



COMUNE DI CODIGORO  
PROVINCIA DI FERRARA

**REGOLAMENTO COMUNALE CONTENENTE LE NORME SUL  
PROCEDIMENTO RELATIVO ALLE DOMANDE PER MEDIE STRUTTURE DI  
VENDITA NONCHE' CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI  
COMMERCIALI.**

**1) OGGETTO**

**1.1** Le presenti norme sul procedimento disciplinano le modalità di presentazione delle domande di autorizza-zione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita.

**2) DISCIPLINA AUTORIZZATORIA**

**2.1 MEDIE STRUTTURE**

Sono soggette ad **autorizzazione** (compilando l'apposito modulo ministeriale **COM2**) le seguenti richieste:

- A1 – Nuovo esercizio
- A2 – Concentrazione

**B) VARIAZIONI**

- B1 – Trasferimento di sede
- B2 – Ampliamento di superficie di vendita
- B3 – Ampliamento di superficie di vendita, a sèguito di accorpamento
- B4 – Estensione di settore merceologico

Sono soggette a **comunicazione** al Comune (compilando l'apposito modulo ministeriale **COM3**) 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 COM2 E COM3**

### 3.1.1 ELENCO DOCUMENTAZIONE GENERALE

- a) planimetria generale con l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda sul P.R.G. vigente;
- b) planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché l'indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio;
- c) 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; quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili;
- d) relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti di cui al seguente punto 3.1.6;
- e) atti di trasferimento d'azienda.

**3.1.2** Alle domande e comunicazioni presentate rispettivamente con il modulo COM2 e COM3 devono essere allegati gli elaborati di cui sopra secondo le tipologie, casistiche e documentazioni di cui alla seguente tabella.

| Strutture di vendita | Documentazione (vedi elenco) |   |   |   |   |         | Autorizzazione sanitaria per il Settore ALIMENTARE | Decorrenza GIORNI | Tempi di autorizzazione GIORNI |
|----------------------|------------------------------|---|---|---|---|---------|----------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Medie                | a                            | b | c | d | e | Mod COM |                                                    |                   |                                |
| A1                   | x                            | x | x | x |   | 2       | x                                                  |                   | 90                             |
| A2                   | x                            | x | x | x |   | 2       | x                                                  |                   | 90                             |
| B1                   | x                            | x | x | x |   | 2       | x                                                  |                   | 90                             |
| B2                   | x                            | x | x | x |   | 2       | x                                                  |                   | 90                             |
| B3                   | 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.            |                                |

**3.1.3** La modulistica sopracitata dovrà essere compilata secondo le istruzioni emanate con circolare del Ministero delle Attività Produttive n. 3526/C del 10/10/2001.

**3.1.4** 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.

**3.1.5** Nel caso che parte della documentazione sia dichiarata già presente agli atti del Comune, la medesima sarà acquisita d'ufficio.

### 3.1.6 CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA

**A)** Per le **medio-piccole strutture** di vendita nonché per 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;

**B)** Per le **medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare**

Non sono ammessi nuovi insediamenti.

**3.1.7** Nei casi di trasferimento di sede, gli argomenti di cui alla lettera A) del precedente punto 3.1.6 devono essere svolti in confronto alla nuova collocazione ed a quella esistente.

### **3.2 VERIFICHE PRELIMINARI**

**3.2.1** Ai fini della compilazione del “*quadro autocertificazione*” relativo al modulo COM2 dovranno acquisirsi preliminarmente 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) verificare 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 è necessario adeguare prioritariamente l'immobile o l'area individuata;
- c) verificare il possesso del titolo di disponibilità sull'immobile o sull'area individuata.

**3.2.2** 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 COM2) sarà possibile presentare la domanda di autorizzazione commerciale con i presupposti di conformità regolamentare e urbanistico-edilizia.

**3.2.3** La domanda di autorizzazione può essere presentata assieme alla domanda di concessione edilizia (anche nel caso di Piano attuativo particolareggiato; 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

**3.3.1** La verifica degli standard per le medie strutture di vendita, deve essere fatta in caso di:

- a) ampliamento 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 superi il 20% della superficie di vendita originaria e se con l'ampliamento non si supera la classe dimensionale iniziale;
- b) ampliamento 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 sia superiore al 20% della superficie di vendita originaria e se con lo stesso ampliamento si supera la classe dimensionale iniziale;
- c) apertura di una nuova media struttura di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso (cinema, autorimesse, magazzini, ecc.), verificandosi un aumento di carico urbanistico;
- d) variazione del settore merceologico, con o senza ampliamento e/o trasferimento.

