



COMUNE DI RIBERA  
Provincia di Agrigento  
IV Settore - Attività Produttive e Urbanistica  
S.U.A.P.

## **PIANO URBANISTICO COMMERCIALE**

### **RELAZIONE GENERALE SULLO STATO DI FATTO NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE**

*APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 62 DEL 24.11.2008*

DIRIGENTE:

Ing. Paolo Tortorici

PROGETTISTA:

Geom. Luigi Marino

COLLABORATORI:

Alfonso Tortorici  
Serafino Cucuzzella  
Filippo Vitali  
Anna Tagliavore  
Domenico Gambino

# COMUNE DI RIBERA

## PROVINCIA DI AGRIGENTO

### Premessa

Con la Legge Regionale n.28 del 22 dicembre 1999, la Regione Sicilia ha inteso dare una nuova disciplina al settore commerciale, prevedendo le modalità di programmazione della rete distributiva in funzione di criteri e per il raggiungimento di obiettivi stabili dalla stessa normativa.

*Le finalità della norma in questione tendono "...a favorire la realizzazione di una rete distributiva efficiente....ad assicurare il rispetto della libera concorrenza e l'equilibrato sviluppo delle diverse forme distributive,....a rendere compatibile l'impatto dei grandi insediamenti commerciali sul territorio,..a valorizzare le potenzialità delle attività commerciali ai fini della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare relativamente ad aree degradate, ...a preservare i centri storici, mantenendone le caratteristiche morfologiche e tutelandone il patrimonio artistico ed ambientale,...a favorire il recupero di piccole e medie imprese, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali...".*

Al fine del raggiungimento dei predetti obiettivi, all'art.5, comma 2, la norma ha previsto che gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei Comuni vengano adeguati a tali finalità, attraverso dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commercio contenuti nelle direttive ed indirizzi di programmazione commerciale. Tali indirizzi e criteri di programmazione sono stati varati con il Decreto Presidenziale 11 luglio 2000.

Nella fattispecie, l'art.2 delle Direttive ed in Indirizzi obbliga i Comuni ad individuare nei propri strumenti urbanistici:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali e le aree su cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grande strutture di vendita al dettaglio;
- b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle Direttive ed indirizzi, e dunque alla legge di riforma della disciplina del commercio, deve avvenire tramite apposita variante, da adottarsi da parte del Consiglio Comunale e da trasmettersi al competente Assessorato Regionale per il Territorio e l'Ambiente.

Nella formulazione della presente variante per l'adeguamento dello strumento urbanistico del Comune di Ribera ci si è attenuti, così come indicato dal citato decreto, ai *Criteri di programmazione urbanistica per i Comuni* di cui al Titolo III, facendo precedere le norme urbanistiche da una relazione che contempla diverse fasi di analisi richieste nello stesso titolo III.

Il presente elaborato è suddiviso in due parti:

- 1) RELAZIONE GENERALE SULLO STATO DI FATTO E SULLE STRATEGIE DEL PIANO;**
- 2) NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE.**

# 1) RELAZIONE GENERALE SULLO STATO DI FATTO E SULLE STRATEGIE DEL PIANO;

## **ANALISI E LOCALIZZAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE**

Il territorio comunale è esteso circa 118,67 km<sup>2</sup>, è situato prevalentemente in zona collinare ed è delimitato ad est dal corso del fiume Platani ed a ovest dal corso del Fiume Verdura.

Il territorio comunale confina:

- a nord con territorio di Calamonaci e Bivona;
- a est con territorio di Cattolica Eraclea e Cianciana;
- a sud con il mare Mediterraneo;
- a ovest con territorio di Sciacca e Caltabellotta.

L'impianto urbanistico originario si basa su un sistema a scacchiera ortogonale. Successivamente tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta, a causa di una forte crescita economica con l'affermazione di un'attività agricola specializzata (agrumi), la rapida espansione sia a nord che a sud della via Circonvallazione interrompe il tracciato ortogonale ed ordinato a favore di un tessuto urbanistico regolare e meno vincolante nei rapporti con la strada. L'area occupata da questa espansione interessa una superficie grande quanto quella della città originaria. Oltre alle residenze sono stati realizzati edifici scolastici, chiese, l'ospedale ed altri edifici pubblici. La periferia, intesa come spazio urbano degradato, si trova nei quartieri marginali della vecchia scacchiera, dove oggi molte abitazioni sono vuote. Lungo gli assi viari della S.P. Ribera-Seccagrande, Ribera-Borgo Bonsignore e la via Magone negli ultimi anni si è sviluppata una intensa attività edilizia in verde agricolo con la realizzazione di tipologie residenziali monofamiliari e diversi edifici per attività commerciale e artigianale. In contrada Donna Vanna (asse viario Ribera-Borgo Bonsignore) è stato realizzato il nuovo mercato ortofrutticolo e il Piano per gli Insediamenti Produttivi dove negli ultimi anni si sono insediate nuove imprese che hanno ottenuto agevolazioni con i Patti Territoriali e la legge n. 488.

Uno sviluppo edilizio consistente ha investito la fascia costiera, in particolare le località di Seccagrande e Borgo Bonsignore ed in misura inferiore la località Piana Grande.

Lo strumento urbanistico vigente (adottato con determinazione commissariale del 1999) prevede oltre che al riordino del tessuto urbano esistente, la nuova zona d'espansione a

sud della via Circonvallazione e soprattutto la previsione di nuovi criteri di pianificazione nel tratto di costa da Piana Grande fino a Borgo-Bonsignore con la previsione aree edificabili a carattere residenziale e turistico-ricettivo.

