

**NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA'  
COMMERCIALI IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 13  
AGOSTO 2004, N. 15.**

**TITOLO I**

**CRITERI GENERALI**

**CAPO I**

**Principi generali**

**Art. 1**

Finalità delle norme

1. Le seguenti disposizioni dettano i criteri per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali su area privata in sede fissa nel Comune di Concordia Sagittaria in applicazione dell'art. 8, commi 3 e 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e della Legge Regionale del Veneto 13 agosto 2004, n. 15.

2. Ai fini della programmazione commerciale attuata con le presenti norme il territorio comunale costituisce un'unica zona commerciale con unico riferimento alle zone omogenee comunali come definite nel PRG e alle relative norme attuative vigenti alla data di presentazione delle domande.

**Art. 2**

Principi della programmazione comunale

1. I principi fondamentali ai quali si deve ispirare la programmazione comunale sono così individuati:

- a) modernizzazione del sistema distributivo;
- b) garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo;
- c) salvaguardia dell'ambiente e della viabilità dei centri urbani;
- d) mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità;
- e) equilibrio delle diverse forme distributive;
- f) tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
- g) identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici;
- h) rapporto tra densità di medie strutture-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato non superiore a quanto stabilito dalla Giunta regionale con proprio provvedimento da approvare entro 90 giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale n. 15/2004, e successive proroghe;
- i) priorità alle domande di ampliamento relative ad attività esistenti.

### **Art. 3**

#### Durata della programmazione

1. La programmazione regionale ha durata di tre anni. Le norme di programmazione relative a ciascuna fase hanno efficacia fino all'entrata in vigore della nuova normativa programmatica.

2. Il provvedimento di individuazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali con riferimento alle medie strutture di vendita ha la stessa durata della programmazione regionale e, alla scadenza di questa, è automaticamente rinnovato fino alla nuova determinazione comunale che deve essere approvata entro i termini di cui all'art. 6, comma 3, della L.R. n. 15/2004.

## **CAPO II**

### **Definizioni**

### **Art. 4**

#### Superficie di vendita e zona di parcheggio

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, espositori di merce varia, casse, vetrinette contenenti merce, spazi espositivi, camerini di prova ed in genere ogni altro spazio accessibile al pubblico.

2. Non costituisce superficie di vendita e pertanto non viene considerata per il calcolo della superficie massima concedibile, quella destinata a depositi, magazzini, spazi di lavorazione in cui non avvengono attività di vendita, uffici e servizi, nonché l'area esterna alle casse, qualora sgombra da merci e abilita esclusivamente a superficie per il disimpegno dei clienti.

3. Ogni locale o complesso di locali che risultano tra loro collegati, direttamente e funzionalmente vengono identificati e considerati come un unico esercizio commerciale.

4. Per gli esercizi misti (settore alimentare e non alimentare), 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.

5. 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.

6. Gli esercizi che svolgono l'attività di vendita esclusiva di mobili o autoveicoli possono utilizzare una superficie espositiva, aperta al pubblico, non considerata superficie di vendita, di ampiezza fino al triplo della superficie autorizzata e comunque non superiore ai 7.500 mq.

7. L'occupazione di suolo a cielo aperto mediante deposito di materiali o esposizione di merci non viene considerata superficie di vendita.

8. L'esercizio dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio in una stessa struttura commerciale non viene considerata superficie di vendita.

9. 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.

10. Le ditte la cui attività commerciale comporta occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, sono tenute a presentare o DIA o richiesta di permesso di costruire secondo quanto previsto dal D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

11. Analogamente a quanto già previsto dalla circolare regionale n. 23 del 21.12 1999, ai fini della interpretazione dell'art. 16, comma 3, della L.R. 15/2004 che definisce il parcheggio effettivo "superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione" e anche, ad esempio, percorsi pedonali, verde, aiuole, spartitraffico, postazione carrelli ed aree per depositi di varia natura, si intende che la superficie a parcheggio effettivo corrisponde pertanto ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

## **Art. 5**

### Limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 1, della Legge Regionale n. 15/2004, i limiti dimensionali su tutto il territorio comunale sono:

- a) per gli esercizi di vicinato: superficie non superiore a 250 mq.;
- b) per le medie strutture: superficie oltre 250 mq. e non superiore a 2.500 mq. ;
- c) per le grandi strutture: superficie oltre 2.500 mq. e non superiore a 15.000 mq.

2. Nel caso di accorpamenti di medie e grandi strutture di vendita preesistenti e operanti da almeno tre anni con almeno una grande struttura di vendita, anch'essa preesistente e operante da almeno tre anni, il limite massimo dimensionale è fissato in mq. 25.000.

3. Ai fini della programmazione urbanistica, per quanto riguarda le medie strutture di vendita la Legge Regionale suddivide dette strutture in due categorie:

- a) strutture con superficie di vendita fino a mq. 1.000 mq. che 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 tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici;
- b) strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1.000 che possono essere localizzate nelle zone territoriali omogenee 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, C2 è consentita purché sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le singole zone; nelle zone territoriali omogenee di tipo D detta localizzazione è consentita purché vi sia specifica destinazione commerciale.

4. Con riferimento alle strutture già autorizzate al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 15/2004 rispettivamente come medie o grandi strutture in base ai limiti dimensionali previsti dalle normative previgenti, tali strutture, in assenza di una norma di legge che ne modifichi la qualificazione in funzione dei nuovi limiti dimensionali, mantengono la loro qualificazione,

nonché il regime giuridico corrispondente alla tipologia di struttura per la quale sono state autorizzate.

