

PROGRAMMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

(articolo 14 legge regionale 13.08.2004 n. 15)

approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 04.08.2005
modificata con deliberazione del consiglio comunale n. 87 del 08.11.2007

SOMMARIO

premessa

Inquadramento normativo
Analisi della rete distributiva
Obiettivi della programmazione

parte prima – Attività ricognitiva

1 - indice di equilibrio
1.a - campo di applicazione
1.b - rete di vendita
1.c - indice di equilibrio
2 – parchi commerciali esistenti
3 - fase transitoria

parte seconda – Regolamento

capo I – Oggetto e definizioni
articolo 1 – Oggetto
articolo 2 – Definizioni
articolo 3 – Zone omogenee
capo II – Programmazione e caratteristiche degli insediamenti
articolo 4 – Durata della programmazione
articolo 5 – Ambito territoriale di programmazione
articolo 6 – Strutture di vendita medio-piccole
articolo 7 – Strutture di vendita medio-grandi
articolo 8 – Caratteristiche degli esercizi
articolo 9 – Parcheggi
capo III – Tutela dei centri storici e dei centri minori
articolo 10 – Centri storici
articolo 11 – Centri di minore consistenza demografica
capo IV – Procedimento per le medie strutture di vendita
articolo 12 – Domanda di autorizzazione
articolo 13 – Procedimento
articolo 14 – Centri commerciali
articolo 15 – Monitoraggio delle attività commerciali esistenti
capo V – Norme speciali e di semplificazione
articolo 16 – Prodotti speciali
articolo 17 – Settori merceologici particolari
articolo 18 – Vendite temporanee
articolo 19 – Subingresso
capo VI – Sanzioni e norme finali
articolo 20 – Sanzioni
articolo 21 – Entrata in vigore

elaborati grafici

1. zona commerciale omogenea n. 1 (pianura): centri storici, rete distributiva esistente
2. zona commerciale omogenea n. 2 (collina): centri di minore consistenza demografica, centri storici, rete distributiva esistente

PREMESSA

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La seconda fase della programmazione commerciale regionale – la prima dopo il passaggio della materia alla competenza delle regioni per effetto della modifica del titolo V della Costituzione – ha confermato l'individuazione di tre tipologie dimensionali di esercizi, e ne ha determinato in via definitiva la dimensione.

Gli esercizi di vicinato sono punti di vendita con superficie fino a mq. 250: il loro insediamento è liberalizzato fin dall'entrata in vigore del decreto legislativo 31.03.1998 n. 114.

Le medie strutture di vendita sono esercizi o centri commerciali la cui superficie è compresa tra mq. 251 e mq. 2500: il loro insediamento è soggetto a programmazione comunale.

Le grandi strutture di vendita, infine, sono esercizi singoli, centri commerciali o parchi commerciali con superficie compresa fra mq. 2501 e mq. 15.000, ubicati in zone territoriali omogenee a ciò espressamente destinate: il loro insediamento è disciplinato da una specifica disciplina regionale che stabilisce, fra l'altro, obiettivi di sviluppo distinti per le varie aree sovracomunali in cui il territorio regionale è suddiviso.

Il ruolo dei comuni è quindi, specificamente, quello di individuare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Il provvedimento programmatico comunale ha la stessa durata della programmazione regionale.

ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Le caratteristiche della rete distributiva del comune possono essere sintetizzate come segue.

La quasi totale assenza di strutture di vendita di dimensione medio-grande o grande – presenti comunque non lontano dal territorio comunale – è compensata dalla consistente dotazione di strutture di vendita medio-piccole, specialmente per quanto riguarda il settore alimentare e misto.

La maggiore presenza in termini di numero di esercizi – diversi per dimensioni e tipologia – si verifica nella zona di pianura, particolarmente in prossimità degli assi viari più importanti; l'offerta non è però completa perché in molti casi riguarda articoli di largo e generale consumo o articoli legati alle tendenze di acquisto di un dato momento: l'assortimento merceologico si ripete quindi in parecchi esercizi.

L'assortimento merceologico presente entro le mura storiche è suscettibile di ulteriore miglioramento: possono essere compiuti ulteriori passi verso la specializzazione che ci si attende nei negozi di una località turistica di un certo nome; potrebbe essere evitata la ripetizione dell'offerta di articoli simili; potrebbero essere sviluppate sia talune merceologie assenti sia un'offerta selezionata e qualificata della produzione locale; potrebbero infine essere sviluppate attività volte a intercettare gli interessi e le potenzialità di acquisto di turisti e visitatori.

