



# COMUNE DI MASSANZAGO

*SUB A)*  
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.S./C.C.

N. 21 DEL 11.05.2010



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Nadia Celeghini

## CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA (Legge Regionale 13 agosto 2004 n. 15)

*approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 19/09/2005  
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_*

### PARTE PRIMA

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

#### **CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Ai sensi della Legge Regionale n° 15 del 13 agosto 2004 - "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", di seguito definita Legge Regionale e della Deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18.02.2005, 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.
2. Il parametro di densità è definito dall'intera rete commerciale comunale, quindi dalle sommatorie della superficie commerciale degli esercizi di

vicinato e da quelle delle medie e grandi strutture di vendita, da verificarsi separatamente per i due settori merceologici: alimentare e non alimentare.

3. Sono interessate dalla verifica dell'indice di equilibrio le medie strutture di vendita:
  - a) nuove aperture di media struttura di vendita con superficie superiore a mq. 1000;
  - b) Ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiori a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni;
  - c) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq.1000 non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento superano mq. 1000.

## RETE DI VENDITA

1. Ai sensi della Legge Regionale 15/2004 e della Deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18.02.2005, la rete di vendita al dettaglio è formata da: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande distribuzione.
2. Alla data del 01/03/2010 nel Comune dell'Unione di Massanzago sono autorizzati:

COMUNE DI MASSANZAGO				
<b>ESERCIZI DI VICINATO</b> (fino a mq. 150)	n° esercizi	superficie alimentare	superficie non alimentare	superficie totale
settore alimentare	9	494		494
settore non alimentare	30		2148	2148
misto (alimentare e non alimentare)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>39</b>	<b>494</b>	<b>2148</b>	<b>2642</b>
<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b> (da 151 mq. sino a 1500 mq.)	n° esercizi	superficie alimentare	superficie non alimentare	superficie totale
settore alimentare	2	580	449	1209
settore non alimentare	10	0	2715	2715
misto (alimentare e non alimentare)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>580</b>	<b>3164</b>	<b>3924</b>

3. Per il calcolo dell'indice di equilibrio, la superficie di vendita di riferimento è quella autorizzata.
4. Ai soli fini di verifica dell'indice di equilibrio, la superficie della tabella VIII° della Legge n. 426/71 e la superficie per il settore misto come individuato dall'art. 7, comma 4, lett. d), della Legge Regionale, comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari, la cui ripartizione interna della superfici di vendita tra le due merceologie è nella disponibilità del titolare dell'autorizzazione commerciale, viene definita per il 60% alimentare e per il 40% per il non alimentare.

## INDICE DI EQUILIBRIO

1. Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale viene applicato, per il rilascio della autorizzazione per le medie strutture di vendita, definite "medio-grandi" (con superficie superiore ai 1000 mq.), il rapporto di equilibrio, tra il valore di densità delle medie e grandi strutture di vendita e gli esercizi di vicinato secondo l'identificazione del rapporto medesimo fissato dalla Regione con la D.G.R. n. 496 del 18.02.2005.

Il rapporto di equilibrio deve essere verificato:

- per il settore alimentare;
- per il settore non alimentare [*comprendente sia il non alimentare generico (L.R 15/2004, art. 7, comma 4, lett. b) che il non alimentare a grande fabbisogno di superficie (L.R 15/2004, art. 7, comma 4, lett. c.)*];

2. Per ciascuno di tali settori l'indice di equilibrio di tale rapporto viene pertanto così determinato:

$\frac{\text{somatoria superfici di vendita di esercizi di vicinato}}{\text{somatoria superfici di vendita di medie e grandi strutture di vendita}} = 1,0$
--

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

1. Significa che fra esercizi di vicinato e quelli di media e grande distribuzione esiste un perfetto equilibrio. In questo caso non sono consentite:
  - a) le aperture di medie strutture con superfici di vendita superiori a mq. 1000;
  - b) l'ampliamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq. 1000, non operanti da almeno tre anni;
  - c) l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a mq. 1000, non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