Tutte le strade che si dipartono da Ribera verso sud sono collegate alla S.S. a scorrimento veloce Castelvetro-Sciacca-Agrigento, che attraversa da ovest a est il Comune e rappresenta un'importante via di comunicazione con il capoluogo di provincia, con l'autostrada Mazara-Palermo e con la S.S. Sciacca-Palermo. I collegamenti con i paesi limitrofi ubicati a ovest, est e nord avviene con strade statali e provinciali in buono stato di conservazione.

La principale fonte di reddito è costituita soprattutto dall'attività agricola ed in misura inferiore da quella artigianale e commerciale e turistico ricettiva.

I dati ufficiali relativi alla popolazione residente per l'anno 2007 è di 19.640.

Nonostante i settori tradizionali (agricoltura, edilizia) risultano in crisi oramai da parecchio tempo, la presenza di un vasto settore terziario ha consentito di classificarsi come città di servizi con un bacino d'utenza che travalica anche i limiti dei confini provinciali.

La presenza di scuole ( la cui popolazione scolastica proviene anche dai vicini centri abitati in provincia di Agrigento), uffici pubblici, dell'ospedale, delle forze dell'ordine, così come anche di strutture alberghiere e ristorative che favoriscono i flussi turistici, genera un gettito economico che si riflette in maniera non secondaria sul settore del commercio.

La struttura commerciale di Ribera è prevalentemente composta da attività a conduzione familiare, sotto forma di ditte individuali. Nonostante la crescita della media e grande distribuzione è tuttavia ancora cospicua la presenza di esercizi tradizionali, che operano in condizioni di difficoltà sempre maggiore, con una concorrenza troppo forte, e raramente sono in grado di attivare adeguate politiche difensive, promozionali e di incentivazione.

La crescita della grande distribuzione ha avuto una accelerazione durante l'ultimo decennio: si tratta tuttavia di strutture di piccole dimensioni, destinate ad un bacino d'utenza limitato, prevalentemente nel settore alimentare, sebbene sia sorto in tempi recenti qualche struttura di medie dimensioni nell'ambito dell'abbigliamento, ma sempre lontana dai centri commerciali in grado di attirare utenti di altre province e di soddisfare esigenze diversificate.

Dai dati comunali del 30.04.2008 la rete commerciale a Ribera appare la seguente: su un totale di 295 esercizi commerciali (esclusi i pubblici esercizi come bar, trattorie, ristoranti, ecc) ben 281 risultano essere esercizi di vicinato, ossia esercizi di piccola dimensione aventi una superficie di vendita (in base alla classificazione dell'art.3 delle Direttive e indirizzi) non superiore a 150 mq; per il resto 14 risultano essere medie strutture di vendita (superficie compresa fra 151 e 1000 mq), di cui n. 10 con superficie fino a 400 mq e n. 3 con superficie fino a 500 mq e n. 1 con superficie di mq 999.

Dei n. 295 esercizi commerciali ben n. 277 risultano localizzati nel centro urbano di Ribera, solamente n. 6 nella località di Seccagrande, n. 1 nella località di Borgo Bonsignore, nessuno nella località di Piana Grande e n. 11 nel resto del territorio comunale;

Dei n. 277 esercizi commerciali del centro urbano n. 29 sono localizzati nel centro storico.

Se consideriamo la tipologia di esercizi commerciali presenti nel territorio la situazione è rappresentata dalla seguente tabella:



Via Belmonte	1	1							2	4
Via Berlinguer	1	1						1		
Via Bonifacio										2
Via Bracco		1								
Via Brodolini		2						1		
Via Brunelleschi										1
Via Buoni Amici		1				1				1
Via Canova								1		2
Via Campo Sportivo				1						1
Via Caravaggio		2	1					1		
Via Castelli	1									
Via Chiarenza		3							1	9
Via Circonvallazione		6		3						3
Via Conceria										2
Via Cortese				1						1
Via Coste di Fazello		1								
Via delle Mimose									1	
Via dei Mughetti	1									
Via D. Musso								1		1
Via Donizetti									1	1
Via Fazello	1	2			1	2		2	3	11
Via Fortuna	1									1
Via G. Cusmano									1	1
Via G. Marconi	1	1	1						4	15
Via Ganduscio										1
Via Gentiluomo										1
Via Gerone	1								1	2
Via Giotto									1	
Via Gramsci										3
Via Imbornone		1						1	1	1
Via Indipendenza		1								1
Via Indiriella										1
Via Italia							1			1



Via Roma	1	1				1		1	4	6
Via Rosa Bianca										1
Via Salerno	1									
Via Saponeria										1
Via Scirinda	1									
Via Scuole										2
Via Sellaio										1
Via Tolomeo									1	
Via Torino	1									
Via Trapani										1
Via Valle									1	
Via Veneto										1
Via Verga	1	2	1						4	9
<b>TOTALE</b>	<b>17</b>	<b>78</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>48</b>	<b>233</b>

Riferendoci ai settori merceologici degli esercizi, in termini percentuali sul totale degli esercizi in centro urbano si ha:

Settore Alimentare	
(1° raggruppamento)	22 %
Settore non alimentare	
(2° raggruppamento)	21 %
Settore non Alimentare	
(3° Raggruppamento)	57 %

Riguardo ai settori merceologici degli esercizi presenti in centro storico la situazione percentuale è la seguente:

Settore Alimentare	
(1° raggruppamento)	21 %
Settore non alimentare	
(2° raggruppamento)	35 %
Settore non Alimentare	
(3° Raggruppamento)	44 %

Riguardo alla localizzazione e alla consistenza delle 14 medie strutture di vendita si registra che n.13 localizzate tutte al di fuori nel centro storico così come definito dallo strumento urbanistico vigente. La media struttura alimentare presente nel centro storico ha una superficie di mq 345.

Non sono presenti nel territorio grandi strutture di vendita.

