

COMUNE DI COLOGNA VENETA

Provincia di Verona

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

(Art.14 L.R. n° 15 del 13 agosto 2004)

Allegato: Delibera Consiglio Comunale N. 17 del 31 marzo 2006
Esecutiva il 4 giugno 2006

INDICE

PARTE PRIMA

Definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.

PARTE SECONDA

CAPO I°

OGGETTO E DEFINIZIONI

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Definizioni
- Art. 3 - Zone comunali

CAPO II°

PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 4 - Durata della programmazione
- Art. 5 - Ambito territoriale di programmazione
- Art. 6 - Medie strutture fino a 1000 mq.
- Art. 7 - Medie strutture da 1001 mq. a 1500 mq.
- Art. 8 - Impatto sulla viabilità
- Art. 9 - Caratteristiche degli esercizi
- Art. 10 - Aree libere e parcheggio

CAPO III°

PROCEDIMENTO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- Art. 11 - Domanda di autorizzazione – procedimento per le medie strutture di vendita
- Art. 12 - Adempimenti del responsabile del procedimento
- Art. 13 - Centri Commerciali

CAPO IV°

TUTELA DEI CENTRI STORICI

- Art. 14 - Centri Storici
- Art. 15 - Rivitalizzazione Centro Storico
- Art. 16 - Botteghe storiche
- Art. 17 - Esercizi polifunzionali nei centri minori

CAPO V

NORME SPECIALI E SEMPLIFICAZIONE

- Art. 18 - Prodotti speciali
- Art. 19 - Settori merceologici particolari
- Art. 20 - Vendite temporanee
- Art. 21 - Subingresso

CAPO VI

SANZIONI E NORME FINALI

- Art. 22 - Sanzioni
- Art. 23 - Norme transitorie
- Art. 24 - Entrata in vigore

NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI SUL TERRITORIO COMUNALE

PARTE PRIMA

DEFINIZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge regionale n. 15 del 13 agosto 2004, di seguito definita legge regionale e della deliberazione della Giunta regionale n. 496 del 18/02/05, in relazione all'insediamento delle medie strutture di vendita, si definisce il campo di applicazione dell'indice di equilibrio o parametro di densità, per quanto riguarda la rete di distribuzione commerciale di medie strutture di vendita sul territorio comunale e, di riflesso, l'intera distribuzione al dettaglio.

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

Sono interessate dalla verifica dell'indice di equilibrio le medie strutture di vendita:

- a) nuove aperture di media struttura di vendita con superficie superiore a mq. 1.000;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiori a mq. 1.000 non operanti da almeno tre anni;
- c) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento, superano mq. 1.000.

RETE DI VENDITA

Ai sensi della legge regionale e della deliberazione della Giunta regionale n. 496 del 18/02/05 la rete di vendita al dettaglio è formata da: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande distribuzione.

Sono autorizzati attualmente:

- a) **ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARE:** n. 27 (ventisette) per una superficie di vendita totale di mq. 1735 (millesettecentotrentacinque);
- b) **MEDIA E GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE:** n. 6 (sei) per una superficie di vendita totale di mq. 3308 (tremilatrecentotto);
- c) **ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARI:** n. 74 (settantaquattro) per una superficie di vendita totale di mq. 5083 (cinquemilaottantatrè);
- d) **MEDIE E GRANDI STRUTTURE NON ALIMENTARI:** n. 19 (diciannove) per una superficie di vendita totale di mq. 7977 (settemilanovecentosettantasette);

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

La tabella VIII prevista dalla L. n. 426/1971 che comprendeva e comprende sia prodotti alimentari che non alimentari è ancora operante sul territorio comunale per alcuni casi in quanto non poteva essere convertita d'Ufficio ma su richiesta. Anche se in terminologia comune può considerarsi tabella mista, tuttavia dovrà essere definita dall'interessato la suddivisione delle quote di superficie per gli alimentari e non alimentari. Ai soli fini di quantificare e calcolare l'indice di equilibrio, le tabelle VIII sono definite per il 60% alimentari e per il 40% per il non alimentare.