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

1. Nel caso in cui l'indice di equilibrio sia superiore a 1,0 significa che gli esercizi di vicinato sono più diffusi di quanto non lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture ed ampliamenti di medie strutture di vendita, con superfici superiori a mq. 1000, nonché gli ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq. 1000, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

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

1. 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 quelle di vicinato. Ciò evidenzia uno squilibrio nella rete commerciale comunale.
2. 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.
3. I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione del "parametro di densità", devono essere comunicati semestralmente, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge Regionale, all'Amministrazione Provinciale di Padova, 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**

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 4, della Legge Regionale, la programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:
  - a) **alimentare:** si intende il settore comprensivo di tutti i prodotti alimentari nonché dei prodotti per la pulizia e l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria.
  - b) **non alimentare generico:** comprende tutti i prodotti non alimentari, esclusi i casi previsti dalla successiva lettera c).
  - 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 (*all'interno di ciascuna categoria sono ricompresi tutti i prodotti ivi riconducibili, nonché quelli che rientrano come loro complementari e che, per loro natura, necessitano di grande fabbisogno di superficie*).
  - b) **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.

## PARTE SECONDA

# REGOLAMENTO

### CAPO I

#### Oggetto e Definizione

#### Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento, disciplina NEL Comune di Massanzago, in attuazione della Legge Regionale 13 agosto 2004 n°15, articolo 14, comma 1, l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie oltre mq. 150 e non superiore a mq. 1.500, in tutto il territorio del Comune, avente una popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

#### 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 "medio-piccola"**: una struttura con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1000 in tutto il territorio comunale.
  - b) **struttura di vendita "medio-grande"**: una struttura con superficie di vendita da mq. 1001 a mq. 1500 in tutto il territorio comunale.
  - c) **grande struttura di vendita**: esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq. 1500 e sino ad un massimo di mq. 15000 in tutto il territorio comunale.
  - d) **centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituito da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici;
  - e) **parchi commerciali**: le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi i limiti di mq. 1500.
  - 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 il deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce;
  - g) **concentrazione**: la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
  - h) **accorpamento**: l'ampliamento della superficie di media o grande struttura di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita e anche esercizi di vicinato preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del medesimo comune purché

- rientranti nell'ambito nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle 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;
  - j) **criterio di correlazione**: s'intende la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;
  - k) **per area commerciale**: s'intende l'intero ambito del territorio comunale.

### Art. 3 - Zone comunali

1. Agli effetti del presente regolamento si individuano le aree interessate per gli insediamenti di medie strutture di vendita, con il seguente criterio:

zona urbanistica "A"	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Medio Piccole</li> <li>➤ Centri commerciali con area di vendita non superiore a 4000 mq. e che siano oggetto di specifica convenzione con l'Amministrazione pubblica</li> </ul>
zona urbanistica "B"	➤ Medio Piccole
zona urbanistica "C"	➤ Medio Piccole
zona urbanistica "D"	➤ Medio Piccole, Medio Grandi e Grandi strutture di vendita specificatamente indicate nelle N.T.A. del P.R.G.

2. Ai fini della programmazione commerciale il territorio del Comune viene considerato come unica zona commerciale.

## CAPO II

### PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 4 - Durata della programmazione

1. Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale, la programmazione commerciale ha la stessa durata di quella regionale e precisamente di 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 nuovi criteri commerciali di programmazione del Comune.
3. Per particolari esigenze è possibile in qualsiasi momento apportare modifiche non sostanziali al presente regolamento.

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

1. Le aree sovracomunali o provinciali di cui alla lettera a), comma 1), dell'art. 5, della legge regionale n. 15/2004, sono individuate dalla Provincia di Padova nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'ambito di quanto previsto dall'art. 22, comma 1, lett. m), della legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 "norme per il governo del territorio".

2. In fase di prima applicazione il Comune di Massanzago è inserito nell'area sovracomunale n. 8 "Cittadella -Camposampiero così come previsto nell'allegato "A" della legge regionale.
3. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura di vendita è soggetta ai criteri di cui all'art.14 della legge regionale, all'indice di equilibrio definito dalla deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18 febbraio 2005 ed al presente regolamento.
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 mq. 1000;
  - b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1000, nel limite dimensionale di mq. 1000;
  - c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie inferiore a mq.1000 che per effetto dell'ampliamento superano i mq. 1000;
  - d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a mq. 1000.

