



COMUNE DI SANGUINETTO

Provincia di Verona

REGOLAMENTO

INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA'

COMMERCIALI

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

**Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 19.12.2005,
e successive modifiche (delibera C.C. n. 32 del 22.06.2006)**

(OMISSIS: Allegato A) schede consistenza rete di vendita)

INDICE

NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE NEL TERRITORIO COMUNALE

- Norme di riferimento;
- Premessa.

PARTE PRIMA

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

CAMPO DI APPLICAZIONE;

RETE DI VENDITA:

- Settori merceologici;
- Esercizi commerciali di vicinato;
- Esercizi Commerciali medie strutture di vendita:

INDICE DI EQUILIBRIO:

- Definizione e modalità di calcolo;
- Indice inferiore o uguale a **1,0**;
- Indice superiore a **1,0**.

INDICE DI RIFERIMENTO RETI DI VENDITA

- Indice di equilibrio settore alimentare;
- Indici di equilibrio settore non alimentare.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

CAPO I – Oggetto e definizioni

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Definizioni
- Art. 3 - Caratteristiche degli esercizi;
- Art. 4.- Zone commerciali comunali;

CAPO II – Programmazione e caratteristiche degli insediamenti

- Art. 5 - Durata della programmazione;
- Art. 6 - Indice;
- Art. 7 - Strutture di vendita “medie- piccole” da mq.151 a 1000 mq.;
- Art. 8 - Strutture di vendita “medie- grandi” da 1001 mq. a 1500 mq.;
- Art. 9 - Impatto sulla viabilità;
- 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 - Esame delle domande di autorizzazione amministrativa;
- Art. 13 - Esame delle domande concorrenti per strutture medio- grandi;
- Art. 14 - Correlazione dei procedimenti di rilascio dell’autorizzazione amministrativa con il titolo edilizio corrispondente;
- Art. 15 - Centri commerciali;

CAPO IV – Tutela dei centri storici e dei centri minori

- Art. 16 - Centri storici, così definiti dal punto di vista urbanistico;

CAPO V – Norme speciali e semplificazioni

- Art. 17 - Prodotti speciali;
- Art. 18 - Settori merceologici particolari;
- Art. 19 - Vendite temporanee;
- Art. 20 - Subingresso;

CAPO VI – Sanzioni e norme finali

- Art. 21 - Sanzioni;
- Art. 22 - Norme abrogate;
- Art. 23 - Entrata in vigore.

NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE NEL TERRITORIO COMUNALE

Criteria per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita

Norme di riferimento:

Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’art. 4, c. 4, della Legge 15 marzo 1997, n. 59”;

Legge regionale 13 agosto 2004, n. 15, “Norme di programmazione per l’insediamento di attività commerciali nel Veneto”;

D.G.R. 18 febbraio 2005, n. 496, “Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15 – art. 14, c. 1, lett. h). Rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita e esercizi di vicinato”;

Decreto Legislativo 25 febbraio 2005, n. 569, “Art. 19 della Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15. Studi sull’impatto di viabilità per la grandi e medie strutture di vendita. Disposizioni per la presentazione della documentazione”;

D.G.R. 04 marzo 2005, n. 670, “L.R. 13 agosto 2004, n. 15, art. 10, c. 6. Criteri per l’individuazione dei parchi commerciali”;

D.G.R. 09 agosto 2005, n. 2337, “L.R. 13 agosto 2004, n. 15 – Norme di programmazione per l’insediamento di attività commerciali nel Veneto – circolare esplicativa”.

Premessa:

Il presente piano di programmazione si compone di due parti.

- La prima parte fa riferimento alla composizione della rete commerciale del territorio comunale e alla definizione dell’indice di equilibrio in base al quale sono rilasciate le autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita come meglio definite successivamente.
- La seconda parte riguarda il regolamento di programmazione e di normazione degli insediamenti commerciali di media struttura.

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 2005, 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 medio 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. 1000;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiori a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni;
- c) 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

SETTORI MERCEOLOGICI

Ai sensi dell'art. 7 c. 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 c. 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 dell'autorizzazione commerciale.