INDICE DI EQUILIBRIO

Si parte dal presupposto di mantenere una sostanziale parità tra la presenza di esercizi di vicinato da un lato e le medie e grandi strutture di vendita dall'altro. L'indice va verificato separatamente fra i due settori merceologici: ALIMENTARE E NON ALIMENTARE (generico e a grande fabbisogno di superficie). L'indice scaturisce da una frazione numerica dove al numeratore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato (alimentare o non alimentare come sopra definito). Al denominatore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita delle medie e grandi strutture di vendita (alimentari o non alimentari, come sopra definite).

L'indice di equilibrio è operante per tutti i comuni sia con popolazione superiore ai 10.000 abitanti che inferiore o pari a 10.000.

INDICE E' UGUALE A 1,0

Significa che fra esercizi di vicinato e quelli di media e grande distribuzione esiste un perfetto equilibrio. In questo caso non sono consentite:

- 1) le aperture di medie strutture di vendita con superfici di vendita superiori a mq. 1.000;
- 2) l'ampliamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq. 1.000 e non operanti da almeno tre anni;
- 3) l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1.000 mq. e non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

INDICE E' SUPERIORE A 1,0

In caso in cui l'indice di equilibrio sia superiore a 1,0 significa che 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 ed ampliamenti e di medie strutture con superfici superiori a 1.000 mq. di vendita nonché gli ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

INDICE E' INFERIORE A 1,0

In caso in cui l'indice di equilibrio sia inferiore a 1,0, significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano quelle di vicinato. Ciò evidenzia uno squilibrio nella rete commerciale comunale.

L'indice di equilibrio è dinamico e può essere fissato dal comune in termini restrittivi. Esso è calcolato in termini reali, ed è aggiornato ogni volta che varia la rete di vendita al dettaglio (autorizzazioni per esercizi di vicinato, per medie e grandi strutture di vendita al dettaglio).

I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione, devono essere comunicati semestralmente, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge Regionale, all'Amministrazione Provinciale, territorialmente competente, all'Osservatorio regionale per il commercio di cui all'art. 3 della Legge Regionale, istituito presso la Direzione Regionale competente in materia di commercio.

FASE TRANSITORIA E FINALE

Il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita è subordinato all'adozione del provvedimento comunale di programmazione commerciale di cui all'art. 14, comma 1, della legge regionale 15 del 13 agosto 2004.

Con l'entrata in vigore del provvedimento regionale per la ricognizione dei parchi commerciali (DGR 670 del 4/03/05), entro 120 giorni dalla sua pubblicazione si dovrà approvare con Deliberazione di Giunta Comunale (a meno che lo Statuto Comunale non preveda un altro atto), un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni commerciali aventi le caratteristiche di parco commerciale. Tale provvedimento è inviato all'Amministrazione provinciale e alla Direzione Generale del commercio regionale.

Le domande di autorizzazioni per nuove aperture di medie strutture di vendita e per ampliamenti nonché la denuncia di inizio di attività per esercizi di vicinato in zone territoriali omogenee, di tipo D, a specifica destinazione commerciale, possono essere presentate successivamente all'approvazione della ricognizione e quindi dovranno essere presentate comunque dopo i 120 giorni.

Ai sensi dell'art. 10, comma 8 della legge regionale, individuati i parchi commerciali esistenti o di futura costituzione, si provvede all'approvazione della variante urbanistica con la procedura prevista ai commi 6 e 7 dell'art. 50 della legge regionale n. 61 del 27 giugno 1985, come sostituito dall'art. 1 della legge regionale n. 21 del 5 maggio 1998.

SETTORI MERCEOLOGICI

Ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della Legge Regionale, la programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare:** si intende il settore comprensivo di tutti i prodotti alimentari nonché dei prodotti per la pulizia e l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria;
- b) non alimentare generico:** comprende tutti i prodotti non alimentari, esclusi i casi previsti nel comma 7 dell'Art. 7 della Legge Regionale;
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie:** comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
- d) settore misto:** si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari; la ripartizione interna delle superfici di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare della autorizzazione commerciale.