## **Art. 6**

### Settori merceologici

1. L'attività commerciale viene esercitata con riferimento ai seguenti nuovi settori merceologici:

- a) alimentare: 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, ad eccezione di quelli a grande fabbisogno di superficie di cui alla successiva lett. c);
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie: comprende la vendita esclusiva di mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica; questa tipologia merceologica è esclusa dalla programmazione regionale; all'interno di ciascuna categoria sono ricompresi tutti i prodotti ivi riconducibili, nonché quelli che rientrano come loro complementi e che, per loro natura, necessitano di grande fabbisogno di superficie;
- d) settore misto: comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari con ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie nella disponibilità del titolare dell'esercizio.

2. L'aggiunta o la modifica del settore merceologico in una attività già esistente viene equiparata a nuova apertura di esercizio commerciale.

3. L'esercizio dell'attività di vendita di prodotti di erboristeria può essere svolta con riferimento ai settori merceologici alimentare, non alimentare o misto; e pertanto l'esercizio della stessa è correlato all'osservanza di quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998.

## **Art. 7**

### Particolarità merceologiche dei settori

1. La vendita al pubblico, in un'unica confezione e ad un unico prezzo, di prodotti appartenenti a settori merceologici diversi, è consentita nell'esercizio che abbia nel proprio settore merceologico il prodotto che, rispetto agli altri contenuti nella stessa confezione, risulti di valore ragguagliabile ad almeno i tre quarti del prezzo della confezione complessiva, tenendo conto dei valori di mercato dei rispettivi prodotti.

2. I prodotti alimentari a base di carni possono essere posti in vendita comunque preparati e confezionati, anche allo stato di precotti. La cottura potrà essere effettuata anche nell'esercizio, fatta salva l'osservanza delle norme igienico - sanitarie.

3. Per la vendita di prodotti di erboristeria l'esercizio deve essere autorizzato o abilitato sia per il settore alimentare che per quello non alimentare.

4. I titolari di autorizzazioni comprendenti le ex categorie "prodotti dietetici" o "alimenti surgelati" hanno diritto a porre in vendita tutti i prodotti del settore alimentare.

5. 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 può essere ceduta separatamente da tale attività.

6. 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 posti in vendita.

## **Art. 8**

### Concentrazione e accorpamento

1. Agli effetti della Legge Regionale n. 15/2004 per concentrazione si intende la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nel Comune di Concordia Sagittaria, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda. Con la concentrazione non è consentito comunque superare i limiti dimensionali fissati per ciascuna categoria.

2. Per accorpamento si intende 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 nel Comune di Concordia Sagittaria e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda, sempre che non vengano superati i limiti dimensionali fissati per ciascuna categoria; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita anche gli esercizi di vicinato preesistenti ed operanti da almeno tre anni nel Comune purché rientranti nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e delle grandi strutture di vendita. Con riferimento alle medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione all'accorpamento di esercizi di vicinato a medie strutture di vendita è subordinato alla verifica del parametro di densità previsto dall'articolo 19 del presente regolamento.

3. Al fine della concentrazione e dell'accorpamento (in quest'ultimo caso solo per le strutture che si aggiungono alla originaria) è necessario dimostrare sia l'operatività sia l'esistenza da almeno tre anni nell'ambito del Comune sulla base di idoneo titolo autorizzatorio. Ai fini della preesistenza, il parametro di riferimento è dato dal provvedimento autorizzatorio originario, anche se successivamente modificato.

## **Art. 9**

### Trasferimento e area pertinenziale

1. Il trasferimento consiste nel trasferimento di sede dell'esercizio commerciale all'interno del territorio comunale e comunque al di fuori della medesima area pertinenziale dell'insediamento. Dalla nozione di trasferimento sono esclusi espressamente gli spostamenti all'interno della medesima area pertinenziale.

2. Per area pertinenziale si intende l'ambito fondiario di asservimento all'insediamento, secondo quanto previsto dal titolo edilizio.

## **Art. 10**

### Apertura in forma continuativa

1. L'apertura in forma continuativa consiste nell'attività di vendita al pubblico ininterrotta da almeno tre anni, fatta salva la sospensione per centottanta giorni consecutivi in caso di trasferimento o subingresso.

## **Art. 11**

### Domande concorrenti e criterio di correlazione

1. Per domande concorrenti si intendono le domande presentate lo stesso mese di calendario che concorrono per la medesima area e medesimo obiettivo di sviluppo.

2. Il criterio di correlazione è inteso come la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale.

## **Art. 12**

### Centro commerciale

1. Ai fini della Legge Regionale n. 15/2004 si definisce centro commerciale una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici.

2. Ai fini dell'integrazione della fattispecie è sufficiente l'accertamento della sussistenza di uno solo dei suddetti requisiti normativi e cioè la condivisione da parte degli esercizi commerciali o soltanto degli spazi di servizio, o soltanto delle infrastrutture (ad esempio i parcheggi o gli accessi o la viabilità interna, ecc.).

## **Art. 13**

### Parchi commerciali

1. Si definiscono parchi commerciali le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali, quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di 2.500 mq., situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso; è soggetta alla programmazione regionale con il medesimo procedimento delle grandi strutture.

2. Il parco commerciale, costituito da almeno tre esercizi commerciali, non prevede la gestione unitaria di spazi di servizio e delle infrastrutture, né l'individuazione di un soggetto referente per l'Amministrazione comunale. Pertanto, ciò che rileva è il numero di esercizi e il limite dimensionale complessivo (superiore a 2.500 mq.), mentre non è influente la tipologia della struttura

commerciale; infatti, il parco commerciale può essere formato da esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali.