Ai sensi 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:

ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARE	N. 9
ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE GENERICO	N.33
ESERCIZI DI VICINATO A G.F.S.	N. 6
ESERCIZI DI VICINATO SETTORE MISTO	N. 4

TOTALE ESERCIZI N.52

Per una distribuzione della superficie per settore come segue:

SETTORE ALIMENTARE	MQ. 542
SETTORE NON ALIMENTARE GENERICO	MQ.2008
SETTORE NON ALIMENTARE A G.F.S.	MQ. 695

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ.3.245

ESERCIZI COMMERCIALI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

MEDIE STRUTTURE SETTORE ALIMENTARE	N. 1
MEDIE STRUTTURE SETTORE NON ALIMENTARE GENERICO	N. 4
MEDIE STRUTTURE SETTORE NON ALIMENTARE A G.F.S.	N.26
MEDIE STRUTTURE SETTORE MISTO	N. 1

TOTALE ESERCIZI N.32

Per una distribuzione della superficie per settore come segue:

SETTORE ALIMENTARE	MQ. 498
SETTORE NON ALIMENTARE GENERICO	MQ. 989
SETTORE NON ALIMENTARE A G.F.S.	MQ.16.218

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ.17.705

Nel territorio comunale è presente una sola GRANDE STRUTTURA DI VENDITA.

A corredo della presente pianificazione si allegano le tabelle Allegato A) relative agli esercizi commerciali di vicinato e di medie strutture sul territorio alla data di riferimento del 06/12/2005.

INDICE DI EQUILIBRIO

DEFINIZIONE E MODALITA' DI CALCOLO

L'indice di equilibrio è il rapporto tra la superficie degli esercizi di vicinato e la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture.

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).

Per il calcolo dell'indice di equilibrio, la superficie di vendita di riferimento è quella autorizzata per gli esercizi appartenenti **ai settori alimentare, non alimentare generico e non alimentare a G.F.S.** 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.

I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione, devono essere comunicati semestralmente, ai sensi dell'art. 4, c. 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.

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.

INDICE INFERIORE O UGUALE A 1,0

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

In caso in cui l'indice di equilibrio sia uguale a 1,0 significa che fra esercizi di vicinato e quelli di media e grande distribuzione esiste un perfetto equilibrio.

In questi due casi 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.

In questo caso sono consentite:

1. nuove aperture e ampliamenti delle medie strutture superiori a mq. 1000 di vendita;
2. ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq. 1000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

INDICE DI RIFERIMENTO RETI DI VENDITA

Alla data di approvazione della presente programmazione comunale gli indici di riferimento per entrambi i settori alimentare e non alimentare sono i seguenti:

INDICI DI EQUILIBRIO SETTORE ALIMENTARE

Superficie Esercizi di vicinato	542	indice 1,09
Superficie Esercizi medie e grandi strutture	498	

INDICI DI EQUILIBRIO SETTORE NON ALIMENTARE

Superficie Esercizi di vicinato	2.703	indice 0,16
Superficie Esercizi medie e grandi strutture	17.207	

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

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 151 a 1000 mq.;
- b) struttura di vendita "medio-grande", una struttura con superficie di vendita da 1001 a 1500 mq.;
- c) grande struttura di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq. 1500;
- 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 1500 mq.;
- 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 media o grande struttura 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 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 concorrenti: le domande presentate lo stesso mese di calendario che concorrono per lo stesso obiettivo di sviluppo;
- j) criterio di correlazione: s'intende la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;
- l) area libera: la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area al parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, l'area pedonale e il verde;
- m) parcheggio effettivo: la superficie per la sosta dei veicoli (spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra come previsti dal codice della strada e dal Regolamento viario vigente) con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione, esclusi inoltre lo spazio destinato a percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura.

ART. 3 - (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.

Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti merceologie:

- a) mobili;
- b) autoveicoli;
- c) motoveicoli;
- d) legnami;
- e) materiali edili;
- f) 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 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.

L'elenco dei prodotti sopracitati è soggetto a variazione a seguito dell'eventuale modifiche apportate dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 5 dell'art. 8 della L. R. 15/2004;

ART. 4 - (zone commerciali comunali)

In considerazione della sostanziale omogeneità del territorio comunale non si ritiene di creare alcuna zonizzazione commerciale.

