



**COMUNE DI S.ANGELO DI PIOVE DI SACCO**  
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO**  
Relativo ai

**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE PER  
L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA'  
COMMERCIALI  
(Medie Strutture di Vendita)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.     del

## **INDICE**

### **TITOLO I**

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

### **TITOLO II – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Art. 1 -Ambito di applicazione

Art. 2 Durata della programmazione

Art. 3 –Zone Commerciali

Art. 4 Indice di equilibrio

Art.5 Rilascio autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 6 Parcheggi ed Aree Pubbliche (servizi)

Art. 7 Impatto sulla viabilità

Art. 8 Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 9 Centri Commerciali

### **TITOLO III - NORME GENERALI**

Art. 10 Requisiti morali e professionali: interpretazioni applicative

Art. 11 Superficie di vendita

Art. 12 Settori merceologici particolari

Art. 13 Vendite temporanee

Art.14 Comunicazioni

Art. 15 Subingresso

Art. 16 Sanzioni

## **TITOLO I**

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

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

I criteri di programmazione per l'insediamento delle attività commerciali sono emanati nel rispetto dei principi enunciati nell'art. 14 della Legge Regionale 15/2004 e precisamente:

1. modernizzazione del sistema distributivo: occorre garantire alle medie strutture possibilità di ottimizzazione strutturale oltre che attraverso operazioni di accorpamento o concentrazione, così come previsto dalla programmazione regionale, anche attraverso ampliamenti contenuti entro una ragionevole percentuale rispetto alla superficie esistente, per evitare incrementi di superficie di vendita eccessivi in termini assoluti negli esercizi già di ampie dimensioni, con effetti distorsivi per le attività di vicinato. Per tale motivo va pure garantita la possibilità di nuove aperture su superfici contenute, tenendo conto che eventuali esigenze di maggior dimensionamento sono facilitate dalla legislazione regionale con la possibilità di concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato già esistenti.
2. garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo, in quanto non si attua un blocco totale nel rilascio di nuove autorizzazioni né di quelle per ampliamento, consentendo quindi alle ditte effettivi spazi di maggiore concorrenzialità.
3. mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità, soprattutto per il settore alimentare, che rappresenta un servizio da garantire in modo capillare sul territorio per le categorie svantaggiate.
4. equilibrio delle diverse forme distributive, tenendo conto che la situazione globale del territorio comunale presenta un notevole squilibrio fra gli esercizi di vicinato, sia settore alimentare che non alimentare, nettamente inferiori rispetto alle medie strutture di vendita.
5. tutela delle piccole e medie imprese commerciali salvaguardata soprattutto attraverso possibilità di ampliamento e apertura non indiscriminante o totalmente liberalizzante.

Per i principi di:

- salvaguardia dell'ambiente e della viabilità;
- tutela di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici

si ritiene che debbano trovare adeguato riscontro normativo a livello di programmazione urbanistico-edilizia.

E' comunque previsto, anche nell'ambito delle singole istruttorie di rilascio delle autorizzazioni, che venga prodotta idonea documentazione atta a dimostrare la disponibilità dei parcheggi e l'accessibilità viaria con particolare riferimento all'analisi della rete stradale e di penetrazione alle aree interessate agli interventi ed alla organizzazione della relativa accessibilità veicolare.

## **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 18/02/2005, 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, dell'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 strutture di vendita.

Sono interessate dalla verifica dell'indice di equilibrio, secondo il criterio stabilito dalla Giunta Regionale, le seguenti medie strutture di vendita:

1. nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1000;
2. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1.000, non operanti da almeno tre anni;
3. Ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq 1000, non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento, superano mq 1000.