## **Art. 14**

### Outlet e spacci aziendali

1. Gli outlet sono forme di vendita di prodotti non alimentari che consentono alle aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, di mettere e rimettere in circolo esclusivamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie. Sono costituiti prevalentemente da esercizi di vicinato che presentano un'immagine unitaria. Sono, pertanto, assoggettati alla disciplina del commercio.

2. Gli spacci aziendali sono forme di vendita alle quali non si applica la normativa in materia di commercio qualora i relativi prodotti siano venduti nei locali di produzione o in locali ad essi adiacenti. Se collocati in locali diversi dal luogo di produzione, pur essendo assoggettati alla normativa in materia di commercio possono porre in vendita tutti i prodotti di propria produzione.

3. Quando la somma delle superfici di vendita superi i limiti dimensionali massimi previsti per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, vanno rispettate le procedure previste per i centri commerciali e per i parchi commerciali.

4. Gli outlet corrispondenti, per dimensione, alle grandi strutture di vendita devono avere una distanza fra loro, in linea d'aria, non inferiore a cento chilometri.

## **Art. 15**

### Commercio all'ingrosso

1. Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

2. Nello stesso punto di vendita è vietato esercitare l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, fatta eccezione per i seguenti prodotti :

- a) macchine, attrezzature, e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta e utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

3. L'esercizio dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio in una stessa struttura commerciale, può essere svolto in locali che, anche se dotati di comunicazioni interne non accessibili al pubblico, abbiano ciascuno un proprio ingresso dall'esterno. Restano esclusi i prodotti di cui all'art. 8 , comma 4, della L.R. n. 15/2004 per i quali è consentito effettuare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

## **Art. 16**

### Esercizi di vicinato

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'aggiunta di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita, la modifica temporale di esercizio dell'attività (stagionale / annuale / stagionale) degli esercizi di vicinato sono soggetti a comunicazione e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento in Comune della comunicazione.

2. L'apertura è condizionata al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle previste all'art. 16 della Legge Regionale n. 15/2004.

3. In caso di apertura di nuovo esercizio, trasferimento di sede commerciale, accorpamento e concentrazione, prima dell'attivazione, l'interessato dovrà attestare:

- a) la disponibilità dei locali;
- b) l'idoneità sanitaria dei locali (settore alimentare);
- c) l'idoneità dei locali alle disposizioni di "prevenzione incendi", ove previsto;
- d) il possesso del requisito professionale per gli esercizi del settore alimentare.

## **Art. 17**

### Medie strutture di vendita

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie sino a 2.500 mq. e l'aggiunta o la modifica di settore merceologico di una media struttura di vendita è soggetta a autorizzazione ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 15/2004 da rilasciarsi nel rispetto dei criteri di programmazione e urbanistici.

2. Le superfici di vendita delle medie strutture possono essere ampliate una volta sola fino a un massimo del 20% della superficie autorizzata alla data di entrata in vigore del presente provvedimento, purché la superficie risultante non superi i 2.500 mq., nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica e in deroga agli standards di parcheggio e alla valutazione sulla viabilità.

## **Art. 18**

### Grandi strutture di vendita

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie sino a 15.000 mq., o in deroga sino a 25.000 mq. ai sensi dell'art. 5, comma 2, del presente regolamento, il mutamento

dei settori merceologici sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale secondo le modalità previste dal Capo VI della L.R. n. 15/2004.

## **Art. 19**

### Attività di vendita stagionali e temporanee

1. Per "stagione" si intende un periodo di tempo, anche frazionato, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a duecentodieci, utilizzabile nell'arco temporale che va dal 1° marzo al 31 ottobre.

2. In occasione di fiere, feste, mercati o di altre riunioni straordinarie di persone, l'attività di vendita può essere svolta in via temporanea, per non oltre 59 giorni consecutivi, previa presentazione al Comune dell'apposita comunicazione di esercizio di vicinato, che avrà effetto dalla data di presentazione o da quella indicata nella stessa, a condizione che sia dimostrata la sussistenza dei requisiti professionali e morali previsti dall'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 114/1998 e del rispetto della normativa igienico-sanitaria ed urbanistica. Il periodo delle comunicazioni non potrà superare quello dell'evento cui sono collegate, né essere immediatamente precedente o consecutivo ad un periodo stagionale svolto nel medesimo locale di vendita.

## **Art. 20**

### Distributori automatici

1. La vendita al dettaglio mediante apparecchi automatici, svolta in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo, è considerata come apertura di un esercizio al dettaglio ed è soggetta alla comunicazione di cui all'art. 17 del D.Lgs. 114/1998 ed al possesso dei relativi requisiti.

2. L'installazione in un esercizio o nelle sue immediate adiacenze di apparecchi automatici per la vendita al pubblico al dettaglio di prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, è subordinata soltanto all'osservanza delle disposizioni igienico-sanitarie e, ove occorra, a quelle di polizia stradale, ed è consentita al solo titolare dell'esercizio o ad altre persone con il suo consenso, purché in possesso dei requisiti prescritti.

3. L'installazione in un esercizio pubblico o nelle sue immediate adiacenze, di apparecchi automatici per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, è subordinata soltanto all'osservanza delle disposizioni igienico-sanitarie e, ove occorra, a quelle di polizia stradale, ed è consentita al solo titolare dell'esercizio o ad altre persone con il suo consenso, purché in possesso dei requisiti prescritti.

4. Qualora la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande mediante apparecchi automatici si svolga in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo e con attrezzature per la somministrazione, l'installazione di tali apparecchi è considerata come apertura di un esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, ed è soggetta alle stesse norme previste dalla legge n. 287/1991.