### **VALUTAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO ATTUALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA COMUNALE.**

La rete distributiva comunale attuale, dunque, risulta ben dimensionata per ciò che attiene gli esercizi di vicinato, anche se occorrerebbe una distribuzione più equilibrata all'interno del centro storico.

Per ciò che concerne invece le medie strutture, il loro dimensionamento appare attualmente insoddisfacente, considerato che Ribera è una città di medie dimensioni. Le medie strutture di vendita presenti sono localizzate quasi tutte al di fuori del centro storico. La presenza di una media struttura localizzata in un area periferica e

precisamente in viale Romagna ( con una superficie di vendita mq 1000) provoca una concentrazione di flussi non indifferente verso quella parte di città.

Considerato che per mancanza di centri commerciali gli utenti riberesi tendono a spostarsi ad Agrigento, Castelvetro, Palermo ed a Catania per acquisti (soprattutto nei settori non alimentari del 2° e 3° Raggruppamento) appare opportuna la previsione di almeno una grande struttura di vendita e di tre ulteriori medie strutture di vendita di 800/1000 mq ognuna.

### **ORIENTAMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**

Dall'analisi della struttura distributiva comunale e delle tendenze in atto l'Amministrazione Comunale, ha potuto fornire i propri orientamenti circa l'evoluzione della rete distributiva nelle diverse parti del territorio, ponendo particolare riguardo al centro storico ed alle altre aree urbane a forte vocazione commerciale individuate nonché alla possibilità di insediare medie strutture di vendita. Gli orientamenti dell'Amministrazione sono dunque risultati i seguenti:

- 1. riqualificare e valorizzare il commercio nel centro storico e nelle aree urbane a vocazione commerciale;*
- 2. riassegnare al tessuto urbano di antica origine la funzione di fulcro cittadino della vita commerciale;*
- 3. elevare gli standard di sicurezza, qualità urbana e di servizi e migliorare la vivibilità delle aree;*
- 4. per le periferie urbane va perseguito quale obiettivo il "miglioramento della vita sociale dei quartieri e prevenzione di fenomeni di degrado attraverso la qualificazione ed il potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei dei servizi esistenti;*
- 5. consentire l'insediamento di medie strutture di vendita nelle aree periferiche.*

Per salvaguardare il valore storico, archeologico, artistico ed ambientale del tessuto urbano di antica origine e per migliorare la qualità dell'offerta, si stabiliscono le condizioni per incentivare, anche con politiche di sostegno economico ed agevolazioni, oppure escludere, l'apertura, il trasferimento di sede o l'ampliamento di superficie di specifiche attività commerciali:

a) sono da incentivare le attività commerciali riferite ad esercizi di vicinato attraverso la

riduzione di oneri dovuti alla pubblicità (insegne), ai rifiuti solidi urbani (TARSU), all'occupazione di suolo pubblico (TOSAP), all'imposta comunale sugli immobili (ICI) e al contributo relativo agli oneri concessori (COSTO DI COSTRUZIONE/URBANIZZAZIONE) da stabilire e quantificare annualmente dopo appositi accordi tra l'Amministrazione Comunale e le Associazioni di categoria e la concessione di mutui a tassi agevolati per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, la ristrutturazione o ammodernamento, stabiliti da una convenzione da sottoscrivere tra l'Amministrazione ed istituti di credito.

b) sono da escludere, fatte salve le preesistenti, le attività commerciali non rispondenti al decoro culturale, storico, architettonico del Centro Storico, quali quelle che riguardano attività che comportano il carico e lo scarico merci con l'utilizzo di mezzi di trasporto di grandi dimensioni, nonché tutte quelle attività che comportano un prolungato uso di suolo pubblico e rumore.

La nuova programmazione dei fondi comunitari a gestione indiretta di cui al Programma Operativo Regionale (POR) FESR 2007-2013, prevede all'asse 6 (sviluppo urbano sostenibile) tra le linee d'intervento (6.2.1) *“realizzare interventi di qualità architettonica ed edilizia sostenibile, di riqualificazione urbana integrata”*.

## 2) NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

### Titolo 1

#### **Normativa riguardante le tipologie commerciali**

#### Art. 1

#### Definizioni

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 di riforma della disciplina del commercio e del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 che detta Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica commerciale in attuazione della predetta legge, i settori ed i raggruppamenti merceologici di cui alla presente normativa sono i seguenti:

a) Settore alimentare -1° Raggruppamento: comprende tutti i prodotti alimentari nonché gli articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) Settore non alimentare - 2° Raggruppamento: comprende i prodotti dell'abbigliamento, con esclusione degli accessori e della biancheria intima, e le calzature;

c) Settore non alimentare - 3° Raggruppamento: comprende le categorie merceologiche non indicate nel 2° Raggruppamento.

2. Ai sensi delle predette normative le tipologie di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

a) Esercizi di vicinato: sono quegli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq. ;

b) Medie strutture di vendita: sono quegli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa fra 151 e 1.000 mq. ;

c) Grandi strutture di vendita di livello inferiore: sono quegli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa fra i 1.001 ed i 5.000 mq. ;

d) Grandi strutture di vendita di livello superiore: sono gli esercizi commerciali con una superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.

3. Si intende per superficie di vendita di un esercizio commerciale la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, dalle scaffalature, dalle vetrine e simili.

4. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non é previsto l'ingresso dei clienti nonché gli spazi di "avancasa".

5. Si definisce centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente; i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc... ).

6. Rientrano nella definizione di centri commerciali quelli costituiti da più punti vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano i propri punti vendita.

7. Si definisce area commerciale integrata o parco commerciale un'area interessante almeno 2 ettari di superficie territoriale specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio 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; essa deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni ed è configurabile come complesso organico dotato di parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco, ecc....

