

Regolamento
Nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni
per le medie strutture di vendita
e norme sul procedimento

Adottato con atto C.C. n. 3400/192 del 16.06.2000

Modificato con atto C.C. n. 2700/223 del 30.05.2002

Atto C.C. n. 326 del 11.12.2008 - (Abrogazione atto C.C. n. 3400/192 del 16.06.2000 e atto C.C. n. 2700/223 del 30.05.2002)

Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012 – (Abrogazione punti 1), 2), 9), 10) dell'Allegato A dell' Atto C.C. n. 326 del 11.12.2008)

Articolo 1 - Oggetto (Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Articolo 2 - Autorizzazioni e adempimenti per le medie strutture (Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Articolo 3 - Allegati ai moduli COM2 e COM3

Articolo 4 - Autorizzazioni relative a medio - piccole strutture di vendita

Articolo 5 - Autorizzazioni relative a medio - grandi strutture di vendita

Articolo 6 - Correlazione con altri procedimenti

Articolo 7 - Verifica degli standard e dei parcheggi pertinenziali

Articolo 8 - Nuovi rilasci, trasferimenti, ampliamenti

Articolo 9 - Tempi per la conclusione del procedimento (Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Articolo 10 - Esame della domanda (Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Articolo 11 - Definizioni

Art. 1 - Oggetto

(Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Art. 2 - Autorizzazioni e adempimenti per le medie strutture

(Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Art. 3 - Allegati ai moduli COM2 e COM3

3.1 - Alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate con i moduli COM2 e COM3, inerenti le medie strutture di vendita, devono essere allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché la indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio;
- b) planimetria dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della segnalazione certificata di inizio attività, in scala non inferiore a 1:100, con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale e la Superficie di Vendita (SV); quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;
- c) relazione relazione tecnica contenente i dati quantitativi e le specializzazioni merceologiche che caratterizzano l'esercizio o la struttura di vendita; in particolare la relazione dovrà dettagliatamente comprendere i seguenti elementi:

- c.1 - Per le medio - piccole strutture di vendita
 - descrizione dell'utilizzo dell'area oggetto dell'intervento;
 - descrizione della o delle strutture di vendita previste, con indicazione per ciascuna, delle Superfici destinate alla vendita di prodotti alimentari e di quella prevista per la vendita di prodotti non alimentari;
 - configurazione di massima delle superfici di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio;
 - configurazione dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
 - quantificazione e configurazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli e degli spazi per il carico e scarico merci;
 - configurazione dei percorsi pedonali.
- c.2 - Per le medio - grandi strutture di vendita oltre agli elementi del quadro di riferimento progettuale di cui al comma precedente, la relazione tecnica deve contenere i seguenti elementi:
 - a) Elementi riguardanti la mobilità
 - descrizione dello stato ante-operam: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere;
 - stima dei flussi globali previsti in relazione alla nuova struttura e dell'articolazione per tipo di mezzo (auto privata, mezzi collettivi, bicicletta, pedoni);
 - stima dei flussi nei momenti di punta e loro articolazione per tipo di mezzo e per direzione;
 - stima, per le strutture alimentari, degli spazi destinati per il carico e scarico merci, secondo le dichiarate esigenze;
 - descrizione dello stato di efficienza delle reti della mobilità post-operam;
 - descrizione delle eventuali opere previste ai fini del potenziamento delle infrastrutture o della mitigazione degli effetti indotti.
 - b) Elementi socio - economici
 - definizione dei parametri economici di fattibilità della struttura o delle strutture previste, distintamente per le diverse tipologie e categorie merceologiche: fatturato minimo atteso, bacino di mercato necessario, occupazione potenziale;
 - definizione dell'area di attrazione in base alle quote di utenza prevista per modo di accessibilità;
 - stima delle quote di mercato e degli effetti sugli equilibri esistenti con riferimento alle diverse forme distributive.
- 3.2 Nel caso di ampliamento della SV di strutture di vendita precedentemente autorizzate entro il limite del 20% e nel caso di trasformazione da struttura di vendita del settore alimentare a struttura di vendita del settore non alimentare, sono richiesti solo gli elementi di cui al comma 1, anche se trattasi di medio - grandi strutture.
- 3.3 Nei casi di trasferimento di sede gli elementi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2 devono considerare il confronto fra la nuova collocazione prevista e quella esistente.