Dopo aver eseguito la verifica degli standard, si applicano le modalità operative riportate nell'allegato al punto 9, per quanto riguarda le possibilità di monetizzazione e/o riduzione delle dotazioni standard.

**3.3.2** Nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, 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 12.

## 4) PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

### 4.1 – SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

- |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>➤ <b>Medio-piccole strutture di vendita</b></p>                                | <p>Conferenza dei servizi <b>interna</b><br/>formata da:<br/>-Sindaco o suo Delegato<br/>-Responsabile Ufficio Commercio<br/>-Responsabile Ufficio Tecnico<br/>-Responsabile Polizia Municipale</p> |
| <p>➤ <b>Medio-grandi strutture di vendita</b></p> <p>(settore non alimentare)</p> | <p>-Conferenza dei Servizi interna<br/>-Sindaco o suo Delegato<br/>-Responsabile Ufficio Commercio<br/>-Responsabile Ufficio Tecnico<br/>-Responsabile Polizia Municipale</p>                       |

Per le **strutture di vendita medio-piccole** è previsto il rilascio di nuove autorizzazioni sia per il settore alimentare/misto che per il settore non alimentare, a condizione che tali strutture vengano insediate nelle aree individuate dal Piano Regolatore Comunale e siano in possesso dei requisiti di legge di cui al presente Regolamento. Nelle stesse zone sono ammessi trasferimenti ed ampliamenti sino a mq. 1500 di superficie di vendita, nonché estensioni merceologiche.

Per le **strutture di vendita medio-grandi** non è previsto il rilascio di nuove autorizzazioni per il settore alimentare o misto; è, invece, previsto il rilascio di nuove autorizzazioni per il settore non alimentare, a condizione che tali strutture vengano insediate nelle aree individuate dalla determinazione della Conferenza Provinciale dei Servizi datata 19/6/2000 e siano in possesso dei requisiti di legge di cui al presente Regolamento.

## **4.2 – DESCRIZIONE E TEMPI DEL PROCEDIMENTO**

**4.2.1** Il procedimento per il rilascio della autorizzazione di una media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni. Oltre tale termine scatta il silenzio assenso.

**4.2.2** Il Comune può richiedere integrazioni per domanda incompleta entro 30 giorni dalla data di presentazione della stessa. I tempi per la conclusione del procedimento riprendono a decorrere per intero dal ricevimento della integrazione richiesta.

**4.2.3** Qualora la documentazione integrativa non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda sarà archiviata d'ufficio.

**4.2.4** 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 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 strutture e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione.

**4.2.5** 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.

**4.2.6** Si considerano concorrenti le domande complete pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria, e comunque non oltre il 30° giorno dei 90 fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento, di una domanda del medesimo settore merceologico e tipologia dimensionale.

**4.2.7** 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**

**4.3.1** Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/99 costituisce atto dovuto, nel rispetto delle previsioni urbanistiche fissate dal PRG 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 mq. 1500;
- b)** all'aumento della superficie di vendita di una media struttura nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera a).

**4.3.2** 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 non superiore a mq. 250;
- 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 tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o della concentrazione;

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

### **4.4 – CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE**

**4.4.1** 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)** l'indicazione del requisito di cui il titolare è in possesso per la vendita dei generi appartenenti al settore alimentare;
- i)** gli estremi dell'iscrizione al Registro imprese (se già posseduta).

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

### **4.5 – REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE**

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

- a) non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione, salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- c) non risulti più provvisto dei requisiti di cui all'art. 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 Dlgs. 114/98.

**4.5.2** Il dirigente del Settore Attività Produttive ordina la chiusura dell'esercizio qualora il titolare:

- a) sospenda l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- b) non risulti più provvisto dei requisiti di cui all'art. 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 Dlgs. 114/98.

**4.5.3** Il dirigente del Settore Attività Produttive ordina la chiusura immediata dell'esercizio di vendita in caso di svolgimento abusivo dell'attività.

#### **4.6 – PUBBLICITA' DELL'AUTORIZZAZIONE**

**4.6.1** 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.

**4.6.2** Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, dell'autorizzazione e ricorrere contro il suo rilascio qualora in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti o con le prescrizioni del PRG o del Piano Particolareggiato di attuazione.

## **CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

### **1) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA**

**1.1** Per le **medio-piccole strutture** di vendita (con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq.) 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;
- la viabilità di accesso sia dotata di un buon livello di servizio (presenza di marciapiede, 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.

**1.2** 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 PRG 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.).

### **2) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

**2.1** Per le **medio-grandi strutture** di vendita con superficie superiore a 1500 mq. e fino a 2500 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 e gli aspetti della compatibilità ambientale.

