una buona fluidità di assorbimento del traffico in transito e di quello destinato alle attività commerciali ivi presenti.

I suddetti rilievi sono ancora più incoraggianti se, in aggiunta ai dati analizzati nei precedenti capitoli in merito alla distribuzione delle attività commerciali, si fa un breve esame anche della distribuzione delle "attività di servizi" del territorio, il 50% delle quali, come si evince dai seguenti calcoli, risulta localizzato proprio nella macro-area di Ellera. Si fa riferimento, in particolare, alle attività di servizi alla persona quali acconciatori ed estetisti e ai pubblici esercizi (bar e ristoranti). I primi, con 68 unità totali nel comune di cui 33 site ad Ellera, risultano, appunto, per il 48,5% concentrati nella zona di Ellera (nel 2008 tale percentuale si attestava al 39%, registrando, pertanto, negli ultimi 10 anni, un aumento di concentrazione di circa 10 punti percentuali). I secondi (pubblici esercizi), con 120 unità totali nel comune di cui 61 site ad Ellera, risultano ad oggi collocati nella zona in questione per il 51% (nel 2008 tale percentuale era del 47%). Ciò significa che la nuova viabilità ha saputo far fronte non solo all'aumento dei consumatori interessati alle attività commerciali ma, in generale, ad un aumento di afflusso di visitatori nella zona dovuto al suo espandersi sotto molteplici direzioni di sviluppo economico, comprese le numerose attività di servizi.

In aggiunta a quanto detto sopra, risulta opportuno considerare come gli scenari studiati e previsti nel Piano Urbano della Mobilità del 2008, siano stati, a distanza di dieci anni, realizzati e integrati con l'utilizzo di moderni mezzi pubblici rispettosi dell'ambiente e con nuovi sistemi alternativi di mobilità. Tali innovazioni eco-sostenibili, come gli eco-mezzi già utilizzati dal Comune per il trasporto scolastico e l'implementazione di nuove ulteriori piste ciclo-pedonali, costituiscono per l'attuale sistema di mobilità comunale interessanti potenzialità di sviluppo in termini di incremento degli spostamenti di tipo eco-sostenibile e conseguenti riduzioni delle emissioni e criticità legate ai flussi di traffico.

Proprio la recente realizzazione del nuovo assetto viario dell'area di Ellera e della viabilità limitrofa della zona "Decathlon" nel confinante Comune di Perugia, che, come detto in precedenza, ne ha ulteriormente potenziato la capacità di deflusso del traffico andando a formare nel concreto un unico apparato infrastrutturale a servizio della macro-zona commerciale creatasi tra Ellera e Olmo, costituisce un elemento fondamentale in merito all'analisi relativa all'*ammontare di eventuali costi per l'amministrazione per l'adeguamento delle infrastrutture e la tutela delle risorse essenziali del territorio* in quanto, nel caso in cui si configuri l'ipotesi di apertura di una nuova grande (o media M3) struttura commerciale in tale zona, questa si insiederebbe in un contesto già idoneo alla gestione di flussi di traffico importanti, tenuto anche conto del fatto che l'assetto in questione (come studiato nel PUM e spiegato precedentemente) è stato realizzato in considerazione anche delle potenzialità ancora non attivate di alcuni siti del comparto. Inoltre, è importante ricordare come la possibilità offerta dall'utilizzo dell'extra onere di cui all'art. 5 del Reg. Reg. 1/2018 può essere sfruttata anche allo scopo di favorire un armonico inserimento del nuovo insediamento commerciale nel tessuto urbanistico-commerciale esistente.

In conclusione, alla luce delle considerazioni sopra esposte in merito ai parametri da esaminare per la verifica della saturazione di una certa area (come dettati dal menzionato comma 2 dell'art. 11 T.U.), nonostante l'elevata concentrazione di attività commerciali e di servizi e nonostante l'elevato numero di residenti, che determinano, inevitabilmente, per la macro-area di Ellera, livelli elevati di densità di traffico, soprattutto in certi periodi dell'anno e orari della giornata, **la zona di Ellera non risulta attualmente presentare le caratteristiche di congestione e criticità tali da potersi ritenere satura.**

In aggiunta agli aspetti sopra analizzati, emergono ulteriori circostanze utili a concludere che per la zona oggetto di analisi non sia opportuno inibire la possibilità di localizzazione di nuovi insediamenti commerciali.

Innanzitutto, risulta interessante analizzare l'andamento nel tempo delle aperture e delle chiusure degli esercizi commerciali nella zona di Ellera, nonché il loro numero complessivo, per comprendere l'evolversi della situazione di tale area in termini di sviluppo commerciale sia col passare degli anni sia rispetto all'intero territorio comunale. A tal fine possiamo analizzare i dati di aperture, cessazioni e negozi attivi nel 2008 e nel 2019 nella zona di Ellera e nell'intero Comune e metterli a confronto.

Le tabelle che seguono mostrano come, negli ultimi dieci anni, la maggior parte delle aperture delle attività commerciali del comune si sia concentrata nella zona di Ellera con un passaggio dal 7% al 60% di aperture nell'area in questione rispetto all'intero territorio comunale.

Questo fenomeno è palesemente il frutto del trend che hanno registrato le stesse aperture nelle due circostanze, in quanto, mentre si può notare che nella zona di Ellera tendono nel tempo ad aumentare (19 unità in più nel 2019 rispetto al 2008), registrano un calo, nello stesso periodo, di 17 unità nell'intero territorio comunale.