PARTE SECONDA

CAPO I°

Oggetto e Definizione

ART. 1

(oggetto)

Il presente regolamento disciplina l'insediamento di medie strutture di vendita, in attuazione della legge regionale del 13 agosto 2004, n. 15, di seguito definita "Legge Regionale".

ART. 2

(definizione)

Ai sensi della Legge Regionale, Artt. 7, 8 e 17, ai fini del presente regolamento s'intendono:

- a) **struttura di vendita "media-piccola"**, una struttura con superficie di vendita da "251 a 1.000 mq. per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, da 151 a 1.000 mq. per i comuni con popolazione inferiore o uguale ai 10.000 abitanti, da 151 a 1.500 mq. per le zone montane;
- b) **struttura di vendita "medio-grande"**, una struttura con superficie di vendita da 1.001 a 2.500 mq. per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, da 1.001 a 1.500 mq. per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti;
- c) **grande struttura di vendita** esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq. 2.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti o a mq. 1.500 per i comuni con popolazione inferiore o uguale ai 10.000 abitanti, per un massimo di mq. 15.000;
- d) **centro commerciale** una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituito da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici;
- e) **parchi commerciali**, le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi i limiti di 2.500 mq. per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e mq. 1.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti;
- f) **superficie di vendita**, l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce;
- g) **concentrazione**, la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
- h) **accorpamento**, l'ampliamento delle superfici di medie o grandi strutture di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del medesimo comune purchè rientranti nell'ambito nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e grandi strutture di vendita;
- i) **domande di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita concorrenti**, quelle presentate lo stesso mese di calendario e che concorrono per la medesima area commerciale;
- j) **criterio di correlazione** s'intende la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;

- l) **per area commerciale** si intende la porzione di territorio ritenuta dall'Amministrazione omogenea da un punto di vista sociale, commerciale ed economico.

ART. 3

(zone comunali)

Agli effetti del presente regolamento ogni comune dovrà individuare sul proprio territorio le aree interessate per gli insediamenti di media struttura nelle zone omogenee comunali, definite in base al PRG vigente con il seguente criterio:

Per zona di tipo A: **Centro Storico**

per zona di tipo B: **Residenziale di completamento**

Per zona di tipo C: **Residenziale di espansione**

Per zona di tipo D: **Artigianale, commerciale, industriale**

CAPO II*

Programmazione e caratteristiche degli insediamenti

ART. 4

(durata della programmazione)

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, la programmazione comunale (o quella della unione dei comuni) ha la stessa durata di quella regionale e precisamente di anni 3 (tre).- Le norme di programmazione relative a ciascuna fase hanno efficacia fino all'entrata in vigore della nuova normativa programmatoria regionale e dei regolamenti comunali.

ART. 5

(ambito territoriale di programmazione)

Le aree sovracomunali o provinciali di cui alla lettera a) comma. 1 dell'art. 5 della Legge Regionale, sono individuate dalla Provincia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'ambito di quanto previsto dall'art. 22 comma 1, lettera m) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio".

In fase di prima applicazione della presente legge, i Comuni appartenenti alle aree sovra comunali sono ripartiti negli allegati "A" e "B" della Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004;

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura è soggetta ai criteri dell'Art. 14 della legge ed all'indice di equilibrio definito dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 496 del 18 febbraio 2005;

La verifica dell'indice di equilibrio non si applica nei seguenti casi:

- a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore ai mq. 1.000
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 nel limite dimensionale di 1.000 mq.;
- c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno 3 anni con superficie inferiore a 1.000 mq. che per effetto dell'ampliamento, superano i 1.000 mq.;
- d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1.000 mq.;

ART. 6

(medie strutture fino a mq. 1000)

Ai sensi dell'art. 17 della legge regionale si definiscono strutture di vendita "media piccola dal punto di vista urbanistico", di cui all'art. 2 del presente regolamento, quelle le cui dimensione va da 251 mq. a 1.000 mq., per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e da 151 a 1.000 mq. per i comuni con popolazione inferiore o uguale ai 10.000 abitanti;

Il rilascio di autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e concentrazione delle strutture di vendita medie-piccole è soggetto ai seguenti criteri tenuto conto di quanto previsto all'art. 3 del regolamento.