Nelle frazioni collinari e montane i punti di vendita sono scarsamente presenti o addirittura, in talune località, totalmente assenti; la causa principale può essere individuata nella mancanza di redditività connessa a fattori quali la particolare morfologia di quella parte del territorio comunale, la difficile raggiungibilità dal punto di vista degli acquirenti provenienti da altre località, la sostanziosa evasione commerciale verso punti di vendita più qualificati ma ubicati in altre località.

Per quanto riguarda il rapporto fra medie e grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato, le ricognizioni periodiche della rete di vendita fanno rilevare la tendenza all'aumento dello squilibrio dovuto alla presenza di medie strutture del settore merceologico alimentare – e, ultimamente, anche del settore merceologico non alimentare – in misura maggiore rispetto agli esercizi di vicinato. A tale tendenza si intende porre freno contenendo l'insediamento di medie strutture di vendita dei settori merceologici alimentare e misto, al fine di incentivare il ripristino della situazione di equilibrio. La limitazione ha carattere temporaneo, per la durata della presente fase di programmazione.

OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE

La programmazione regionale per l'insediamento delle attività commerciali persegue le seguenti finalità:

- a) favorire la realizzazione di un'equilibrata rete distributiva agevolando gli insediamenti atti a inserire le piccole e medie imprese operanti sul territorio, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali nelle relative aree;
- b) rendere compatibili gli insediamenti commerciali con il territorio e valorizzare la funzione commerciale, anche al fine di una riqualificazione del tessuto urbano;
- c) rivitalizzare il tessuto economico, sociale e culturale sia nei centri storici, mediante l'individuazione di incentivi, sia nelle zone rurali e di montagna, mediante la promozione di centri polifunzionali e la formazione professionale;
- d) promuovere una programmazione delle attività commerciali armonica per la semplificazione del procedimento amministrativo e per un sistema decisionale coordinato;
- e) garantire al consumatore, attraverso una presenza equilibrata delle diverse forme distributive, una possibilità di scelta in ambito concorrenziale, favorendo, di conseguenza, sia il contenimento dei prezzi sia un corretto equilibrio tra attività di diverse dimensioni;
- f) regolare la presenza e lo sviluppo delle grandi strutture di vendita al fine di contenere l'uso del territorio, assicurare le compatibilità ambientali, salvaguardando l'equilibrio con le altre tipologie distributive;
- g) valutare i progetti di insediamento rispetto agli assetti socio-economici, insediativi, infrastrutturali e della mobilità, dei flussi turistici e della rete distributiva in riferimento alla disponibilità di servizi al consumatore;
- h) favorire opportunità di sinergie e cooperazione tra diverse tipologie distributive e lo sviluppo di tecnologie innovative di esercizi di vendita, nonché l'innovazione tecnologica nelle imprese;
- i) favorire l'associazionismo tra piccole imprese;
- j) favorire l'organizzazione e la gestione della logistica volte al miglioramento della competitività e alla diminuzione degli impatti sul traffico e sull'ambiente;
- k) assicurare un sistema di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva insediata sul territorio.

La programmazione comunale, a sua volta, va elaborata sulla base dei seguenti principi:

- a) modernizzazione del sistema distributivo;
- b) garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo;
- c) salvaguardia dell'ambiente e della viabilità dei centri urbani;
- d) mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità;
- e) equilibrio delle diverse forme distributive;
- f) tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
- g) identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici;
- h) rapporto di densità tra medie e grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato non superiore a quello stabilito dalla Regione;
- i) priorità alle domande di ampliamento relative ad attività esistenti.

Per lo specifico contesto di Marostica si possono individuare alcuni obiettivi riferiti alla situazione territoriale e commerciale presente:

- tutela e sviluppo del medio dettaglio presente, particolarmente dei settori merceologici alimentare e misto, anche per compensare le scarse possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita;
- tutela della fragile rete distributiva presente nelle zone collinari e montane;
- esclusione dal centro storico di grandi volumi di merci, e quindi sua evoluzione verso dotazioni merceologiche che presuppongano la movimentazione di volumi contenuti, anche in relazione a eventuali ulteriori interventi di pedonalizzazione.

In particolare, le limitazioni agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, di centri commerciali e di parchi commerciali sono introdotte – oltre che per raggiungere una situazione di parità con gli esercizi di vicinato, come sopra esposto – per perseguire le finalità di contenere l'uso del territorio, di favorire la rivitalizzazione dei centri storici e delle zone rurali e di montagna e di tutelare le piccole e medie imprese commerciali presenti e operanti.

parte prima: ATTIVITÀ RICOGNITIVA

1 – Indice di equilibrio

1.a – Campo di applicazione

Ai sensi della legge regionale 13.08.2004 n. 15 e della deliberazione della Giunta regionale 18.02.2005 n. 496, l'insediamento delle medie strutture di vendita superiori a mq. 1000 è definito in relazione all'indice di equilibrio – o parametro di densità – fra esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita.