#### **Art. 6 - Medie strutture fino a 1000 mq. (medio-piccole)**

1. Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale sono definite strutture di vendita "medio-piccola", quelle con superficie di vendita da mq. 151 ai mq. 1000 avente il Comune una popolazione complessiva inferiore a 10.000 abitanti.
2. Il rilascio di autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e concentrazione delle strutture di vendita "medio-piccole" è soggetto ai seguenti criteri, tenuto conto di quanto previsto all'art. 3, primo comma, del presente regolamento:

#### **A)- Esercizi di settore non alimentare generico**

1. Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal competente ufficio, il trasferimento, l'ampliamento e la nuova apertura di strutture di vendita "medio-piccole" e possono essere localizzate in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale nelle zone territoriali omogenee di tipo A - B - C1 e C2 oltre che 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.
2. Per i prodotti di complemento merceologico orto-florovivaistico di cui alla legge regionale 12.04.1999, n. 19, è sempre dovuto il rilascio dell'autorizzazione nei limiti e con le modalità previsti dalla D.G.R. 27.07.1999, n. 2681.

#### **B) - Esercizi del settore alimentare**

1. Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento di superficie di vendita e il trasferimento di sede delle strutture di vendita "medio-piccole" del settore alimentare possono essere localizzate in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale nelle zone

territoriali omogenee di tipo A - B - C1 e C2 oltre che 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.

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

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

1. Sono liberamente consentiti 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 commerciale, purché non si configuri, con l'inserimento di tale struttura, un parco commerciale.

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

1. Sono liberamente 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. Possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A - B - C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale, purché non si configuri, con l'inserimento di tale struttura, un parco commerciale.
2. L'esercizio del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie può mutare l'attività nel settore non alimentare generico e alimentare fino ad un massimo di mq. 1000, nelle zone territoriali omogenee di tipo A - B - C1 e C2, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale, non è ammesso il mutamento della merceologia in alimentare e non alimentare generico.

**E) - Vincoli**

1. Sono sempre fatte salve le prescrizioni contenute nelle N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione - del P.R.G. - Piano Regolatore del Comune - in vigore.

**F) - Parcheggi ed aree pubbliche (servizi)**

1. Per le medie strutture di cui all'art. 2, comma 1, lett. a), "medio-piccole", la definizione delle aree a parcheggio ed a servizi avviene in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o in sede di strumento attuativo, come previsto dall'art. 16, della legge regionale.

#### **Art. 7 - Medie strutture da mq. 1001 a mq. 1500**

1. La media struttura di vendita da mq. 1001 a mq. 1500 Comune, 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 del tipo D, è consentito l'insediamento di medie strutture purché vi sia specifica destinazione commerciale e sempre che non si configuri un parco commerciale.
3. Gli insediamenti di cui al 1° comma, sono vincolati alla verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lett. h) delle L.R. n. 15/04, così come definito con deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18 febbraio 2005 (*pubblicato 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 (*comprende il non alimentare generico e il non alimentare a grande fabbisogno di superficie*).
5. L'autorizzazione alla vendita per una media struttura derivante dalla concentrazione di quattro o dall'accorpamento di più esercizi dotati di tabelle per generi di largo e generale consumo, già autorizzati ai sensi della ex Legge n. 426/71, è rilasciata in deroga alla programmazione commerciale comunale, nel rispetto delle condizioni previste dall'art.14, comma 8, lett. a), b) e c), della legge regionale n. 15/04, purché in conformità con le norme di zona e sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura determinata dalle NTA del PRG.
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 mq. 1500.
7. Non è possibile mutare il settore non alimentare generico o a grande fabbisogno di superficie in settore alimentare per esercizi con superficie superiore a mq. 1000 ubicati nelle zone A - B - C1 e C2;

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

1. Ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale n. 15/04, le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle media strutture di vendita, come individuate all'art. 17, comma 1, lettera b), "medio-grandi", della legge regionale e meglio specificate nell'art. 7 del presente regolamento, devono prevedere un'idonea 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 domande dovranno essere corredate da un idoneo studio sull'impatto di viabilità. Esso deve essere corredato da idonei progetti e da 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 n. 569 del 25.02.05).