## **TITOLO II**

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

#### **CAPO I**

##### **Verifica dell' indice di equilibrio**

###### **Art. 21**

###### Disposizioni generali

1. Con il presente regolamento il Comune di Concordia Sagittaria determina i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali delle medie strutture di vendita con superficie oltre 250 mq. e non superiore a 2.500 mq.
2. La presente programmazione comunale è costruita sulla base dei principi elencati all'art. 14, comma 1, della nuova Legge Regionale, così come riportati dall'art. 2 del presente regolamento.
3. Ai fini della programmazione commerciale attuata con le presenti norme il territorio comunale costituisce un'unica zona commerciale con un unico riferimento alle zone omogenee comunali come definite nel PRG e alle relative norme attuative vigenti alla data di presentazione delle domande di autorizzazione.

###### **Art. 22**

###### Campo di applicazione

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 15/2004, con riferimento all'insediamento delle medie strutture di vendita, l'indice di equilibrio o parametro di densità è definito dalla superficie dell'intera rete commerciale comunale, quindi dalle sommatorie della superficie commerciale degli esercizi di vicinato e da quelle delle medie e grandi strutture di vendita.
2. La verifica dell'indice di equilibrio è necessaria per le seguenti fattispecie:
  - a) nuove aperture di media struttura di vendita con superficie superiore a mq. 1.000;
  - b) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 non operanti da almeno tre anni;
  - c) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento, superano mq. 1.000.
3. La verifica dell'indice di equilibrio, invece, non si applica alle seguenti fattispecie:
  - a) nuove aperture di media struttura di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000;
  - b) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 nel limite dimensionale di 1.000 mq.;
  - c) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano i mq. 1.000, purché operanti da tre anni;
  - d) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000, purché operanti da almeno tre anni.

4. Ai fini della verifica dell'indice risultano irrilevanti le concentrazioni o gli accorpamenti di medie strutture di vendita in quanto le superfici da concentrare o da accorpare sono già comprese nei dati costituenti le frazioni indice.

## Art. 23

### Indice di equilibrio

1. L'Indice di equilibrio è dato da una frazione numerica con al numeratore la sommatoria delle superfici di vendita di tutti gli esercizi di vicinato, distinti per ciascun settore merceologico (alimentare o non alimentare) e al denominatore la sommatoria delle superfici di vendita di tutte le medie e grandi strutture di vendita (alimentari o non alimentari), secondo la seguente identificazione del rapporto medesimo fissato dalla Regione con la D.G.R. n. 496 del 18.02.2005:

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

2. L'indice viene verificato separatamente fra i due settori merceologici alimentare e non alimentare, comprendente sia il non alimentare generico che il non alimentare a grande fabbisogno di superficie. Ciascuno di tali settori viene definito in equilibrio quando il relativo rapporto assume un valore pari ad 1,0. In caso di esercizi commerciali autorizzati per entrambi i settori commerciali alimentare non alimentare, ai fini della verifica del predetto indice è necessario scorporare la superficie di vendita complessiva imputandola rispettivamente, per la propria quota, nella frazione riferita all'alimentare e in quella del non alimentare.

3. Il rapporto viene verificato con cadenza semestrale e aggiornato secondo un criterio dinamico di elaborazione ad ogni presentazione o regolarizzazione, di dichiarazioni di inizio attività o di domande per il rilascio di autorizzazioni dovute (aperture o ampliamenti), o di cessazioni di attività o di revoche di autorizzazioni, con riferimento alla data di registrazione al protocollo generale dei documenti rispettivamente ricevuti o prodotti.

4. La verifica dell'indice di equilibrio, ove prevista, comporta in via generale quanto segue:

- se l'indice è uguale a 1,0 significa che vi è equilibrio tra piccola e medio-grande distribuzione ovvero che la sommatoria delle superfici di vendita riferita agli esercizi di vicinato è uguale alla sommatoria delle superfici di vendita riferita alle medie e grandi strutture di vendita. In questo caso non sono consentite:

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

- se l'indice è 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 che non consente le medesime ipotesi previste in caso di indice uguale a 1,0 e quindi non sono consentite:

- a) le aperture di medie strutture di vendita con superfici di vendita superiori a mq. 1.000;
- b) l'ampliamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq. 1.000 e non operanti da almeno tre anni;

c) l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1.000 mq. e non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

• se l'indice è 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:

a) autorizzare nuove aperture ed ampliamenti di medie strutture con superfici superiori a 1000 mq. di vendita;

b) ampliare le medie strutture inferiori a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

## **CAPO II**

### **Norme urbanistiche**

#### **Art. 24**

##### Criteria urbanistici per le medie strutture di vendita

1. Con riferimento alla programmazione urbanistica, le medie strutture di vendita si suddividono in due categorie:

- con superficie di vendita fino a 1.000 mq.;
- con superficie di vendita superiore a 1.000 mq.

2. Le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.000 mq. possono essere localizzate, se urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, in tutto il territorio comunale inteso, quindi, come zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché zone territoriali omogenee di tipo D miste o a specifica destinazione commerciale; tale localizzazione dell'esercizio non deve comunque essere in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

3. Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. possono essere localizzate nelle zone territoriali di tipo D miste o a specifica destinazione commerciale.

4. L'inserimento di tali medie strutture non deve configurarsi come parco commerciale e deve essere garantita la disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata al successivo articolo 25 in rapporto alle varie tipologie urbanistiche della zona e della attività da insediare.

