



**COMUNE DI
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO**
(Provincia di Bologna)

Via Roma, 39 - 40048 S.BENEDETTO V.S. (BO) Tel . 0534 / 95026 - FAX 0534.95595
Email : urp.sambro@cosea.bo.it

**NORME PER LE COMUNICAZIONI DI APERTURA, TRASFERIMENTO DI
SEDE E AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DI ESERCIZIO DI VICINATO**

E

**NORME SUL PROCEDIMENTO E DEFINIZIONI DEI CRITERI PER IL
RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

(ai sensi dell'art. 8 Dlgs n. 114/1998 e art. 3 – 6° comma L.R. 14/1999)

Approvato con Deliberazione Consigliare n. 26 del 4 Marzo 2005

INDICE

- 1) DEFINIZIONE DI: ESERCIZIO DI VICINATO – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
- 2) SETTORI MERCEOLOGICI
- 3) ESERCIZI DI VICINATO
- 4) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
- 5) CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA
- 6) VERIFICA DEGLI STANDARD
- 7) SOGGETTI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

ALLEGATO - DEFINIZIONI

ART. 1 DEFINIZIONE DI: ESERCIZIO DI VICINATO – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Sulla base del dato anagrafico riferito alla popolazione residente al 31.12.2004, nel Comune di San Benedetto Val di Sambro (< 10.000 abitanti) per Medie strutture di vendita si intendono gli esercizi aventi una superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato (150 mq.) e fino a 1500 mq.

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, le medie strutture di vendita, per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, si articolano nelle seguenti classi dimensionali:

MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA: esercizi e centri commerciali, così come definiti dal D.Lgs n. 114/1998, aventi una superficie superiore a 150 mq: e fino a 800 mq.

MEDIO – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1500 mq.

ART. 2 SETTORI MERCEOLOGICI

I settori merceologici sono i seguenti:

- SETTORE ALIMENTARE
- SETTORE NON ALIMENTARE

ART. 3 ESERCIZI DI VICINATO

Sono soggette a COMUNICAZIONE al Comune, compilando l'apposito ministeriale "COM 1" le seguenti richieste:

- A) APERTURA DI ESERCIZIO
 - A1 – Nuovo esercizio
 - A2 – Concentrazione
- B) APERTURA PER SUBINGRESSO
- C) VARIAZIONI
 - C1 – Trasferimento di sede
 - C2 – Ampliamento o riduzione di Superficie di Vendita
 - C3 - Variazione del settore merceologico
- D) CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 . 1 -
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI DI CUI
MODULO MINISTERIALE "COM 1" – ESERCIZIO DI VICINATO
A1 – NUOVO ESERCIZIO
A2 – CONCENTRAZIONE

Elenco documentazione generale da allegare:

- A. Estratto di mappa e certificazione catastale per l'individuazione delle unità immobiliari della proprietà oggetto della comunicazione;
- B. Planimetria generale con l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della comunicazione sul PRG vigente;
- C. Pianta dell'unità edilizia e delle unità immobiliari oggetto della comunicazione in scala non inferiore a 1:100 con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale (layout) e la Superficie di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;
- D. Relazione tecnica che riassume i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita, superficie totale, parcheggi pertinenziali, standard pubblici da realizzare o da monetizzare);
- E. Agibilità dei locali o, in assenza, domanda di agibilità corredata dalle copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici;
- F. Atto notarile di trasferimento proprietà dell'azienda debitamente registrato.

