

/

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Provincia di Bologna

REGOLAMENTO

CONCERNENTE LA “DEFINIZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA” E LE “NORME SUL PROCEDIMENTO PER L’APERTURA, IL TRASFERIMENTO DI SEDE E L’AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E PER LA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ PER GLI ESERCIZI DI VICINATO”.

Approvato con deliberazione consiliare n. 83 del 29.11.2007
Pubblicato all’Albo Pretorio per 15 giorni dall’11.12.2007 al 26.12.2007
Ripubblicato all’Albo Pretorio per 15 giorni dal 22.1.2008 al 6.2.2008

CAPO I - CRITERI PER IL RILASCIO

AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA DIMENSIONE

Paragrafo 1) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA

1. Per le medio-piccole strutture di vendita (con Superficie di Vendita 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 Superficie di Vendita complessiva non superiore al limite dimensionale delle medio-piccole strutture di vendita), l'autorizzazione è dovuta nei casi previsti al punto 4.3 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 servizio, la loro realizzazione può essere richiesta al soggetto richiedente l'autorizzazione;
- i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili;
- la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.

2. 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 con 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 strutture, riorganizzazione del traffico, realizzazione di nuovi parcheggi, ecc.).

Paragrafo 2) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

1. Per le medio-grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale (con superficie superiore a 800 mq e fino a 1500 mq) il rilascio dell'autorizzazione è subordinato oltre che alla verifica di conformità urbanistica, alla valutazione della compatibilità degli effetti dell'intervento per quanto riguarda gli aspetti di mobilità e traffico, gli aspetti della compatibilità ambientale e gli aspetti socio economici.

1.1 Per quanto riguarda gli effetti sulla mobilità ed il traffico la compatibilità dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- salvaguardia dei livelli di servizio: occorre verificare che i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità delle reti di trasporto interessate, ossia che gli incrementi di traffico previsti sulle strade non superino le soglie di congestione.
- recupero delle esternalità: occorre verificare che gli interventi di miglioramento dell'infrastrutturazione e/o gli interventi di mitigazione previsti, consentano un recupero delle esternalità negative provocate, , ossia compensino gli aggravii determinati dal traffico generato.
- efficienza degli accessi: occorre verificare il corretto dimensionamento e l'efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. Questo criterio va applicato anche per l'accessibilità ai servizi di trasporto pubblico. In particolare per le medio grandi strutture del settore alimentare deve essere previsto un innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita. La valutazione del corretto dimensionamento può eventualmente comportare l'esigenza di corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi.
- affidabilità del funzionamento interno: occorre verificare il corretto dimensionamento e la efficiente organizzazione del progetto rispetto allo smistamento interno ed ai flussi generati, valutati nelle condizioni sta-

tisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica del sistema in condizioni di emergenza (accessibilità da parte dei veicoli di pronto soccorso o dei Vigili del fuoco).

- contenimento del consumo di territorio: in particolare per quanto riguarda i parcheggi devono essere ricercate quelle soluzioni che siano in grado di risparmiare territorio, ad esempio parcheggi interrati (compatibilmente con la problematica delle falde) o parcheggi pluripiano.
- adeguatezza degli spazi per il carico e lo scarico delle merci: occorre verificare che le operazioni di carico e scarico merci possano avvenire senza interferire con la viabilità pubblica; per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere prevista un'area apposita, che consenta anche lo stazionamento temporaneo di veicoli merci, senza che venga limitata la fruizione dei parcheggi pertinenti da parte della clientela.
- idoneità della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva: per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere garantita una distanza non superiore a 100 metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo. Per le altre medio grandi strutture questa condizione non è prescrittiva, ma preferenziale.