#### **Art. 25**

##### Zone destinate a parcheggio

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di revisione di quelli vigenti ed in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, vengono definite le zone destinate a parcheggio nei limiti stabiliti dall'art. 16, comma 1, della L.R. n.15/2004.

2. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude,

inoltre, i percorsi pedonali, il verde, le aiuole, lo spartitraffico, le postazioni per carrelli, le aree per depositi di varia natura; in pratica, quindi, la superficie a parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra.

## **Art. 26**

### **Impatto di viabilità**

1. Ai sensi di quanto stabilito con l'art. 19 della Legge Regionale n. 15/2004, le domande per il rilascio delle autorizzazioni riferite alle grandi strutture di vendita, ai parchi commerciali nonché alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq., devono essere corredate da idonea documentazione sia in relazione all'accessibilità veicolare sia in relazione al sistema viario principale secondario di afferenza, inclusi gli sbocchi sugli archi stradali, in conformità a quanto stabilito con deliberazione di Giunta Regionale n. 569 del 25.02.2005.

2. Gli elaboratori tecnici in ordine alla viabilità e al traffico da allegare alle domande di autorizzazione per le medie strutture di vendita con superficie di vendita da 501 mq. e fino a 1.000 mq. sono i seguenti:

- relazione tecnica di analisi della rete stradale e di penetrazione all'area, dell'organizzazione dell'accessibilità veicolare e degli spazi di parcheggio;
- 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.

3. Gli elaboratori tecnici in ordine alla viabilità e al traffico da allegare alle domande di autorizzazione per le medie strutture di vendita con superficie di vendita da 1.000 mq. e fino a 2.500 mq. sono i seguenti:

- studio dell'impatto sulla viabilità costituito dalla documentazione tecnica prevista dall'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale 25.02.2005 n. 569, attuativa dell'art. 19 della LR 15/2004.

## **TITOLO III**

### **NORME PROCEDIMENTALI**

#### **CAPO I**

##### **Autorizzazioni**

###### **Art. 27**

Autorizzazioni per le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.000 mq.

1. Per nuove aperture, concentrazioni, trasferimenti di sede, ampliamenti, accorpamenti, modifica o aggiunta di settori merceologici il rilascio di autorizzazioni è sempre consentito in tutto il territorio comunale, nei limiti della superficie di vendita fino a 1.000 mq. e senza limitazioni di settore merceologico, subordinatamente alla verifica:

- della compatibilità commerciale;
- della compatibilità urbanistica;
- dell'impatto viabilistico, per nuove aperture e trasferimenti, o per ampliamenti della superficie di vendita superiori al 20% di quella già autorizzata alla data di entrata in vigore dei presenti criteri.

2. Il rilascio delle autorizzazioni è sempre consentito senza verifica della compatibilità urbanistica nei seguenti casi:

- modifica totale o parziale del settore alimentare in settore non alimentare, in esercizio operante da almeno tre anni alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, mantenendo inalterata la superficie complessiva di vendita già autorizzata;
- ampliamenti NON superiori al 20% della superficie di vendita già autorizzata alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, fatta comunque salva la dimostrazione della dotazione di adeguato standard a parcheggio e con il vincolo della non trasferibilità della sede dell'esercizio per tre anni, a far data dal rilascio dell'autorizzazione.

###### **Art. 28**

Autorizzazioni per le medie strutture con superficie di vendita da 1.001 mq. fino a 2.500 mq.

1. Per nuove aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti della superficie di vendita, accorpamenti e concentrazioni il rilascio delle autorizzazioni, nei limiti della superficie di vendita da 1.001 mq. fino a 2.500 mq., è subordinato alle verifiche dell'indice di equilibrio, della compatibilità urbanistica, dell'impatto viabilistico e della compatibilità commerciale, secondo i seguenti criteri:

- indice di equilibrio: è esclusa l'applicazione dell'indice di equilibrio in caso di trasferimento di sede, ampliamento di strutture medio - grandi operanti da almeno tre anni alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, accorpamenti o concentrazioni effettuate ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettere a) e b) e dell'art. 14, comma 8, della LR n. 15/2004; la nuova superficie di vendita dovrà comunque mantenere il rapporto di superficie tra settore alimentare, non alimentare o misto, come risultante dalla sommatoria delle superfici già autorizzate per gli esercizi oggetto di accorpamento o concentrazione;

- compatibilità urbanistica : sono escluse le verifiche della compatibilità urbanistica e dell'impatto viabilistico per ampliamenti NON superiori al 20% della superficie di vendita già autorizzata alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, fatta comunque salva la dimostrazione della dotazione di adeguato standard a parcheggio e con il vincolo della non trasferibilità della sede dell'esercizio per tre anni, a far data dal rilascio dell'autorizzazione.

2. A parità di superficie di vendita, il rilascio delle autorizzazioni per la modifica totale o parziale del settore alimentare in non alimentare, in esercizi operanti da almeno tre anni alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, è subordinato esclusivamente alla verifica - dell'indice di equilibrio. Il rilascio delle autorizzazioni per la modifica totale o parziale del settore non alimentare in alimentare/misto, invece, è sempre subordinato alla verifica:

- dell'indice di equilibrio;
- della compatibilità urbanistica;
- dell'impatto viabilistico.

## **Art. 29**

### Domande di autorizzazione

1. Le domande di autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento di settore merceologico di medie strutture di vendita devono essere redatte sugli appositi moduli predisposti dalla Regione e presentate al Protocollo del Comune.

2. Ai fini della presentazione della domanda fa fede la data di presentazione al Protocollo del Comune o del timbro dell'Ufficio Postale se trasmessa con raccomandata con ricevuta di ritorno.