B – APERTURA PER SUBINGRESSO

Allegati:

- G. atto notarile di trasferimento proprietà dell'azienda debitamente registrato

C – VARIAZIONI

- C 1 – Trasferimento di sede
- C 2 – Ampliamento o riduzione di Superficie di vendita
- C 3 – Variazione del Settore Merceologico

Allegati per le variazioni di cui ai punti C1 "Trasferimento di sede":

- A. estratto di mappa e certificato catastale per l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda e delle proprietà;
- B. planimetria generale con l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della comunicazione sul PRG vigente;
- C. pianta dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della comunicazione in scala non inferiore a 1:100 con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale (layout) e la Superficie

di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;

- D. relazione tecnica che riassume i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili);
- E. relazione tecnica che riassume i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita, superficie totale, parcheggi pertinenziali, standard pubblici da realizzare o monetizzare);
- F. agibilità dei locali o, in assenza domanda di agibilità corredata dalle copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Allegati per la variazione di cui al punto C2 "Ampliamento o riduzione di Superficie di Vendita":

- C. pianta dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della comunicazione in scala non inferiore a 1:100 con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale (layout) e la Superficie di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;
- D. relazione tecnica che riassume i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili);
- E. relazione tecnica che riassume i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita, superficie totale, parcheggi pertinenziali, standard pubblici da realizzare o monetizzare);

Allegati per la variazione di cui al punto C3 "Variazione del settore merceologico"

- C. pianta dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della comunicazione in scala non inferiore a 1:100 con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale (layout) e la Superficie di Vendita (SV), quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;

In tutti i casi sopra esposti l'interessato dovrà possedere i requisiti soggettivi di accesso all'attività di cui all'art. 5 del citato d. Lgs n. 114/1998, dovrà aver rispettato le norme urbanistiche e quelle relative alla destinazione d'uso, ai regolamenti edilizi e alle norme del P.R.G., nonché il rispetto dei regolamenti di Polizia Urbana e Igienico Sanitaria.

D – CESSAZIONE DI ATTIVITA'

TABELLA RIEPILOGATIVA

ESERCIZI DI VICINATO	ELENCO DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	DECORRENZA	NOTE VARIE
A1 - NUOVO ESERCIZIO A2 - CONCENTRAZIONE	A-B-C-D-E-F A-B-C-D-E-F	APERTURA NON PRIMA DI 30 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI APERTURA	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
B - SUBINGRESSO	F	IMMEDIATA	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
C1 - TRASFERIM. SEDE C2 - AMPLI. O RIDUZ. SV C3 - VARIAZIONE SETT. MERCEOLOGICO	A-B-C-D-E-F C-D-E-F- C-F-	IN TUTTI I TRE CASI APERTURA NON PRIMA DI 30 GG. DALLA COMUNICAZIONE DI APERTURA	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA

ART. 4 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Sono soggette a DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE (compilando l'apposito modulo ministeriale COM 2) le seguenti richieste:

A) APERTURA DI ESERCIZIO

- A1 - Nuovo Esercizio
- A2 - Concentrazione

B) VARIAZIONI

- B1 - Trasferimento di sede
- B2 - Ampliamento di Superficie di Vendita
- B3 - Ampliamento di Superficie di Vendita a seguito di accorpamento
- B4 - Estensione del settore merceologico

Elenco documentazione generale da allegare:

- A. Estratto di mappa e certificato catastale per l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda e delle proprietà;
- B. Planimetria generale con l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della comunicazione sul PRG vigente;
- C. Planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché l'indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio;
- D. Pianta dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della domanda, 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 fisso e chiaramente individuabili;
- E. Relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti successivamente indicati;
- F. Atti notarili di trasferimento dell'azienda debitamente registrati;
- G. Certificato di agibilità.

TABELLA RIEPILOGATIVA

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	ELENCO DOCUM. DA ALLEGARE	TEMPI DI RILASCIO ATTI AUTORIZZATIVI	NOTE VARIE
A1 – NUOVO ESERCIZIO A2 – CONCENTRAZIONE	A-B-C-D-E-G A-B-C-D-E-G	90 GIORNI	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL' ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
B1 – TRASFERIMENTO DI SEDE	A-B-C-D-E-G	90 GIORNI	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL' ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
B2 – AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DI VENDITA	C-D-E-G	90 GIORNI	
B3 - AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DI VENDITA A SEGUITO DI ACCORP.		90 GIORNI	
B4 – ESTENSIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO		90 GIORNI	

Sono soggette a COMUNICAZIONE al Comune (compilando il modulo ministeriale “COM 3”) le seguenti richieste:

C) APERTURA PER SUBINGRESSO

D) VARIAZIONI

D1 – Riduzione di Superficie di Vendita

D2 – Riduzione di settore merceologico

E) CESSAZIONE DI ATTIVITA'

TABELLA RIEPILOGATIVA

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	ELENCO DOCUM. DA ALLEGARE	TEMPI DI RILASCIO ATTI AUTORIZZATIVI	NOTE VARIE
C – APERTURA PER SUBINGRESSO	D – F	IMMEDIATA	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
D1 – RIDUZ. DI SV D2 – RIDUZ. SETTORE MERCEOLOGICO	D – E D – E	30 GIORNI 30 GIORNI	PER IL SETTORE ALIMENTARE L'INTERESSATO DOVRA' POSSEDERE I REQUISITI DI CUI ALL'ART. 5 DLgs 114/98 E DOVRA' RISPETTARE I REGOLAMENTI DI POLIZIA URBANA E IGIENICO SANITARIA
E – CESSAZIONE ATTIVITA'	===	IMMEDIATA	=====

In tutti i casi, se parte di documentazione, purchè dichiarata, è presente agli atti del Comune, la medesima sarà acquisita d'ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 241/1990.

ART. 5 CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA

5.1 – MEDIO PICCOLE E MEDIO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DEL SETTORE NON ALIMENTARE:

La relazione tecnica dovrà sviluppare i seguenti temi:

- descrizione dell'utilizzo dell'area e degli immobili oggetto dell'intervento;
- descrizione della e delle strutture di vendita previste, indicando per ciascuna la Superficie di vendita prevista sia del settore alimentare che del settore non alimentare;
- Lay – out di massima della SV, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio;
- Lay – out dei percorsi carrabili di accesso e di uscita;
- Quantificazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) e degli standard di parcheggio pertinenziale;
- Lay – out dei percorsi pedonali.

VERIFICHE PRELIMINARI

1. Ai fini della compilazione del “quadro di autocertificazione” relativo al Modulo COM.”, dovranno acquisirsi preliminarmente gli estremi di Autorizzazioni o Concessioni Edilizia in possesso o già possedute da parte del richiedente, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione commerciale.
Nei casi complessi concernenti cambi d'uso (con o senza opere), di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, dovrà di norma adottarsi la seguente metodologia procedimentale:
 - Individuare se la zona o l'ambito in cui si intende presentare una domanda di autorizzazione commerciale, è conforme alla Normativa di P.R.G., verificando in particolare, se può assolvere alla richiesta degli standard pubblici o di uso pubblico, fissati dalla normativa stessa;
 - Verifica se per realizzare l'iniziativa commerciale, l'immobile o l'area individuata, necessita di interventi edilizi assoggettati ad autorizzazione e/o concessione edilizia, nel qual caso, deve prioritariamente adeguare l'immobile o l'area individuata;
 - Possesso del titolo di disponibilità sull'immobile o sull'area individuata.
2. A conclusione della ricognizione preliminare e, se del caso, ottenuta l'Autorizzazione e/o Concessione Edilizia e la relativa AGIBILITA' o ABITABILITA' (i cui estremi dovranno essere riportati al punto 3) dell'autocertificazione inserita nel modello COM. 2), sarà possibile presentare la domanda di autorizzazione commerciale con i presupposti di conformità regolamentare ed urbanistico – edilizia.
3. La domanda di autorizzazione può essere presentata unitamente alla domanda di Concessione Edilizia (anche nel caso di Piano Attuativo Particolareggiato in itinere per l'approvazione); in questo caso il rilascio dell'autorizzazione commerciale E' SUBORDINATO ALLA PREVENTIVA CONCLUSIONE DELL'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL RILASCIO DI AGIBILITA' O ABITABILITA' SULL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE.