#### **Art. 9 - Caratteristiche degli esercizi**

1. I locali destinati alla vendita al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni fatti salvi i diritti dei terzi. In questi casi devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica.
2. Nel caso in cui la ditta svolga anche attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interne ma non accessibili al pubblico e ingressi distinti.
3. 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:
  - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - materiale elettrico;
  - ferramenta ed utensileria;
  - colori, vernici, carta da parati;
  - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - articoli per il riscaldamento;
  - strumenti scientifici e di misura;
  - macchine per ufficio;
  - auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia;
  - legnami;
  - mobili, lampadari e complementi d'arredo;
  - nautica.
4. Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati identifica un unico esercizio commerciale.

#### **Art. 10 - Aree libere e parcheggio**

1. Per 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 l'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.

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 - Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita**

1. Per la procedura di controllo delle dichiarazioni di inizio attività e delle comunicazioni e per l'istruttoria delle domande ed il rilascio delle autorizzazioni, si applicano le disposizioni del D.P.R. 26 aprile 1992, n. 300.
2. La domanda per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento del settore merceologico delle medie strutture di vendita deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Regione e presentata all'ufficio protocollo del Comune.
3. Nella domanda devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:
  - a) l'ubicazione (*via e numero civico - dati catastali*), la superficie di vendita ed il settore o i settori merceologici dell'esercizio;
  - b) il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114, in caso di autorizzazione per il settore alimentare o per il settore misto;
  - b) l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 5, comma 2, del D.Lgs. 114/98.
4. L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente a pena di nullità e deve essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.
5. Nei casi di incompletezza o assenza dei dati su indicati, il responsabile del procedimento comunica l'inammissibilità della domanda entro 10 giorni dal ricevimento della stessa, precisando che la richiesta potrà essere esaminata previa presentazione di una nuova domanda.
6. L'istanza di autorizzazione dovrà essere corredata, a pena di improcedibilità della stessa, dalla seguente documentazione:
  - a) una relazione tecnico-descrittiva che dimostri:
    - la compatibilità dell'insediamento con lo strumento urbanistico;
    - sommaria analisi della rete stradale e di penetrazione all'area e all'organizzazione dell'accessibilità veicolare e degli spazi a parcheggio;
    - dichiarazione che dall'insediamento del nuovo esercizio commerciale non derivi la costituzione o di un centro commerciale (*art. 9 L.R. 15/2004*) o di un parco commerciale (*art. 10 L.R. 15/2004*) o di un'aggregazione di esercizi (*art. 14, comma 12, L.R. 15/2004*);