Zona di Ellera-Chiugiana: dati aperture, cessazioni e esercizi commerciali attivi anni 2008 e 2019

APERTURE NEGOZI ZONA ELLERA-CHIUGIANA ANNI 2008 E 2019									
	ZONA ELLERA-CHIUGIANA						TOT. APERTURE ELLERA- CHIUGIANA	TOT. APERTURE TERRITORIO COMUNALE	% APERTURE ZONA ELLERA-CHIUGIANA RISPETTO ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
	V	M1	M2	M3	G1	G2			
APERTURE 2008	3	1	0	0	0	0	4	54	7,4
APERTURE 2019	22	1	0	0	0	0	23	37	62,2

TREND APERTURE ANNO 2019 RISPETTO ANNO 2008	+ 19	0	0	0	0	0	+ 19	-17	+ 54,8
--	------	---	---	---	---	---	------	-----	--------

CESSAZIONI NEGOZI ZONA ELLERA-CHIUGIANA ANNI 2008 E 2019

	ZONA ELLERA-CHIUGIANA						TOT. CESSAZIONI ELLERA-CHIUGIANA	TOT. CESSAZIONI TERRITORIO COMUNALE	% CESSAZIONI ZONA ELLERA-CHIUGIANA RISPETTO ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
	V	M1	M2	M3	G1	G2			
CESSAZIONI 2008	26	4	1	2			33	56	58,9
CESSAZIONI 2019	25	0	0	0	0	0	25	41	61,0
TREND CESSAZIONI ANNO 2019 RISPETTO ANNO 2008	-1	-4	-1	-2	0	0	-8	-15	+ 2,0

A tale importante aumento del “rapporto di aperture” non coincide, però, un relativo aumento del “rapporto di chiusure”, registrando invece queste un calo in termini assoluti, proporzionale in entrambe le circostanze (sia nella zona di Ellera che nell’intero territorio del Comune) e mantenendo pertanto quasi stabile negli anni, intorno al 60%, la percentuale di chiusure dei negozi siti in Ellera rispetto a quelli presenti nell’intero territorio comunale.

NEGOZI ATTIVI ZONA ELLERA-CHIUGIANA ANNI 2008 E 2019

	ZONA ELLERA-CHIUGIANA						TOT. NEGOZI ELLERA-CHIUGIANA	TOT. NEGOZI TERRITORIO COMUNALE	% NEGOZI ZONA ELLERA-CHIUGIANA RISPETTO ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
	V	M1	M2	M3	G1	G2			
N. NEGOZI AL 31.12.2008	166	22	9	6	0	0	203	371	54,7

N. NEGOZI AL 30.06.2019	149	19	6	7	4	1	219	358	61,2
TREND NEGOZI ATTIVI ANNO 2019 RISPETTO ANNO 2008	-15	-3	-3	+1	+4	-1	+16	-13	+ 6,5

Tali dati si ripercuotono poi, sempre analizzando i dati del 2019 rispetto a quelli del 2008, in un passaggio da circa il 55% a circa il 60% del rapporto dei negozi attivi presenti in Ellera rispetto a quelli siti in tutto il territorio corcianese. Questo significa che, nonostante l'aumento di circa 5 punti percentuali degli esercizi commerciali attualmente attivi in Ellera rispetto al resto del territorio (e quindi l'aumento di concentrazione di attività in detta zona, tra cui si ricorda nel 2014 l'apertura di una G2 – centro commerciale) l'elevato aumento di aperture nel comparto di Ellera non ha causato aumenti di chiusure né degli esercizi commerciali di Ellera né di quelli presenti nelle altre zone del territorio: importante indizio per valutare che al momento l'area non mostra sintomi di saturazione rispetto all'apertura di ulteriori attività commerciali, nemmeno dal punto di vista "distributivo" oltre che da quelli di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.

Scendendo ancora più nel dettaglio, essendo questo studio volto principalmente ad analizzare gli effetti dell'insediamento di nuove medie e grandi strutture commerciali sulle aree potenzialmente sature, analizziamo alcuni dati relativi agli effetti "commerciali" prodotti dalle aperture, nella zona di Ellera, delle due strutture commerciali più grandi che, nell'ultimo ventennio, si sono insediate in tale area: il centro di intrattenimenti Gherlinda e il centro commerciale Quasar Village.

Il centro di intrattenimenti Gherlinda, al cui interno è presente una multisala cinematografica con 2.480 posti e circa 30 negozi (all'epoca esattamente 25, oggi 32, di cui solo 6 di quelli presenti all'apertura) è stato inaugurato in Via Nervi n. 6 nell'aprile 2001 e pertanto il raffronto di dati per l'esame dell'impatto di tale apertura nel tessuto commerciale corcianese è stato fatto tra gli anni 2000 (situazione pre-apertura) e la fine del 2001.

Al 31.12.2000 gli esercizi commerciali attivi nella macro-area di Ellera risultavano 108 (di cui nuove aperture nell'anno n. 19), mentre quelli attivi nell'intero territorio comunale erano 238 (di cui nuove aperture n. 27). Ciò significa che, al 2000, i negozi presenti nella zona di Ellera costituivano il 45% del numero complessivo di negozi nel comune e che le aperture registrate in Ellera si attestavano al 70% di quelle complessive nell'intero territorio. A seguito dell'apertura del centro Gherlinda, gli esercizi commerciali attivi nella macro-area di Ellera, al 31.12.2001, risultavano 137, pertanto 29 unità in più rispetto al 2000 (di cui nuove aperture nell'anno n. 35, quindi 16 in più rispetto all'anno prima), mentre quelli attivi nell'intero territorio comunale erano saliti a 257, pertanto di 19 unità (di cui nuove aperture n. 46, quindi 19 in più rispetto all'anno precedente). Ciò significa che, al 31.12.2001, i negozi presenti nella zona di Ellera costituivano il

53% del numero complessivo di negozi nel comune (rispetto al 45% dell'anno prima) e che le aperture registrate in Ellera si attestavano al 76% di quelle complessive nell'intero territorio (rispetto al 70% dell'anno prima) e che, pertanto, l'apertura del centro di intrattenimenti ha comportato un aumento di concentrazione di esercizi nella zona di Ellera pari a circa 8 punti percentuali.

Passando ora al 2014, anno in cui, nel mese di settembre, in Via Capitini è stato inaugurato il centro commerciale Quasar Village, grande struttura di vendita G2/A nel cui comparto sono presenti circa 50 esercizi commerciali, i dati che emergono al 31.12.2014, pertanto a seguito di tale ulteriore grande insediamento, sono i seguenti. I negozi attivi nella macro-area di Ellera risultano 232 (di cui nuove aperture nell'anno n. 116), mentre quelli attivi nell'intero territorio comunale risultano 385 (di cui nuove aperture n. 131). Ciò significa che, al 31.12.2014, i negozi presenti nella zona di Ellera costituiscono il 60% del numero complessivo di negozi nel comune (rispetto al circa 55% dell'anno 2008 sopra analizzato) e che le aperture registrate in Ellera in tale anno si attestano all'88% di quelle complessive nell'intero territorio comunale: un impatto decisamente forte che però, unitamente ai dati relativi all'apertura del centro Gherlinda, va confrontato con i dati degli ultimi anni per comprendere anche gli effetti nel breve-medio- lungo termine.