ART. 6 VERIFICA DEGLI STANDARD

6.1 - La verifica degli standard per gli ESERCIZI DI VICINATO e le MEDIE strutture di vendita, deve essere fatta in caso di:

- a) ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della SV: la verifica va fatta sulla SV totale nel caso in cui l'ampliamento al superiore al 20% della SV originaria e se con lo stesso ampliamento si supera la classe dimensionale iniziale;
- b) in tutti gli altri casi, la verifica va fatta sulla superficie di vendita in ampliamento;
- c) apertura di un nuovo esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso (autorimessa, magazzini, abitazioni, ecc.) verificandosi un aumento di carico urbanistico;
- d) variazione del settore merceologico con o senza ampliamento e/o trasferimento.

Dopo aver eseguito la verifica degli standard, si applicano le modalità operative riportate nel successivo ALLEGATO per quanto riguarda le possibilità di monetizzazione e/o riduzione delle dotazioni di standard.

6.2 - Nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sia per gli ESERCIZI DI VICINATO che per le MEDIE strutture di vendita, gli standard pubblici e di uso pubblico devono sempre essere realizzati, salvo le valutazioni specifiche riguardanti il verde pubblico prescritte dalla normativa di P.R.G. e nel successivo ALLEGATO.

ART. 7 SOGGETTI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

TIPOLOGIA DI ESERCIZIO	SOGGETTI INTERNI INTERESSATI
ESERCIZI DI VICINATO	Conf. Servizi interna formata da: <ul style="list-style-type: none">- Resp. Area Amministrativa- Resp. Area Tecnica
MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA	Conf. Servizi interna formata da: <ul style="list-style-type: none">- Resp. Area Amministrativa- Resp. Area Tecnica- Resp. Servizio Polizia Municipale

7.1 – DESCRIZIONE E TEMPI DEL PROCEDIMENTO

1. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni dalla data di valida presentazione dell'istanza di autorizzazione. Trascorso inutilmente il termine citato, senza che sia stato comunicato un provvedimento di diniego, la domanda si intende tacitamente accolta.
2. Il Comune, può richiedere integrazioni documentali, entro **15 giorni dalla data di presentazione della stessa**. I tempi per la conclusione del procedimento, riprende a decorrere per intero (90 giorni) dal ricevimento dell'integrazione della richiesta.
3. **Qualora la documentazione integrativa richiesta non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda verrà archiviata d'ufficio.**
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il Responsabile del procedimento, convocando una conferenza dei Servizi interna al Comune e con i soggetti individuati nella tabella precedente, verifica:
 - Che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione, sia conforme alle norme di P.R.G. vigente, con particolare, ma non esaustivo riferimento all'ammissibilità della destinazione d'uso, alle dotazioni di standard di urbanizzazione e alle dotazioni di parcheggi pertinenziali;
 - Che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme ai criteri di rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita di cui al presente Regolamento.
5. Conclusa l'istruttoria il Responsabile del procedimento, determina il provvedimento definitivo di rilascio o di diniego dell'autorizzazione.
6. Del provvedimento conclusivo, è data comunicazione immediata all'interessato e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla data di valida presentazione della domanda di autorizzazione.

Nel caso di domande concorrenti nello stesso Comune e per lo stesso ambito territoriale e qualora le norme urbanistico – commerciali abbiano determinato un numero limitato di insediamenti ammissibili, l'autorizzazione all'apertura di una **MEDIA STRUTTURA E' CONCESSA PRIORITARIAMENTE**:

- per il Settore Alimentare a domande che prevedano la concentrazione di preesistenti medie strutture e l'Assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;
 - per il Settore non Alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie strutture di vendita e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione.
7. La priorità fra le domande concorrenti tiene altresì conto dei seguenti elementi:
 - Numero di occupati che si prevede di riassorbire nella nuova struttura fra gli addetti dipendenti e indipendenti, compresi i coadiuvanti, già inquadrati nel settore del commercio nel Comune dove si intende localizzare la nuova struttura e nei Comuni confinanti;
 - Numero totale di occupati previsto nella struttura;