- b) planimetria dell'area in scala adeguata con indicata la viabilità esistente e quella in programma, l'accessibilità, le superfici a servizio e i parcheggi vincolati al punto vendita con quantificazione degli stessi rispetto alle prescrizioni di legge;
  - c) planimetria della struttura in scala 1:100 e per le strutture "medio-grandi" che andranno ad insediarsi nelle zone urbanistiche di tipo "D", indicazione degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio esistenti nel contesto dell'area di insediamento;
  - d) autocertificazione attestante gli estremi del titolo edilizio (*permesso di costruire, D.I.A., agibilità dei locali*) già rilasciato in precedenza e riferito alla corrispondente iniziativa commerciale oggetto della richiesta, o qualora il richiedente non ne sia in possesso - copia della documentazione già presentata al Comune al fine di ottenerne il rilascio;
  - e) nel caso di domande per strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq. "medio-grandi" la documentazione relativa alla viabilità e al traffico come previsto dall'allegato "A" della D.G.R. 25.02.2005 n. 569, per i seguenti casi:
    - nuove aperture;
    - ampliamento superiore al 50% della superficie di vendita esistente alla data di entrata in vigore dei presenti criteri.
7. Nei casi di incompletezza della documentazione presentata, il responsabile del procedimento comunica l'improcedibilità della domanda entro 10 giorni dal ricevimento della stessa al protocollo del Comune, precisando che la stessa diverrà procedibile solo dalla data di completa integrazione della documentazione mancante.
8. L'esame della domanda ed il rilascio dell'autorizzazione non sono subordinati alla presentazione preventiva del certificato sanitario di idoneità dei locali per le attività non alimentare o della D.I.A. sanitaria per la vendita di prodotti alimentari.
9. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale deve essere contestuale al rilascio del titolo edilizio qualora in sede di presentazione della domanda di autorizzazione commerciale non sia stato allegato il titolo edilizio ma solo la richiesta per ottenerlo. Pertanto l'eventuale diniego del titolo edilizio comporta anche il diniego dell'autorizzazione commerciale.
10. Per le strutture di vendita "medio-grandi", il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura o l'ampliamento, distintamente per i settori alimentare, non alimentare, misto o non alimentare a grande fabbisogno di superficie, fra le domande concorrenti, presentate o regolarizzate nello stesso mese di calendario, viene data la priorità agli ampliamenti rispetto alle nuove aperture, nel seguente modo:

**ampliamenti**, nelle seguenti fattispecie in ordine decrescente:

- a) esercizi operanti da almeno tre anni dalla data di entrata in vigore dei presenti criteri;
- b) esercizi non operanti da almeno tre anni dalla data di entrata in vigore dei presenti criteri;
- c) minore superficie richiesta;
- d) data di presentazione della domanda;

**nuove aperture**, nelle seguenti fattispecie in ordine decrescente:

- a) domanda di aggiunta di settore merceologico;
- b) nuovi esercizi con minor superficie richiesta;
- c) data di presentazione della domanda.

11. Il termine di cui all'art. 22, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 114/98 "12 mesi" per l'inizio dell'attività decorre dalla data in cui il richiedente ha avuto comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione.  
L'autorizzazione dovrà essere materialmente ritirata entro il termine previsto dall' art. 22, comma 4, lettera a), del D.Lgs. 114/98, previa presentazione di tutta la documentazione richiesta.

#### **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 Comune, decorso tale termine, l'autorizzazione s'intende rilasciata.
2. Il termine del procedimento può essere sospeso dal responsabile del procedimento una sola volta per la richiesta di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda al Comune.
3. In caso di procedimento di particolare complessità o ogni volta risulti necessario, il responsabile del procedimento entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda al protocollo del Comune, può convocare una conferenza di servizio tra tutti gli Uffici ed Enti esterni interessati, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90.
4. 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, verificare in sede di rilascio di concessione edilizia, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e della legge regionale n.15/2004. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

#### **Art. 13 - Parchi commerciali, aggregazioni e centri commerciali di medio dettaglio**

1. È facoltà del Responsabile del procedimento richiedere, anche per gli esercizi di vicinato, una dichiarazione attestante che dall'insediamento del nuovo esercizio non derivi la costituzione di un centro commerciale di cui all'art. 9 della L.R. 15/2004 o di un parco commerciale di cui all'art. 10 L.R. 15/2004;
2. Chi intenda creare un centro commerciale al dettaglio mediante l'apertura di almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici, provvisti di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, può presentare al sindaco un'unica domanda, che sarà esaminata secondo un criterio unitario e nel rispetto dei limiti dimensionali previsti ai precedenti artt. 6 e 7, in conformità alle presenti norme.
3. Per il centro commerciale viene rilasciata - nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 6 e 7 - un'autorizzazione generale di media struttura relativa alla configurazione e alle tipologie merceologiche dei singoli esercizi commerciali in esso autorizzati. Successivamente per ogni singolo esercizio dovrà essere rilasciata apposita autorizzazione, previo consenso

del soggetto referente del centro commerciale, comunicato ai sensi dell'art. 9, secondo comma, della legge regionale.