A) - Esercizi di settore non alimentare generico

Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore:

1. il trasferimento;
2. la concentrazione, l'accorpamento, l'ampliamento e la nuova apertura di strutture di vendita "medio-piccole", con il limite massimo di mq. 450 (quattrocentocinquanta);

in tutto il territorio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 17, comma 2°, della Legge Regionale.-

Tali insediamenti devono essere urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale (purché con l'inserimento di tale struttura, il quadro, non si configuri un parco commerciale) e tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.-

Non è possibile mutare il settore non alimentare generico e/o a grande fabbisogno di superficie in settore alimentare per esercizi con superficie superiore a mq. 550 (cinquecentocinquanta);

B) - Esercizi del settore alimentare

Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore:

1. il trasferimento;
2. la concentrazione, l'accorpamento, l'ampliamento e nuova apertura di strutture di vendita "medio-piccole" con il limite massimo di mq. 550 (cinquecentocinquanta);

in tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 2°, della Legge Regionale.

Tali insediamenti devono essere urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale (purché non si configuri, con l'inserimento di tale struttura un parco commerciale)) e tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.-

L'esercizio del settore alimentare può mutare l'attività nel settore non alimentare fino ad un massimo di mq. 450 (quattrocentocinquanta).-

L'ampliamento delle strutture di vendita medio-piccole del settore alimentare può essere autorizzato una sola volta nell'arco di validità dei presenti criteri.-

C - Esercizi del settore misto di media struttura (alimentari e non alimentari generici)

Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore:

1. il trasferimento;
2. la concentrazione, l'accorpamento, l'ampliamento e nuova apertura di strutture di vendita "medio piccole" con i limiti massimi di superficie previsti per il Settore Alimentare e Non Alimentare, come indicati rispettivamente alle lettere A) e B) del presente articolo;

in tutto il territorio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 17, comma 2°, della Legge Regionale.-

Tali insediamenti devono essere urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale (purché non si configuri con l'inserimento di tale struttura un parco commerciale).

D - Esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore, l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche. Essi possono essere localizzate ai sensi della Legge Regionale, Art. 17, comma 2°, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione d'uso commerciale (purché non si configuri un parco commerciale), purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

E - Vincoli

Le nuove aperture sono vincolate all'area commerciale (di cui all'art. 2 lettera l) di primo insediamento per un periodo minimo di anni 3 (tre).-

Le analoghe aggregazioni devono rispettare fra di loro una distanza minima di mq. 400 (quattrocento).-

F - Parcheggi ed aree pubbliche (servizi)

Le medie strutture di cui all'art. 17, comma l, lettera a) della Legge Regionale possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C 1 e C2, nonché nella zona territoriale omogenea di tipo D a specifica destinazione commerciale (salvo quanto previsto dalla legge regionale, all'art. 37, comma 3°, e all'art. 14, comma l°, lettera h) e non si configuri un parco commerciale).

La definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale o in sede di strumento attuativo come previsto dall'art. 16 della Legge Regionale.

Art. 7

(Medie strutture da 1001 mq. a 2500 mq. per i comuni con popolazione superiore ai 10000 o da 1001 mq. a 1500 per i comuni con popolazione inferiore o uguale a 10000)

La media struttura di vendita da 1001 mq. a 2500 mq. può essere localizzata nella zona territoriale omogenea di tipo A, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici; diversamente la localizzazione delle medie strutture stesse nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C 1 e C2, è consentita purché sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee.

Nelle zone territoriali omogenee del tipo D, è consentito l'insediamento di medie strutture purché vi sia specifica destinazione commerciale (sempre che non si configuri un parco commerciale).

Gli insediamenti di cui al 1° comma di questo articolo sono vincolati alla verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lettera h), definito con deliberazione della Giunta Regionale n. 496 del 18 febbraio 2005 pubblicato nel BUR del 15 marzo 2005.

L'indice di equilibrio, come sopra evidenziato, è definito separatamente per i due settori merceologici: a) alimentare, b) non alimentare (comprende il non alimentare generico e il non alimentare a gran fabbisogno di superficie.).