Il parametro di densità è definito dall'intera rete commerciale comunale, quindi dalle sommatorie della superficie commerciale degli esercizi di vicinato e da quella delle medie e grandi strutture di vendita.

Sono interessate dalla verifica dell'indice di equilibrio:

- a) le aperture di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1000;
- b) l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1000 operanti da meno di tre anni;
- c) l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1000 operanti da meno di tre anni che, per effetto dell'ampliamento, superano la dimensione di mq. 1000.

1.b – Rete di vendita

La rete di vendita al dettaglio è formata da: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita.

Per il calcolo dell'indice di equilibrio, la superficie di vendita di riferimento è quella autorizzata: essa costituisce quindi il punto fondamentale e necessario per il calcolo dell'indice stesso.

L'indice va verificato separatamente fra i due settori merceologici: alimentare e non alimentare (generico e a grande fabbisogno di superficie). Per gli esercizi del settore misto, ai soli fini di quantificare e calcolare l'indice di equilibrio, la superficie è attribuita per il 60% al settore alimentare e per il 40% al settore non alimentare.

Sono autorizzati attualmente (con riferimento alla data del 30.06.2005):

- a) esercizi di vicinato alimentare: n. 55 per una superficie di vendita di mq. 2431
- b) medie e grandi strutture di vendita alimentare: n. 7 per una superficie di vendita di mq. 3178
- c) esercizi di vicinato non alimentare: n. 193 per una superficie di vendita di mq. 13809
- d) medie e grandi strutture di vendita non alimentare: n. 26 per una superficie di vendita di mq. 12190

1.c – Indice di equilibrio

Il rapporto di densità individuato dalla Regione presuppone il mantenimento di una sostanziale parità tra la presenza di esercizi di vicinato da un lato e le medie e grandi strutture di vendita dall'altro.

Il comune, nell'ambito della propria autonomia programmatrice, ha facoltà di prevedere una disciplina maggiormente restrittiva. In questa fase di programmazione si ritiene preferibile non discostarsi dall'indicazione di parità data dalla Regione.

L'indice scaturisce da una frazione numerica in cui al numeratore è posta la somma delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato; al denominatore è posta la somma delle superfici di vendita delle medie e grandi strutture di vendita.

Quando l'indice è uguale a 1,0, fra esercizi di vicinato e quelli di media e grande distribuzione esiste un perfetto equilibrio. In questo caso non sono consentiti:

- 1) le aperture di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000;
- 2) l'ampliamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000 operanti da meno di tre anni;
- 3) l'ampliamento di medie strutture con superficie di vendita inferiore a mq. 1000 operanti da meno di tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

Quando l'indice di equilibrio è superiore a 1,0, gli esercizi di vicinato sono più diffusi di

quanto non lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture e ampliamenti di medie strutture con superficie superiore a mq. 1000 di vendita nonché gli ampliamenti di medie strutture inferiori a mq. 1000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

Quando l'indice di equilibrio è inferiore a 1,0, le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano gli esercizi di vicinato. Ciò evidenzia uno squilibrio nella rete commerciale comunale.

Al fine di favorire il raggiungimento di una situazione di maggiore equilibrio rispetto a quella attuale, l'indice si applica – nella presente fase di programmazione – anche all'apertura e all'ampliamento di medie strutture di vendita dei settori merceologici alimentare e misto con superficie di vendita superiore a mq. 500.

L'indice di equilibrio è dinamico: esso è aggiornato in occasione di qualsiasi variazione della rete di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita).

I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione sono comunicati semestralmente all'amministrazione provinciale competente, all'osservatorio regionale per il commercio e alla camera di commercio¹.

2 – Parchi commerciali esistenti

A seguito dell'emanazione del provvedimento regionale per l'individuazione dei parchi commerciali², la giunta comunale ha approvato un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza di aggregazioni commerciali aventi le caratteristiche di parco commerciale.

La deliberazione di giunta comunale n. 52 del 24.05.2005 ha sancito l'esito negativo della ricognizione.

Il provvedimento è stato inviato all'amministrazione provinciale e alla direzione regionale commercio.

3 – Fase transitoria

Ai sensi dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale, la presentazione delle domande per il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale è subordinata all'adozione dei seguenti provvedimenti:

- criteri regionali per l'individuazione dei parchi commerciali³;
- provvedimento regionale in materia di svolgimenti della conferenza di servizi⁴;
- provvedimento comunale di ricognizione dei parchi commerciali esistenti⁵.

Ai sensi dell'articolo 14 comma 3 della legge regionale, il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita è comunque subordinato all'adozione del provvedimento comunale di programmazione commerciale.

parte seconda: REGOLAMENTO

capo I – Oggetto e definizioni

articolo 1 – Oggetto

Il presente regolamento disciplina l'insediamento delle medie strutture di vendita, in attuazione della legge regionale 13.08.2004 n. 15⁶.