4. Qualora il soggetto di cui al comma 2 chieda, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi oggetto della domanda, che le stesse siano intestate ad altri soggetti, la richiesta va accolta alla sola condizione che questi ultimi siano in possesso dei prescritti requisiti per l'esercizio dell'attività.
5. Coloro che intendano creare un centro commerciale al dettaglio mediante l'apertura di esercizi di cui vogliano conservare la distinta titolarità, possono chiedere che l'esame delle domande sia fatto congiuntamente e secondo un criterio unitario, in conformità alle presenti norme.
6. Prima del rilascio dell'autorizzazione è possibile sostituire i richiedenti originari con altri.
7. Le fattispecie di cui ai commi 4 e 6 non costituiscono casi di subingresso.
8. Le autorizzazioni amministrative relative a singoli esercizi collocate all'interno del centro commerciale non possono essere trasferite al di fuori del centro commerciale stesso.
9. Nel caso di "aggregazioni" di esercizi commerciali, esclusi gli esercizi di vicinato, non rientranti nei parchi commerciali, quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo previsto per le medie strutture di vendita, devono osservare la distanza di almeno 400 (quattrocento) metri da analoghe aggregazioni e devono essere dotate di infrastrutture, parcheggi e spazi di servizio propri e gestiti autonomamente.  
L'obbligo del rispetto della distanza suddetta non sussiste fra le aggregazioni sopra descritte ed esercizi singoli o centri/parchi commerciali.  
La distanza rispetto ad altre aggregazioni va misurata nel rispetto del criterio relativo al percorso pedonale più breve compreso tra gli ingressi ai fabbricati, nel rispetto del codice della strada.

## **CAPO IV**

### **TUTELA DEI CENTRI STORICI**

#### **Art. 14 - Centri storici, così definiti dal punto di vista urbanistico**

1. Ai sensi dell'art. 26 della legge regionale, è individuato come "centro storico", la zona urbanistica di tipo "A" così definite delle N.T.A. del P.R.G. del Comune, nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.

#### **Art. 15 - Rivitalizzazione del centro storico**

1. Anche in deroga ai limiti di superficie previste per le attività commerciali il Comune, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, può autorizzare la realizzazione di centri commerciali utilizzando

immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq. 4000 e a condizione che il 50% del numero degli esercizi abbia la superficie di vendita inferiore al limite previsto per i negozi di vicinato. Tali autorizzazioni definite da un accordo di programma concluso previa consultazione delle organizzazioni di cui all'art. 14, comma primo, della legge regionale n. 15/04, non possono essere oggetto di trasferimento né di ampliamento.

2. Le disposizioni di cui al precedente punto si applicano, inoltre, ai manufatti di archeologia industriale appositamente individuati dallo strumento urbanistico generale, anche se collocati in aree diverse dalla Zona A "Centro Storico", purché specificamente individuati ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale.
3. Sono regolati con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale gli aspetti relativi a:
  - a) area destinata a parcheggio entro una distanza di 300 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga agli standard previsti dall'articolo 16, comma 1, lett. a), della legge regionale n. 15/04, fino al 50% o con utilizzo di soluzioni alternative quali convenzioni con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multipiani o sotterranei, servizio navetta;
  - b) accessi e percorsi veicolari.
4. Il rilascio dell'autorizzazione in applicazione del presente articolo non è soggetto alla procedura di conferenza dei servizi per le grandi strutture di vendita essendo di esclusiva competenza comunale.

## **CAPO V**

### **NORME GENERALI - SPECIALI E DI SEMPLIFICAZIONE**

#### **Art. 16 - Requisiti morali e professionali: interpretazioni applicative**

1. Le disposizioni contenute nell'art. 5 del D.Lgs. 114/98 vanno applicate nel senso per cui la esdebitazione richiesta sia solo quella civile relativa all'eventuale fallimento, essendo sufficiente, per le altre condanne penali, il decorso dei cinque anni dall'estinzione della pena.
2. A norma dell'art. 166 del Codice Penale, come modificato dalla legge 19/90, la condanna con sospensione condizionale della pena costituisce motivo di diniego dell'autorizzazione o per l'inibizione della dichiarazione di inizio di attività di vicinato.
3. La sentenza di condanna su richiesta delle parti (*patteggiamento*) ex art. 444 e 445 del codice di procedura penale, va equiparata ad un'ordinaria sentenza di condanna, fatti salvi gli effetti richiamati dall'art. 445 citato.
4. Nell'ambito dei requisiti professionali di cui alla lett. b), dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 114/98, per interpretazione analogica deve essere ricompreso l'aver prestato opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti l'attività del settore alimentare, anche in qualità di amministratore o agente.