CAPO II - PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 5 - (durata della programmazione)

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, la programmazione ha la stessa durata di quella regionale e precisamente 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. 6 - (indice)

L'indice di equilibrio è definito ed è calcolato con le modalità indicate nella PARTE PRIMA della presente programmazione commerciale.

Esso è calcolato in termini reali ed è aggiornato ogni volta che varia la rete di vendita al dettaglio (autorizzazioni per esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita al dettaglio).

La verifica del rispetto di equilibrio è necessaria nei seguenti casi:

- a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie superiori ai mq. 1000;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiori a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni;
- c) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1000 mq. non operanti da almeno 3 anni che per effetto dell'ampliamento, superano i 1000 mq..

Il calcolo dell'indice va effettuato con riferimento alla data della domanda.

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

- d) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1000 mq;
- e) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1000 mq. nel limite dimensionale di 1000 mq.;
- f) 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.;
- g) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1000 mq..

A fronte di richieste di autorizzazioni di medie strutture del settore misto dovranno essere verificati i due indici alimentare e non alimentare.

Se entrambi dovessero essere maggiori di 1 allora sarà possibile concedere superficie di vendita fino al raggiungimento dell'equilibrio (**indice = 1**) nel rispetto dei seguenti pesi di attribuzione:

- 60% della superficie di vendita per il settore alimentare;
- 40% della superficie per il non alimentare.

Se la superficie di vendita richiesta, con l'attribuzione nelle strutture percentuali, dovesse comportare la condizione di "**indice <1**", allora si potrà concedere superficie di vendita inferiore a quella richiesta fino al conseguimento del punto di equilibrio.

ART. 7 - (strutture di vendita "medie- piccole" da 151 a 1000 mq.)

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore, il trasferimento, l'ampliamento e la nuova apertura di strutture medio- piccole fino a 1000 mq. e possono essere localizzate, in quanto 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 (purchè 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.

ART. 8 - (strutture di vendita "medie-grandi" da 1001 a 1500 mq.)

La media struttura di vendita da 1001 a 1500 mq. può essere localizzata nella zona territoriale omogenea di tipo A, purchè 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, C1 e C2 è consentita purchè sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le zone omogenee. Nelle zone territoriali omogenee di tipo D, è consentito l'insediamento di medie strutture purchè vi sia specifica destinazione commerciale (sempre che non si configuri un parco commerciale).

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono vincolati alla verifica ed al rispetto dell'indice di equilibrio.

E' sempre possibile concentrare esercizi di medie strutture preesistenti di medesima titolarità purchè la superficie complessiva finale non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali e comunque entro i limiti di 1500 mq..

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.

In deroga alla verifica dell'indice di equilibrio, gli esercizi del settore non alimentare (generico e a grande fabbisogno di superficie) con superficie superiore a 1001 mq. possono ampliare del 20% la superficie di vendita e comunque essa non dovrà essere superiore a 1500 mq., nel rispetto comunque dei criteri relativi alle aree pubbliche e di parcheggio.

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

ART. 9 – (impatto sulla viabilità)

Ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale, le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita "medio grandi" (>1000 mq.), devono prevedere un'adeguata 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.

ART. 10 – (aree libere e parcheggio)

Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate in zone territoriali omogenee diverse dai centri storici, medie strutture di vendita(>a 1000 mq.) come individuate all'art. 17, comma 1, lettera b) della legge regionale, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato.

Medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto: deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq. della superficie lorda di pavimento.

Medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie: deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq. della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento, i suddetti parametri sono rapportati alla sola superficie ampliata.

La localizzazione delle aree di sosta deve essere individuata all'interno del territorio comunale.

I parcheggi effettivi come sopra definiti devono essere aperti al pubblico per l'intera fasce oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui siano legati da un vincolo funzionale.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purchè compatibili con le norme del piano regolatore generale.

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.

Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, le aree di cui ai suddetti parametri devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

Le norme di cui al presente articolo prevalgono rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e comportano automatica variazioni degli stessi qualora tali previsioni stabiliscano standard urbanistici inferiori da quelli previsti al presente articolo in ottemperanza all'art. 16, comma 2, lettere c) e d) della legge regionale.