3. Nella domanda deve essere dichiarato, a pena di inammissibilità, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998:

- a. l'ubicazione dell'esercizio;
- b. la superficie di vendita ripartita per settore merceologico ed il settore o i settori merceologici dell'esercizio;
- c. l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale di cui all'articolo 5, comma 2, del D.Lgs. n. 114/1998;
- d. il possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 114/1998, in caso di autorizzazione per il settore alimentare o per il settore misto.

4. Nei casi di incompletezza o assenza dei dati suindicati, il responsabile del procedimento dichiara l'inammissibilità della domanda e la comunica entro 10 giorni dal ricevimento, precisando che la richiesta potrà essere esaminata previa presentazione di una nuova domanda.

5. La domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

6. 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.

7. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al rilascio del corrispondente titolo edilizio. Pertanto l'eventuale diniego del titolo edilizio comporta anche il diniego dell'autorizzazione commerciale.

8. L'autorizzazione per le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. è rilasciata previa convocazione - entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza - da parte del responsabile del procedimento di una conferenza di servizi interna con i responsabili dei servizi Edilizia, Lavori Pubblici e Polizia Locale.

9. Il termine di cui all'art. 22, comma 4, lettera a) del D.Lgs. n.114/1998 per l'inizio dell'attività decorre dalla data in cui il richiedente ha avuto comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione, che dovrà essere materialmente ritirata entro tale termine previa presentazione di tutta la documentazione richiesta.

10. Fatto salvo il disposto del precedente punto 4, la domanda di rilascio dell'autorizzazione si considera accolta qualora non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego entro il termine di novanta giorni, decorrenti dalla data di ricevimento o regolarizzazione di domanda ammissibile. Il termine può essere sospeso una sola volta per la richiesta di ulteriore documentazione.

### **Art. 30**

#### Documenti da allegare alla domanda

1. A corredo della domanda di autorizzazione dovrà essere presentata, a pena di improcedibilità, la seguente documentazione completa dei riferimenti alla domanda di cui costituisce allegato, datata e sottoscritta dal richiedente e da tecnico abilitato:

- a) relazione tecnico descrittiva, sottoscritta da professionista iscritto all'albo, che dimostri:
  - la compatibilità dell'insediamento con lo strumento urbanistico vigente (compatibilità urbanistica), o le procedure messe in atto per raggiungere tale compatibilità;
  - l'accessibilità viaria (impatto viabilistico), con particolare riferimento all'analisi della rete stradale e di penetrazione dell'area e prevedendo l'organizzazione dell'accessibilità veicolare secondo le indicazioni dell'articolo 16 della L.R. n. 15/2004;
  - che dall'insediamento del nuovo esercizio commerciale non derivi la costituzione o di un centro commerciale o di un parco commerciale ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 15/2004 (compatibilità commerciale) ;
- b) planimetria dell'area in scala adeguata alla viabilità esistente, quella programmata, l'accessibilità, i parcheggi e le superfici a servizio vincolante al punto vendita;
- c) planimetria della struttura che si intende utilizzare o realizzare, in scala 1:100, riportante i dati identificativi dell'immobile stesso, (estremi della concessione edilizia, o altro documento utile che evidenzii gli estremi del permesso di costruire);
- d) planimetria catastale aggiornata con le variazioni intervenute sino alla data di presentazione della domanda, che indichi la destinazione d'uso dei locali, ai fini della verifica della compatibilità urbanistica;
- e) autocertificazione attestante:
  - gli estremi del titolo edilizio (permesso di costruire, D.I.A.) già rilasciato in precedenza e corrispondente all'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;
  - il titolo di disponibilità dei locali;

- f) nel caso di domande per strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. la documentazione relativa alla viabilità e al traffico come previsto dall'allegato A della DGR n. 569 del 25.02.2005.

2. Nei casi di incompletezza della documentazione presentata, il responsabile del procedimento comunica l'improcedibilità della domanda entro 10 giorni dal suo ricevimento, precisando che la stessa diverrà procedibile solo dalla data di completa integrazione della documentazione mancante.

## **Art. 31**

### Domande concorrenti e criterio di correlazione

1. Per domande concorrenti si intendono le domande presentate lo stesso mese di calendario che concorrono per la medesima area e medesimo obiettivo di sviluppo.

2. In caso di domande concorrenti, ai fini della valutazione della priorità, non vengono prese in considerazione le domande che non sono complete di tutti gli allegati richiesti.

3. Alle domande concorrenti viene data la priorità agli ampliamenti rispetto alle nuove aperture, nel seguente modo:

- ampliamenti nelle seguenti fattispecie in ordine decrescente di priorità:

- 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) minore superficie richiesta;
- c) data di presentazione della domanda.

4. Il criterio di correlazione è inteso come la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale.

5. Nelle domande devono essere dichiarati gli estremi del permesso di costruire riferito all'iniziativa commerciale, se in possesso del richiedente. In caso contrario è data facoltà al richiedente di correlare il procedimento per l'autorizzazione relativa ad una media struttura di vendita o a un centro commerciale di media struttura con il rilascio del permesso di costruire inerente l'immobile. Tale circostanza deve essere esplicitamente evidenziata nelle rispettive pratiche che devono essere presentate, anche da distinte persone, contestualmente: in questi casi l'esito negativo dell'una comporta il rigetto anche dell'altra. La correlazione va quindi applicata con la domanda del permesso di costruire o per quanto riguarda piani urbanistici attuativi in presenza del piano approvato e convenzionato.