- Recupero degli spazi degradati e contenitori dismessi;
 - Migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto presentato;
 - Maggiori impegni contratti in convenzione con il Comune per la mitigazione degli impatti.
8. Si considerano concorrenti, le domande complete pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria e comunque non oltre il 75° giorno del 90 fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento, di una domanda del medesimo settore merceologico e tipologia dimensionale.
9. In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a 30 (trenta) giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

7.2 – AUTORIZZAZIONI DOVUTE

1. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 14/1999, costituisce atto dovuto, nel rispetto delle previsioni urbanistiche fissate dal P.R.G. e delle condizioni di cui al punto successivo, il rilascio di autorizzazione:
- a) All'apertura di una MEDIA STRUTTURA avente una Superficie di Vendita non superiore a 800 mq.
 - b) All'aumento della Superficie di vendita di una media struttura nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera a).

7.3 – CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE

L'atto di autorizzazione deve contenere :

- a) gli estremi della richiesta di autorizzazione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell'autorizzazione;
- c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) le eventuali prescrizioni che devono essere soddisfatte prima di dare corso all'apertura dell'esercizio;
- e) il settore merceologico;
- f) la superficie di vendita;
- g) la superficie lorda di pavimento;
- h) requisito per la vendita del settore alimentare;
- i) eventualmente, se già posseduto, gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese;

All'atto di autorizzazione è inoltre allegata, quale parte integrante, la planimetria della o delle unità immobiliari oggetto della domanda con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita.

7.4 – REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione all'apertura è revocata qualora il titolare:

- a) non inizia l'attività (relativamente ad una media struttura di vendita) entro 12 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione, salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- b) sospende l'attività per un periodo superiore a 12 mesi;
- c) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all'art. 5 – 2° comma del D,Lgs 114/98;
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico – sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22 – 2° comma del DLgs 114/98.

Il responsabile dell'Area Amministrativa, ORDINA LA CHIUSURA IMMEDIATA DELL'ESERCIZIO DI VENDITA in caso di svolgimento abusivo dell'attività.

7.5 – PUBBLICITA' DELL'AUTORIZZAZIONE

Le autorizzazioni commerciali rilasciate, con specificazione del titolare e della localizzazione della struttura di vendita, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Chiunque può prendere visione dell'autorizzazione, presso gli Uffici Comunali; e ricorrere contro il suo rilascio in quanto se in contrasto con le disposizioni di legge o regolamento vigenti.

7.6 – MODIFICHE INTERNE

La modifica del lay – out interno di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della Superficie di Vendita, è soggetta a D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) da presentare al Comune accompagnata da planimetria in scala non inferiore a 1:100 con firma del titolare e tecnico progettista con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita nella nuova sistemazione prevista.

ALLEGATO

DEFINIZIONI

- 1) – SUPERFICIE DI VENDITA (SV) questa definizione va utilizzata per la definizione degli standard privati (standard pertinenziali)

Si intende come SV di un esercizio commerciali, 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:

- a) magazzini
- b) depositi
- c) lavorazioni
- d) ufficio
- e) servizi igienici
- f) impianti tecnici
- g) altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione delle merci.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Specifiche particolari:

- a) un autosalone o un autoparco (per la commercializzazione di autoveicoli, motocicli, autocaravan, roulotte, trattori, ecc.) definito come spazio delimitato da strutture murarie (autosalone) e da un piazzale, asfaltato o meno, recintato o meno (autoparco), è definita Superficie di Vendita quando i locali o gli spazi all'aperto sono direttamente accessibili dai clienti;
 - b) per similitudine qualsiasi altra vendita come i vivai, le serre fiori, i prodotti per l'edilizia, ecc. che si trova nelle stesse condizioni, viene definita Superficie di Vendita.
- 2) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO questa indicazione va utilizzata per la definizione degli standard pubblici (art. 45 – 4° comma L.R. 47/78 modificata). Si intende la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, a cui si aggiunge la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nonché gli spazi di "avancassa" anche se non adibiti all'esposizione delle merci.
- 3) SETTORI MERCEOLOGICI sono costituiti dal SETTORE PRODOTTI ALIMENTARI e SETTORE PRODOTTI NON ALIMENTARI.