¹ ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale

² deliberazione di Giunta regionale 04.03.2005 n. 670

³ deliberazione di Giunta regionale 04.03.2005 n. 670

⁴ deliberazione di Giunta regionale 26.11.2004 n. 3756

⁵ deliberazione di Giunta comunale 24.05.2005 n. 52

⁶ di seguito definita "legge regionale"

articolo 2 – Definizioni

Ai fini del presente regolamento si intendono:

- a) per struttura di vendita medio-piccola: una media struttura di vendita con superficie di vendita compresa fra mq. 251 e mq. 1000;
- b) per struttura di vendita medio-grande: una media struttura di vendita con superficie di vendita compresa fra mq. 1001 e mq. 2500;
- c) per grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 2500, fino a un massimo di mq. 15000;
- d) per superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle aree destinate a magazzini, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso senza esposizione di merci, depositi di carrelli;
- e) per superficie di vendita originaria: la superficie di vendita autorizzata esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- f) per area libera: la superficie scoperta del lotto, comprendente l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde;
- g) per parcheggio effettivo: l'area destinata alla sosta dei veicoli e ai relativi spazi funzionali alla manovra, come previsti dal codice della strada e del regolamento viario vigente, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione e degli spazi destinati ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli e depositi di varia natura;
- h) per zona commerciale omogenea: la porzione di territorio ritenuta omogenea dal punto di vista sociale, economico e commerciale.

articolo 3 – Zone omogenee

Lo strumento urbanistico vigente consente i seguenti insediamenti di medie strutture di vendita in relazione alle diverse zone territoriali omogenee:

- nelle zone di tipo A, B e C⁷ è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 400, salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione della variante 2000 al piano regolatore generale, per le quali è consentito, per una sola volta, un ampliamento massimo del 15%, nel rispetto del presente regolamento; nelle zone di tipo A1 e nelle altre zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo è consentito inoltre l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq. 1000;
- nelle zone di tipo D1 e D2⁸ è consentito l'insediamento di medie strutture del settore non alimentare (generico o a grande fabbisogno di superficie) con superficie di vendita non superiore a mq. 1000;
- nelle zone di tipo D3 e D3.1⁹ è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 1000, salve le superfici commerciali esistenti alla data di adozione della variante 2000 al piano regolatore generale.

Agli effetti del presente regolamento, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone commerciali omogenee:

- zona 1 (pianura): comprende le zone territoriali omogenee a più specifica vocazione commerciale;
- zona 2 (collina): comprende centri di minore consistenza demografica, la cui esigua dotazione commerciale va sostenuta e rafforzata, in misura tale da soddisfare le esigenze di acquisto della popolazione locale.

La delimitazione delle zone commerciali omogenee è evidenziata negli elaborati grafici 1 e 2.

capo II – Programmazione e caratteristiche degli insediamenti

articolo 4 – Durata della programmazione

Ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale, la programmazione comunale ha la stessa du-

⁷ zone territoriali omogenee residenziali

⁸ rispettivamente: "artigianale industriale di completamento e per la logistica" e "industriali e artigianali di espansione"

⁹ "commerciale, direzionale di completamento (D3) o di espansione (D4) con presenza di attività produttive compatibili"

rata di quella regionale, e precisamente di tre anni. Le norme concernenti ciascuna fase di programmazione hanno efficacia fino alla successiva fase programmatrice regionale e relativi regolamenti comunali.

articolo 5 – Ambito territoriale di programmazione

Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e la concentrazione di medie strutture di vendita è soggetto all'osservanza dell'indice di equilibrio¹⁰ e del presente regolamento¹¹.

articolo 6 – Strutture di vendita medio-piccole

Le strutture di vendita medio-piccole possono essere localizzate:

- nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B e C, nei limiti dimensionali indicati all'articolo 3, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale;
- nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale (D1, D2, D3 e D3.1)¹², nei limiti dimensionali indicati all'articolo 3, a condizione che l'insediamento non configuri un parco commerciale.

