



**COMUNE DI TREBASELEGHE**  
**- Provincia di Padova -**

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI  
PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**  
(art. 14 L.R. 13/08/2004, n° 15)

*Approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27 gennaio 2006*

In vigore dall'11 marzo 2006



## **NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI NEL TERRITORIO COMUNALE**

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

Premessa: il presente piano di programmazione si compone di due parti.

La prima parte fa riferimento alla composizione del territorio comunale ed alla definizione dell'indice di equilibrio, in base al quale sono rilasciate le autorizzazioni commerciali per 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 13 agosto 2004, n° 15, di seguito definita legge regionale, e della deliberazione della Giunta regionale del Veneto n° 496 del 18/02/2005 ed in relazione all'insediamento delle medie strutture di vendita, si definisce il campo di applicazione dell'indice di equilibrio o parametro di densità, per quanto riguarda la rete di distribuzione commerciale di medie strutture di vendita sul territorio comunale e, di riflesso, l'intera distribuzione al dettaglio.

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

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

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

#### RETE DI VENDITA

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

Sono autorizzati attualmente (alla data del 31 dicembre 2005):

<b>Esercizi di vicinato</b> (fino a mq. 250)	n° esercizi	superficie alimentare	superficie non alimentare	Superficie totale
settore alimentare	32 di cui 9 promiscui	1.492	/	1.492
settore non alimentare	70 di cui 9 promiscui	/	4.829	4.829
Settore misto (alimentare/non alimentare)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	$(32+70-9)=93$	1.492	4.829	6.321

<b>Medie e grandi strutture di vendita</b> (da mq. 251 a mq. 2.500 e da mq. 2.501 a mq. 15.000)	n° esercizi	superficie alimentare	superficie non alimentare	Superficie totale
settore alimentare	4 di cui 4 promiscue	2.754	/	2.754
settore non alimentare	8 di cui 4 promiscue	/	5.567	5.567
Settore misto (alimentare/non alimentare)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	$(4+8-4)=8$	2.754	5.567	8.321

Per il calcolo dell'indice di equilibrio, la superficie di vendita di riferimento è quella autorizzata.

La tabella merceologica VIII<sup>A</sup> prevista dalla L. 426/1971, che comprendeva sia prodotti alimentari che non alimentari, può essere ancora operante in quanto non poteva essere convertita d'ufficio, ma su richiesta.



Anche se in terminologia comune può considerarsi tabella mista, ai soli fini di quantificare e calcolare l'indice di equilibrio, le tabelle VIII<sup>A</sup> sono definite per il 60% alimentari e per il 40% non alimentare.

## **INDICE DI EQUILIBRIO**

Si parte dal presupposto di mantenere una sostanziale parità tra la presenza di esercizi di vicinato da un lato e le medie e grandi strutture di vendita dall'altro.

L'indice va verificato separatamente fra i due settori merceologici: alimentare e non alimentare (generico ed a grande fabbisogno di superficie).

L'indice scaturisce da una frazione numerica dove al numeratore viene posta la sommatoria delle superficie 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 E' UGUALE A 1,0**

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

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

### **INDICE E' SUPERIORE A 1,0**

In caso in cui l'indice di equilibrio sia superiore a 1,0 significa che gli esercizi di vicinato sono più diffusi di quanto lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture ed ampliamenti di medie strutture con superfici superiori a 1.000 mq. di vendita nonché gli ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

### **INDICE E' INFERIORE A 1,0**

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

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



I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione sono comunicati, 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.

## SETTORI MERCEOLOGICI

Ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale, la programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare: s'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 dall'art. 7, comma 7 della legge regionale;
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie: comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
- d) settore misto: si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari; la ripartizione interna delle superfici di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare della autorizzazione commerciale.

## FASE TRANSITORIA E FINALE

Il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita è subordinato all'adozione del presente provvedimento comunale di programmazione commerciale ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge regionale 13/08/2004, n° 15.

Di seguito all'entrata in vigore della D.G.R. n° 670 del 04/03/2005 e successiva modifica con D.G.R. n° 1999 del 26/07/2005, con deliberazione della Giunta Comunale n° 58 del 10/10/2005 è stato approvato il provvedimento ricognitivo di aggregazioni commerciali aventi caratteristiche di parco commerciale.

Tale deliberazione è stata inviata all'Amministrazione Provinciale ed alla Direzione Commercio della Regione.