1.2 Per quanto riguarda la verifica della compatibilità ambientale dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- verifica preliminare della compatibilità acustica: le aree devono essere comprese entro ambiti classificati in classe IV ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/1995) e del DPCM 14.11.1997 (Aree ad intensa attività umana). Vanno considerati in particolare per le strade di accesso, i problemi indotti dalla prossimità rispetto ad insediamenti residenziali (inquinamento acustico ed atmosferico).
- verifica preliminare della compatibilità idrogeologica: impermeabilizzazione del suolo e capacità di smaltimento delle acque piovane; se necessario provvedere a realizzare opere idrauliche compensative.
- verifica preliminare della situazione della rete fognaria: possibilità di essere collegati ai collettori comunali o in mancanza di ciò, proporre soluzioni alternative.
- verifica preliminare della compatibilità paesaggistico-ambientale: ricercare soluzioni per limitare l'impatto visivo sul paesaggio e sul sistema storico-culturale del territorio eventualmente presente.

1.3 Per quanto riguarda la verifica degli aspetti socio economici dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- qualità complessiva del servizio all'utenza: devono essere evitate operazioni che comportino un peggioramento del servizio (ad esempio in termini di minore accessibilità).
- concorrenza fra le diverse forme distributive: deve essere perseguito l'obiettivo di permanenza o rafforzamento della concorrenza.
- effetti sociali: devono essere evitati effetti negativi rilevanti sulla tenuta della rete di vendita preesistente.

2. In caso di più richieste di autorizzazione per medio-grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari di rilevanza comunale o sovracomunale ricadenti nel medesimo ambito urbano, si raggiunge l'effetto "concentrazione", quando si supera, per sommatoria della SV delle strutture insediate, il limite fissato per i centri commerciali di attrazione di livello inferiore, cioè 4.500 mq. In tal caso l'Amministrazione Comunale valuterà con proprio monitoraggio, 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 strutture, riorganizzazione del traffico, realizzazione di nuovi parcheggi, ecc.).

Paragrafo 3) CRITERI SPECIFICI

3.1 Articolazione in sottoclassi delle medio-piccole strutture di vendita

In relazione agli ambiti territoriali individuati in sede di adeguamento del PRG Vigente alla L. R. 14/99 in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, vengono fissate per la classe delle medio-piccole strutture di vendita, due sottoclassi, che rispettivamente vanno applicate ai seguenti ambiti:

- a - medio-piccole strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq, negli ambiti **n. 2 di Sala e 3 di Osteria Nuova (per quanto riguarda il Complesso Commerciale di Vicinato previsto nella zona D3)**;
- b - medio-piccole strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq, negli ambiti n. 1 (**anche per quanto riguarda il complesso commerciale di Vicinato nelle zone C2.1**) e 4 di Padulle, 3 e 5 di Osteria Nuova.

CAPO II - NORME SUL PROCEDIMENTO

Qualora l'istanza sia sottoposta a procedimento mediante lo "sportello unico", le modalità procedurali sono quelle fissate dal relativo regolamento di attuazione vigente.

PROCEDURE DI COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER GLI ESERCIZI DI VICINATO.

AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA DIMENSIONE

1) OGGETTO

1. Le presenti norme sul procedimento disciplinano le modalità per la presentazione della comunicazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di Superficie di Vendita) e le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita (fino a 1500 mq di Superficie di Vendita).

2. In Allegato sono riportate le definizioni delle terminologie di riferimento.

2) DISCIPLINA AUTORIZZATORIA

2.1 - ESERCIZI DI VICINATO

Sono soggette a **comunicazione al Comune** (compilando l'apposito modulo 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 DI ATTIVITA'

2.2) MEDIE STRUTTURE

Sono soggette ad **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 di settore merceologico

Sono soggette a **comunicazione al Comune** (compilando l'apposito 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'

3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

3.1 – ALLEGATI AI MODULI COM 1, COM 2 E COM 3

1. ELENCO DOCUMENTAZIONE GENERALE

- 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 domanda sul PRG Vigente (utilizzando le planimetrie del PRG Vigente con l'individuazione degli ambiti urbani commerciali)
- c) planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché la indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio
- 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 fissi e chiaramente individuabili
- e) relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti di cui al seguente punto 6
- f) atti di trasferimento di azienda (in caso di sub ingresso)

- 2. Alle domande e comunicazioni presentate con il modulo COM 1, COM 2 e COM 3, devono essere allegati gli elaborati di cui sopra secondo le tipologie, casistiche e documentazione di cui alla successiva tabella.
- 3. La modulistica sopracitata dovrà essere compilata secondo le istruzioni ministeriali emanate con circolare n° 3465/C del 25.05.1999.