Art. 4 - Segnalazioni certificate di inizio attività relative a medio - piccole strutture di vendita

- 4.1 - Per le medio - piccole strutture di vendita, il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività è subordinato alla verifica della conformità urbanistica, inoltre si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:
 - la viabilità di accesso sia dotata di un buon livello di servizio (presenza di marciapiede, piste ciclabili, attraversamenti protetti, ecc..); in assenza di tali livelli di servizio, la

loro realizzazione può essere richiesta al soggetto richiedente la segnalazione certificata di inizio attività;

- i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili;
- la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.

Art. 5 - Segnalazione certificata di inizio attività relative a medio - grandi strutture di vendita

5.1 - Per le medio - grandi strutture di vendita il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività è subordinato alla verifica della conformità urbanistica, inoltre si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- salvaguardia dei livelli di servizio: occorre verificare che i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità delle reti di trasporto interessate; ossia che gli incrementi di traffico previsti sulle strade non superino le soglie di congestione;
- recupero delle esternalità: occorre verificare che gli interventi di miglioramento dell'infrastruttura e/o gli interventi di mitigazione previsti, consentano un recupero degli aggravi determinati dal traffico generato;
- efficienza degli accessi: occorre verificare il corretto dimensionamento e l'efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. Questo criterio va applicato anche all'accessibilità ai servizi di trasporto pubblico. In particolare per le medio - grandi strutture del settore alimentare deve essere previsto un innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita. La valutazione del corretto dimensionamento può eventualmente comportare l'esigenza di corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;
- affidabilità del funzionamento interno: occorre verificare il corretto dimensionamento e la efficiente organizzazione del progetto rispetto allo smistamento interno ed ai flussi generati, valutati nelle condizioni statisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica del sistema in condizioni di emergenza (accessibilità da parte dei veicoli di pronto soccorso o dei Vigili del Fuoco);
- adeguatezza degli spazi per il carico e lo scarico delle merci: occorre verificare che le operazioni di carico e scarico merci possano avvenire senza interferire con la viabilità pubblica; per le sole medio - grandi strutture del settore alimentare deve essere prevista un'area apposita, che consenta anche lo stazionamento temporaneo di veicoli merci, senza che venga limitata la fruizione dei parcheggi pertinenziali da parte della clientela;
- idoneità della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva: per le sole medio - grandi strutture del settore alimentare deve essere garantita una congrua distanza compresa fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo.

Art. 6 - Correlazione con altri procedimenti

6.1 - Qualora, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività siano necessari interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso che implicino pratiche edilizie, l'interessato deve inoltrare contestualmente la relativa istanza di trasformazione edilizia, citando in ciascuna delle due segnalazioni certificate di inizio attività la segnalazione certificata di inizio attività correlata.

L'emanazione del permesso di costruire è successivo o, ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

6.2 Qualora, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, sia necessaria la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo, l'interessato può inoltrare contestualmente la proposta relativa allo stesso, la segnalazione certificata di inizio attività commerciale e la pratica edilizia, al fine di un esame congiunto. In tal caso il rilascio dell'autorizzazione commerciale è comunque subordinato alla preventiva conclusione dell'iter di approvazione del piano urbanistico attuativo. Il rilascio del permesso di costruire è successivo o, ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 7 - Verifica degli standard e dei parcheggi pertinenziali

- 7.1 - La verifica degli standard e dei parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita, oltre alla nuova apertura di esercizio commerciale, è dovuta in caso di:
- a) ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita totale, fatti salvi i casi di possibile monetizzazione e riduzione riportati ai punti che seguono;
 - b) apertura di un nuovo esercizio di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso;
 - c) variazione del settore merceologico da non alimentare a settore alimentare con o senza ampliamento e/o trasferimento.

Art. 8 - Nuovi rilasci, trasferimenti, ampliamenti

- 8.1 L'avvio dell'attività (nuova attività, trasferimento di sede, ampliamento di superficie, subentro, variazione di settore merceologico) di medio struttura di vendita è subordinato alle presenti disposizioni:
- a) l'attività di media struttura (sia medio-piccola che medio-grande) di vendita del settore non alimentare e alimentare è liberalizzata ed è sottoposta in qualunque parte del territorio a segnalazione certificata di inizio attività, a condizione che l'esercente sia in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e i locali siano conformi alla normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, e rispettino le norme del PTCP, la disciplina prevista per la destinazione d'uso, gli standard e i parcheggi, nonché le norme in materia di inquinamento acustico, di sicurezza e prevenzione incendi

Art. 9 - Tempi per la conclusione del procedimento

(Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Art. 10 - Esame della domanda

(Abrogato con Atto C.C. n. 282 del 12.11.2012)

Art. 11 - Definizioni

1. - SUPERFICIE DI VENDITA (SV):

Questa definizione va utilizzata in riferimento agli standard privati di uso pubblico (standard pertinenziali).