5. Analogamente a quanto previsto dalla Regione nella modulistica approvata con la D.G.R. n. 3756 del 26.11.2004, il requisito professionale per la vendita di prodotti alimentari è assolto provando "di essere stato iscritto al Registro Esercenti il Commercio nell'ultimo quinquennio di vigenza del registro stesso (fino al 24.04.1999)" anche per le altre attività di vendita.

#### **Art. 17 - Superficie di vendita**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, casse e vetrine. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini dell'azienda, servizi igienici, zona di passaggio tra le casse e l'ingresso e il deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce.
2. Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati, identifica un unico esercizio commerciale.
3. Per gli esercizi misti, nell'autorizzazione è indicata la superficie di vendita complessiva dell'esercizio, restando nella piena disponibilità del negoziante la distribuzione merceologica all'interno della struttura di vendita.
4. La prevalenza del tipo di attività, negli esercizi con settore alimentare e non alimentare, è definita dalla maggior superficie di vendita utilizzata da ciascun settore.
5. Negli stessi locali è consentito l'esercizio di diversi tipi di attività, anche eventualmente esercitate da soggetti diversi, nel rispetto delle discipline specifiche di ciascuna attività e con l'individuazione della superficie d'esercizio relativa a ciascuna di esse. In tale caso, per le attività esistenti, ai soli fini della elaborazione dell'indice di equilibrio stabilito con D.G.R. 18.02.2005, n. 496, il titolare dell'attività commerciale è tenuto a presentare una dichiarazione attestante la superficie attribuita ad ogni attività.

#### **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 nei distributori di 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 dichiarazione la ditta deve autocertificarsi sul possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 del 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'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o distributore di carburanti e non possono essere cedute separatamente da tale attività.
2. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande, l'assaggio gratuito di essi organizzato dal venditore a fini promozionali, o di scelta dei prodotti in vendita.
3. L'esercizio dell'attività al dettaglio dei prodotti erboristici è riservato a coloro che sono in possesso del diploma di laurea in farmacia o in chimica e tecnologie farmaceutiche o del diploma di specializzazione in scienze e tecnica delle piante officinali o del diploma universitario in tecniche erboristiche di cui al Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica 6 giugno 1995. Per la vendita di prodotti di "erboristeria" l'esercizio deve essere autorizzato o abilitato sia per il settore alimentare che per quello non alimentare o misto. La vendita può iniziare previa dichiarazione dell'inizio dell'attività al Comune, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90. Nella dichiarazione la ditta dovrà autocertificare i requisiti o gli atti necessari per l'esercizio dell'attività come sopra illustrato.
4. Gli attuali titolari di esercizi di commercio al dettaglio di prodotti erboristici non in possesso del diploma di cui al comma 1, possono svolgere la medesima attività salvo modifiche di legge.

#### **Art. 20 - Attività di vendita stagionali e temporanee**

1. Per "stagionalità" si intende un periodo di tempo, anche frazionato, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a centottanta, che può comprendere anche parte dell'anno successivo a quello in cui ha inizio l'attività.
2. In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste o riunioni straordinarie di persone il commercio al dettaglio su aree private può essere fatto previa dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90; Nella dichiarazione la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti soggettivi e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, deve essere munita dell'autorizzazione igienico sanitaria;

#### **Art. 21 - Comunicazioni**

1. La sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un mese è soggetta a previa comunicazione al Comune.
2. È altresì soggetta a comunicazione al Comune, la modifica della denominazione o della ragione sociale delle società esercenti l'attività commerciale.
3. Per gli esercizi di vicinato e le forme speciali di vendita al dettaglio, qualora entro sei mesi dalla data di presentazione della dichiarazione o comunicazione al Comune, non sia stato dato inizio all'attività, la relativa dichiarazione o comunicazione diventa inefficace, con l'obbligo da parte dell'ufficio competente di darne comunicazione all'interessato.