APERTURE NEGOZI ZONA ELLERA-CHIUGIANA ANNI 2015-2019									
ANNI	V	M1	M2	M3	G1	G2	TOT.	APERTURE TOTALI TERRITORIO COMUNALE	% APERTURE ELLERA-CHIUGIANA RISPETTO ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
2015	16	1	2	0	0	0	19	49	38,8
2016	16	0	1	0	0	0	17	41	41,5
2017	19	1	0	0	0	0	20	37	54,1
2018	14	2	1	1	0	0	18	49	36,7
2019	22	1	0	0	0	0	23	37	62,2
TOT.	87	5	4	1	0	0	97	213	

Come si può osservare dalla tabella soprastante, relativa alle aperture dei negozi nella zona di Ellera rapportate con quelle dell'intero territorio comunale, nell'arco dell'ultimo quinquennio 2015-2019 si evince chiaramente che, a parte il boom di aperture relativo all'anno 2014 sopra rilevato (dovuto appunto al fenomeno contingente di apertura del Quasar Village), il rapporto di aperture dei negozi nella zona di Ellera rispetto all'intero territorio comunale tende nel tempo a ristabilirsi intorno ad un valore medio del 45% (con un valore minimo del 38% nel 2015 ed uno massimo del 62,2% nel 2019). In merito agli esercizi oggi attivi in tale zona si ricordano invece i dati in tabella a pag. 43 (229 negozi nell'area di Ellera (214 nel 2019) e 378 nel comune (358 nel 2019) per un rapporto Ellera/Comune pari a circa il 60%, coincidente con quello di fine 2014. Ciò significa che né il tessuto commerciale della zona di Ellera, né quello dell'intero territorio,

hanno subito conseguenze negative da tale evento. Ora, confrontando tali dati con quelli relativi al 2000, ovvero anno precedente a tutti i grandi insediamenti di cui abbiamo dettagliatamente parlato, e quindi rapporto negozi attivi Ellera/Comune 45%, si nota come la percentuale degli esercizi attivi nella macro-area di Ellera rispetto a quelli siti nell'intero territorio comunale risulta aumentata di circa 15 punti percentuali, un risultato più che contenuto se letto alla luce della portata dei cambiamenti che hanno comportato le suddette aperture commerciali e considerando il fatto che si trattava di un valore già particolarmente alto proprio "per la natura intrinseca della zona", ovvero a prescindere dagli eventi dell'ultimo ventennio. Tale dato dimostra un forte "equilibrio" endogeno dell'area che, se da un lato riflette ovviamente un aumento di concentrazione di attività nello stesso territorio, dall'altro lato proprio tale aumento, importante ma non eccessivo, in corrispondenza di un livello più o meno stabile delle aperture, fa comprendere che le nuove attività non hanno causato altrettante nuove chiusure e pertanto non sono andate a ledere la realtà pre-esistente.

In conclusione, tutti i dati sopra analizzati per la località di Ellera, sia in termini di "quantità e qualità del traffico" sia in termini di "quantità e qualità della distribuzione commerciale", letti anche alla luce della forte crisi economica attuale, si palesano come risultati molto incoraggianti, con un "duplice esito positivo", ovvero, da un lato manifestano la possibilità ancora attiva e concreta di crescita della zona e dall'altro dimostrano il non raggiungimento di un livello troppo elevato di concentrazione dei due fattori tale da causare disagi importanti e congestioni in termini di traffico nonché ripercussioni negative in termini commerciali.

Altro fondamentale elemento da tenere in considerazione per la località di Ellera, è l'elenco delle sue **caratteristiche in termini di ubicazione e di servizi posseduti** e, non da meno, delle sue **potenzialità in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente**, che la configurano come zona che, complessivamente, risponde in maniera perfetta ai criteri individuati dai commi 3 e 4 dell'art. 2, del Reg. Reg. 1/2018, e, pertanto, in assoluto la più idonea alla localizzazione delle grandi strutture e medie strutture di vendita M3.

Nello specifico:

- dall'esame dei dati di cui al precedente capitolo 4, risulta la **zona del territorio comunale maggiormente servita da mezzi pubblici, l'unica sita in prossimità di una stazione ferroviaria**, quella al cui interno è collocato il **terminal bus** ed è, in particolare, **attraversata da un efficiente sistema di mobilità ciclo-pedonale**;
- è collocata **in prossimità di reti viarie di importanza provinciale e regionale** quali il Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle, con due svincoli che insistono ai margini del territorio in questione, nonché la S.R. 75bis;

- in ragione del punto precedente e di quanto analizzato in tema di sistema di mobilità, risulta la zona con le **infrastrutture stradali più idonee** ai grandi flussi di traffico, sia a quelli già presenti che a quelli ancora solo potenziali;
- presenta un numero di infrastrutture pubbliche e private quali **parcheggi** (per l'elenco di quelli pubblici si fa riferimento al capitolo 4), idoneo ad un elevato afflusso di visitatori;
- in essa **non risultano presenti aree da preservare e tutelare** a parte il centro storico di Chiugiana, Zona A con tutti i limiti strutturali conseguenti, e l'edificio storico sito all'interno del comparto del centro commerciale Quasar, già ristrutturato nel rispetto dei relativi vincoli architettonici e paesaggistici e oggi adibito ad attività commerciale;
- al suo interno sono presenti **due importantissimi e vasti complessi produttivi dismessi** (rif. paragrafo specifico del capitolo 4 che individua in tale zona il complesso ex-Sicel e quello ex-Ellesse) il cui riutilizzo e recupero va in ogni modo incentivato e favorito ai sensi della lett. b) del comma 4 del suddetto art. 2 del Reg. Reg. 1/2018;
- dal punto di vista acustico, è un'area che ricade, per la maggior parte della sua estensione territoriale e quasi interamente per la superficie coinvolta dagli insediamenti di tipo commerciale, nella zona IV di classificazione acustica, definita come "**area di intensa attività umana**", ovvero una delle zone del PCCA a più alta intensità di attività rumorosa. Pertanto, in dette zone, l'insediamento di complessi commerciali caratterizzati da emissioni particolarmente rumorose – ovvero quelli di più grandi dimensioni e di maggiore clientela (sia in termini di quantità che di qualità dei relativi stakeholders) – è preferibile rispetto alla loro localizzazione in aree maggiormente protette dal punto di vista acustico. Tale approccio si fonda sul principio di separazione delle zone acustiche omogenee che punta ad evitare commistioni tra zone da tutelare sotto il punto di vista acustico con attività che per loro natura si qualificano come particolarmente rumorose e impattanti.