STRUTTURE DI VENDITA	DOCUMENTAZIONE (vedi elenco)							Autorizzazione Sanitaria per il Settore alimentare	Decorrenza giorni	Tempi Autorizzazione giorni
	(a)	(b)	©	(d)	(e)	(f)	Mod. COM			
VICINATO							1	X		
A1	X	X		X	X		1	X	30	
A2		X		X	X		1	X	30	
B						X	1	X	immed.	
C1		X		X			1	X	30	
C2		X		X	X		1	X	30	
C3		X		X			1	X	30	
D		X		X			1		Immed.	
MEDIE										
A1	X	X	X	X	X		2			
A2	X	X	X	X	X		2	X		90
B1	X	X	X	X	X		2	X		90
B2	X	X	X	X	X		2	X		90
B3	X	X	X	X	X		2	X		90
B4		X	X	X	X		2	X		90
C						X	3	X	Immed.	
D1				X			3	X	30	
D2				X			3		30	
E							3		Immed.	

- 4. Ulteriore o diversa documentazione od elaborati potranno essere richiesti d'ufficio in base a particolari fattispecie di insediamento, in relazione ai luoghi interessati dall'attività ed alla tipologia dell'edificio, al fine della necessaria completezza documentale.

5. Nel caso che parte della documentazione sia dichiarata già presente agli atti del Comune, la medesima sarà acquisita d'ufficio (art. 18 Legge 241/90).
6. Contenuti della relazione tecnica
- 6.1. Per gli esercizi di vicinato la relazione tecnica deve riassumere i dati quantitativi principali dell'intervento (settore merceologico con relativa Superficie di Vendita, superficie totale, parcheggi pertinenziali, standard pubblici da realizzare o monetizzare, ecc.);
- 6.2. Per le medio-piccole strutture di vendita nonché le medio-grandi strutture del settore non alimentare, la relazione tecnica dovrà sviluppare i seguenti temi:
- descrizione di utilizzo dell'area e degli immobili oggetto dell'intervento
 - descrizione della o 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 delle Superfici di Vendita, 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
- 6.3. Per le medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare, oltre a quanto previsto al precedente punto 6.2, la relazione tecnica dovrà inoltre sviluppare i seguenti temi:
- a) temi riguardanti la mobilità**
- descrizione dello stato ante-operam: rete delle infrastrutture esistenti, flussi di traffico, livelli di servizio e/o congestione della rete viaria nelle ore di punta, stato di servizio del trasporto pubblico
 - stima dei flussi globali previsti in relazione alla nuova struttura e nell'ora di punta
 - descrizione dello stato post-operam: descrizione dello stato di efficienza della rete e descrizione delle eventuali opere previste ai fini del potenziamento dei livelli di servizio e della mitigazione degli effetti indotti.
- b) temi socio economici**
- definizione dei parametri economici di fattibilità della struttura o delle strutture previste, distintamente per le diverse tipologie e categorie merceologiche previste; fatturato minimo atteso, bacino di mercato necessario, occupazione prevista.
 - definizione dell'area di attrazione potenziale in base alle quote di utenza prevista.
 - analisi quantitativa e qualitativa della rete dei servizi commerciali esistenti nell'area di attrazione.
 - stima delle quote di mercato e degli effetti sugli equilibri esistenti con riferimento alle diverse forme distributive.
- 6.4. Nei casi di trasferimento di sede gli argomenti di cui alla lettera a) del precedente punto 6.3, devono essere svolti in confronto alla nuova collocazione e quella esistente.