Sono consentite le concentrazioni di almeno quattro esercizi o l'accorpamento di più esercizi autorizzati, ai sensi della legge n. 426/71 per le tabelle di generi di largo e generale consumo, in condizioni previste agli Artt. 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 N.T.A. del PRG.

E' sempre possibile concentrare esercizi di medie strutture preesistenti di medesima titolarità purché la superficie complessiva finale non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali e comunque entro i limiti di mq. 2.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti o di mq. 1.500 per i comuni con popolazione inferiore o uguale ai 10.000 abitanti ;

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

Gli esercizi del settore non alimentare con superficie superiore a mq. 1.000 possono ampliare del 20% la superficie di vendita e comunque essa non dovrà essere superiore a mq. 1500.-

L'ampliamento non è ammesso più di una volta nell'arco di validità dei presenti criteri.

ART. 8

(impatto sulla viabilità)

Ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale, le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle media strutture di vendita, come individuate all'art. 17 comma 1 lettera b) della Legge Regionale e specificate nell'art. 7 del presente regolamento, devono prevedere un'ideale organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

Le domande dovranno essere corredate da un idoneo studio sull'impatto di viabilità.- Lo stesso deve essere corredato da idonei progetti, da un parere, anche di massima, su tali progetti, espresso dagli Enti proprietari della strada, dall'indicazione relativa ai tempi di realizzazione, nonché dal relativo piano finanziario di spesa (D.G.R. n. 569 del 25/2/2005).-

ART. 9

(caratteristiche degli esercizi)

La programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare generico; .
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superfici;
- d) misto;

Per settore **alimentare** s'intende quello comprensivo di tutti i prodotti alimentari nonché i prodotti per la pulizia e per l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria;

Il settore **non alimentare generico** comprende tutti i prodotti non alimentari, ad eccezione di:

- 1) mobili;
- 2) autoveicoli;
- 3) motoveicoli;
- 4) legnami;
- 5) materiali edili;
- 6) nautica;

e si posiziona sul territorio a seconda delle indicazioni urbanistiche definite.

Il settore **non alimentare a grande fabbisogno di superficie** comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti merceologie: **a) mobili, b) autoveicoli e motoveicoli, c) legnami; d) materiali edili; e) nautica;**

Per settore **misto** s'intende quello comprensivo di **prodotti alimentari e non alimentari**; la ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare dell' autorizzazione commerciale.

I locali destinati alla vendita al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni fatti salvi i diritti dei terzi. In questi casi devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica;

Nel caso in cui la ditta svolga anche attività di **commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio** può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interne ma non accessibili al pubblico e ingressi distinti; il divieto dell' esercizio congiunto nello stesso locale. dell' attività di vendita al minuto e all'ingrosso non si applica per la vendita dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) ferramenta ed utensileria;
- d) colori, vernici, carta da parati;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per il riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami;

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

ART. 10

(aree libere e parcheggio)

Per **area libera** s'intende la **superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio**, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde;

Per **parcheggio effettivo** s'intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettiva esclude inoltre, ad esempio, lo spazio destinato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura; in pratica, quindi, **il parcheggio effettivo** corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra come previsti dal codice della strada e del regolamento viario vigente;

I parcheggi devono essere aperti al pubblico per l'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui siano legati da un vincolo funzionale;

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

CAPO III*

Procedimento per le medie strutture di vendita

ART. 11

(domanda di autorizzazione - procedimento per le medie strutture di vendita)

La nuova apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita, la concentrazione, l'accorpamento e la variazione del settore merceologico della media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione su domanda degli interessati ai sensi della Legge Regionale e del presente Regolamento;

La domanda per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento del settore merceologico di medie strutture di vendita deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Giunta Regionale con propria deliberazione e presentata all'ufficio protocollo del Comune o inviata tramite lettera raccomandata;

Nella domanda devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:

- a) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all' art. 5 del Decreto Legislativo 114/98;
- b) la superficie di vendita dell' esercizio, il settore merceologico;
- c) le eventuali condizioni che danno luogo alle priorità di cui all' art. 14, . comma 8 della Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004;
- d) la conformità urbanistica.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) una pianta in scala 1:100 dell' immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata ai magazzini, depositi, uffici e servizi;
- b) il permesso edilizio a costruire, la documentazione prevista dal regolamento edilizio e dalle N.T.A. del PRG;
- c) la definizione dell'area in termini urbanistici.