Tale elenco di evidenze ed elementi oggettivi posseduti dalla zona in questione, mostra come, ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Regionale in termini di aree da preferire per la localizzazione di grandi strutture commerciali, la località di Ellera si qualifichi uno dei migliori ambiti comunali da sfruttare per tale peculiare finalità.

Pertanto, alla luce di tutte le analisi sopra esposte, si può affermare che l'area di Ellera, pur registrando un alto tasso di concentrazione di attività commerciali, residenti e, conseguentemente, di traffico veicolare, non manifesti ad oggi caratteristiche che inducano a ritenere l'area *satura*, ma che, invece, in ottica di programmazione strategica, risulteranno fondamentali **scelte e azioni volte a preservare e tutelare tale area dal "rischio di saturazione"** in quanto il raggiungimento di tale negativo traguardo comporterebbe il mancato sfruttamento di tutte le sue importantissime qualità e potenzialità in termini di localizzazione di medie strutture di vendita superiore di tipologia M3 e di grandi strutture di vendita G1 e G2.

6 – Le scelte di programmazione

6.a – I principi guida e la visione strategica

La prima importante e basilare riflessione su cui fondare e compiere le scelte di programmazione in tema di commercio è l'inquadramento di tali opzioni strategiche all'interno di quella che è la cornice giuridica che queste devono, obbligatoriamente, rispecchiare e rispettare. I due principi guida di tale quadro normativo, verso cui si è indirizzata la legislatura europea e nazionale in tema di commercio degli ultimi quarant'anni (come dettagliatamente esposto nel capitolo 1), sulla base dei quali devono essere emanati i provvedimenti della Pubblica Amministrazione e, quindi, saranno compiute tutte le scelte del presente atto, sono i seguenti:

- *la tutela della libertà di iniziativa economica*
- *la tutela della libera concorrenza di mercato.*

A partire dal principio sancito dall'**art. 41 della Costituzione Italiana** che stabilisce che *"L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana"*, il progressivo processo di liberalizzazione delle iniziative commerciali vede il suo coronamento con l'emanazione della **Direttiva europea sui Servizi n. 2006/123/CE**, recepita nel nostro ordinamento nazionale dal **Decreto Legislativo n. 59/2010** che stabilisce, rafforzando parallelamente anche il principio di libera concorrenza, che le uniche barriere alla libertà di accesso nel mercato devono fondarsi su *motivi imperativi di interesse generale* (si veda l'elenco nel capitolo 1). Ciò, tradotto in termini concreti, significa che nessun atto emanato da una pubblica amministrazione può introdurre limiti quantitativi e contingenti numerici all'apertura di nuove attività commerciali o salvaguardare situazioni o interessi commerciali esistenti ma, al contrario, tutti i provvedimenti pubblici devono essere volti alla salvaguardia del diritto di libertà di iniziativa economica secondo un'ottica di sviluppo sostenibile e di congruo carico infrastrutturale per l'area oggetto di intervento. Unico motivo per poter contrastare tale libertà è la presenza eccezionale, certa e documentata, di motivi imperativi di interesse generale; presenza che, comunque, non deve comportare un diniego a priori in quanto deve essere sempre concessa la possibilità, al soggetto interessato, di provare ad eliminare le cause ostative all'accoglimento della sua istanza con idonei interventi e misure di contrasto e che, soltanto qualora tali tentativi si dimostrino inutili e pertanto i problemi si manifestino irrisolvibili, potrà costituire elemento di limite all'apertura di una nuova attività commerciale.

Un esempio di tale ottica è fornito dall'art. 64, comma 3, del D. Lgs. 59/2010, disciplinante i provvedimenti di programmazione delle aperture degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sancisce che limiti alle aperture dei pubblici esercizi possono essere imposti solo laddove si ravvisino *"ragioni non altrimenti risolvibili di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità"*. In pratica, la logica alla quale si

ispirano attualmente le disposizioni normative vigenti è che il Comune, in primo luogo, non debba diniegare una domanda, ma stabilire a quali condizioni e con quali misure tale domanda possa essere accolta.

Tale principio viene fortemente ribadito dall'**art. 31 del decreto Monti (D.L. 201/2011)**, cosiddetto "**Salva Italia**", che in tema di esercizi commerciali, al comma 2, stabilisce che *"Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto"*.

A rafforzamento di tale linea di pensiero giunge anche il successivo **D.L. 138/2011** del quale si riporta parte dell'**art. 3**, avente ad oggetto: *"Abrogazione delle indebite restrizioni all'accesso e all'esercizio delle professioni e delle attività economiche"*:

1. Comuni, Province, Regioni e Stato, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, adeguano i rispettivi ordinamenti al principio secondo cui l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge nei soli casi di:

a) vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali;

b) contrasto con i principi fondamentali della Costituzione;

c) danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e contrasto con l'utilità sociale;

d) disposizioni indispensabili per la protezione della salute umana, la conservazione delle specie animali e vegetali, dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale;

e) disposizioni relative alle attività di raccolta di giochi pubblici ovvero che comunque comportano effetti sulla finanza pubblica.

2. Il comma 1 costituisce principio fondamentale per lo sviluppo economico e attua la piena tutela della concorrenza tra le imprese.

3. Sono in ogni caso soppresse, alla scadenza del termine di cui al comma 1, le disposizioni normative statali incompatibili con quanto disposto nel medesimo comma, con conseguente diretta applicazione degli istituti della segnalazione di inizio di attività e dell'autocertificazione con controlli successivi. Nelle more della decorrenza del predetto termine, l'adeguamento al principio di cui al comma 1 può avvenire anche attraverso gli strumenti vigenti di semplificazione normativa. (...).

4. L'adeguamento di Comuni, Province e Regioni all'obbligo di cui al comma 1 costituisce elemento di valutazione della virtuosità dei predetti enti (...).