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura della superficie e delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

2. - SUPERFICIE DESTINATA AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
Corrisponde alla superficie utile lorda (Sul) come definita dalle Norme di Attuazione (NdA) del Piano regolatore generale. Tale definizione si applica nel calcolo degli standard pubblici (art. 46 comma 4, LR 47/1978 e successive modifiche).
3. - SETTORI MERCEOLOGICI
 - a) Settore prodotti alimentari
 - b) Settore prodotti non alimentari
4. - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI
Le tipologie di esercizi commerciali (in termini di classi dimensionali) prese in esame nel presente atto, sono le seguenti:
 - a) medio - piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq.
 - b) medio - grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 1500 mq. fino a 2500 mq.
5. - TRASFERIMENTI DI SEDE
Per trasferimento di sede di una struttura di vendita si intende il trasferimento di sede dell'esercizio dell'attività senza modifica del settore merceologico oggetto dell'autorizzazione preesistente. Il trasferimento di sede può essere associato o no ad un ampliamento della superficie di vendita. Il trasferimento di sede comporta la decadenza della precedente autorizzazione commerciale.
6. - AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA
Per ampliamento della superficie di vendita si intende qualunque modificazione (edilizia, dell'assetto funzionale o dell'arredo) che determini una superficie di vendita maggiore di quella precedentemente autorizzata. L'ampliamento della superficie di vendita può essere associato al trasferimento di sede.
7. - VARIAZIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO
Per modifica del settore merceologico si intende qualunque variazione che comporti il passaggio di una struttura di vendita dal settore alimentare al settore non alimentare o viceversa.
Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, ai fini del conteggio dei parcheggi pertinenziali, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
La variazione di settore merceologico si attua compilando gli appositi modelli ministeriali (COM2 e COM3) a seconda della tipologia commerciale.
8. - SUBINGRESSO
Per subingresso si intende la modifica della titolarità di una autorizzazione rilasciata, tramite trasferimento della gestione o della proprietà dell'attività. Il subingresso è soggetto al solo obbligo di comunicazione e si attua compilando i modelli ministeriali.
9. - MODIFICHE INTERNE
Le modifiche della configurazione interna di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della superficie di vendita è soggetta al solo obbligo di comunicazione al Comune accompagnata da planimetria con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della superficie di vendita nella nuova sistemazione prevista.
10. - CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE
L'atto di autorizzazione deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e dell'autorizzazione
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell'autorizzazione
 - c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento nonché il settore merceologico

d) le eventuali prescrizioni che devono essere soddisfatte prima di dare corso all'apertura dell'esercizio.

11. - DECADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione decade al verificarsi dei casi fissati ai commi 4°, 5° e 6° dell'art. 22 del D.Lgs 114/99.

12. - STANDARD PUBBLICI

12.1 Parcheggi pubblici e verde pubblico: le dotazioni minime sono quelle previste dall'art. 46 comma 4 L.R. 47/78 modificata ed integrata.

12.2 Gli standard possono essere monetizzati dove previsto dalla normativa urbanistica e nei seguenti casi: a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

d) nel caso di formazione di medio piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato anche se localizzate fuori dai centri storici;

e) in tutti quei casi in cui la previsione - realizzazione - cessione di area per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal Piano dei servizi.

13. - PARCHEGGI PERTINENZIALI

13.1 Parcheggi pertinenziali: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.

13.2 Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali:

a) medie grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto - auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

c) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

d) valorizzazione commerciale

e) valorizzazione commerciale

13.3 Casi di possibile riduzione della dotazione. Possono essere previste riduzioni parziali e totali della dotazione di parcheggi pertinenziali nei soli seguenti casi: a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art.8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e perché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richiesti in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;

b) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

d) nel caso di formazione di medio – piccole strutture di vendita purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato anche se localizzate fuori dai centri storici.

Nei suddetti casi, in luogo della quota di parcheggi pertinenziali non realizzati, verrà richiesta, in sede di rilascio di concessione edilizia, la monetizzazione di detti parcheggi o, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano e/o miglioramento dell'accessibilità urbana: tali opere sono integrative di quelle previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) in applicazione del punto 1.7.3 dell'atto C.C.n.693/46 del 02.02.1999 e dell'atto C.C. n.1087/93 del 23.02.2000.