## **RETE DI VENDITA**

Ai sensi della Legge Regionale e della deliberazione della Giunta Regionale n. 496 del 18/02/2005, la rete di vendita al dettaglio è formata da: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande distribuzione. Sono autorizzati attualmente:

1. ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARE: N. 18 per una superficie di vendita di mq 585,52.
2. MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE: n.2 per una superficie di vendita di mq 1.221,80.
3. ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE: n. 60 per una superficie di vendita di mq 4.061,80
4. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARE: n. 15 per una superficie di vendita di mq 8.409,30.

L'indice di equilibrio, con la situazione degli esercizi sopra individuata, riferito all'intero territorio comunale, per il settore alimentare è pari a 0,46, mentre per il settore non alimentare è pari a 0,48.

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 dall'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% non alimentari.

## LA SITUAZIONE COMMERCIALE

Per una circostanziata valutazione delle scelte programmatiche, oggetto del presente provvedimento, si ritiene opportuno analizzare la situazione commerciale per ciascuna zona, con riferimento al dimensionamento degli esercizi oggetto della programmazione in esame e alla suddivisione per settori merceologici.

La rete distributiva del Comune di S. Angelo di Piove è caratterizzata da una buona distribuzione degli esercizi di vicinato nel capoluogo, al contrario di quanto accade nelle zone periferiche (Celesio e Vigorovea), dove la presenza di esercizi di prossimità è minore. La carenza riscontrata interessa prevalentemente la frazione di Celesio, dove per il settore alimentare si contano solo due esercizi di vicinato e nessuna media struttura di vendita nemmeno per il settore non alimentare. La maggior parte delle medie strutture di vendita sono insediate nella zona artigianale di Vigorovea, e molte interessano il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (auto, mobili). È stato individuato, inoltre, nella zona artigianale di Vigorovea un parco commerciale di quattro medie strutture di vendita, tra cui una alimentare, tuttora inattiva.

Lo sviluppo del sistema commerciale, in questi anni, ha interessato in modo prevalente il settore non alimentare, specialmente nella zona artigianale, con una evoluzione che può dirsi positiva poiché indica una minore polverizzazione della rete commerciale nei settori merceologici dei beni di largo e generale consumo ed una maggiore articolazione, diversificazione del settore dei generi vari.

Tuttavia, per quanto riguarda il settore alimentare, si è assistito ad un progressivo ridimensionamento dell'esercizio di vicinato, per effetto dell'evasione degli acquisti nelle grandi strutture di vendita delle zone limitrofe (centro commerciale di Piove di Sacco Piazza Grande).

Per la frazione di Celesio si demanda alla programmazione urbanistico-edilizia, l'individuazione di nuove zone a destinazione commerciale per favorire l'insediamento di piccole e medie strutture di vendita, e rivitalizzare la rete distributiva della frazione al momento molto carente.

## 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 (alimentare 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.

Ai fini della programmazione commerciale, considerato che è necessario tutelare l'equilibrio delle forme distributive, e in particolare delle piccole e medie imprese, si ritiene necessario adottare i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale che favoriscono le nuove aperture di piccole e medie realtà, l'accorpamento e la concentrazione di esercizi di vicinato che volessero riqualificarsi. Pertanto, il limite dimensionale massimo per l'apertura delle medie strutture di vendita nel territorio comunale è fissato a **1000 mq**.

## **INDICE 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 1000 ;
2. l'ampliamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq 1000 e non operanti da almeno tre anni;
3. l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq e non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

## **INDICE 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 1000 di vendita nonché gli ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq 1000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie complessiva di vendita che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

## **INDICE 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 un 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 4/3/2005), entro 120 giorni dalla sua pubblicazione si dovrà approvare con Deliberazione di Giunta Comunale un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni commerciali aventi le caratteristiche di parco commerciale.

Le domande di autorizzazione per nuove aperture di medie strutture di vendita e per ampliamenti, nonché la denuncia di inizio attività per esercizi di vicinato in zone territoriali omogenee, di tipo D,

a specifica destinazione commerciale, possono essere presentate successivamente all'approvazione della ricognizione.

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'art. 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 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 superficie di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità della autorizzazione commerciale.