Se, in aggiunta a tale testo, si prende atto del disposto di cui al successivo **art. 1 del D.L. 1/2012 (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività)**, convertito,

con modificazioni, in legge dall'art. 1, comma 1, della L. 27/2012, avente titolo *“Liberalizzazione delle attività economiche e riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese”*, si evince chiaramente quali siano le direzioni obbligatorie verso cui indirizzare le scelte di programmazione in materia di commercio:

“1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate (...):

a) le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità;

b) le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che, in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti.

2. Le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri o condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica.”

Alla luce di tutto ciò, ed in particolare tenendo conto dell'obbligo descritto al comma 2 appena riportato, ovvero di applicare in senso tassativo e restrittivo e mai estensivo o analogico le disposizioni recanti divieti all'accesso e all'esercizio delle attività economiche, va letto e interpretato l'**articolo 11 della L.R. Umbria 10/2014**, che attiene all'eventuale individuazione di “aree sature”, il quale sembrerebbe precludere la possibilità di apertura ad ogni tipo di esercizio in tali zone, qualora queste fossero individuate, compresi gli esercizi di vicinato e le medie strutture di tipologia M1 per l'insediamento dei quali è prevista la sola

Segnalazione Certificata di Inizio Attività. A tal proposito, inoltre, è opportuno richiamare anche quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza 125/2014 in merito al divieto di porre condizioni, limiti o regimi amministrativi più gravosi all'apertura di esercizi sottoposti a S.C.I.A..

Combinando, pertanto, il disposto di tali normative e pronunce, si può ragionevolmente concludere che il divieto di nuove aperture commerciali per l'eventuale configurazione e definizione di un'area come "satura", oltre a rimanere un provvedimento di carattere eccezionale e una *estrema ratio* da adottare soltanto in assenza di possibili soluzioni di qualsiasi natura, risulta comunque applicabile esclusivamente ai nuovi insediamenti di esercizi non sottoposti per legge all'istituto di S.C.I.A., e, quindi, alle medie e grandi strutture soggette a regime autorizzatorio, ovvero alle tipologie M2, M3, G1 e G2. Applicare, infatti, i limiti, le restrizioni e i divieti previsti per le aree sature anche agli esercizi di vicinato e alle M1, risulta incongruente in ragione di molteplici considerazioni: in primis del regime semplificato di apertura che la legge ha previsto e riservato per tali attività; conseguentemente, per l'esigenza di rispettare il principio di non aggravio del procedimento, e, non da ultimo, in attuazione del principio di proporzionalità sopra richiamato, in virtù anche delle modeste dimensioni - e quindi del minimo impatto - delle tipologie di esercizi in questione. Tale lettura trova conferma anche nella declinazione delle norme effettuata dal Reg. Reg. 1/2018 rispetto al precedente disposto in materia di programmazione commerciale di cui al T.U. del 2014. Si fa riferimento, in particolare, al fatto che se la precedente lett. b) del comma 2 dell'art. 11 del T.U., estendeva la previsione delle cosiddette *aree di localizzazione* alle grandi e "medie" strutture di vendita in generale (pertanto, per queste ultime, senza distinzione tra M1, M2 e M3), l'analoga e successiva disposizione del Reg. Reg., ovvero il comma 3 dell'art. 2, specifica che detta disciplina sia limitata alle tipologie M3 e G.

Non solo, in linea, appunto, con un'interpretazione restrittiva della norma in questione, l'art. 6 dello stesso Reg. Reg. limita alle sole tipologie M3 e G anche la previsione del divieto di rilascio di autorizzazioni in assenza dell'adozione del presente atto di programmazione.

D'altra parte, è ormai da definirsi **giurisprudenza consolidata** l'orientamento del Consiglio di Stato che, nella sentenza n. 2026 del 2017 (sez. IV), poi ripresa dalla successiva n. 3316/2018 (sez. IV), sottolinea che ***"la disciplina comunitaria della liberalizzazione non può essere intesa in senso assoluto come primazia del diritto di stabilimento delle imprese ad esercitare sempre e comunque l'attività economica, dovendo, anche tale libertà economica, confrontarsi con il potere, demandato alla pubblica amministrazione, di pianificazione urbanistica degli insediamenti, ivi compresi quelli produttivi e commerciali. La questione, pertanto, involge tipicamente un giudizio sulla proporzionalità delle limitazioni urbanistiche opposte dall'autorità comunale rispetto alle effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio (cfr. Corte giustizia UE, sez. IV, 26 novembre 2015, n. 345; sez. II, 24 marzo 2011, n. 400); esigenze che, per l'appunto, devono essere sempre riconducibili a motivi imperativi di interesse generale e non fondate su ragioni meramente economiche e commerciali, che si pongano quale ostacolo o***

limitazione al libero esercizio dell'attività di impresa che non deve comunque svolgersi in contrasto con l'utilità sociale".

La sintesi che il Consiglio di Stato ne trae (cfr. sentenza n. 3316/2018) è la seguente:

- a) è consentito ai comuni di operare scelte di pianificazione al fine di garantire un corretto insediamento delle strutture di vendita con riferimento anche agli aspetti connessi all'ambiente urbano;
- b) le prescrizioni contenute nei piani urbanistici, infatti, rispondendo all'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio, possono porre limiti agli insediamenti degli esercizi. La diversità degli interessi pubblici tutelati impedisce di attribuire in astratto prevalenza alle norme in materia commerciale rispetto al piano urbanistico (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 6 giugno 2017, n. 2699 Cons. Stato, sez. VI, 10 aprile 2012, n. 2060);
- c) di regola, la anticoncorrenzialità della disposizione preclusiva ricorre allorché essa si sostanzia in valutazioni estrinseche di natura prettamente economica o commerciale (*rectius*: tali valutazioni costituiscono indici univoci di anticoncorrenzialità).