Per modifica del settore merceologico si intende qualunque modifica 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 degli standard pubblici e di uso pubblico, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

La variazione del settore merceologico si attua compilando i moduli COM 1, COM 2, COM 3, a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

4) TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

4.1 IN TERMINI DI CLASSI DIMENSIONALI le tipologie di esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) ESERCIZI DI VICINATO sono gli esercizi di piccole dimensioni aventi SV non superiore a 150 mq.
- b) MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA sono gli esercizi aventi SV superiore a 150 mq. e fino a 400 o 800 mq. secondo quanto previsto nella normativa di P.R.G.
- c) MEDIO – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA sono gli esercizi aventi SV superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq.

Queste classi sono tra loro ordinabili gerarchicamente, di norma nelle aree in cui è possibile insediare esercizi della classe dimensionale più elevata, è altresì possibile insediare esercizi delle classi inferiori.

4.2 IN TERMINI DI MODALITA' INSEDIATIVE vengono individuate le seguenti situazioni:

- Esercizi isolati, complessi o gallerie commerciali di vicinato;
- Centri commerciali di vicinato;
- Centri commerciali d'attrazione (di livello inferiore o superiore);
- Aree commerciali integrate

I complessi o gallerie commerciali di vicinato sono un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita (fino a 400 mq. o a 800 mq. di SV) e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

L'autorizzazione per le medio – piccole strutture isolate o inserite all'interno dei complessi o gallerie di vicinato, viene rilasciata ai singoli esercizi, così come per gli esercizi di vicinato e gli esercizi paracommerciali.

Si definisce centro commerciali una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri Commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei Centri Commerciali si definisce:

- Centro Commerciale di vicinato, è un centro formato da esercizi di vendita che singolarmente presentano una superficie che rientra in quella degli esercizi di vicinato, con l'eventuale

presenza di una medio – piccola struttura alimentare o non alimentare. L'autorizzazione all'apertura di un simile centro è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinta per le diverse tipologie e settore merceologico).

A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro, verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.

- Centro Commerciale di attrazione di livello superiore, si definisce tale, quando unitamente agli esercizi di vicinato, sono presenti una o più medio – grandi o grandi strutture alimentari, le cui superfici di vendita complessive superano i 4.500 mq di SV, oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive superano a 10.000 mq. di SV.
- Centro commerciale di attrazione di livello inferiore, si definisce tale quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti uno o più medio grandi o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 4.500 mq. di SV, oppure medio – grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessiva non superano i 10.00 mq. di SV e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

L'autorizzazione all'apertura di un centro Commerciale di Attrazione è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del Centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinte per le diverse tipologie e settore merceologico). A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro, verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.

- Area Commerciale Integrata è un'area che interessa almeno 2 ettari di superficie territoriale specialmente destinata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. E' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotati di servizi esterni comuni (parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate e da realizzarsi anche in tempi diversi.

- Area Commerciale Integrata di livello superiore si definisce così un'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare e non alimentare e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto da sottoporre alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

La realizzazione di un'area commerciale integrata, viene valutata unitariamente nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo dell'area; le singole autorizzazioni per l'apertura delle diverse attività commerciali di medie e grandi strutture di vendita, verranno rilasciate, anche in maniera disgiunta nel tempo, nel rispetto dei criteri commerciali comunali e/o regionali.

4.3 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA – DEFINIZIONE DI RILEVANZA COMUNALE O SOVRACOMUNALE:

- una medio piccola superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo il caso in cui sia collocata in situazioni di confine presso un centro di altro comune;
- una medio grande superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza sovracomunale;
- una medio piccola superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo i casi in cui sia presente una aggregazione significativa (superficie complessiva oltre i 4.500 mq. per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti a 10.000 mq. per i comuni con popolazione superiore) o sia presente la possibilità (previsioni urbanistiche) di attuare in futuro tale concentrazione.