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 regionali e presentata a mano o inviata tramite lettera raccomandata all'ufficio protocollo del Comune.

Il timbro di ricevimento al protocollo, riportante data e numero segnato, comporta la data e l'ordine di presentazione della domanda ai fini dell'avvio del procedimento.

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;
- c) il settore merceologico;
- d) le eventuali condizioni che danno luogo alle priorità di cui all'art. 14, comma 8, della legge regionale n° 15 del 13 agosto 2004;
- e) la conformità urbanistica.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) una planimetria in scala 1:100 dell'immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata ai magazzini, depositi, uffici e servizi;

In caso di struttura medio-grande, ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) studio sull'impatto di viabilità corredato da idoneo progetto;
- 2) relazione contenente:
 - a) descrizione della tratta stradale e delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 500 metri rispetto ai punti di accesso e recesso dell'area di indicazioni ed intersezioni più prossimi;
 - b) geometria della tratta stradale o delle tratte stradali interessate dalla struttura (larghezza della/e carreggiata/e, delle corsie, pendenze longitudinali, tortuosità, ecc...);
 - c) indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (08,00/20,00) divise per intervalli di 15 minuti nelle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 10,00/12,00 e 17,00/18,00);
 - d) ammissibilità degli accessi direttamente sulla viabilità principale (in assenza di alternative sulla rete viaria secondaria);
 - e) analisi dell'impatto sul traffico in funzione delle soluzioni adottate e della frequenza di rotazione della sosta, qualora gli accessi siano posizionati direttamente sulla viabilità principale;
 - f) rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte;
- 3) parere, anche di massima, sul progetto di cui al punto 1), espresso dagli enti proprietari della strada. Qualora l'ente proprietario della strada risulta essere il Comune, il parere deve essere formulato dal Comando di Polizia Municipale.

Per i casi di subingresso deve essere inoltrata la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L. 241/90 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 22 del presente Regolamento.

La riduzione della superficie di vendita è subordinata alla preventiva comunicazione al Comune, con indicazione degli estremi della pratica edilizia.

Le autorizzazioni per nuovi locali ad uso commerciale o soggetti a cambio d'uso è subordinata alla disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc..., nella misura indicata dalle norme

tecniche di attuazione del PRG e della Legge Regionale (come specificate nell'art.10 del presente regolamento). Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

ART. 12 – (esame delle domande di autorizzazione amministrativa)

La durata del procedimento è pari a giorni 90 (novanta). L'eventuale periodo di sospensione interrompe il periodo del procedimento. Le domande devono essere corredate della documentazione prevista da Regolamento a pena di inammissibilità dichiarata qualora il richiedente non provveda a regolarizzare l'istanza entro 30 giorni dalla comunicazione di integrazione. L'istanza di autorizzazione si ritiene accolta qualora non venga comunicato al richiedente entro il termine di 90 giorni (esclusi i periodi di sospensione) il provvedimento di diniego.

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. L'applicazione del criterio di concorrenzialità (art. 2 lettera i) del presente Regolamento è subordinato al perfezionamento dell'istanza.

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 e gli enti esterni interessati, a sensi della L. 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 del titolo edilizio, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc..., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e della Legge Regionale e del presente Regolamento. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

ART. 13 – (esame delle domande concorrenti per strutture medio- grandi)

In presenza di domande concorrenti, qualora la superficie richiesta da tutte le domande comporti in sede di verifica le condizioni di indice di equilibrio < 1 , per l'assegnazione delle superfici richieste, verranno seguiti i seguenti criteri di priorità:

- disponibilità dei locali o dell'area destinata alla costruzione;
- migliore soluzione viabilistica;
- migliore soluzione urbanistica.

La determinazione della graduatoria viene stabilita in conferenza dei servizi interna tra i responsabili dei settori uffici coinvolti nel procedimento (Comando Polizia Municipale, Ufficio Tecnico e Ufficio Attività Economiche).

ART. 14 – (Correlazione dei procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa con il titolo edilizio corrispondente)

Qualora l'apertura, il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura necessitino anche di un titolo edilizio corrispondente, il relativo procedimento amministrativo deve essere inoltrato contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa.