In ultimo, analogo principio è stato ribadito nella Sentenza 5 settembre n. 2022, n. 7695 – Consiglio di Stato – Sez. IV, ove si riafferma che la progressiva liberalizzazione delle attività commerciali, come sancita dall'art. 31 comma 2 del D.L. 201/2011 non si traduce nell'impossibilità di regolare tali attività su un piano urbanistico. Sebbene, infatti, la disciplina nazionale e sovranazionale, relativa all'insediamento delle attività commerciali, espliciti un rilevante impatto anche sugli atti di programmazione territoriale, va, comunque, considerato che questi ultimi, adottati nell'esercizio del differente potere in materia di pianificazione urbanistica, sono da considerarsi legittimi ove perseguano, finalità di tutela dell'ambiente urbano e siano riconducibili all'obiettivo di dare ordine e razionalità all'assetto del territorio. Pertanto, il Comune resta titolare di potestà pianificatoria e nell'esercizio di tale potestà esso può legittimamente fissare limiti insediativi di natura non economica alle attività commerciali e produttive, nel rispetto di tali vincoli, individuando aree del territorio (ad esempio le zone agricole o le aree dedicate a servizi per il tempo libero e lo sport, come nel caso di specie) inibite all'insediamento di impianti produttivi o esercizi commerciali.

Esaminato, a questo punto, l'intero apparato normativo sulla tematica del commercio, le sue evoluzioni e le finalità che questo mira, in generale, a raggiungere e analizzate le caratteristiche e le statistiche storiche, socio-economiche, geo-morfologiche, strutturali-urbanistiche del territorio corciano, al fine di procedere ad una programmazione che rispetti e tenga conto, nel miglior modo possibile, delle peculiarità del Comune di Corciano, si intende procedere a operare una classificazione strategica delle macro-aree in cui è stato scomposto, nei precedenti capitoli, il territorio comunale. Lo sviluppo di tale classificazione trae origine da un duplice e congiunto spunto di riflessione: dall'analisi delle caratteristiche attuali di dette macro-aree, in termini di peculiarità, potenzialità e criticità delle stesse e dalle ipotesi delle loro possibili evoluzioni, al fine

di favorire uno sviluppo equilibrato e un corretto insediamento di tutte le attività commerciali e, soprattutto, di evitare che nel tempo si vengano a creare situazioni che possano far configurare alcune aree come “sature”.

Nello specifico, nella sopra descritta ottica strategica, **viene identificata la seguente classificazione di aree del territorio comunale:**

- **AREE IDONEE/NON CRITICHE:** sono quelle zone del territorio che non manifestano criticità rispetto ai parametri di cui alla lett. a) del comma 2 dell’art. 11 del T.U.; in esse l’apertura di vicinati e M1, soggetti a SCIA, è sempre consentita nel rispetto delle normative di settore, l’apertura di M2 è soggetta ad autorizzazione comunale nel rispetto delle normative vigenti, l’apertura di M3 e G è soggetta, nel rispetto delle normative e regolamenti di settore, alla determinazione positiva della Conferenza di Servizi composta da Comune, Provincia e Regione sulla base degli elaborati di cui all’art. 4 del Reg. Reg. 1/2018; ciò ovviamente in aggiunta a tutti i requisiti urbanistico-edilizi previsti dal PRG vigente e dalle norme di settore;
- **AREE A RISCHIO:** sono quelle aree del territorio che, pur manifestando alcune criticità nell’analisi dei parametri di cui alla lett. a) del comma 2 dell’art. 11 del T.U., non raggiungono per detti elementi livelli tali da far qualificare l’area come satura; tali zone vanno pertanto tenute sotto stretto controllo e osservazione e, nel momento in cui venga presentata un’istanza per l’apertura di una media o grande struttura di vendita soggetta ad autorizzazione, vanno esaminati, quantificati e monitorati gli effetti indotti dal nuovo insediamento sugli elementi problematici della zona e saranno ammessi solo gli interventi che non determinino un peggioramento della situazione; ciò significa che, in base alle interpretazioni normative sopra esposte, in esse l’apertura di vicinati e M1, soggetti a SCIA, è sempre consentita nel rispetto delle normative di settore; l’apertura di M2, soggetta ad autorizzazione comunale, dovrà essere corredata, oltre che dagli allegati previsti dalle normative di settore, da un apposito “**studio di non aggravio**” della situazione attuale, contenente approfondimenti e dati specifici riferiti ai parametri di cui alla lett. a) del comma 2 dell’art. 11 T.U., che attestino, in particolare, attraverso simulazioni prospettiche, il non aggravio o il marginale e tollerabile aggravamento, a seguito della nuova apertura, dei livelli di criticità della zona, dando particolare rilievo agli interventi e alle misure di mitigazione messi in atto per contenere, contrastare e ridurre l’impatto del nuovo insediamento; l’apertura di M3 e G è soggetta alla determinazione positiva della Conferenza di Servizi composta da Comune, Provincia e Regione sulla base degli elaborati di cui all’art. 4 del Reg. Reg. 1/2018 integrati dallo “studio di non aggravio”. Tale “studio di non aggravio” costituirà una sezione specifica dello Studio di impatto e di incidenza;
- **AREE SATURE:** sono quelle zone del territorio che hanno raggiunto la saturazione rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in riferimento all’analisi dei parametri di cui alla lett. a) del comma 2 dell’art. 11 del T.U.; in esse, in base alle interpretazioni normative sopra esposte,

l'apertura di vicinati e M1, soggetti a SCIA, è sempre consentita nel rispetto delle normative di settore; è invece vietata l'apertura di alcune tipologie o di tutte le strutture di vendita soggette a regime autorizzatorio, M2, M3 e G (si ricorda, infatti, che il comma 3 dell'art. 11 del T.U. prevede la possibilità di differenziare le determinazioni conseguenti la dichiarazione di saturazione in relazione alle tipologie degli esercizi), nel rispetto dei *motivi imperativi di interesse generale* che l'elenco di cui al menzionato art. 11 mira a tutelare, salvo, come previsto dalle normative vigenti, l'eventuale riduzione o eliminazione, provata e documentata, delle criticità e problematicità che ne comportano la saturazione.

Tale classificazione rispecchia perfettamente l'impianto di liberalizzazione sancito e promosso dalle normative vigenti in materia di commercio, tutelando le aree del territorio comunale dal rischio di incorrere nella saturazione delle stesse e, al contempo, manifestando uno spirito costruttivo di sviluppo sostenibile nell'ottica che qualsiasi situazione non è mai statica, ma in continuo divenire e cambiamento e che tali evoluzioni non sempre e per forza debbano andare verso direzioni peggiorative dello *status quo*. La filosofia generale che, pertanto, dovrebbe guidare le scelte dell'Amministrazione Comunale è quella di un'attenta osservazione e parallela tutela del proprio territorio al fine di non dover diniegare istanze che potrebbero peggiorare certi parametri e condizioni ma, al contrario, di indirizzarle verso l'accoglimento a condizione che riescano a promuovere azioni ed interventi volti a migliorare le criticità esistenti in determinate aree del territorio, in modo che l'insediamento sia compatibile con lo stesso e, anzi, vada a migliorare la situazione dell'area di collocazione.