Ai sensi dell'art. 10, comma 8 della legge regionale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 21/10/2005 si è proceduto all'adozione della variante urbanistica localizzativa del parco commerciale esistente.



## **PARTE SECONDA**

### **REGOLAMENTO DI PROGRAMMAZIONE E DI NORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI MEDIA STRUTTURA**

#### **CAPO I – OGGETTO E DEFINIZIONE**

##### Art. 1 - Oggetto

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

##### Art. 2 – Definizione

1. Ai sensi della Legge regionale, artt. 7, 8 e 17, ai fini del presente regolamento s'intendono:
  - a) struttura di vendita "media- piccola", una struttura con superficie di vendita da 251 a 1.000 mq.;
  - b) struttura di vendita "medio-grande", una media struttura con superficie di vendita da 1.001 a 2.500 mq.;
  - c) grande struttura di vendita esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq. 2.500;
  - 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 superfici di vendita superi il limite di 2.500 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 cartelli nei supermercati dove non è esposta la merce;
  - g) concentrazione, la riunione di una nuova struttura di vendita di medie o/e grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
  - h) accorpamento, l'ampliamento delle superfici di medie e grandi strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune e di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita anche gli esercizi di vicinato preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del medesimo comune purché rientri nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente nelle medie e grandi strutture di vendita;
  - i) domande di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita concorrenti, quelle presentate lo stesso mese di calendario che concorrono per la medesima area commerciale;
  - j) per criterio di correlazione s'intende la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;
  - k) per area commerciale s'intende la porzione di territorio ritenuta dall'Amministrazione omogenea da un punto di vista sociale, commerciale ed economico.



#### Art. 3 – Zone comunali

1. Agli effetti del presente regolamento sono individuate nel territorio comunale le aree interessate per gli insediamenti di media struttura nelle zone omogenee comunali, definite in base al PRG vigente con il seguente criterio:
  - per zona di tipo A: area commerciale unica (dato l'indice di equilibrio unico);
  - per zone di tipo B: area commerciale unica (dato l'indice di equilibrio unico);
  - per zone di tipo C: area commerciale unica (dato l'indice di equilibrio unico);
  - per zone di tipo D: area commerciale unica (dato l'indice di equilibrio unico).

### **CAPO II – PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### Art. 4 – Durata della programmazione

1. Ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale, la programmazione comunale ha la stessa durata di quella regionale e precisamente tre anni;
2. Le norme di programmazione relative a ciascuna fase hanno efficacia fino all'entrata in vigore della nuova normativa programmatoria regionale e dei regolamenti comunali.

#### Art. 5 – Ambito territoriale di programmazione

1. Le aree sovra comunali o provinciali di cui alla lettera a) comma 1 dell'art. 5 della Legge regionale, sono individuate dalla Provincia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'ambito di quanto previsto dall'art. 22, comma 1, lettera m) della Legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 “Norme per il governo del territorio”.
2. In fase di prima applicazione della L.R. 13/08/2004, n° 15, i comuni appartenenti alle aree sovra comunali sono ripartiti negli allegati A e B alla medesima legge regionale n° 15/2004.
3. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura di vendita è soggetta ai criteri dell'art. 14 della legge regionale ed all'indice di equilibrio definito dalla deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18 febbraio 2005;
4. La verifica dell'indice di equilibrio non si applica nei seguenti casi:
  - a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1.000 mq.;
  - b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 nel limite dimensionale di 1.000 mq.;
  - c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno 3 anni con superficie inferiore a 1.000 mq. che per effetto dell'ampliamento superano i 1.000 mq.
  - d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1.000 mq.

#### Art. 6 – Medie strutture fino a 1000 mq.

1. Ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale si definiscono strutture di vendita “media-piccola” dal punto di vista urbanistico, di cui all'art. 2 del presente regolamento, quelle la cui dimensione va da 251 mq a 1.000 mq..



2. 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 tenuto conto di quanto previsto all'art. 3 del regolamento:

**A. Esercizi del settore non alimentare generico**

Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente settore, il trasferimento, l'ampliamento e la nuova apertura di strutture di vendita medio-piccole fino a 1.000 mq. e possono essere localizzate in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2 e nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale, purché con l'inserimento di tale struttura non si configuri un parco commerciale, e tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Non è possibile mutare il settore non alimentare in settore alimentare per esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 600.

**B. Esercizi del settore alimentare**

Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento di superficie di vendita e il trasferimento di sede delle strutture medio-piccole del settore alimentare per esercizi con superfici di vendita fino ad un massimo di mq.1.000 è consentito in tutto il territorio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 2 della Legge regionale. Tali insediamenti devono essere urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale, purché con l'inserimento di tale struttura non si configuri un parco commerciale.