Il rilascio di autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e la concentrazione delle strutture di vendita medio-piccole, tenuto conto di quanto indicato all'articolo 3, è soggetto ai seguenti criteri:

- a) settore alimentare: l'apertura e l'ampliamento della superficie di vendita delle strutture di vendita medio-piccole con superficie di vendita superiore a mq. 500 sono subordinati alla verifica dell'indice di equilibrio¹³. L'apertura, l'ampliamento della superficie di vendita e il trasferimento di sede all'interno della stessa zona commerciale omogenea delle strutture di vendita medio-piccole con superficie di vendita superiore a mq. 500 sono assoggettati alla compatibilità della struttura con l'impatto sulla viabilità. L'esercizio del settore alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 1000 può mutare l'attività negli altri settori merceologici. L'ampliamento delle strutture di vendita medio-piccole esistenti e operanti da almeno tre anni può essere autorizzato, in deroga alla verifica dell'indice di equilibrio, una sola volta nell'arco di validità dei presenti criteri, in misura non superiore al 15% della superficie di vendita originaria e comunque non oltre il limite di mq. 1000.
- b) settore misto (alimentare e non alimentare generico): l'apertura e l'ampliamento della superficie di vendita delle strutture di vendita medio-piccole con superficie di vendita superiore a mq. 500 sono subordinati alla verifica dell'indice di equilibrio¹⁴. L'apertura, l'ampliamento della superficie di vendita e il trasferimento di sede all'interno della stessa zona commerciale omogenea delle strutture di vendita medio-piccole con superficie di vendita superiore a mq. 500 sono assoggettati alla compatibilità della struttura con l'impatto sulla viabilità. L'esercizio del settore misto con superficie di vendita non superiore a mq. 1000 può mutare l'attività negli altri settori merceologici. L'ampliamento delle strutture di vendita medio-piccole esistenti e operanti da almeno tre anni può essere autorizzato, in deroga alla verifica dell'indice di equilibrio, una sola volta nell'arco di validità dei presenti criteri, in misura non superiore al 15% della superficie di vendita originaria e comunque non oltre il limite di mq. 1000.
- c) settore non alimentare generico: l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare generico sono consentiti, previa autorizzazione, in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche. Agli esercizi del settore è consentito di mutare l'attività nel settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; non è invece consentito di mutare l'attività nei settori alimentare o misto.
- d) settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie: l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie sono consentiti, previa autorizzazione, in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche. Agli esercizi del settore è consentito di mutare l'attività nel settore non alimenta-

¹⁰ definito con deliberazione di Giunta regionale 18.02.2005 n. 496

¹¹ ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale

¹² salvo quanto previsto all'articolo 37 comma 3 e all'articolo 14 comma 1 lettera h) della legge regionale

¹³ di cui all'articolo 14 comma 1 lettera h) della legge regionale, definito con deliberazione di Giunta regionale 18.02.2005 n. 496

¹⁴ di cui all'articolo 14 comma 1 lettera h) della legge regionale, definito con deliberazione di Giunta regionale 18.02.2005 n. 496

re generico, a condizione che siano integralmente fornite le aree a parcheggio richieste in relazione alla superficie di vendita; non è invece consentito di mutare l'attività nei settori alimentare o misto.

- e) vincoli: le aperture di nuovi esercizi sono vincolate alla zona commerciale omogenea di primo insediamento per un periodo minimo di cinque anni.
- f) aree destinate a parcheggio e a servizi: la definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o dello strumento attuativo¹⁵.
- g) concentrazioni e accorpamenti: la concentrazione di almeno quattro esercizi o l'accorpamento di più esercizi autorizzati per le tabelle di generi di largo e generale consumo¹⁶ sono consentiti alle condizioni previste agli articoli 8 e 14 della legge regionale, purché in conformità con le norme di zona e purché sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura indicata all'articolo 9. La concentrazione di medie strutture di vendita esistenti e operanti da almeno tre anni di medesima titolarità è ammessa a condizione che la superficie di vendita complessiva non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali.

articolo 7 – Strutture di vendita medio-grandi

Gli insediamenti di strutture di vendita medio-grandi sono subordinati alla verifica dell'indice di equilibrio¹⁷.

Le strutture di vendita medio-grandi possono essere localizzate nelle zone territoriali omogenee che ne prevedono l'insediamento; se l'insediamento configura un parco commerciale si applica l'articolo 10 della legge regionale.

La concentrazione di almeno quattro esercizi o l'accorpamento di più esercizi autorizzati per le tabelle di generi di largo e generale consumo¹⁸ sono consentiti alle condizioni previste agli articoli 8 e 14 della legge regionale, purché in conformità con le norme di zona e purché sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura determinata dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

La concentrazione di medie strutture di vendita di medesima titolarità, esistenti e operanti da almeno tre anni, è ammessa a condizione che la superficie di vendita complessiva non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali e comunque non superiore al limite di mq. 2500.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo è in ogni caso subordinato alla compatibilità della struttura di vendita con l'impatto sulla viabilità.

Le strutture di vendita medio-grandi del settore non alimentare esistenti e operanti da almeno tre anni possono essere ampliate una sola volta nell'arco temporale di validità dei presenti criteri. L'ampliamento è ammesso fino al 15% della superficie di vendita originaria e comunque non oltre il limite di mq. 2500.