6. b – La programmazione comunale

Sulla base dei principi guida sanciti nel precedente paragrafo e delle relative e conseguenti decisioni strategiche, tra cui si richiama la tripartizione delle aree comunali in *idonee/non critiche ecc, a rischio e sature*, si procede in questa sezione alla stesura delle specifiche scelte di programmazione comunale in materia di commercio.

6.b.1 – Definizioni e scelte

Facendo riferimento, in particolare, alla classificazione strategica delle macro-aree del territorio comunale descritta nel precedente paragrafo **si stabilisce quanto segue:**

- a) sulla base delle definizioni di cui al paragrafo 6.a, le macro-aree comunali, come divise e descritte al precedente paragrafo 3.c, vengono suddivise in: *idonee/non critiche, a rischio e sature*;
- b) le aree definite "*idonee/non critiche*", nel rispetto delle normative e dei regolamenti di settore, **SONO QUELLE OVE IL PRG CONSENTE LA DESTINAZIONE COMMERCIALE, con i numerosi limiti e vincoli già imposti dal PRG medesimo** (spesso più restrittivo delle norme sopravvenute), e in cui è permesso l'insediamento di qualsiasi tipologia di esercizio commerciale: sono queste le AREE DI

LOCALIZZAZIONE DELLE M.S.V. DI TIPOLOGIA M3 E DELLE G.S.V. nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie, ambientali e paesaggistiche; tali aree, pertanto, sono distribuite in maniera uniforme sul territorio così da garantire ai consumatori la disponibilità di un servizio commerciale in tutto il territorio comunale, ai sensi della lett. d) del comma 2 dell'art. 2 del Reg. Reg. 1/2018, compatibilmente con l'importante presenza di zone boschive e di mantenimento del verde presenti nel territorio del Comune;

- c) vengono considerate aree *“idonee/non critiche”*, le località di: Mantignana-Capocavallo, Migiana, Castelvioto, San Mariano-Girasole-Strozzacaponi, Corciano-Taverne-Terrioli, Solomeo; si sottolinea che **tale idoneità diviene poi effettiva solo qualora le norme urbanistiche, di destinazione d'uso, paesaggistiche, di tutela del territorio in generale, consentano realmente l'insediamento;**
- d) in tali aree *“idonee/non critiche”* l'extra onere di cui all'art. 10bis L.R. 10/2014 e all'art. 5 del R.R. 1/2018, è dovuto nella misura del 15%;
- e) nelle aree definite *“a rischio”*, al fine della conclusione favorevole della Conferenza di Servizi prevista dall'art. 24 del T. U. per il rilascio di autorizzazioni relative a medie strutture di vendita M3 e grandi strutture G1 e G2, è fatto obbligo al richiedente di corredare l'analitico studio progettuale di sviluppo e di incidenza di cui agli artt. 4 del Reg. Reg. 1/2018 e 24 del T.U., con uno specifico approfondimento (denominato *“Studio di non aggravio”*) sul contenimento degli effetti causati dall'impatto del nuovo insediamento e sulla previsione e implementazione di azioni, misure, accorgimenti e interventi atti ad evitare l'aggravamento delle criticità nell'area in esame;
- f) **nelle aree definite “a rischio”,** al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione comunale per l'apertura di una nuova media struttura di vendita di tipologia M2, nel rispetto anche di quanto sancito dal comma 2 dell'art. 23 (*Commercio al dettaglio nelle strutture di vendita intermedie M2*), è fatto obbligo al richiedente di presentare, unitamente all'istanza e ai relativi allegati già previsti dalla legge, **l'analitico studio progettuale di sviluppo e di incidenza** di cui agli artt. 4 del Reg. Reg. 1/2018 e 24 del T.U., corredato dallo specifico approfondimento sul contenimento degli effetti causati dall'impatto del nuovo insediamento descritto nel punto precedente (*Studio di non aggravio*);
- g) viene dichiarata area *“a rischio”* la località di Ellera-Chiugiana – SI VEDA GRAFICO ALLEGATO 1 – le cui criticità e problematicità sono state oggetto delle analisi di cui al precedente capitolo 5; tale area viene pertanto dichiarata **meritevole di attenta osservazione** in prospettiva futura e ad essa vengono applicate le prescrizioni sopra descritte alle lettere e) e f) per l'insediamento, in aree *“a rischio”*, di medie e grandi strutture di vendita soggette a regime autorizzatorio, ovvero tipologie M2, M3, G1 e G2;

- h) **nell'area definita "a rischio" è prevista l'applicazione massima dell'extra onere aggiuntivo** di cui all'art. 10bis L.R. 10/2014 e all'art. 5 del R.R. 1/2018, pari al 20% degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (pari a 38 €/mq Suc)¹⁰;
- a) **Recupero del patrimonio dismesso:** in tutte le aree del territorio comunale, compresa l'area a rischio di Ellera-Chiugiana, **non viene applicato l'extra onere** di cui all'art. 10bis L.R. 10/2014 e all'art. 5 del R.R. 1/2018 in caso di recupero di edifici dismessi da oltre un anno;
- b) **Area Taverne-Terrioli:** considerate le necessità di recupero e valorizzazione di questa zona del territorio, come incentivo ad una sua rivitalizzazione, si prevedono le seguenti misure:
- 1) **l'attivazione di grandi strutture di vendita in quest'area, non è soggetta all'applicazione dell'extra onere** di cui all'art. 10bis L.R. 10/2014 e all'art. 5 del R.R. 1/2018;
 - 2) **non si applica il contributo straordinario per opere in variante urbanistica** o in deroga istituito dal Comune di Corciano, con DCC n. 21 del 28/04/2022, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lett d-ter del d.p.r. 380/2001, in caso di recupero di edifici dismessi da oltre un anno;
- c) all'interno del territorio comunale, non vengono ad oggi individuate aree che, per le loro caratteristiche, in base ai criteri elencati alla lett. a) del comma 2 dell'art. 11 del T.U., possano essere definite "*sature*" rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.