8. I centri commerciali possono essere di 4 tipi:

a) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno della struttura comune;

b) centro commerciale locale urbano: costituito da almeno 6 esercizi di vendita ed avente superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq;

c) medio centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita ed avente una superficie di vendita complessiva compresa fra i 2.500 ed i 5.000 mq. ;

d) grande centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita ed avente una superficie complessiva superiore a 5.000 mq. .

9. 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.

## Art. 2

### Definizione di Centro Storico Commerciale e di aree a forte vocazione commerciale

1. Ai sensi del Decreto 12 luglio 2000 recante Direttive per regolamentare gli interventi a favore dei centri storici, delle aree urbane di interesse commerciale, ecc..., si definisce Centro Storico Commerciale ai fini degli interventi di valorizzazione, riqualificazione e disciplina delle attività commerciali, l'area del centro abitato delimitata come centro storico (zto A) dello strumento urbanistico vigente.

2. Si intendono altresì per aree urbane a forte vocazione commerciale le aree limitrofe al centro storico individuate nelle planimetrie di progetto come "Aree Urbane Centrali".

Le località di Seccagrande e di Borgo Bonsignore sono considerate alla stregua del centro storico commerciale salvo che per la previsione di nuove medie o grandi strutture di vendita di cui al successivo art.3 che per le suddette località di Seccagrande e Borgo Bonsignore sono impedito.

### Art. 3

#### Criteria di insediamento della rete distributiva

Secondo gli orientamenti dettati dall'Amministrazione Comunale, la rete distributiva commerciale seguirà i seguenti criteri di insediamento e sviluppo:

a) nel Centro Storico Commerciale di cui alla definizione del precedente art. 2 è previsto il mantenimento, il rafforzamento e l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato, il mantenimento delle medie strutture esistenti, nonché l'insediamento di nuove medie o grandi strutture di vendita del settore non alimentare;

b) nelle aree **urbane** periferiche è possibile l'insediamento di medie e **grandi** strutture di vendita di nuova costituzione oltre a quelle presenti;

Le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso sono le seguenti:

a) area destinata a mercato settimanale ubicata in p.zza Matteotti nei pressi dell'ex mattatoio comunale;

b) area destinata a mercato giornaliero e mercato dei contadini in viale Stazione, vecchia sede del mercato ortofrutticolo, così come previsto dal Piano Regolatore Generale;

c) area destinata a mercato settimanale ubicata in via Brodolini, così come prevista dal Piano Regolatore Generale.

Per ciò che concerne le attività commerciali esistenti in atto nelle contrade extraurbane ricadenti in zona omogenea E (verde agricolo) del P.R.G. vigente, al fine di sostenere le

attività commerciali esistenti è consentito il mantenimento delle predette attività esistenti.

#### Art. 4

##### Indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali

1. Al fine di conseguire un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva nei diversi ambiti territoriali il Comune persegue i seguenti obiettivi e svolge le seguenti azioni:

a) nel centro storico commerciale:

- riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine;
- consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva e della vivibilità;
- incentivazione dei processi di qualificazione dell'area rafforzando la struttura urbana e la dotazione dei servizi;
- programmare lo sviluppo e la qualificazione del commercio di vicinato;
- potenziare la gamma dei servizi culturali, artigianali, di ritrovo e di svago;
- qualificare la presenza del commercio su aree pubbliche anche in funzione di attrazione turistica;
- favorire l'accessibilità delle aree e la realizzazione di microparcheggi;

b) lungo gli assi viari a forte densità commerciale

- qualificazione degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti;
- favorire le operazioni di ammodernamento delle strutture esistenti;
- migliorare l'assetto e l'arredo delle piazze e delle strade commerciali.

#### Art. 5

Tutte le domande e/o comunicazioni previste dalle presenti Direttive e dalla Legge devono essere compilate per mezzo dell'apposita modulistica predisposta e diffusa anche attraverso il sito internet del Comune al seguente indirizzo: [www.comune.ribera.ag.it](http://www.comune.ribera.ag.it).

Devono essere presentate ed inviate a: COMUNE DI RIBERA – SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - C.SO UMBERTO I N.30 – 92016 RIBERA

Tutti i termini per la conclusione dei singoli procedimenti o parti di essi, indicati nelle presenti Direttive, decorrono esclusivamente dalla data di ricevimento/arrivo della domanda presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune.

## Art. 6

### Disciplina per l'apertura di nuove attività commerciali

#### 1) ESERCIZI DI VICINATO

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Nei comuni con popolazione residente non superiore a 100mila abitanti gli esercizi di vicinato sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

I generi merceologici sono suddivisi in:

- Settore alimentare (inclusi mangimi per animali);
- Settore non alimentare;

Possono esercitare attività commerciale coloro che siano in possesso di requisiti morali (in particolare non essere stati dichiarati falliti o non avere riportato condanne penali); possono porre in vendita generi del settore merceologico alimentare coloro che abbiano un requisito professionale specifico, cioè:

- avere frequentato con esito positivo un apposito corso professionale per il commercio;
- essere iscritto al Registro Esercenti Commercio per l'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- essere in possesso di uno dei titoli di studio previsti dal D.A. 25/10/2000 (diploma di ragioneria, perito chimico, qualsiasi laurea, ecc.);
- avere esercitato in proprio o come dipendente per almeno due anni nell'ultimo quinquennio da artigiani iscritti al relativo albo.

L'apertura di un esercizio di vicinato del settore non alimentare, del settore alimentare o misto (ad eccezione dei casi in cui occorre attivare contestualmente procedimenti di tipo igienico-sanitario, nonché il subingresso, il trasferimento di sede e/o l'ampliamento fino ai limiti dei 150 mq di un esercizio di vicinato sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune competente per territorio e possono essere effettuati anche immediatamente dopo la presentazione.