## **Art. 22 - 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 di morte, alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività, solo dopo aver presentato apposita comunicazione al Comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro un anno dalla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, così come previsto dall'art. 22, comma quarto, 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 comunicazione di subingresso al Comune. Qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data predetta, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.
4. Fermo restando il disposto dei commi precedenti, il subentrante per causa di morte, anche se non è in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del dante causa, per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo, dando immediatamente comunicazione al Comune.
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 d'inizio della attività 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, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
6. Nei casi in cui sia avvenuto il trasferimento della gestione di un esercizio, l'autorizzazione rilasciata al subentrante è valida fino alla data in cui ha termine la gestione. Qualora chi subentra non dichiara il subingresso e non inizi l'attività entro il termine di cui all'art. 22, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 114/98, decade dal diritto di esercitare tale attività.
7. Nei casi in cui il tribunale autorizzi la continuazione dell'impresa commerciale da parte di un incapace, chi tutela ai sensi di legge gli interessi dell'incapace deve darne immediata comunicazione al Comune, incaricando per la conduzione dell'esercizio idonea persona in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla legge. Entro tre mesi dalla cessazione dello stato di incapacità, accertata ai sensi di legge, l'interessato deve darne comunicazione al Comune, autocertificando il possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività commerciale. Qualora non venga in possesso dei requisiti entro il termine di un anno, dalla detta cessazione di incapacità, decade dal titolo o dal diritto per l'esercizio dell'attività, salvo che il ritardo dipenda da causa a lui non imputabile.

8. Le disposizioni del presente articolo valgono anche per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla Legge 287/91, fino all'entrata in vigore della specifica normativa regionale. Per tale attività rimane l'obbligo dell'iscrizione al R.E.C. ed i termini di un anno indicati ai commi precedenti vanno intesi in 180 giorni, a norma dell'art. 4, comma 1, lett. a), della Legge 287/91.
9. I termini previsti dal presente articolo potranno essere prorogati da parte del responsabile del servizio, su motivata istanza della ditta.
10. Nell'ipotesi di subingresso, essendovi una modificazione puramente soggettiva nella titolarità di un'attività già esistente, è consentito al soggetto subentrante di proseguire immediatamente l'attività del dante causa previa presentazione della relativa dichiarazione di inizio attività e fatto salvo comunque il potere di verifica da parte del Comune in ordine al possesso dei requisiti dichiarati. Tale interpretazione si pone in linea con l'orientamento formulato dal Ministero dell'Industria nella circolare esplicativa n. 3467/C del 28.05.1999, con riferimento all'analogia fattispecie richiamata all'art. 26, comma 5, del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114.

## **CAPO VI SANZIONI E NORME FINALI**

### **Art. 23 - Sanzioni**

1. Per le violazioni delle presenti norme, fatte salve le sanzioni previste dall'art 22 del D.Lgs. n. 114/98, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art.7/bis, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

### **Art. 24 - Norme transitorie e finali**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento, viene abrogato il precedentemente regolamento adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 19 settembre 2005, relativo all'insediamento di attività di vendita su area privata di cui alla ex L.R. n. 15/2004.
2. Per gli aspetti di programmazione urbanistica, si fa riferimento alla disciplina contenuta nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.
3. Le nuove aperture, o trasferimenti nelle zone urbanistiche di tipo D, sono sospese sino all'approvazione della variante parziale al P.R.G. ai fini del riconoscimento dei parchi commerciali e per l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione alla legge regionale del 13 agosto 2004 n. 15;
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nella legge regionale 15/04 e nel D. Lgs. 114/98, che hanno valore di norma per la programmazione commerciale dei comuni.
5. Il presente regolamento viene pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ed entra in vigore ai sensi del D. Lgs. n.267/2000.