L'esame dei due procedimenti, se necessario, avviene in forma congiunta mediante conferenza di servizi tra gli uffici interessati, secondo le modalità previste dalla legge 241/90, indetta dal Responsabile del Settore Attività Economiche o del Settore Urbanistica ed Edilizia.

La valutazione della domanda di autorizzazione e del titolo edilizio corrispondente va fatta in relazione alle disposizioni del Piano regolatore Comunale e ai criteri di programmazione urbanistica fissati dalla legge regionale e dalla presente programmazione.

ART. 15 - (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. 16 - (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 indicata nel PRG nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. per gli interventi di recupero edilizio, finalizzati al miglioramento e all'insediamento di attività commerciali nell'area del centro storico, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50%.

CAPO V - NORME SPECIALI E DI SEMPLIFICAZIONE

ART. 17 - (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 di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/1998.

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

ART. 18 - (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 Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica 6 giugno 1995.

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, non in possesso del diploma di cui al comma 1) possono svolgere la medesima attività salvo modifiche di legge.

ART. 18/bis - “Disposizioni per l’insediamento di attività che pongono in vendita e distribuiscono in maniera specializzata o prevalente materiale a contenuto erotico e pornografico nel Centro Storico e nelle altre zone del territorio comunale – Divieto di esposizione e vendita ai minori” (articolo aggiunto con delibera C.C. 32 del 22/06/2006).

- Gli esercizi commerciali che pongono in vendita e distribuiscono in maniera specializzata o prevalente materiale contenuto erotico e pornografico (cosiddetti “sexy shop”) potranno insediarsi rispettando le seguenti distanze minime da luoghi di culto, ospedali, case di cura, cimiteri, sedi adibiti a servizi pubblici, caserme, scuole di qualsiasi ordine e grado e insediamenti destinati all’educazione e allo svago di bambini e ragazzi:
 - 100 metri nella zona A – Centro Storico
 - 150 metri nelle altre zone del territorio comunale.
- Le distanze sono calcolate fra i due punti più prossimi appartenenti alle distinte unità immobiliari considerando il percorso pedonale più breve.
- Gli esercizi di cui sopra e gli altri esercizi che vendono e distribuiscono generi a contenuto erotico e pornografico, sono tenuti a non esporre detti prodotti in luogo pubblico o visibile da luogo pubblico.
- E’ vietata la vendita e la distribuzione di materiale a contenuto erotico e pornografico ai minori di anni 18.

ART. 19 - (vendite temporanee)

In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste o riunioni straordinarie di persone il commercio al dettaglio su aree private può essere fatto previa dichiarazione di 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 ed avere i requisiti di cui all’art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

ART. 20 - (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. 21 - (sanzioni)

La violazione delle norme stabilite dalla Legge Regionale n. 15/2004 e contenute nel presente Regolamento comporta, in virtù del rinvio formulato dal legislatore (art. 41 della L.R.) l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui all'art. 22 del Decreto Legislativo n. 114/1998.

ART. 22 - (norme abrogate)

È abrogato il Regolamento approvato in data 26/06/2000 con delibera C.C. n. 32 del 26/06/2000 e successivamente modificato, in base a quanto stabilito dalla L.R. 09/08/1999 n. 37, con delibera C.C. n. 45 del 22/08/2001.

ART. 23 - (entrata in vigore)

Il presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ed entra in vigore ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 31/03/1998 n. 114 e nella Legge Regionale n. 15 del 13/08/2004.

Il presente regolamento è stato approvato con deliberazione C.C. n. 57 del 19.12.2005, esecutiva a sensi di legge, e pubblicato all'albo pretorio dal 11.01.2006 al 25.01.2002, senza opposizioni e ripubblicato per 15 giorni consecutivi dal 25.01.2002 al 10.02.2002, senza opposizioni. Modificato con deliberazione C.C. n. 32 adottata nella seduta del 22.06.2006, esecutiva a sensi di legge, pubblicato all'albo pretorio dal 26.06.2007 al 10.07.2006 senza opposizioni e ripubblicato per giorni 15 dal 10.07.2006 al 25.07.2006, senza opposizioni.

Sanguinetto, li 27.07.2006

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Dr. Nicola Tomezzoli)