3.2 – VERIFICHE PRELIMINARI

1. Ai fini della compilazione del "quadro autocertificazione" relativo al modulo COM 2 dovranno acquisirsi preliminarmente gli estremi di autorizzazioni o concessioni edilizie in possesso o già possedute da parte del richiedente, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione commerciale. Nell'eventualità di casi complessi concernenti cambi d'uso (con o senza opere), di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, dovrà di norma adottarsi la seguente metodologia procedimentale:
- a) individuare (autonomamente o assieme agli uffici comunali competenti) se la zona o l'ambito in cui si intende presentare una domanda di autorizzazione commerciale è conforme alla normativa del Piano Regolatore, verificando in particolare se può assolvere alla richiesta degli standard pubblici o di uso pubblico, fissati dalla normativa stessa;
 - b) verifica se per realizzare l'iniziativa commerciale, l'immobile o l'area individuata necessita di interventi edilizi assoggettati ad autorizzazione o concessione edilizia, nel qual caso deve prioritariamente adeguare l'immobile o l'area individuata;
 - c) possesso del titolo di disponibilità sull'immobile o sull'area individuata.
2. A conclusione della ricognizione preliminare e, se del caso, ottenuta l'autorizzazione o concessione edilizia e la relativa agibilità od abitabilità (i cui estremi dovranno essere riportati al punto 3 dell'autocertificazione inserita nel modulo 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 assieme 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 è subordinato alla preventiva conclusione dell'iter di approvazione del piano attuativo o del rilascio dell'agibilità od abitabilità sull'immobile di cui al punto precedente.

3.3 – VERIFICA DEGLI STANDARD

1. La verifica degli standard per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, deve essere fatta in caso di:

- a) ampliamento mediante cambio d'uso, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita in ampliamento nel caso in cui l'ampliamento non supera il 20% della SV originaria e se con l'ampliamento non si supera la classe dimensionale iniziale.
- b) Ampliamento mediante cambio d'uso, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita totale nel caso in cui l'ampliamento è superiore al 20% della SV originaria e/o se con lo stesso ampliamento si supera la classe dimensionale iniziale.
- c) apertura di un nuovo esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso (autorimesse, magazzini, abitazioni, ecc.) verificandosi un aumento di carico urbanistico.
- d) variazione del settore merceologico (dal settore non alimentare al settore alimentare) con o senza ampliamento e/o trasferimento.
- e) nel caso in cui l'ampliamento di SV avvenga mediante sommatoria di SV relativa ad esercizi di vicinato esistenti alla data di entrata in vigore del Dlgs n. 114/98, la verifica degli standard non va eseguita.

Dopo aver eseguito la verifica degli standard, si applicano le modalità operative riportate nell'allegato, al punto 7, per quanto riguarda le possibilità di monetizzazione e/o riduzione delle dotazioni di standard.

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 nell'allegato al punto 7.

4) PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

4.1. SOGGETTI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO (nel caso in cui il responsabile dell'ufficio commercio coincida con il responsabile o dell'ufficio tecnico o della polizia municipale lo schema seguente è automaticamente aggiornato)

<u>TIPOLOGIA ESERCIZIO</u>	<u>SOGGETTI INTERNI INTERESSATI</u>
a) Esercizi di vicinato:	conferenza dei servizi interna formata da: - responsabile ufficio commercio - responsabile ufficio tecnico
b) Medio-piccole strutture di vendita di rilevanza comunale:	conferenza dei servizi interna formata da: - responsabile ufficio commercio - responsabile ufficio tecnico - responsabile della polizia municipale
c) Medio-grandi strutture di vendita di rilevanza comunale:	conferenza dei servizi interna formata da: - responsabile ufficio commercio - responsabile ufficio tecnico - responsabile della polizia municipale
d) Medio-grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale:	conferenza dei servizi interna formata da: - responsabile ufficio commercio - responsabile ufficio tecnico - responsabile della polizia municipale - consultazione con i comuni limitrofi

4.2. 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. Decorso 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 (ovvero 90 giorni) dal ricevimento della integrazione richiesta.