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 e si attua compilando i noduli COM 1 e COM 2 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

6) AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

1. 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 SV può essere associato al trasferimento di sede.
2. L'Ampliamento della SV si attua compilando i moduli COM 1 e COM 2 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

7) SUBINGRESSO

Per subingresso si intende la modifica della titolarità di un'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 moduli COM 1 e COM 3 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

8) STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono formati dalla sommatoria degli standard pubblici e degli standard privati (parcheggi pertinenziali).

8.1 STANDARD PUBBLICI

1. Parcheggi pubblici (art. 46 – 4° comma L.R. 47/78 modificata ed integrata): la dotazione minima di parcheggi pubblici è 40 mq/100 mq. di superficie lorda di pavimento; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.
2. Verde pubblico (art. 46 – 4° comma L.R. 47/78 modificata ed integrata): la dotazione minima di verde pubblico è 60 mq/100 di superficie lorda di pavimento; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.
3. 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. 14/1999;
 - 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 purchè 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 di vicinato purchè 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) solamente nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione – realizzazione – cessione di aree 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.

8.2 STANDARD PRIVATI (parcheggi pertinenziali):

1. 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. Le caratteristiche tipologiche e funzionali dei parcheggi pertinenziali sono riportate nella normativa urbanistica del P.R.G.
2. dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali:

TIPOLOGIA	ALIMENTARE 1 posto auto ogni	NON ALIMENTARE 1 posto auto ogni
Esercizi di Vicinato (fino a 150 mq) Vedi regolamentazione specifica dal PRG	12 mq. ogni 100 mq. di SV	12 mq. ogni 100 mq. di SV
Oltre 150 mq. e fino a 400 mq.	1 posto auto ogni 30 mq. di SV	1 posto auto ogni 30 mq. di SV
Oltre 400 mq. e fino a 800 mq.	1 posto auto ogni 18 mq. di SV	1 posto auto ogni 18 mq. di SV
Oltre 800 mq. e fino a 1.500 mq.	1 posto auto ogni 13 mq. di SV	1 posto auto ogni 13 mq. di SV

3. Casi di possibile riduzione delle dotazioni. Possono essere previste riduzioni della dotazione di parcheggi pertinenziali nei soli seguenti casi:
- a) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciali di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione o ricostruzione, di una 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, 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, purchè 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

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio della concessione edilizia la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

CRITERI PER IL RILASCIO

AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA

Per le medio – piccole strutture di vendita (con SV superiore a 150 mq e fino a 800 mq a seconda dell'ambito territoriale e/o previsioni urbanistiche), nonché per i Centri Commerciali di Vicinato o Complessi Commerciali di Vicinato con SV complessiva non superiore al limite dimensionale delle medio – piccole strutture di vendita), l'autorizzazione E' DOVUTA nei casi previsti al precedente punto 7.2) delle norme sul procedimento; negli altri casi il rilascio dell'autorizzazione è subordinato oltre alla verifica di conformità urbanistica alla verifica che:

- le nuove strutture commerciali non presentino condizionamenti al tessuto abitativo esistente e siano collocate prioritariamente in unità edilizie indipendenti rispetto le unità edilizie residenziali;
- 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 servizi, la loro realizzazione può essere richiesta al soggetto e richiedente l'autorizzazione;
- i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili;
- la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.

In caso di più richieste di autorizzazione per medio - piccole strutture di vendita di rilevanza comunale, ricadenti nel medesimo ambito urbano, non avendosi di norma per tali strutture l'effetto "concentrazione", l'Amministrazione Comunale verifica proprio monitoraggio, dopo la loro apertura, gli effetti cumulativi che si sono venuti a creare, con particolare riguardo agli aspetti di traffico e necessità di parcheggi pubblici. In caso di verifica negativa, si dovrà attivare apposita Variante al P.R.G. vigente ed alla normativa urbanistica – commerciale, con lo scopo di compensare gli aspetti negativi rilevati (limitare l'apertura di nuove struttura, riorganizzazione del traffico, realizzazione di nuovi parcheggi, ecc.)