**2.2** Per quanto riguarda gli effetti sulla mobilità e sul traffico, la compatibilità dell'intervento – ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione – 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'infrastruttura e/o gli interventi di mitigazione previsti consentano un recupero delle esternalità negative provocate, ossia compensino gli aggravi determinati dal traffico generato;
- **efficienza degli accessi:** occorre verificare il corretto dimensionamento e l'efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. 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 di rispetto dello smistamento

interno e ai flussi generati valutati nelle condizioni statisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica dei sistemi 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 pertinenziali da parte della clientela;

**2.3** Per quanto al punto precedente sarà necessario recepire i pareri favorevoli degli enti proprietari o gestori delle strade interessate.

**2.4** Per quanto riguarda la verifica della compatibilità ambientale dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, si analizza 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 (L.447/1995) e del DPCM 14/11/1997 (Aree ad intensa attività umana). Vanno considerati in particolare per le strade d'accesso, i problemi indotti dalla prossimità rispetto ad insediamenti residenziali (inquinamento acustico ed atmosferico);
- **verifica preliminare della compatibilità idrogeologica:** capacità di assicurare la ricarica della falda freatica e capacità di smaltimento delle acque piovane in casi straordinari, se necessario provvedendo 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.

**2.5** In caso di più richieste di autorizzazione per medio-grandi strutture di vendita di rilevanza comunale o sovracomunale ricadenti nel medesimo ambito urbano, si raggiunge l'effetto "concentrazione", quando si supera, per sommatoria della superficie di vendita delle strutture insediate, il limite fissato per i centri commerciali di attrazione di livello inferiore, cioè 4500 mq. In tal caso, l'Amministrazione Comunale verificherà, 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 PRG 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.).

## ALLEGATO

### **Definizioni**

**1. SUPERFICIE DI VENDITA** – questa definizione va utilizzata per la definizione degli standard privati di uso pubblico (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.

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

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.

### **3. SETTORI MERCEOLOGICI**

- a) Settore prodotti alimentari
- b) Settore prodotti non alimentari

### **4. VARIAZIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO**

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.

### **5. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI**

Le tipologie di esercizi commerciali (in termini di classi dimensionali) esaminate dal presente regolamento, sono le seguenti:

- a) **medio-piccole strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq.;
- b) **medio-grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. e fino a 2500 mq.;
- c) **grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq. ;
- d) **grandi strutture di vendita di livello superiore** con almeno 4.500 mq. di superficie di vendita alimentare ed almeno 10.000 mq. di superficie di vendita per le non alimentari.

## **6. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA 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.

## **7. CENTRI COMMERCIALI**

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 usufruiscano 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 definiscono:

- **centro commerciale di vicinato:** 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;
- **non costituisce centro commerciale 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.) e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.  
Per tali aggregazioni definite "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva ma si procede con riferimento ai singoli esercizi;
- **centro commerciale di attrazione di livello superiore:** quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive superano i 4.500 mq., oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive superano i 10.000 mq.;
- **centro commerciale di attrazione di livello inferiore:** quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 4.500 mq., oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le

cui superfici di vendita complessiva non superano i 10.000 mq. e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;

- 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 dotata 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. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni standard pertinenziali, saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie;
- 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 o 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.

## **8. TRASFERIMENTI DI SEDE**

Per trasferimento di sede di una struttura di vendita si intende il trasferimento di sede dell'esercizio dell'attività senza modifica del settore merceologico oggetto dell'autorizzazione preesistente. Il trasferimento di sede può essere associato o no ad un ampliamento della superficie di vendita. Il trasferimento di sede comporta la decadenza della precedente autorizzazione commerciale.

## **9. AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA**

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.

## **10. SUBINGRESSO**

Per subingresso si intende la modifica della titolarità di un'autorizzazione, rilasciata tramite trasferimento della gestione o della proprietà dell'attività. Il subingresso è soggetto al solo obbligo di comunicazione.

## **11. MODIFICHE INTERNE**

La modifica del lay-out interno di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della superficie di vendita è soggetta 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.

## **12. STANDARD URBANISTICI**

Gli standard urbanistici sono formati dalla sommatoria degli standard pubblici e degli standard privati di uso pubblico (i cosiddetti parcheggi pertinenziali).

### **12.1 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 purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- d) solamente nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal Piano dei servizi.

### **12.2 STANDARD PRIVATI DI USO PUBBLICO (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. .

#### **2. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali:**

Vedasi quanto previsto dalla normativa di attuazione del P.R.G. .

**3. Casi di possibile riduzione delle dotazioni.** Possono essere previste riduzioni della dotazione di parcheggi pertinenziali nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione 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 purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione 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 purchè non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purchè nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

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

\* \* \*