Nella comunicazione, in particolare, il soggetto interessato dichiara:

a) di essere in possesso dei requisiti morali e (solo nel caso di vendita di alimentari) professionali;

b) di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;

c) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

Nell'ipotesi di subingresso dovrà procedersi all'invio di comunicazione, avendo preventivamente definito la cessione o l'affitto dell'azienda tramite apposito atto notarile.

L'apertura di un esercizio di vicinato del settore alimentare è soggetto ad autorizzazione solo nell'ipotesi in cui occorre attivare contestualmente procedimenti di tipo igienico-sanitario (esempio: pescherie, macellerie, vendita frutta e verdura, vendita di mangimi per animali, locali sotterranei o seminterrati da adibire a luoghi di lavoro).

La comunicazione o la richiesta per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa va prodotta su appositi modelli denominati "Mod. COM 1" e "Mod. COM 2 A-B-C-", approvati con Decreto Assessoriale 8 maggio 2001 e pubblicati sul S.O. alla G.U.R.S. n.41 del 17.08.2001;

La documentazione da allegare al modello di cui sopra è la seguente:

- Copia fotostatica – non autenticata – di un proprio documento d'identità in corso di validità;
- Autocertificazione antimafia;
- Copia conforme all'originale della cessione d'azienda debitamente registrata ( solo in caso di subingresso);
- Planimetria in scala adeguata con indicazione del layout e relazione tecnica con descrizione dei locali, redatte da un tecnico iscritto all'albo, con data, timbro e firma in originale (entrambe in 4 copie);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- copia documentazione sulla legittimità urbanistica dell'immobile per la destinazione commerciale;
- visura catastale aggiornata;
- Atto costitutivo della società (solo quando non si tratta di ditta individuale).

Il Comune, nel ricevere la comunicazione o successivamente al rilascio dell'autorizzazione, provvederà ad attivare tutti i controlli per la verifica delle dichiarazioni mendaci, mancanza o perdita successiva dei requisiti personali e del

locale, irrogando sanzioni del pagamento di una somma da 516,46 euro e fino a 15.493,71 euro e la chiusura coatta dell'esercizio.

## 2) MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Nei comuni con popolazione residente non superiore a 100mila abitanti le medie strutture sono quegli esercizi di vendita compresa tra 151 e 1000 mq.

### A) Criteri Comunali

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio.

1. I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita previsti dall'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito del territorio comunale si ispirano ai seguenti principi:

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

2. L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri di cui alle presenti direttive. I settori merceologici di riferimento sono i seguenti:

#### a) *Settore alimentare*

I - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

*b) Settore non alimentare*

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione di settore merceologico di una media struttura di vendita sia necessario l'ottenimento di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato deve inoltrare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la relativa domanda per il provvedimento edilizio allo S.U.A.P., ovvero dichiarazione di inizio attività facendo riferimento in ciascuna delle due istanze alla domanda collegata.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di autorizzazione commerciale riguardi locali già esistenti e l'insediamento dell'attività commerciale non richiede modifiche alla destinazione d'uso dei locali e/o opere edilizie, il richiedente dovrà allegare alla domanda apposita autocertificazione relativa al possesso dei requisiti sopra elencati.

Il rilascio del provvedimento conclusivo dello S.U.A.P. può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita.

**3.** Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita è subordinato:

a) alla presentazione della domanda per medie strutture di vendita su appositi modelli denominati "Mod. COM 3" e "Mod. COM 4 A-B-C", approvati con Decreto Assessoriale 8 maggio 2001 e pubblicati sul S.O. alla G.U.R.S. n.41 del 17/08/2001;

b) alla presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al modello ministeriale di cui sopra;

c) al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti morali di cui all'art. 3, comma 2, e professionali (se trattasi di attività commerciale del settore alimentare) di cui all'articolo 3, commi 3 e 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;

d) al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso ed ai regolamenti edilizi;

e) al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

f) al rispetto delle vigenti norme in materia d'igiene.

Oltre ai suddetti criteri il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

a) alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;

b) alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari che assicurino una funzionale accessibilità (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;

c) alla verifica della previsione di idonee aree destinate a parcheggio distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

**4.** A tale fine il progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa da allegare alla domanda di apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione merceologica di una media struttura di vendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;

b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino d'utenza, ecc. In particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);

c) descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita - distinta eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;

d) descrizione delle aree previste per i parcheggi distinti per classi di veicolo (autoveicoli; motoveicoli; cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Al progetto tecnico illustrativo devono inoltre essere allegati (in otto copie):

a) planimetria dei locali di vendita (in scala almeno 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);

b) un elaborato grafico (in scala 1:200 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flusso merci e

persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione agli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;

c) un estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;

d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale a corredo di domanda unica allo S.U.A.P., l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza, specificandone gli estremi.

**5.** Si considerano concorrenti le domande, corredate dalla prescritta documentazione, pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonché relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni e, comunque, non oltre il 70°(settantesimo) giorno dei 90 (novanta) fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento. L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia nel merito della domanda o eventualmente alla maturazione del silenzio assenso.

Nel caso di domande concorrenti nello stesso Comune e nella stessa area territoriale di riferimento l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è concessa prioritariamente:

a.1) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;

a.2) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare, e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale

per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale. Tale qualificazione può essere comprovata dall'aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare; o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, attestata dalla iscrizione all'I.N.P.S.; o essere in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto secondario di secondo grado.

In entrambi i settori merceologici sopraindicati a.1) e a.2) sono comunque prioritarie le domande relative agli insediamenti, frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al decreto citato;

b) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

c) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata e comunque nel limite dimensionale di detta tipologia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

d) nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professionale, secondo le modalità di cui al precedente punto a.2);

e) nuova apertura di media struttura.

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.