## **CAPO II**

### **Norme speciali**

#### **Art. 32**

Parchi commerciali, aggregazioni e centri commerciali di medio dettaglio

1. E' 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 o di un parco commerciale di cui agli art. 9 e 10 della L.R. n. 15/2004.

2. Chi intenda creare un centro commerciale al dettaglio, come definito all'art. 9 della L.R. n. 15/2004, può presentare al Sindaco un'unica domanda, che sarà esaminata secondo un criterio unitario e nel rispetto delle previsioni urbanistiche, in conformità alle presenti norme.

3. Per il centro commerciale viene rilasciata - nel rispetto delle previsioni urbanistiche - 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, comma secondo, della L.R. n. 15/2004.

4. Qualora il soggetto di cui al comma 2 chieda, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi oggetto della domanda, che esse, se potranno essere rilasciate, 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 vogliono conservare la distinta titolarità, possono chiedere al sindaco che l'esame della domanda 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 aggregazione di esercizi commerciali di medio dettaglio la distanza di m. 400 rispetto ad altre aggregazioni va misurata in linea d'aria con riferimento al perimetro esterno dei rispettivi lotti di insediamento.

## **Art. 33**

### Requisiti morali e professionali: interpretazioni applicative

1. Le disposizioni contenute nell'art. 5 "requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale" del Decreto Legislativo n. 114/1998 vanno interpretate nel senso che:

a) i requisiti previsti nell'articolo, sono condizione indispensabile per l'esercizio dell'attività, non per il rilascio del titolo autorizzatorio;

b) la riabilitazione richiesta relativa all'eventuale fallimento è quella civile, essendo sufficiente, per le altre condanne penali, il decorso del termine di cinque anni dall'estinzione della pena;

c) deve essere compreso, per interpretazione analogica, anche chi ha prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercitanti l'attività nel settore alimentare, anche in qualità di amministratore od agente.

2. La comunicazione di esercizio di attività di vicinato non è inibita nel caso di mancato rispetto dei regolamenti comunali o delle norme in essere, in presenza di iter amministrativi volti alla modificazione degli stessi e che, se favorevoli, non pregiudicano l'attività. In tal caso l'esercizio dell'attività potrà essere intrapreso solo a conclusione favorevole dell'iter stesso.

## **Art. 34**

### Comunicazioni

1. L'inizio dell'attività di vendita e la modifica della denominazione o della ragione sociale delle società esercitanti l'attività commerciale è sempre soggetta a comunicazione al Comune contestualmente all'inizio dell'attività.

2. Per l'effettiva attivazione l'esercizio deve:

a) rispettare la normativa sulla disciplina dell'igiene degli alimenti;

b) possedere l'agibilità dei locali corrispondente alla situazione del negozio attivato;

c) aver ottenuto le abilitazioni, autorizzazioni o licenze previste dalle leggi o dai regolamenti per la vendita di particolari prodotti (preziosi, ottica, cose antiche o usate, funghi freschi, armi ed esplosivi, fitofarmaci, ecc.).

3. Qualora un esercizio di vicinato non sia attivato entro un anno dalla data di cui all'articolo 16, comma 1, del presente regolamento, il Comune procederà a dichiarare la decadenza della comunicazione stessa; tale provvedimento verrà comunicato all'interessato e all'ufficio Registro Imprese presso la Camera di Commercio.

## **Art. 35**

### Subingresso in esercizio di vicinato

1. Il subentro nella gestione o proprietà di un esercizio di vicinato per atto tra vivi o a causa di morte non necessita dell'attesa dei trenta giorni non essendo una nuova apertura ed il richiedente, nel comunicare il subentro, può iniziare immediatamente l'attività, se in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo n. 114/1998 e se l'esercizio commerciale opera nel rispetto delle norme, anche urbanistiche.

2. Il contratto di trasferimento della gestione o proprietà di un esercizio di vicinato per atto tra vivi è valido solo quando è stipulato ai sensi della Legge n. 310/1993.

## **Art. 36**

### **Subingresso di esercenti attività sottoposte ad autorizzazione**

1. Il trasferimento in gestione o in proprietà di un esercizio di vendita, per atto tra vivi o a causa di morte, comporta di diritto la continuazione dell'attività del dante causa ed il trasferimento dell'autorizzazione a chi subentra nello svolgimento dell'attività, sempre che sia provato l'effettivo trasferimento dell'esercizio ed il subentrante sia in possesso dei requisiti professionali e morali per l'accesso all'esercizio dell'attività. Non può essere oggetto del trasferimento 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 da tale data non inizi l'attività entro il termine previsto dall'articolo 22, comma 4, lettera a) del Decreto Legislativo n. 114/1998, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

3. Il subentrante per causa di morte, non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e aver presentato apposita dichiarazione 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 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, dandone immediata 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 acquistato i requisiti professionali e presentato apposita dichiarazione al Comune. Decade da tale diritto nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'articolo 22, comma 4, lettera a) del Decreto Legislativo n. 114/1998.

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 comunichi il subingresso e non inizi l'attività entro il termine predetto, 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 della 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 della propria attività commerciale, in carenza dei quali l'attività deve restare sospesa. Qualora non venga in possesso dei requisiti entro il termine di un anno dalla data di cessazione dell'incapacità, decade dal titolo o dal diritto per l'esercizio dell'attività, salvo che il ritardo dipenda da causa a lui non imputabile.

8. Un esercizio commerciale organizzato in reparti può affidare la gestione di uno o più di essi per un periodo definito ad altra ditta in possesso dei requisiti di accesso all'attività previsti dall'art. 5 del Decreto Legislativo n. 114/1998 ed il titolare dell'esercizio deve darne immediata comunicazione al Comune, in mancanza risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Se è stata data comunicazione della gestione del reparto dello stesso risponde il gestore. Se l'attività del reparto necessita di specifica autorizzazione non commerciale, la stessa deve essere intestata al gestore (es. autorizzazione sanitaria).