L'esercizio del settore alimentare può mutare l'attività nel settore non alimentare fino ad un massimo di mq. 1000.

Deve altresì sussistere la compatibilità con l'impatto viabilistico.

L'ampliamento delle strutture di vendita medio-piccole del settore alimentare può essere autorizzato fino a raggiungere massimo mq. 1.000 di superficie di vendita.

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

Sono autorizzati l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di esercizi del settore misto in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche.

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 d'uso commerciale, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e purché con l'inserimento della struttura non si configuri un parco commerciale.

**D. Esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie**

Sono consentiti l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche.

Esse possono essere localizzate ai sensi della Legge regionale, art. 17, comma 2, 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 d'uso commerciale, purché con l'inserimento della struttura non si configuri un parco commerciale e purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

**E. Vincoli.**

Le nuove aperture sono vincolate all'area commerciale, di cui all'art. 2 lettera k) del presente regolamento, di primo insediamento per un periodo minimo di anni tre.



#### **F. Parcheggi ed aree pubbliche (servizi).**

Le medie strutture di cui al presente articolo possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibile 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, purché non si configuri un parco commerciale.

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

#### **Art. 7 – Medie strutture da 1.001 mq. a 2.500 mq.**

1. La media struttura di vendita da 1001 mq. a 2500 mq. può essere localizzata nella zona territoriale omogenea di tipo A, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici; diversamente la localizzazione delle medie strutture stesse nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C1 e C2 è consentita purché sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo D, è consentito l'insediamento di medie strutture purché vi sia specifica destinazione commerciale e sempre che con l'inserimento della struttura non si configuri un parco commerciale.
3. Gli insediamenti di cui al 1° comma di questo articolo sono vincolati alla verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lettera h, definito con deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18 febbraio 2005, pubblicata nel BUR del 15 marzo 2005.
4. L'indice di equilibrio, come sopra evidenziato, è definito separatamente per i due settori merceologici: a) alimentare, b) non alimentare, comprendente il settore non alimentare generico e il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie.
5. Sono consentite le concentrazioni di almeno quattro esercizi o l'accorpamento di più esercizi, autorizzati ai sensi della L. 426/1971 per le tabelle di largo e generale consumo, in condizione previste agli artt. 8 e 14 della Legge regionale, purché in conformità con le norme di zona e purché sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura determinata dalla normativa vigente.
6. E' sempre possibile concentrare esercizi di medie strutture preesistenti di medesima titolarità purché la superficie complessiva finale non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali e comunque entro i limiti di 2.500 mq..
7. 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.
8. Gli esercizi del settore non alimentare con superficie superiore a 1.000 mq. possono ampliare del 20% la superficie di vendita e comunque essa non dovrà essere superiore a mq. 2500.
9. L'ampliamento non è ammesso più di una volta nell'arco di validità dei presenti criteri.

#### **Art. 8 – Impatto sulla viabilità**

1. Le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita di cui al precedente art. 7 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.
2. Le citate domande devono essere corredate da un idoneo studio sull'impatto di viabilità. Esso deve essere corredato da idonei progetti, di 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 25/02/05).



Art. 9 - Caratteristiche degli esercizi.

1. 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.
2. 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 della profumeria e della casa.
3. Il settore non alimentare generico comprende tutti i prodotti non alimentari, ad eccezione di:
  - 1) mobili;
  - 2) autoveicoli;
  - 3) motoveicoli;
  - 4) legnami;
  - 5) materiali edili;
  - 6) nautica;e si posiziona sul territorio a seconda delle indicazioni urbanistiche definite.
4. Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti merceologie:
  - a) mobili;
  - b) autoveicoli e motoveicoli;
  - c) legnami;
  - d) materiali edili;
  - e) nautica.
5. 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 disponibilità del titolare dell'autorizzazione commerciale.
6. 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 di area pubblica.
7. 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 comunicazioni interne ma non accessibili al pubblico ed 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, vernice, 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.