In caso di struttura medio-grande, ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità di cui all'art. 19 della Legge Regionale, deve essere allegata la documentazione di cui al comma 4 dello stesso

articolo nonché quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 569 del 25 febbraio 2005.

ART. 12

(adempimenti del responsabile del procedimento)

Il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro gg. 90 (novanta) dalla data di acquisizione delle domande al protocollo dello Sportello Unico (ove esista) o presso gli Uffici preposti.- Decorso tale termine, l'autorizzazione s'intende rilasciata;

Il termine del procedimento può essere sospeso dal responsabile una sola volta per la richiesta di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori entro gg. 30 (trenta) dalla presentazione della domanda (prot. Ufficio Sportello Unico o presso Uffici preposti);

In caso di procedimento di particolare complessità o ogni volta risulti necessario, il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza di Servizio tra tutti gli Uffici ed Enti esterni interessati, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e successive modifiche;

Le autorizzazioni possono essere rilasciate, oltre al rispetto delle norme precedenti, solo se sono rispettate le norme igienico sanitarie e di destinazione d'uso dei locali.

Relativamente alle autorizzazioni che prevedono l'utilizzo dei nuovi locali ad uso commerciale o soggetti a cambio d'uso, sarà cura del Settore Edilizia Privata del Comune interessato richiedere e verificare in sede di rilascio di permesso a costruire, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del PRG e della Legge Regionale. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

ART. 13

(centri commerciali)

Ai fini della procedura autorizzativa, per superfici di vendita di un Centro Commerciale s'intende quella risultante dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi in essa presenti anche ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98.

Il comune, su richiesta dell'operatore, rilascia l'autorizzazione amministrativa per un centro commerciale 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, ogni centro commerciale deve individuare un soggetto referente, informando il Comune;

Qualora il soggetto chieda che le autorizzazioni siano intestate ad altri soggetti, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi, il Comune deve verificare il possesso dei prescritti requisiti per l'esercizio dell'attività da parte dei soggetti indicati dal richiedente.

CAPO IV

Tutela dei Centri Storici e dei Centri Minori

ART. 14

(Centri storici, così definiti dal punto di vista urbanistico)

Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale, è individuato come centro storico, la zona comunale di tipo "A" così come definita dalle N.T.A. del PRG, nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale per gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nell' area del Centro Storico, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 75%

L'area del Centro Storico è considerata come zona di particolare interesse che deve essere salvaguardata e valorizzata.

ART. 15

(rivitalizzazione del centro storico)

Anche in deroga ai limiti di superficie previste per le attività commerciali nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, può essere autorizzata la realizzazione di centri commerciali utilizzando immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq 4.000 a condizione che il 50% del numero degli esercizi abbia la superficie di vendita inferiore al limite previsto per i negozi di vicinato;

Sono regolati con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore interessato:

- a) area destinata a parcheggio. Può essere reperita entro una distanza massima di m. 300 (trecento) dall'immobile oggetto dell'iniziativa con la facoltà di deroga fino a m. 150 (centocinquanta) o con utilizzo di soluzioni alternative quali impegni con parcheggi gestiti dall'autorità pubblica e/o imprenditori privati (con contratti o convenzioni), con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multi-piano o sotterranei, servizi navetta;
- b) accessi e percorsi veicolari con un progetto di studio viario ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale.

ART. 16

(botteghe storiche)

Oltre a quelle previste dalla legge regionale n. 37 del 24 dicembre 2004, sono considerate "botteghe storiche" gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico in presenza delle seguenti condizioni:

- 1) che la stessa attività sia stata svolta con la medesima merceologia per più di 35 anni;
- 2) che le attività suddette si siano svolte nella stessa località con superficie aperta al pubblico non superiore a mq. 100;
- 3) che i locali presentino elementi di particolare pregio architettonico o degli arredi e siano di particolare interesse culturale e storico.