6.b.2 – Considerazioni sulle aree soggette a vincoli (paesaggistico, archeologico, ecc)

Nel nostro comune gran parte del territorio è non edificabile (ad esempio le aree extraurbane come i boschi hanno vincoli paesaggistici che non permettono l'edificazione). Nel PRG sono individuate le aree cosiddette "urbane", laddove è possibile costruire in generale edifici ed in particolare insediamenti commerciali. Quindi la "corretta e omogenea distribuzione" richiesta dalla Regione deve essere coniugata con la possibilità di edificare che si arresta nelle zone al di fuori delle macroaree.

Nel GRAFICO ALLEGATO 2 al presente Atto sono evidenziate le aree dove si può edificare in generale (marco-aree urbane), quelle in cui si possono insediare edifici produttivi/commerciali e quelle dove invece sussiste il divieto di edificabilità.

Come evidenziato dal precedente paragrafo 4.a – Il territorio e dal Grafico Allegato 2, la percentuale di aree effettivamente utilizzabili a scopo genericamente edilizio è molto limitata, con un PRG sostanzialmente improntato al mantenimento del verde, come già detto.

¹⁰ **L'extra-onere in argomento si applica a tutte le autorizzazioni relative a nuove aperture, trasferimenti di sede, trasformazione di medie strutture superiori di tipologia M3 in grandi strutture di vendita, ampliamento della superficie di vendita di una grande struttura di vendita.**

6.b.3 – Risparmio energetico

In considerazione del fatto che, alla base degli elementi elencati all'art. 11 del T.U. per qualificare un'area come satura, si riscontrano prevalentemente motivazioni di tutela ambientale e della salute, il Comune di Corciano già prevede, al fine di favorire, appunto, uno sviluppo economico sostenibile nel proprio territorio, **misure importanti per la realizzazione di grandi strutture commerciali aventi superficie minima coperta pari o superiore a 5.000 mq, volte all'incentivazione del risparmio energetico negli edifici**, soprattutto quelli di maggiori dimensioni e consumi, aspetto molto importante in tema di sostenibilità e tutela dell'ambiente. In particolare, ai sensi dell'art. 139 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 93 del 27.12.2012, viene stabilito quanto segue:

“1.Per le coperture degli edifici, di superficie minima coperta pari o superiore a 5.000 mq, adibiti a secondario e terziario è obbligatoria la realizzazione di tetti verdi in quanto capaci di limitare le rientrate di calore durante il periodo estivo e le dispersioni durante il periodo invernale.

2.Qualora sia previsto di occupare le coperture degli edifici, di cui al punto precedente, con impianti solari termici e/o fotovoltaici importanti dell'area complessiva della copertura stessa, che non risulti occupata da installazioni tecnologiche al servizio dei volumi sottostanti, non si rende più obbligatoria la realizzazione del tetto verde.

3.Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso in sicurezza per la manutenzione.”

6.b.4 – Ulteriori scelte di programmazione

- 1) **NON E' CONSENTITO L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI TIPOLOGIA M3 E DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NEI CENTRI STORICI** – al momento lo strumento urbanistico non vieta esplicitamente questo tipo di strutture, stabilendo la possibilità di insediamento di “attività commerciali” in generale. Prevede però la possibilità di vietare, con eventuale atto espresso e motivato, l'insediamento di attività che per la loro natura possano originare problemi di ordine pubblico, sicurezza ecc. (tra cui ad esempio i grossi problemi infrastrutturali che potrebbero insorgere dall'apertura di una grande struttura in una zona A o A1). Si ritiene opportuno esplicitare il divieto di insediamento di M3 e G nelle zone A e A1, lasciando aperta solo la possibilità di apertura di vicinati, M1 e M2. È comunque fatta salva la modalità di esercizio con la fattispecie del Centro Commerciale Naturale; tale esplicitazione verrà inserita in occasione del procedimento di adeguamento del PRG già in corso;
- 2) **CRITERI QUALITATIVI:** allo scopo di ottenere un efficace inserimento degli insediamenti nel territorio, dal punto di vista della riqualificazione anche ambientale, l'insediamento di strutture di vendita di tipologia M3, G1 e G2 (anche derivanti da ampliamento di strutture di livello inferiore) è subordinato:

- a. al mantenimento della permeabilità dei lotti interessati in misura minima del 30% delle superfici libere da edificazione (in luogo del 20% previsto dalle norme regionali vigenti), ed in misura minima del 100% dei posti auto destinati a standard urbanistico (con riferimento alla definizione di permeabilità sono considerate permeabili quelle superfici che non compromettono la permeabilità del terreno, quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso, sovrastante il terreno naturale, non cementate, con posa degli elementi con fuga permeabile e idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie), da prevedere ed indicare nel progetto architettonico e nello Studio progettuale di Sviluppo e di Incidenza;
 - b. alla presentazione e realizzazione di un "Progetto del verde", che preveda l'inserimento delle alberature di alto fusto e medio fusto per la schermatura visiva delle strutture e per il miglioramento del microclima puntuale (tale Progetto va incluso nel progetto architettonico e nello Studio progettuale di sviluppo e di incidenza);
- 3) **MONITORAGGIO / FOLLOW-UP NELL'AREA "A RISCHIO"**: l'area Ellera Chiugiana, come sopra detto, è meritevole di attenta osservazione in prospettiva futura, pertanto è previsto un monitoraggio sull'evoluzione della situazione urbanistico/territoriale e sui flussi di traffico della zona medesima a tre anni dall'approvazione del presente Atto di programmazione.

* * *

In conclusione di quanto analizzato e conseguentemente scelto, programmato e deliberato nel presente documento, si fa presente che, inevitabilmente, i parametri sopra esaminati e le relative valutazioni potrebbero mutare nel tempo, al variare delle condizioni e delle caratteristiche delle situazioni oggetto di riflessione. Pertanto, eventuali nuovi elementi di analisi o cambiamenti considerevoli verranno esaminati e nel caso valutati, (d'ufficio o dietro motivata istanza di parte corredata di idonea documentazione) al fine della revisione del presente strumento.

* * *

Con l'analisi condotta l'Amministrazione ritiene di aver assolto agli obblighi di cui alla L.R. 10/2014, ed in particolare al disposto di cui all'art. 11 e al Reg. Reg. 1/2018, dando congrua motivazione delle scelte operate, in conformità alle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.

* * *