**6.** In attuazione dell'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, costituisce atto dovuto, nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio di autorizzazione:

a) all'apertura di una media struttura avente una superficie di vendita non superiore a 1000 mq. ;

b) all'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita di una media struttura di vendita, nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

1) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 2 della l. r. 22 dicembre 1999, n. 28;

2) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'articolo 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e siano operanti nello stesso Comune;

3) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;

4) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto accorpati o concentrati ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti.

In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

**7.** L'estensione di un nuovo settore o raggruppamento merceologico di cui all'allegato della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito di una media struttura di vendita equivale a nuova apertura e può essere autorizzata nell'osservanza delle relative procedure.

#### B) Norme sul procedimento

**1.** Per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2 comma 1, lettera f), di una media struttura di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, il richiedente deve presentare al Comune apposita domanda corredata delle informazioni contenute nella modulistica "Mod. COM 3" e "Mod. COM 4 A-B-C", approvati con Decreto Assessoriale 8 maggio 2001 e pubblicati sul S.O. alla G.U.R.S. n.41 del 17/08/2001. La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla circolare del Ministero dell'industria e commercio n. 3465/C del 25 giugno 1999 recante "Istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

**2.** Il procedimento amministrativo di cui all'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è attivato con domanda da parte del richiedente all'Amministrazione comunale nei casi di:

- nuovo esercizio;
- concentrazione di esercizi preesistenti;

- trasferimento di sede;
- ampliamento di superficie di vendita, oltre il limite del 20 % della superficie occupata;
- ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;
- estensione di settore merceologico.

Il procedimento amministrativo di:

- ampliamento della superficie di vendita, nel limite del 20% della superficie occupata;
- subingresso nella titolarità dell'esercizio;
- riduzione di superficie di vendita;
- riduzione di settore merceologico;
- cessazione di attività

relativo ad una media struttura di vendita è attivato con comunicazione da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale.

Il responsabile del procedimento è il responsabile del Servizio S.U.A.P..

**3.** Entro 7 giorni dal ricevimento della domanda o della comunicazione, sarà inviata al soggetto interessato da parte del Servizio comunale competente una comunicazione di avvio del procedimento recante le seguenti indicazioni:

- amministrazione competente;
- oggetto del procedimento promosso;
- l'Ufficio in cui si può prendere visione degli atti;
- responsabile del procedimento.

**4.** Verificata la domanda o la comunicazione, nel caso di incompletezza o irregolarità della stessa, il responsabile del procedimento provvederà a richiedere all'interessato, entro 15 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento.

Tali termini inizieranno a decorrere ex novo al momento della presentazione della documentazione integrativa richiesta e potranno essere interrotti una seconda volta solo se vi è la necessità di acquisire ulteriori elementi di giudizio che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e che essa non possa acquisire autonomamente.

Nel caso di richiesta di elementi integrativi i termini iniziano a decorrere nuovamente dalla data del ricevimento degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale.

**5.** Il Comune, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, deve procedere al rilascio dell'autorizzazione. A tale scopo, terminata la fase istruttoria, il Dirigente del servizio comunale competente provvede a rilasciare l'autorizzazione ovvero a notificare all'interessato un provvedimento di diniego.

Per quanto concerne i procedimenti soggetti a comunicazione, l'attività potrà essere iniziata decorso il termine di 30 giorni dalla comunicazione medesima, fatta salva l'adozione di eventuali provvedimenti interdittivi da parte dell'Amministrazione comunale.

Tale termine non si applica nella fattispecie di subingresso nell'esercizio dell'attività in assenza di modifiche strutturali ai locali di esercizio ed al settore merceologico.

**6.** La domanda, completa delle informazioni contenuta nella modulistica e nella documentazione prescritta, per la quale non sia stato comunicato il diniego entro 90 giorni dal suo ricevimento, è ritenuta accolta.

**7.** In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a venti giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

**8.** Ai fini dell'accesso ai documenti relativi all'istruttoria delle domande, si applicano le norme di cui alla legge regionale 30 aprile 1991, n. 10 e s.m.i..

**9.** L'interessato può iniziare a svolgere l'attività:

- dopo il rilascio dell'autorizzazione;
- decorso il termine stabilito per la formazione del silenzio assenso senza che gli sia stato comunicato un provvedimento di diniego.

Ai sensi dell'articolo 22, commi 4 e 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è revocata qualora il titolare:

- a) non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio, salvo proroga su richiesta motivata dell'interessato in caso di comprovata necessità dipendente da fatti non imputabili all'impresa;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- c) venga a trovarsi nelle condizioni previste dal titolo II, articolo 5, commi 2, 3 e 4, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria, avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28.

**10.** Il dirigente del servizio comunale competente, qualora sussistano ragioni di pubblico interesse, può annullare l'atto di assenso illegittimamente formato, ovvero, ove ciò sia possibile, fissare un termine entro il quale l'interessato può provvedere a regolarizzare l'attività.

**11.** Il rilascio di provvedimento autorizzativo o di diniego di una autorizzazione per media struttura di vendita è soggetto a verifica del rispetto dei criteri di rilascio delle relative autorizzazioni contenuti nelle presenti norme.

Qualora la complessità della pratica richieda l'analisi da parte di altri servizi dell'Amministrazione comunale e/o di Enti esterni alla stessa, potrà essere convocata dal Responsabile del procedimento una conferenza di servizi ex art. 14 della Legge n. 241/90 e s.m.i.

Dei lavori della conferenza dei servizi verrà redatto apposito verbale che costituirà parere istruttorio non vincolante ai fini dell'emissione del provvedimento di rilascio o diniego dell'autorizzazione commerciale per medie strutture di vendita.

Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva, ma a semplice comunicazione al comune, gli ampliamenti delle medie strutture di vendita come sopra autorizzate (art. 9 comma 6 L.R. 28/99 così come modificato dall'art. 2 della L.R. n.21/2007), per una sola volta, fino ad una percentuale del 20 per cento della superficie già occupata.

Il Comune, nel ricevere la comunicazione o successivamente al rilascio dell'autorizzazione, provvederà ad attivare tutti i controlli per la verifica delle dichiarazioni mendaci, mancanza o perdita successiva dei requisiti personali e del locale, irrogando sanzioni del pagamento di una somma da 516,46 euro e fino a 15.493,71 euro e la chiusura coatta dell'esercizio.

### 3) GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Nei comuni con popolazione residente non superiore a 100mila abitanti le grandi strutture sono quelle aventi superficie di vendita superiore a 1000 mq.

generi merceologici sono suddivisi in:

- Settore alimentare (inclusi mangimi per animali);
- Settore non alimentare;

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio nel rispetto della programmazione urbanistico-commerciale ed in conformità alle determinazioni adottate dalla conferenza di servizi di seguito riportata.

A tal fine la ditta interessata presenta la domanda unica "Mod. COM 5" approvato con Decreto Assessoriale 8 maggio 2001 e pubblicati sul S.O. alla G.U.R.S. n.41 del 17/08/2001. Nella domanda l'interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti morali e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, anche dei requisiti professionali;
- b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi cui partecipano i rappresentanti dell'Assessorato Regionale del Commercio, la Provincia regionale, il Comune e la Camera di Commercio territorialmente competenti, che decide in base alla conformità dell'insediamento ai criteri di programmazione urbanistica commerciale. Le deliberazioni della conferenza sono adottate a maggioranza dei componenti entro 90 giorni dalla convocazione; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della Regione, il cui voto comunque prevale in caso di parità.

Alle riunioni della conferenza di servizi partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori, dei lavoratori del settore e delle imprese del commercio più rappresentative a livello regionale.

Per le grandi superficie di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e per i centri commerciali, con riferimento alle grandi superfici di vendita non alimentari di analoga dimensione in essi incluse, il cambiamento della specializzazione merceologica comporta la richiesta di una nuova autorizzazione. Per cambiamento della specializzazione merceologica, oltre al passaggio da alimentare a non alimentare e viceversa, per la quale l'autorizzazione è comunque richiesta, si intende il passaggio da uno all'altro dei gruppi di codici ATECO 91 elencati di seguito: 52.32 e 52.33; 52.41 e 52.44; 52.42 e 52.43; 52.45; 52.46; 52.47; 52.48. L'appartenenza ai diversi codici ATECO 91 è stabilita in base al criterio di prevalenza così come definito dall'istat. Salvo casi di forza maggiore, se entro due anni dalla data di concessione dell'autorizzazione da parte del Comune competente l'iniziativa commerciale non è entrata in attività, l'autorizzazione decade.

Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva, ma a semplice comunicazione al comune, gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita esistenti, per una sola volta, fino ad una percentuale del 20 per cento della superficie già occupata.

Ampliamenti fino al 10% della superficie di vendita autorizzata, necessari per adeguarla ai mutamenti delle condizioni di mercato, non richiedono autorizzazione se fatti dopo

due anni dall'apertura di una grande superficie di vendita; oltre tale limite, o per ampliamenti di qualunque portata prima di due anni dall'apertura dell'esercizio commerciale, è richiesta una nuova autorizzazione.

Il Comune, nel ricevere la comunicazione o successivamente al rilascio dell'autorizzazione, provvederà ad attivare tutti i controlli per la verifica delle dichiarazioni mendaci, mancanza o perdita successiva dei requisiti personali e del locale, irrogando sanzioni del pagamento di una somma da 516,46 euro e fino a 15.493,71 euro e la chiusura coatta dell'esercizio.

#### 4) FORME SPECIALE DI VENDITA

Le forme speciali di vendita al dettaglio sono le seguenti:

- 1) Spacci interni;
- 2) apparecchi automatici;
- 3) vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione anche multimediali;
- 4) vendita presso il domicilio dei consumatori;
- 5) commercio elettronico.

##### 1 - VENDITA PRESSO SPACCI INTERNI AD ENTI, ASSOCIAZIONI, IMPRESE, ECC.

La vendita di prodotti a favore di dipendenti o soci di enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti ad associazioni private, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi è soggetta ad apposita comunicazione al comune competente per territorio e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via e non abbiano superficie superiore a 100 mq nelle aziende con un numero di dipendenti non superiore alle 500 unità, o 150 mq nelle aziende con un numero di dipendenti superiore alle 500 unità, senza l'utilizzo di insegne od altre forme di pubblicità. L'attività può essere iniziata decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti morali ed eventualmente professionali della persona preposta alla gestione dello spaccio, il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.

Gli spacci non sono tenuti ad osservare le disposizioni in materia di orari di vendita previste per gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio per lo stesso settore merceologico, fatto salvo il limite massimo di dodici ore giornaliere.

La comunicazione va prodotta su apposito modello denominato "Mod. COM 7".

## 2 - VENDITA TRAMITE APPARECCHI AUTOMATICI.

La vendita dei prodotti al dettaglio per mezzo di apparecchi automatici è soggetta ad apposita comunicazione al comune competente per territorio. L'attività può essere iniziata decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza del possesso dei requisiti morali e ed eventualmente professionali, il settore merceologico ed i prodotti posti in vendita e l'ubicazione, nonché, se l'apparecchio automatico viene installato sulle aree pubbliche, l'avvenuto pagamento della tassa di posteggio di suolo pubblico, di cui alla legge regionale 1 marzo 1995, n.18, e successive modificazioni.