## **TITOLO II** **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

### **Art. 1 Ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina l'insediamento di medie strutture di vendita, nel Comune di S. Angelo di Piove di Sacco, in attuazione della Legge Regionale del 13 Agosto 2004, n. 15.

### **Art. 2 Durata della programmazione**

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, la programmazione Comunale oggetto del presente Regolamento ha la durata di tre anni. 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. 3 –Zone Commerciali**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, previste dal PRG adottato con Deliberazione di GC n. 28 del 8/7/1993 e approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6291 del 20/12/1994, dove è possibile l'insediamento commerciale:

- a) Zona A –Residenziale di interesse storico e ambientale di insieme;
- b) Zona B –Residenziale di completamento a maggiore densità
- c) Zona C1 –Residenziale di completamento a minore densità;
- d) Zona C2 –Zona Residenziale di Espansione;
- e) Zona D1 –Aree per attività industriali e artigianali di espansione (località Vigorovea lungo la statale 516 “Piovese” –Piano particolareggiato n. 1)
- f) Zona D2 -Aree per attività commerciali e artigianali di servizio;
- g) Sottozona E4C – Aggregati edilizi di tipo misto – Ampliamento delle superfici delle attività economiche esistenti al momento dell'adozione del PRG fino ad un massimo del 30% della superficie netta.

### **Art. 4 Indice di equilibrio**

Ai sensi dell'art. 14 della L.R 15/2004, l'indice di equilibrio consente ai comuni di monitorare la rete distributiva del proprio territorio in funzione sia alla tipologia di vendita (esercizi di vicinato, media e grande struttura di vendita), sia dei settori merceologici (alimentare e non alimentare) e segnala eventuali situazioni di squilibrio che possono essere o a favore o sfavore della distribuzione commerciale riferita alle medio-grandi strutture di vendita.

Il rapporto di equilibrio è stato verificato sia per l'intero territorio comunale sia per le singole frazioni e distintamente per il settore alimentare e non alimentare. Non essendo presenti nel territorio comunale delle grandi strutture di vendita, sono state considerate le superfici delle medie strutture di vendita.

Per ciascun settore (alimentare e non alimentare) l'indice di equilibrio è stato così determinato:

$$\frac{\text{sommatoria superfici di vendita esercizi di vicinato}}{\text{sommatoria superfici di vendita medie strutture di vendita}} = 1,0$$

Il responsabile del Procedimento è tenuto a:

- aggiornare la formula di riferimento dell'indice di equilibrio alla data di presentazione o regolarizzazione delle dichiarazioni o alla data di cessazione o revoca dell'autorizzazione;
- definire trimestralmente le pratiche da esaminare con i criteri di priorità di seguito definiti;
- emanare apposito decreto o determinazione, da pubblicarsi all'albo, attestante le risultanze della formula aggiornata con i dati delle attività commerciali rilevate.

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura è soggetta ai criteri dell'art. 14 della Legge Regionale e all'indice di equilibrio, stabilito dal presente regolamento. La verifica dell'indice di equilibrio non si applica nei seguenti casi:

- a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore ai 1000 mq;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1000 mq nel limite dimensionale di 1000 mq;
- c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie inferiore a 1000 mq, che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq;
- d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1000 mq.

## **Art.5 Rilascio autorizzazioni per medie strutture di vendita**

### **✓Nuove aperture o aggiunta di settore**

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale si definiscono strutture di vendita "media piccola dal punto di vista urbanistico", quelle le cui dimensioni vanno da 251 mq a 1000 mq, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e da 151 a 1.000 mq per i comuni con popolazione inferiore o uguale a 10.000 abitanti.

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

#### **A) Esercizi di settore alimentare e misto**

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore, il trasferimento, la nuova apertura e l'aggiunta di settore di medie strutture con una superficie di **vendita fino a 1000 mq**, e possono essere localizzate in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale nelle zone territoriali A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale e tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici. Deve altresì sussistere la compatibilità con l'impatto viabilistico.