Lo stato di "bottega storica" viene riconosciuto con attestato rilasciato dall'amministrazione, sentito il parere della Commissione appositamente istituita dal Comune, su specifica domanda del titolare dell' esercizio;

Lo stato di bottega storica costituisce un vincolo di mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo esterno ed interno. Sono possibili interventi di restauro conservativo o di rinnovo parziale o totale dell'esercizio solo se conforme allo stile e alle caratteristiche architettoniche del progetto originario, da realizzarsi in base ad un progetto approvato dal Comune.-

Per le botteghe storiche saranno previste ai sensi delle vigenti normative le seguenti speciali agevolazioni a decorrere da:

- a) pagamento ICI nella aliquota minima di legge;
- b) riduzione dell' imposta comunale sulla pubblicità dell' 80%;

ART. 17

(Esercizi polifunzionali nei centri minori)

Sono definiti esercizi polifunzionali i punti di vendita che comprendono il commercio al dettaglio dei prodotti del settore merceologico alimentare unitariamente ad almeno n. 3 (tre) diverse attività commerciali, economiche ed amministrative o di servizi complementari organizzati secondo modalità e criteri così previsti dalla Regione (in attesa di definizione) aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 250 ed in conformità al PRG vigente.

Ai sensi dell'art. 24, comma 6 della Legge Regionale per gli interventi di recupero edilizio nelle suddette località limitatamente alla parte con destinazione commerciale come normato dal presente Regolamento, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 50%;

Per gli esercizi polifunzionali saranno previsti:

- a) pagamento dell'ICI nell'aliquota minore di legge;
- b) riduzione del 50% della tariffa rifiuti;

CAPO V*

Norme speciali e di semplificazione

ART. 18

(prodotti speciali)

La vendita dei prodotti accessori ai medicinali, di cui alla tabella speciale per i titolari di farmacie, di quelli accessori nelle rivendite di generi di monopolio e di quelli accessori nei distributori di carburante è subordinata al possesso dei soli requisiti morali previsti dalla legge vigente.

La vendita può iniziare previa denuncia inizio attività al Comune ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90. Nella denuncia la ditta deve autocertificarsi sul possesso dei requisiti morali previsti dalla legge regionale vigente.

L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale e non può essere ceduta separatamente.

ART. 19

(settori merceologici particolari)

L'esercizio dell'attività al dettaglio dei prodotti erboristici è riservato a coloro che sono in possesso del titolo richiesto dalle norme vigenti in materia al momento della presentazione della domanda.

La vendita può iniziare previa denuncia dell'inizio dell'attività al Comune, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90. Nella denuncia la ditta dovrà autocertificare 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 possono svolgere la medesima attività, salvo modifiche di legge;

ART. 20

(vendite temporanee)

In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste o riunioni straordinarie di persone il commercio al dettaglio su aree private può essere esercitato previa denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90.

Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti soggettivi e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, deve essere munita dell'autorizzazione igienico sanitaria;

ART. 21

(subingresso)

Il trasferimento in gestione o in proprietà di 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 abbia i requisiti previsti per l'esercizio dell'attività.

Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente ad 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 aver presentato apposita comunicazione al Comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22 comma quarto, lettera a) del D. Lgs. 114/98 decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa;

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

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 dando immediatamente 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. Decade da tale titolo nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4 lettera a) del D. Lgs. 114/98.

CAPO VI

Sanzioni e norme finali

ART. 22

(sanzioni)

Nei casi d'infrazione alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi non già sanzionati da altre leggi, è prevista la sanzione di € 774,69.-

ART. 23

(norme transitorie)

È abrogato il Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 dell' 11 ottobre 2000.-

ART. 24

(entrata in vigore)

Fatto salvo quanto disposto al comma 2, il presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ed entra in vigore ai sensi del D. Lgs. 267/00.

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 114/98, nella Legge Regionale n. 15/04 e da altra normativa vigente in materia.-