Agli esercizi dei settori alimentare e misto è consentito di mutare l'attività negli altri settori merceologici. Agli esercizi del settore non alimentare generico è consentito di mutare l'attività nel settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; non è invece consentito di mutare l'attività nei settori alimentare o misto. Agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie è consentito di mutare l'attività nel settore non alimentare generico, a condizione che siano integralmente fornite le aree a parcheggio richieste in relazione alla superficie di vendita; non è invece consentito di mutare l'attività nei settori alimentare o misto.

articolo 8 – Caratteristiche degli esercizi

I locali destinati al dettaglio hanno accesso diretto da pubblica via; qualora essi siano ubicati all'interno di un'area privata, è consentito l'accesso da cortili interni, androni o parti condominiali comuni – fatti salvi i diritti dei terzi – a condizione che vi siano finestre o luci o insegne visibili da area pubblica.

Nel caso in cui l'impresa svolga anche attività di commercio all'ingrosso, la vendita al det-

¹⁵ come previsto dall'articolo 17 comma 2 della legge regionale

¹⁶ ai sensi della legge 11.06.1971 n. 426 e successive modificazioni, compresi i provvedimenti attuativi

¹⁷ di cui all'articolo 14 comma 1 lettera h) della legge regionale, definito con deliberazione di Giunta regionale 18.02.2005 n. 496

¹⁸ ai sensi della legge 11.06.1971 n. 426 e successive modificazioni, compresi i provvedimenti attuativi

taglio è effettuata in locali distinti, separati da pareti stabili e con ingressi distinti; i locali possono essere dotati di porte di comunicazione interne, purché non accessibili al pubblico.

Ogni locale o complesso di locali direttamente e funzionalmente collegati identifica un unico esercizio commerciale.

articolo 9 – Parcheggi

Per le medie strutture di vendita è richiesta una dotazione di aree a parcheggio nella misura determinata dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale e comunque in misura non inferiore a quella prevista all'articolo 16 della legge regionale.

Per le medie strutture di vendita dei settori merceologici alimentare, non alimentare generico e misto ubicate:

- nelle zone territoriali omogenee di espansione
- nelle zone territoriali omogenee di completamento, limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione con ricostruzione

è richiesta una dotazione di aree a parcheggio non inferiore a 1 mq/mq di superficie di vendita, oltre agli standards richiesti per l'eventuale ulteriore parte dell'insediamento nel quale la struttura è inserita.

I parcheggi sono aperti al pubblico nell'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali cui sono legati da vincolo funzionale.

L'agibilità dei locali adibiti ad attività commerciali è subordinata all'effettiva disponibilità dei parcheggi nella misura prescritta e alla loro conformità alle disposizioni in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

capo III – Tutela dei centri storici e dei centri minori

articolo 10 – Centri storici

Ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale, sono individuate come centro storico le zone comunali di tipo A1 e A2, così definite dagli articoli 5 e 6 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, comprendenti anche gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.

I centri storici sono evidenziati negli elaborati grafici 1 e 2 e sono considerati come zone di particolare interesse, che vanno salvaguardate e valorizzate. In queste zone non è ammesso l'insediamento – inteso come apertura, ampliamento o trasferimento – di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 500.

Ai sensi dell'articolo 27 della legge regionale, per gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nell'area dei centri storici gli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo del costo di costruzione sono ridotti al 50%.

articolo 11 – Centri di minore consistenza demografica

I centri di minore consistenza demografica sono evidenziati nell'elaborato grafico 2.

Per gli interventi di recupero edilizio nei centri di minore consistenza demografica, limitatamente alla porzione destinata all'insediamento di esercizi polifunzionali, gli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo del costo di costruzione sono ridotti al 50%¹⁹.

Per gli esercizi polifunzionali sono previsti:

- a) pagamento dell'ICI nell'aliquota minima di legge;
- b) riduzione fino al 60% della parte variabile della tariffa igiene ambientale.

Le agevolazioni di cui ai commi 2 e 3 entrano in vigore dal 1° gennaio 2006.

Non sono ammessi trasferimenti, accorpamenti o concentrazioni che presuppongano il depauperamento della dotazione commerciale esistente nei centri di minore consistenza demografica compresi nella zona commerciale omogenea n. 2 (collina).

capo IV – Procedimento per le medie strutture di vendita

articolo 12 – Domanda di autorizzazione

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita, la concen-

¹⁹ ai sensi dell'articolo 24 comma 6 della legge regionale

trazione, l'accorpamento e la variazione del settore merceologico delle medie strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione su domanda degli interessati, ai sensi della legge regionale e del presente regolamento.

La domanda di autorizzazione è redatta sugli appositi modelli²⁰ e presentata all'ufficio protocollo del comune o inviata tramite lettera raccomandata.