Il rilascio di nuove autorizzazioni di medie strutture di vendita con superficie **di vendita superiore a 1000 mq** è vincolata al rispetto della verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lettera h), definito con deliberazione di GR n. 496 del 18 Febbraio 2005,(indice della formula superiore a 1), nonché al rispetto degli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee.

## **B) Esercizi del settore non alimentare e non alimentare a grande fabbisogno di superficie**

E' consentito il rilascio di nuove autorizzazioni, il trasferimento e le aggiunte di settore per gli esercizi del settore non alimentare e non alimentare a grande fabbisogno di superficie con una superficie **di vendita fino mq 1000**, nel rispetto degli standard di cui agli articoli 16, 17 e 18 della LR 15 Agosto 2004, n. 15

Il rilascio di nuove autorizzazioni di medie strutture di vendita con superficie di **vendita superiore a 1000 mq** è vincolata al rispetto della verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lettera h), definito con deliberazione di GR n. 496 del 18 Febbraio 2005 (indice della formula superiore a 1), nonché al rispetto degli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee.

Per i prodotti di complemento orto-florovivaistici di cui alla Legge Regionale 12.04.1999, n. 19, è sempre dovuto il rilascio dell'autorizzazione nei limiti e con le modalità previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale 27.07.1999, n. 2681

### **✓Ampliamenti**

#### **A)Settore Alimentare e misto**

1. Esercizi con **superficie inferiore a 1000 mq**: è sempre consentito l'ampliamento entro i limiti dimensionali di cui all'art. 7, commi 1, lettera b) e 3 della Legge Regionale;
2. Esercizi **esistenti ed operanti da almeno tre anni** alla data di entrata in vigore dei presenti criteri con **superficie di vendita superiore a 1000 mq**: ampliamento consentito nel limite del 50% della superficie esistente alla data di approvazione dei presenti criteri, e comunque fino a 1.500 mq e nel rispetto degli standards urbanistici. Nel caso di medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq, è consentito l'ampliamento purchè sempre operanti da almeno tre anni dall'entrata in vigore dei presenti criteri.
3. Esercizi **esistenti e non operanti da almeno tre anni** alla data di entrata in vigore dei presenti criteri con superficie di **vendita fino a 1000 mq**, che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq: ampliamento consentito solo con la disponibilità di superficie risultante dal rapporto di cui all'articolo 4 e comunque non superiore al 50% della superficie esistente alla data di approvazione dei criteri, e comunque fino a 1500 mq.

#### **B) Settore non alimentare e non alimentare a grande fabbisogno di superficie**

1. Esercizi con **superficie inferiore a 1000 mq**: è sempre consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di 1.500 mq.
2. E' consentito in Zona Territoriale Omogenea D, per le medie strutture con superficie di vendita inferiore ai 1000 mq, l'ampliamento degli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, purchè siano rispettati gli standard di cui agli articoli 16, 17, 18 della L.R. 15 Agosto 2004, n. 15.
3. Esercizi **esistenti ed operanti da almeno tre anni** alla data di entrata in vigore dei presenti criteri con **superficie di vendita superiore a 1000 mq**: ampliamento consentito nel limite del 50% della superficie esistente alla data di approvazione dei presenti criteri, e fino a 1.500 mq nel rispetto degli standards urbanistici. Nel caso di medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq, è consentito l'ampliamento purchè sempre operanti da almeno tre anni dall'entrata in vigore dei presenti criteri;

4. Esercizi **esistenti e non operanti da almeno tre anni** alla data di entrata in vigore dei presenti criteri con superficie di **vendita fino a 1000 mq**, che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq: ampliamento consentito solo con la disponibilità di superficie risultante dal rapporto di cui all'articolo 4 e comunque non superiore al 50% della superficie esistente alla data di approvazione dei criteri e comunque entro i 1.500 mq.