3. Qualora la documentazione integrativa non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda sarà archiviata d'ufficio.
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il responsabile del procedimento, convocando una conferenza di servizi interna all'Amministrazione e con i soggetti individuati al precedente punto 4.1, verifica:
 - che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme alle Norme del Piano Regolatore Generale 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'attività istruttoria il responsabile del procedimento formula al Responsabile del Servizio/Settore una proposta motivata di rilascio, di rilascio condizionato, o di diniego. Il Responsabile del Settore, vista la proposta motivata del responsabile del procedimento, adotta, assumendone la responsabilità, il provvedimento definitivo di rilascio o diniego dell'autorizzazione.
6. Del provvedimento conclusivo è data comunicazione immediata all'interessato e comunque entro novanta giorni dalla data di valida presentazione della domanda di autorizzazione.
7. 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 è concessa prioritariamente:
 - a) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;
 - b) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione.
8. La priorità fra le domande concorrenti tiene altresì conto dei seguenti elementi:
 - a) 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;
 - b) numero totale di occupati previsto nella struttura;
 - c) recupero di spazi degradati e contenitori dismessi;
 - d) migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto presentato;
 - e) 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 dei 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 quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

4.3. AUTORIZZAZIONI DOVUTE

1. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/99 costituisce atto dovuto, nel rispetto delle previsioni urbanistiche fissate dal P.R.G. e delle condizioni di cui al punto successivo che devono essere contestualmente tutte presenti, 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).
2. Il rilascio dell'autorizzazione per le strutture di cui al punto precedente, è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di almeno 4 esercizi di vicinato con superficie inferiore a 150 mq;
 - b) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'art. 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426 per la vendita di generi di largo e generale consumo;
 - c) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale occupato, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;

- d) che la Superficie di Vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati alla lettera d) del comma 1 dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98 (cioè 150 mq) tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o della concentrazione.

3. Il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del presente articolo comporta la revoca dei titoli autorizzatori preesistenti.

4.4. CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE

L'atto di autorizzazione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'autorizzazione
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell'autorizzazione
- c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento
- 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 nel settore alimentare
- i) eventualmente, se già posseduta, 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.

4.5. 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 un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione, ed entro due anni relativamente ad una grande struttura di vendita, salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- b) sospende l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- c) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all'articolo 5, comma 2, del Dlgs. 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 D.lgs 114/98.

Il Responsabile del settore ordina la chiusura di un esercizio di vicinato qualora il titolare:

- a) sospende l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- b) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all'articolo 5, comma 2°, del Dlgs 114/98;
- c) 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 D.lgs 114/98.

Il Responsabile del settore ordina la chiusura immediata dell'esercizio di vendita in caso di svolgimento abusivo dell'attività.

4.6. PUBBLICITA' DELL'AUTORIZZAZIONE

1. 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 quindici giorni consecutivi.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dell'autorizzazione e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o del Piano Particolareggiato di attuazione.

4.7. MODIFICHE INTERNE

1. La modifica del lay-out interno di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della Superficie di Vendita è soggetta al solo obbligo di comunicazione al Comune accompagnata da planimetria in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita nella nuova sistemazione prevista.

ALLEGATO

1) DEFINIZIONI

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

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

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.

Un autosalone o un autoparco (per la commercializzazione di autoveicoli, motocicli, autocaravan, roulotte, trattori, ecc.) definito o come spazio delimitato da strutture murarie (autosalone) o da un piazzale, asfaltato o meno, recintato o meno (autoparco), è definito Superficie di vendita quando i locali o gli spazi all'aperto sono direttamente accessibili dai clienti.

Per similitudine qualsiasi altra attività (vivaio, serre fiori, prodotti per l'edilizia, ecc.) che si trova nelle stesse condizioni, viene definita Superficie di Vendita.

1.2. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO – questa definizione va utilizzata per la quantificazione degli standard pubblici (art. 46, comma 4°, L.R. 47/78 modificata)

1. Si intende come superficie lorda di pavimento, la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita più 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.