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

#### Art. 10 – Aree libere e parcheggio.

1. Per l'area libera s'intende la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.
2. Per parcheggio effettivo s'intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettiva esclude inoltre, ad esempio, lo spazio destinato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura; in pratica, quindi, il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra come previsti dal codice della strada.
3. I parcheggi devono essere aperti al pubblico per l'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui siano legati da un vincolo funzionale.
4. L'agibilità dei locali adibiti ad attività commerciali è subordinata alla effettiva disponibilità dei parcheggi nella misura prescritta ed alla loro conformità alle disposizioni in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

### CAPO III – PROCEDIMENTO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

#### Art. 11 – Domanda di autorizzazione - procedimento per le medie strutture di vendita..

1. 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.
2. La domanda per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento del settore merceologico di medie strutture di vendita deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti/approvati con deliberazione dalla Giunta Regionale e presentata al Comune.
3. Nella domanda devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:
  - a) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo 114/98;
  - b) la superficie di vendita dell'esercizio, il settore merceologico;
  - c) le eventuali condizioni che danno luogo alle priorità di cui all'art. 14, comma 8 della Legge regionale n° 15 del 13 agosto 2004;
  - d) la conformità urbanistica.
4. Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
  - a) una pianta in scala 1:100 dell'immobile, firmata da un tecnico abilitato, con evidenziata l'area dei locali e la superficie di vendita, nonché quella destinata ai magazzini, depositi, uffici e servizi;
  - b) il permesso edilizio di costruire, anche sotto forma di autocertificazione, e dichiarazione sul possesso del certificato d'agibilità del fabbricato, indicandone gli estremi se già rilasciato;
  - c) la definizione dell'area in termini urbanistici;
  - d) una planimetria, firmata da un tecnico abilitato e dal richiedente, riportante le aree libere e quella a parcheggio esclusivo per i clienti della struttura, con relative superfici non inferiori ai limiti di cui all'art. 16 della legge regionale 15/2004.



5. In caso di struttura medio-grande, ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità di cui all'art.19 della Legge regionale, deve essere allegata la documentazione di cui al comma 4 dello stesso articolo, nonché quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n° 569 del 25 febbraio 2005.
6. In caso di media struttura del settore alimentare con superficie superiore mq. 1.000 ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità deve essere osservato quanto previsto dall'art. 19, commi 1, 2, 3 e 4 della legge citata.

#### Art. 12 – Adempimenti del responsabile del procedimento.

1. Il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro 90 giorni dalla data di acquisizione delle domande al protocollo del Comune, decorso tale termine l'autorizzazione s'intende rilasciata.
2. 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 al protocollo del Comune.
3. 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.
4. Le autorizzazioni possono essere rilasciate nel rispetto delle norme vigenti, ivi comprese quelle igienico-sanitarie e sulla destinazione d'uso dei locali.
5. 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 permesso di costruire o altro titolo edilizio, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc., nella misura indicata dalla normativa vigente. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale nei quali ha sede una media struttura di vendita in esercizio, fino a quando non vengono apportate modifiche ai locali medesimi.

#### Art. 13 – Centri commerciali.

1. Ai fini della procedura autorizzativa, per superficie di vendita di un Centro Commerciale s'intende quella risultante dalla sommatoria delle superficie di vendita degli esercizi in esso presenti, anche ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98.
2. 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.
3. 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.
4. Qualora il soggetto chieda che le autorizzazioni siano intestate a terzi, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi, il Comune verifica il possesso dei prescritti requisiti per l'esercizio dell'attività da parte dei soggetti indicati dal richiedente.



## CAPO IV – TUTELA DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI MINORI

Art. 14 – Centri storici, così definiti dal punto di vista urbanistico.

1. Ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n° 15 del 13 agosto 2004, è individuato come centro storico, la zona comunale di tipo A così definita dall'art. 19 delle N.T.A. del PRG nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.
2. Ai sensi dell'art. 27 della legge regionale già citata gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nell'area del centro storico, gli oneri di urbanizzazione possono essere ridotti.
3. L'area del centro storico è considerata zona di particolare interesse che deve essere salvaguardata e valorizzata. In questa zona non possono insediarsi né come nuove aperture, né come trasferimenti da altre zone medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.000 mq. del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie.

Art. 15 – Rivitalizzazione del centro storico.

1. Anche in deroga ai limiti di superficie previsti per le attività commerciali nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, può essere autorizzata la realizzazione di centri commerciali utilizzando immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio la cui superficie di vendita non sia superiore a mq. 4.000 a condizione che il 50% del numero degli esercizi abbia la superficie di vendita inferiore al limite previsto per gli esercizi di vicinato.
2. Sono regolati con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore interessato i seguenti aspetti:
  - a) area destinata a parcheggio. Può essere reperita entro una distanza di m. 200 dall'immobile oggetto dell'iniziativa con la facoltà di deroga fino al 20%, o con utilizzo di soluzioni alternative quali impegni con parcheggi gestiti dall'Autorità pubblica e/o imprenditori privati (con contratti o convenzioni), con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multi-piano o sotterranei, servizi navetta;
  - b) accessi e percorsi veicolari con un progetto di studio viario ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale.