### ✓ **Accorpamenti**

Sono sempre consentiti con le modalità previste dall'art. 14, comma 8 della L.R 15/04, negli altri casi è consentito l'accorpamento con le caratteristiche previste dall'art. 8, comma b) della Legge Regionale 15/04, ovvero la superficie finale non deve essere superiore alle superfici concentrate o accorpate e comunque entro il limite di 1.500 mq. per:

- medie strutture di vendita esistenti e operanti dal almeno tre anni e di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
- con esercizi di vicinato esistenti ed operanti da almeno tre anni e di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda

La superficie aggiunta, inoltre, dovrà rispettare il rapporto di equilibrio preesistente all'accorpamento, relativamente ai settori alimentare, non alimentare e misto, così come contenuto nelle autorizzazioni oggetto dell'accorpamento.

### ✓ **Concentrazione**

Sono sempre consentite con le modalità previste dall'art. 14, comma 8, della L.R 15/04.

Negli altri casi è consentita la concentrazione con medie strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni e di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda.

In caso di concentrazione, la superficie di vendita dovrà mantenere gli stessi rapporti di superficie tra settore alimentare, non alimentare e misto, con i dati risultanti dalle autorizzazioni che si concentrano.

## **Art. 6 Parcheggi ed Aree Pubbliche (servizi)**

Le medie strutture di cui all'art. 17, comma 1, lettera a) della Legge Regionale possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nella zona territoriale omogenea di tipo D a specifica destinazione 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 Impatto sulla viabilità**

Ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale, le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita devono prevedere un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del normale traffico commerciale 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.

Per le strutture di vendita superiori a 1.000 mq viene richiesto un idoneo studio sull'impatto di viabilità. Esso 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 (DGR nr. 569 del 25.02.2005).

## **Art. 8 Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita**

1. Le domande per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento di settore merceologico di medie strutture di vendita devono essere redatte sugli appositi moduli predisposti dalla Regione e presentate al competente Ufficio comunale.
2. La procedura di controllo delle dichiarazioni di inizio attività e delle comunicazioni e per l'istruttoria delle domande ed il rilascio delle autorizzazioni, si applicano le disposizioni della L. 241/90 e successive modifiche e integrazioni che disciplina i procedimenti delle istanze soggette al silenzio-assenso, nonché del DPR 300/1992.

L'istanza di autorizzazione deve contenere, a pena di inammissibilità, i dati relativi a:

- a) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo 114/1998;
- b) la superficie di vendita dell'esercizio, il settore merceologico;
- c) le eventuali condizioni che danno luogo a priorità di cui all'art. 14, comma 8 della Legge Regionale n. 15/2004.

L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente a pena di nullità, la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Nei casi di incompletezza o assenza dei dati suindicati, il responsabile del procedimento comunica l'inammissibilità della domanda entro 10 giorni dal ricevimento della stessa, precisando che la richiesta potrà essere esaminata previa presentazione di una nuova domanda.

L'istanza di autorizzazione dovrà essere corredata, a pena di inammissibilità della stessa, della seguente documentazione:

- una pianta in scala 1:100 dell'immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata ai magazzini, depositi, uffici e servizi;
- autocertificazione attestante gli estremi del titolo edilizio (permesso di costruire, DIA, agibilità dei locali), già rilasciato in precedenza e riferito alla corrispondente iniziativa commerciale oggetto della richiesta, o –qualora il richiedente non ne sia in possesso- copia della documentazione già presentata al comune al fine di ottenere il rilascio;
- la definizione dell'area in termini urbanistici;
- una relazione tecnico-descrittiva che dimostri la compatibilità dell'insediamento con lo strumento urbanistico, e con la viabilità esistente, nonché l'accessibilità, le superfici a servizio e i parcheggi vincolati al punto vendita con quantificazione degli stessi rispetto alle prescrizioni di Legge;
- titolo di disponibilità dei locali;
- nel caso di domande per strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, è necessaria la documentazione relativa alla viabilità e al traffico come previsto dall'allegato A della DGR 25.02.2005 n. 569.