2. SETTORI MERCEOLOGICI

2.1. I settori merceologici sono costituiti da:

- a) settore prodotti alimentari
- b) settore prodotti non alimentari

2.2. Variazione del settore merceologico

1. 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 Superficie di Vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

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

3. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

3.1. IN TERMINI DI CLASSI DIMENSIONALI, le tipologie di esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccole dimensioni aventi Superficie di Vendita non superiore a 150 mq
- b) **medio-piccole strutture di vendita**: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 150 mq e fino a 400 o 800 mq. secondo quanto previsto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, *paragrafo 3)*".
- c) **medio-grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 800 mq e fino a 1500 mq
- d) **grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 1.500 mq

- e) **grandi strutture di vendita di livello superiore** con almeno 4.500 mq di SV alimentare ed almeno 10.000 mq di SV per le non alimentari

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.

3.2. IN TERMINI DI MODALITA' INSEDIATIVE, vengono individuate le seguenti situazioni:

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

Definizioni

- a) **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.

- b) **Si definisce centro commerciale** 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, 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 centro commerciale 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.

- c) **Un centro commerciale di attrazione di livello superiore si definisce tale**, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/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 i 10.000 mq di SV.

Un centro commerciale di attrazione di livello inferiore si definisce tale, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/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 complessive non superano i 10.000 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.

- d) **Si definisce area commerciale integrata** un'area interessante almeno due 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. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotati di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Si definisce area commerciale integrata di livello superiore quella che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o 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.

3.3. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: DEFINIZIONE DI RILEVANZA COMUNALE O SOVRACOMUNALE

1. Una medio-piccola superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo il caso in cui sia collocata in situazione di confine presso un centro di altro comune;
2. Una medio-grande superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza sovracomunale;
3. Una medio-piccola superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale;
4. Una medio-grande 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 e 10.000 mq per i comuni con popolazione superiore) o sia presente la possibilità (previsioni urbanistiche) di attuare in futuro tale concentrazione.

4. TRASFERIMENTI DI SEDE

1. 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 moduli COM 1 e COM 2 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

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

6. SUB INGRESSO

1. Per sub-ingresso si intende la modifica della titolarità di un'autorizzazione rilasciata, tramite trasferimento della gestione o della proprietà dell'attività. Il sub-ingresso 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.

7. STANDARD URBANISTICI

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

7.1 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 mq di superficie lorda di pavimento; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.
- 3. Gli standard non possono essere monetizzati** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione.
- 4. Gli standard possono essere monetizzati** dove previsto dalla normativa urbanistica e nei seguenti casi :
 - a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99;
 - b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

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

7.2 STANDARD PRIVATI (parcheggi pertinenziali)

1. Parcheggi pertinenziali: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale. Le caratteristiche tipologiche e funzionali, dei parcheggi pertinenziali sono riportate nella normativa urbanistica del P.R.G. all'art. 44.

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) <i>(vedi regolamentazione specifica dal P.R.G.)</i>	83 mq di SV ovvero (30 mq/100 mq di SV)	83 mq di SV ovvero (30 mq/100 mq di SV)
oltre 150 e fino a 400 mq	30 mq di SV ovvero (83,2 mq/100 mq di SV)	40 mq di SV ovvero (62,5 mq/100 mq di SV)
oltre 400 e fino a 800 mq	18 mq di SV ovvero (139 mq/100 mq di SV)	25 mq di SV ovvero (100 mq/100 mq di SV)
oltre a 800 e fino a 1500 mq	13 mq di SV ovvero (192,3 mq/100 mq di SV)	20 mq di SV ovvero (125 mq/100 mq di SV)

3. Casi di possibile riduzione delle dotazioni. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti solamente nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richiesti in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso in cui l'ampliamento previsto al punto precedente sia superiore al 20% e non sia possibile realizzare i parcheggi pertinenziali per dimostrati motivi di spazio reperibile, tali parcheggi possono essere monetizzati.
- d) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

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.