Nella domanda sono dichiarati, a pena di inammissibilità:

- a) il settore merceologico e la superficie di vendita dell'esercizio;
- b) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114;
- c) la presenza delle condizioni previste per i casi di concentrazione e di accorpamento²¹;
- d) la conformità urbanistica.

Alla domanda è allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria dell'area in scala adeguata, con evidenziate la viabilità esistente e in programma, l'accessibilità, i parcheggi, la superficie di vendita e la superficie destinata a magazzini, depositi, uffici e servizi;
- b) relazione illustrativa dell'iniziativa, che dimostri, fra l'altro, la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) documentazione necessaria per ottenere il permesso di costruire ovvero dichiarazione contenente gli estremi dello stesso;
- d) per strutture di vendita del settore alimentare o misto con superficie di vendita superiore a mq. 500 e per strutture di vendita medio-grandi: idonea documentazione relativa all'impatto sulla viabilità²²; i flussi di traffico non vanno rilevati nei mesi di luglio e agosto, poiché tale periodo non è idoneo a fornire una rappresentazione attendibile della media annuale dei flussi.

Nel caso di domande concorrenti²³ sono stabiliti i seguenti livelli di priorità:

1. domande di concentrazione di almeno quattro esercizi;
2. domande di accorpamento di almeno due esercizi;
3. domande di trasferimento di esercizi esistenti;
4. domande di apertura di nuovi esercizi.

articolo 13 – Procedimento

Il procedimento relativo all'autorizzazione si conclude entro novanta giorni dalla data di acquisizione della domanda al protocollo del comune; decorso tale termine, l'autorizzazione si intende rilasciata.

Il termine del procedimento può essere sospeso dal responsabile una sola volta, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, per la richiesta di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori. Qualora l'integrazione non avvenga entro i novanta giorni successivi alla sospensione, il procedimento si conclude con esito negativo e con l'archiviazione della domanda.

In caso di procedimento di particolare complessità, o ogni volta risulti necessario, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi²⁴ tra gli enti e uffici esterni interessati.

Le autorizzazioni sono rilasciate, oltre che nel rispetto delle norme precedenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di destinazione d'uso dei locali.

Per le autorizzazioni che prevedono l'utilizzo di locali di nuova edificazione a uso commerciale o soggetti a cambio d'uso, l'ufficio edilizia privata richiede e verifica, in sede di rilascio di concessione edilizia, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio e di aree libere nella misura indicata dalla legge regionale e dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già destinati a uso commerciale.

La mancata attivazione di una media struttura di vendita entro i termini previsti dalle norme vigenti comporta la revoca dell'autorizzazione.

In presenza di gravi e comprovate necessità, non imputabili al richiedente, ovvero per l'esecuzione di lavori regolarmente assentiti, può essere concessa una sola proroga per

²⁰ approvati dalla Giunta regionale

²¹ articolo 14 comma 8 della legge regionale

²² articolo 19 comma 4 della legge regionale, allegato A della deliberazione di Giunta regionale 25.02.2005 n. 569

²³ articolo 8 comma 1 lettera f) della legge regionale

²⁴ ai sensi dell'articolo 14 della legge 07.08.1990 n. 241 e successive modificazioni

l'apertura di una media struttura di vendita, non superiore a dodici mesi.

articolo 14 – Centri commerciali

Ai fini del procedimento autorizzativo, la superficie di vendita di un centro commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi in essa presenti²⁵.

L'autorizzazione amministrativa per un centro commerciale è rilasciata dal comune, su richiesta dell'operatore, nei limiti di superficie previsti per le medie strutture di vendita.

Al fine di assicurare la gestione unitaria di spazi, di servizi o infrastrutture comuni nonché il coordinamento dell'attività del centro commerciale nei confronti della pubblica amministrazione, ciascun centro commerciale individua un soggetto referente, informando il comune.

Qualora il richiedente, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi, chieda che le autorizzazioni medesime siano intestate ad altri soggetti, il comune verifica il possesso, da parte degli stessi, dei requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività.

articolo 15 – Monitoraggio delle attività commerciali esistenti

Al fine di consentire il monitoraggio delle attività commerciali esistenti, particolarmente ai fini dell'aggiornamento del rapporto di densità fra esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita, l'esercente interessato dà notizia al comune della data di effettivo avvio dell'attività degli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita entro i successivi trenta giorni²⁶.