3. Per il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura o l'ampliamento di esercizi commerciali con superficie superiore a 1.000 mq, distintamente per i settori alimentare, non alimentare e misto, fra le domande concorrenti, presentate nello stesso mese di calendario, viene data priorità agli ampliamenti rispetto alle nuove aperture, nel seguente modo:

AMPLIAMENTI, nelle seguenti fattispecie e nel seguente ordine:

- a) esercizi operanti da almeno tre anni dalla data di entrata in vigore dei presenti criteri;
- b) minore superficie richiesta;
- c) data di presentazione della domanda.

NUOVE APERTURE, nelle seguenti fattispecie e nel seguente ordine:

- d) domanda di aggiunta di settore merceologico;
- e) nuovi esercizi con minore superficie richiesta;
- f) data di presentazione della domanda.

Il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro 90 giorni dalla data di acquisizione delle domande al protocollo o presso gli Uffici preposti, decorso tale termine, l'autorizzazione si 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 30 giorni dalla presentazione della domanda.

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 richiedere e verificare in sede di rilascio di concessione edilizia, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere ecc., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del PRG e dalla Legge Regionale. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

## **Art. 9 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, 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 requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività da parte dei soggetti indicati dal richiedente.

## **PARTE III** **NORME GENERALI**

### **Art. 10 Requisiti morali e professionali: interpretazioni applicative**

1. Le disposizioni contenute nell'art. 5 del D.Lgs n. 114/98 vanno applicate nel senso per cui la riabilitazione richiesta sia solo quella civile relativa all'eventuale fallimento, essendo sufficiente, per le altre condanne penali, il decorso dei cinque anni dall'estinzione della pena.
2. A norma dell'art. 166 del Codice Penale, come modificato dalla Legge n. 19/90, la condanna con sospensione condizionale della pena costituisce motivo di diniego dell'autorizzazione o per l'inibizione della denuncia di inizio attività di vicinato.
3. La sentenza di condanna su richiesta delle parti (patteggiamento), ex art. 444 e 445 del codice di procedura penale, va equiparata ad un'ordinaria sentenza di condanna, fatti salvi gli effetti richiamati dall'art. 445 citato.
4. Nell'ambito dei requisiti professionali di cui alla lettera b) dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 114/98 per interpretazione analogica deve essere ricompreso l'aver prestato opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti l'attività del settore alimentare, anche in qualità di amministratore o agente.
5. Analogamente a quanto previsto dalla Regione nella modulistica approvata con la D.G.R n.3756 del 26.11.2004 il requisito professionale per la vendita di prodotti alimentari è assolto provando di essere stato iscritto al Registro Esercenti il Commercio nell'ultimo quinquennio di vigenza del Registro stesso (fino al 24.04.1999) anche per le altre attività di vendita al dettaglio, nonché costituisce requisito di preferenza per il caso di domande di apertura di una media struttura nel settore non alimentare (art. 10 comma 2 D.Lgs 114/1998).

### **Art. 11 Superficie di vendita**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, casse e vetrine, non costituisce superficie di vendita quella destinata a depositi, area esterna alle casse, magazzini, spazi di lavorazione, uffici e servizi.
2. Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati, identifica un unico esercizio commerciale.
3. Per gli esercizi misti, nell'autorizzazione è indicata la superficie di vendita complessiva dell'esercizio, restando nella piena disponibilità del negoziante la distribuzione merceologica all'interno della struttura di vendita.
4. La prevalenza del tipo di attività, negli esercizi con settore alimentare e non alimentare è definita dalla maggior superficie di vendita utilizzata da ciascun settore.
5. Negli stessi locali è consentito l'esercizio di più attività, anche eventualmente esercitate da soggetti diversi, nel rispetto delle discipline specifiche di ciascuna attività e con l'individuazione della superficie d'esercizio relativa a ciascuna di esse. In tale caso, per le attività esistenti, ai soli fini dell'elaborazione dell'indice di equilibrio, il titolare dell'attività commerciale è tenuto a presentare una dichiarazione attestante la superficie attribuita ad ogni attività.
6. L'esercizio dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio in una stessa struttura commerciale, può essere svolto in locali che, anche se dotati di comunicazioni interne non accessibili al pubblico, abbiano ciascuno un proprio ingresso dall'esterno. Restano esclusi i