9. I termini del presente articolo potranno essere prorogati da parte del Comune, su motivata istanza della ditta.

10. Le disposizioni del presente articolo valgono anche per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla Legge n. 287/1991, fino all'entrata in vigore della specifica normativa. 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 lettera a) della Legge n. 287/1991.

11. 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'analoga fattispecie richiamata all'articolo 26, comma 5 del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114.

## **Art. 37**

### Comunicazione vendite straordinarie

1. L'art. 15 del Decreto Legislativo 114/1998, individua le tipologie delle vendite straordinarie, nelle quali l'esercente offre condizioni favorevoli di acquisto dei propri prodotti, distinguendo:

- a) le vendite di liquidazione: quando per cessazione dell'attività commerciale, cessione di azienda trasferimento in altri locali, trasformazione o rinnovo degli stessi occorre vendere in breve tempo la merce;
- b) le vendite di fine stagione : che riguardano i prodotti stagionali o di moda suscettibili di notevole deprezzamento se non venduti.;
- c) le vendite promozionali: in cui vengono offerte condizioni favorevoli di acquisto.

2. Le modalità di svolgimento, la pubblicità, anche ai fini di una corretta informazione del consumatore, i periodi e la durata delle vendite di liquidazione, di fine stagione e promozionali sono disciplinati con deliberazione della Giunta Regionale a norma dell'art. 34 della L.R. n. 15/2004.

## **Art. 38**

### Sospensione dell'attività

1. Il titolare dell'attività esercitata in negozio di vicinato o in struttura autorizzata (media e grande struttura di vendita) che intende sospendere temporaneamente la stessa, deve far pervenire comunicazione scritta all'amministrazione almeno 15 giorni prima.

2. La sospensione, salvo proroga per giustificato e documentato motivo, non può superare l'anno solare. Nel caso di riscontro della sospensione dell'attività di vendita per un periodo uguale o maggiore di un anno, l'autorizzazione viene revocata.

### **CAPO III**

#### **Disposizioni finali**

##### **Art. 39**

###### Sanzioni

1. Per le violazioni delle presenti norme, fatte salve le sanzioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. n. 114/1998, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

2. Per l'accertamento e la definizione amministrativa delle violazioni si applicano le norme di cui alla Legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche e integrazioni.

##### **Art. 40**

###### Norma finale

1. Per quanto non espressamente indicato nella presente normativa, si rinvia ai criteri contenuti nella Legge Regionale 13 agosto 2004, n.15 che hanno valore di norma per la programmazione commerciale in questo Comune.

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 presenti norme hanno validità fino alla eventuale emanazione di nuove norme di programmazione comunale, comunque, per quanto compatibili, con le disposizioni di legislazione nazionale e regionale.

# **INDICE**

## **TITOLO I CRITERI GENERALI**

### **CAPO I Principi generali**

- Art. 1 - Finalità delle norme
- Art. 2 - Principi della programmazione comunale
- Art. 3 - Durata della programmazione

### **CAPO II Definizioni**

- Art. 4 - Superficie di vendita e zona di parcheggio
- Art. 5 - Limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita
- Art. 6 - Settori merceologici
- Art. 7 - Particolarità merceologiche dei settori
- Art. 8 - Concentrazione e accorpamento
- Art. 9 - Trasferimento e area pertinenziale
- Art. 10 - Apertura in forma continuativa
- Art. 11 - Domande concorrenti e criterio di correlazione
- Art. 12 - Centro commerciale
- Art. 13 - Parchi commerciali
- Art. 14 - Outlet e spacci aziendali
- Art. 15 - Commercio all'ingrosso
- Art. 16 - Esercizi di vicinato
- Art. 17 - Medie strutture di vendita
- Art. 18 - Grandi strutture di vendita
- Art. 19 - Attività di vendita stagionali e temporanee
- Art. 20 - Distributori automatici

## **TITOLO II CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

### **CAPO I Verifica dell' indice di equilibrio**

- Art. 21 - Disposizioni generali
- Art. 22 - Campo di applicazione
- Art. 23 - Indice di equilibrio

**CAPO II**  
**Norme urbanistiche**

- Art. 24 - Criteri urbanistici per le medie strutture di vendita
- Art. 25 - Zone destinate a parcheggio
- Art. 26 - Impatto di viabilità

**TITOLO III**  
**NORME PROCEDIMENTALI**

**CAPO I**  
**Autorizzazioni**

- Art. 27 - Autorizzazioni per le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.000 mq.
- Art. 28 - Autorizzazioni per le medie strutture con superficie di vendita da 1.001 mq. fino a 2.500 mq.
- Art. 29 - Domande di autorizzazione
- Art. 30 - Documenti da allegare alla domanda
- Art. 31 - Domande concorrenti e criterio di correlazione

**CAPO II**  
**Norme speciali**

- Art. 32 - Parchi commerciali, aggregazioni e centri commerciali di medio dettaglio
- Art. 33 - Requisiti morali e professionali: interpretazioni applicative
- Art. 34 - Comunicazioni
- Art. 35 - Subingresso in esercizio di vicinato
- Art. 36 - Subingresso di esercenti attività sottoposte ad autorizzazione
- Art. 37 - Comunicazione vendite straordinarie
- Art. 38 - Sospensione dell'attività

**CAPO III**  
**Disposizioni finali**

- Art. 39 - Sanzioni
- Art. 40 - Norma finale