Il termine del procedimento di apertura, trasferimento o ampliamento di esercizi di vicinato può essere sospeso dal responsabile una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, per la richiesta di integrazione con dichiarazioni o documenti necessari ai fini istruttori. Qualora l'integrazione non avvenga entro i novanta giorni successivi alla sospensione, il procedimento si conclude con esito negativo e con l'archiviazione dell'istanza.

capo V – Norme speciali e di semplificazione

articolo 16 – Prodotti speciali

La vendita dei prodotti di cui alla tabella speciale per i titolari di farmacie, dei prodotti accessori nelle rivendite di generi di monopolio e dei prodotti accessori negli impianti di distribuzione di carburanti è subordinata al possesso dei soli requisiti morali previsti dalla legge vigente.

La vendita può iniziare previa denuncia di inizio di attività²⁷ al comune, nella quale l'imprenditore autocertifica il possesso dei requisiti morali previsti dalla legge regionale.

L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale e non è cedibile separatamente da essa.

Per la vendita di pastigliaggi confezionati nelle farmacie, nelle rivendite di generi di monopolio, negli impianti di distribuzione di carburanti e nei punti vendita di stampa quotidiana e periodica non sono richiesti i requisiti professionali previsti per il settore alimentare²⁸.

articolo 17 – Settori merceologici particolari

L'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di prodotti erboristici è riservato a chi è in possesso del diploma di laurea in farmacia o in chimica e tecnologie farmaceutiche o del diploma di specializzazione in scienze e tecnica delle piante officinali o del diploma universitario in tecniche erboristiche di cui al decreto del ministro dell'Università e della Ricerca scientifica e tecnologica 06.06.1995.

La vendita può iniziare previa denuncia di inizio di attività²⁹ al comune, nella quale l'imprenditore autocertifica i requisiti o gli atti necessari per l'esercizio dell'attività come sopra illustrato.

Gli attuali titolari di esercizi di commercio al dettaglio di prodotti erboristici, non in possesso del titolo di cui al comma 1, possono svolgere la medesima attività salvo modifiche di legge.

²⁵ anche ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114

²⁶ ai sensi dell'articolo 19 comma 2 della legge 07.08.1990 n. 241 e successive modificazioni

²⁷ ai sensi dell'articolo 19 della legge 07.08.1990 n. 241

²⁸ articolo 5 comma 5 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114

²⁹ ai sensi dell'articolo 19 della legge 07.08.1990 n. 241

articolo 18 – Vendite temporanee

L'attività di commercio al dettaglio su aree private in occasione di manifestazioni, eventi, feste o riunioni straordinarie di persone può essere esercitata previa denuncia di inizio di attività³⁰ al comune, nella quale l'imprenditore autocertifica il possesso dei requisiti soggettivi.

La vendita di prodotti alimentari è soggetta alle norme in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande.

articolo 19 – Subingresso

Il trasferimento in gestione o in proprietà di un esercizio di vendita per atto tra vivi o a causa di morte comporta il diritto di trasferimento dell'autorizzazione a chi subentra nello svolgimento dell'attività, sempre che sia avvenuto l'effettivo trasferimento dell'esercizio e il subentrante possieda i requisiti previsti per l'esercizio dell'attività.

Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente a un solo settore merceologico di un esercizio.

Il subentrante già in possesso dei requisiti alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio o, nel caso di subingresso per causa di morte, alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo avere presentato apposita comunicazione al comune. Il subentrante decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa qualora, a decorrere dalla data predetta, non inizi l'attività entro il termine previsto dall'articolo 22 comma 4 lettera a) del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114.

Il subentrante per causa di morte non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo può iniziare l'attività solo dopo avere acquisito i requisiti professionali e avere presentato apposita comunicazione di subingresso al comune. Il subentrante decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data di acquisto del titolo.

Fermo restando il disposto dei commi precedenti, il subentrante per causa di morte, anche se non è in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del dante causa per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo, dandone immediata comunicazione al comune.

Il subentrante per atto tra vivi non in possesso dei requisiti professionali alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e presentato apposita comunicazione di subingresso al comune. Il subentrante decade da tale titolo qualora non inizi l'attività entro il termine previsto dall'articolo 22 comma 4 lettera a) del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114.

capo VI – Sanzioni e norme finali

articolo 20 – Sanzioni

Le infrazioni alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi già sanzionati da leggi, sono punite con la sanzione amministrativa del pagamento della somma da euro 516,46 a euro 3098,74.

articolo 21 – Entrata in vigore

Il presente regolamento è pubblicato all'albo comunale per quindici giorni consecutivi ed entra in vigore ai sensi del D.Lgs. 08.08.2000 n. 267.

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento cessano di trovare applicazione i criteri di programmazione commerciale e le norme sul procedimento amministrativo per il rilascio di autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati con deliberazione del consiglio comunale n. 48 del 27.06.2000.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si applicano le norme contenute nel D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e nella legge regionale.

³⁰ ai sensi dell'articolo 19 della legge 07.08.1990 n. 241