prodotti di cui all'art. 8, comma 4 della Legge Regionale 15/04, per i quali è consentito effettuare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

7. Analogamente a quanto già previsto dalla circolare regionale del 21.12.1999, n. 23, ai fini dell'interpretazione dell'art. 16, comma 3 della LR 15/2004 che definisce il parcheggio effettivo "superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione" e anche, ad esempio percorsi pedonali, verde, aiuole, spartitraffico, postazione carrelli ed aree per depositi di varia natura, si intende che la superficie a parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali di manovra.

## **Art. 12 Settori merceologici particolari**

L'esercizio dell'attività al dettaglio dei prodotti erboristici è riservato a coloro che sono 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 d. del Ministero dell'Università e della ricerca Scientifica e Tecnologica 6 giugno 1995.

La vendita può iniziare previa denuncia di inizio 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, non in possesso del diploma, possono svolgere la medesima attività salvo modifiche di Legge.

La vendita di prodotti accessori ai medicinali, 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 di inizio attività al Comune ai sensi della L. 241/90, art. 19. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di monopolio o distributori di carburanti e non può essere ceduta separatamente.

## **Art. 13 Vendite temporanee**

In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, mercati, feste o riunioni straordinarie di persone l'attività di vendita può essere svolta in via temporanea, previa denuncia di inizio attività, che avrà effetto dalla data di presentazione, a condizione che sia dimostrata la sussistenza dei requisiti professionali e morali di cui all'art. 5 del D.Lgs 114/98 e del rispetto della normativa igienico-sanitaria ed urbanistica.

## **Art.14 Comunicazioni**

1. L'inizio dell'attività deve essere comunicato all'Ufficio Commercio, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della Legge 241/90.
2. La sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un mese è soggetta a comunicazione al Comune.
3. E' altresì soggetta a comunicazione la modifica della denominazione o della ragione sociale delle società esercenti l'attività commerciale.
4. Per gli esercizi di vicinato e le forme speciali di vendita, qualora entro sei mesi dalla data di presentazione della dichiarazione di inizio attività o della comunicazione al comune, non sia

stato dato inizio all'attività, la relativa dichiarazione o comunicazione diventa inefficace, con l'obbligo da parte del Responsabile del Procedimento di darne comunicazione all'interessato.

### **Art. 15 Subingresso**

1. 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.
2. 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 il diritto di esercitare l'attività del dante causa.
3. 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 il diritto di esercitare l'attività del dante causa.
4. 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.
5. 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 un anno dalla data di acquisto del titolo.

### **Art. 16 Sanzioni**

Per le violazioni delle presenti norme, fatte salve le sanzioni previste dall'art. 22 del D.Lgs n. 114/98, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 7 bis del D.Lgs 267 del 18/08/2000.

### **Art. 17 Norme Finali**

1. Per quanto non espressamente indicato nella presente normativa, si rinvia ai criteri contenuti nel D.Lgs 114/98 e nella L.R n. 15/04, che hanno valore di norma per la programmazione commerciale.
2. Per gli aspetti di programmazione urbanistica, si fa riferimento alla disciplina contenuta nel PRG e nelle relative norme di attuazione.
3. Le presenti norme comunali hanno validità fino all'eventuale emanazione di nuove norme di programmazione commerciale e comunque, per quanto compatibili, con le disposizioni di legislazione nazionale e regionale