Art. 16 – Botteghe storiche.

1. Oltre a quelle previste dalla legge regionale n° 37 del 24 dicembre 2004, sono considerate "botteghe storiche" gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico in presenza delle seguenti condizioni:
  - 1) quando è stata svolta la stessa attività con la medesima merceologia per più di 35 anni se attività artigianale e per più di 40 anni se trattasi di esercizi commerciali o pubblici esercizi;
  - 2) le attività suddette si sono svolte nella stessa località con superficie aperta al pubblico superiore a mq. 100;
  - 3) che i locali presentino elementi di particolare pregio architettonico o degli arredi e siano in particolare interesse culturale e storico.
2. Lo stato di "bottega storica" costituisce un vincolo di mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo esterno ed interno. Sono possibili interventi di restauro conservativo o di rinnovo parziale o totale dell'esercizio solo se conforme allo stile e alle caratteristiche architettoniche del progetto originario, da realizzarsi in base ad un progetto approvato dall'Ufficio edilizia privata del Comune.



3. Per le “botteghe storiche” possono essere previste ai sensi delle vigenti normative speciali agevolazioni per il pagamento di tasse e tariffe comunali.

#### Art. 17 – Esercizi polifunzionali nei centri minori.

1. Sono definiti esercizi polifunzionali i punti di vendita, localizzati nei centri a minore consistenza demografica, che comprendono il commercio al dettaglio dei prodotti del settore merceologico alimentare unitariamente ad almeno tre diverse attività commerciali, economiche ed amministrative o di servizi complementari organizzati secondo modalità e criteri da definirsi dalla Regione, aventi una superficie di vendita non superiore a 250 mq. ed in conformità al PRG vigente.
2. Ai sensi dell’art. 24, comma 6 della legge regionale per gli interventi di recupero edilizio nelle suddette località limitatamente alla parte con destinazione commerciale, per l’insediamento di esercizi polifunzionali, come normato dal presente Regolamento, sia gli oneri di urbanizzazione sia la quota del contributo del costo di costruzione possono essere ridotti.
3. Per gli esercizi polifunzionali possono essere previste riduzioni di tasse e tariffe comunali.

### CAPO V – NORME DI SEMPLIFICAZIONE

#### Art. 18 – Prodotti speciali.

1. 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 negli impianti di distribuzione carburante è subordinata al possesso dei soli requisiti morali previsti dalla legge vigente.
2. La vendita può iniziare previa dichiarazione di inizio attività al Comune ai sensi dell’art. 19 della legge 241/90. Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti morali previsti dal D.Lgs. 114/98.
3. L’attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all’attività principale e non può essere ceduta separatamente.

#### Art. 19 – Settori merceologici particolari.

1. 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 scienza 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.
2. La vendita può iniziare previa dichiarazione di inizio attività al Comune, ai sensi dell’art. 19 della legge 241/90. Nella dichiarazione la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti o gli atti necessari per l’esercizio dell’attività come sopra illustrato.
3. Gli attuali titolari di esercizi di commercio al dettaglio di prodotti erboristici, non in possesso del diploma di cui al comma 1 possono continuare a svolgere la medesima attività salvo modifiche di legge.



Art. 20 – Vendite temporanee.

1. 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.
2. Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti soggettivi e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, devono essere rispettate le norme igienico-sanitarie.

Art. 21 – 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 morte alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo aver presentato apposita dichiarazione al Comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 114/98 decade dal 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 dichiarazione 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.
4. Fermo restando il disposto dei commi precedenti il subentrante per causa di morte anche se non è 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 dichiarazione di subingresso al Comune. Decade da tale titolo nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 114/98.

## CAPO VI – SANZIONI E NORME FINALI

Art. 22 – Sanzioni.

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

Art. 23 – Norme transitorie.

1. E' abrogato il regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 30/06/2000.



Art. 24 – Entrata in vigore.

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogati i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni riguardanti le grandi e medie strutture di vendita adottati con deliberazione del C.C. n° 41 del 30/06/2000.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nel D.Lgs. 114/98 e nella legge regionale n° 15/04.