L'installazione di apparecchi automatici non necessita di alcuna autorizzazione né comunicazione qualora i titolari delle licenze di esercizio dei locali e delle aree in cui sono posti i distributori automatici o i loro noleggiatori siano in possesso delle autorizzazioni previste dalla legge per la vendita dei prodotti appartenenti alla stessa gamma merceologica.

La comunicazione va prodotta su apposito modello denominato "Mod. COM 8".

## 3 - VENDITA PER CORRISPONDENZA, RADIO, TELEVISIONE O ALTRI SISTEMI DI COMUNICAZIONE.

La vendita al dettaglio per corrispondenza o tramite radio, televisione o altri sistemi di comunicazione, anche in forma multimediale, è soggetta a previa comunicazione al comune nel quale l'esercente ha la residenza, se persona fisica, o la sede legale. L'attività può essere iniziata decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. In essa deve essere dichiarata la sussistenza del possesso dei requisiti morali ed eventualmente professionali, il settore merceologico.

Nei casi in cui le operazioni di vendita sono effettuate tramite televisione, l'emittente televisiva deve accertare, prima di mettere in onda il programma, che il titolare dell'attività sia in possesso dei requisiti prescritti dalla presente legge per l'esercizio della vendita al dettaglio. Durante la trasmissione debbono essere indicati il nome e la denominazione o la ragione sociale e la sede del venditore, il numero di iscrizione al registro delle imprese ed il numero della partita IVA. Agli organi di vigilanza è consentito il libero accesso al locale indicato come sede del venditore. Le operazioni di vendita all'asta realizzate per mezzo della televisione o di altri sistemi di comunicazione sono vietate.

Chi effettua le vendite tramite televisione per conto terzi deve essere in possesso della licenza prevista dall'art.115 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato

con Regio decreto 18 giugno 1931, n.773. Alle vendite di cui al presente articolo si applicano altresì le disposizioni di cui al decreto legislativo 15 gennaio 1992, n.50, in materia di contratti negoziati fuori dei locali commerciali.

La comunicazione va prodotta su apposito modello denominato "Mod. COM 9".

#### 4 - VENDITA PRESSO IL DOMICILIO DEI CONSUMATORI.

La vendita al dettaglio o la raccolta di ordinativi di acquisto presso il domicilio dei consumatori è soggetta a previa comunicazione al comune nel quale l'esercente ha la residenza, se persona fisica, o la sede legale. L'attività può essere iniziata decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. In essa deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti morali ed eventualmente professionali, il settore merceologico.

La ditta, che intende avvalersi per l'esercizio dell'attività di incaricati, ne comunica l'elenco all'autorità di pubblica sicurezza del luogo nel quale ha la residenza o la sede legale e rilascia un tesserino di riconoscimento alle persone incaricate. Il tesserino di riconoscimento è obbligatorio anche per l'imprenditore che effettua personalmente le operazioni di vendita.

La comunicazione va prodotta su apposito modello denominato "Mod. COM 10".

#### 5 – COMMERCIO ELETTRONICO

L'attività di commercio elettronico è regolamentata dall'art. 21 della L.R. n. 28/99 e s.m.i..

Chi intende esercitare il commercio elettronico deve darne preventiva comunicazione al Comune.

La comunicazione va prodotta su apposito modello denominato "Mod. COM 6bis".

In detta comunicazione l'interessato, oltre ad indicare gli elementi distintivi dell'impresa e la sede sociale, deve indicare anche i prodotti oggetto della vendita telematica, allegando una dichiarazione autenticata con cui il venditore si impegna ad illustrare al compratore, con dovizia di particolari, le caratteristiche del prodotto, fornendo, qualora richiesto, ogni informazione necessaria sulle modalità di utilizzazione, oltre che soluzioni ad eventuali problemi legati alla messa in funzione del bene venduto.

La comunicazione di cui al comma precedente è trasmessa anche alla Camera di Commercio territorialmente competente, la quale pubblicherà periodicamente un bollettino contenente l'elenco delle imprese esercenti il commercio elettronico.

#### Art. 7

#### Caratteristiche degli esercizi commerciali

I locali destinati alla vendita al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni; in quest'ultimo caso devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica.

Nel caso in cui la ditta svolga anche l'attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico, e ingressi distinti.

## Art. 8

### Dotazione di parcheggi pertinenziali

Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n.1444 e quanto previsto all'art.6 punto 2 lett. A.3 delle presenti norme, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

1. Si definiscono parcheggi pertinenziali di uso comune le aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibiti a parcheggio dei veicoli al servizio esclusivo degli insediamenti commerciali.
2. Le dimensioni lineari del singolo posto auto non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 4,80; la superficie convenzionale del singolo posto auto comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.
3. I parcheggi pertinenziali di un esercizio o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti; essi devono essere organizzati e collocati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dagli stessi clienti e possono trovarsi all'interno di recinzioni purché durante gli orari di apertura degli esercizi commerciali essi siano aperti.
4. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nello stesso complesso edilizio che ospita le attività commerciali di cui essi sono pertinenza oppure in altra area o unità edilizia posta ad una distanza il cui raggio non sia superiore ai ml. 300, sempre che siano collegati alla struttura di vendita con un percorso pedonale agevole e privo di barriere architettoniche.
5. Le dotazioni minime di aree a parcheggi pertinenziali per la clientela in relazione alle tipologie di esercizi è la seguente:

- Esercizi di vicinato: per la natura degli esercizi di vicinato e nella considerazione che la quasi totalità di essi ricade nel centro storico e nelle aree urbane centrali a vocazione commerciale si ritiene sufficiente la quantità di area a parcheggio presente in atto; tuttavia il comune potrà prevedere la realizzazione di microparcheggi diffusi attraverso apposti studi particolareggiati da inserire all'interno di piani di recupero o di piani particolareggiati o dei Progetti di valorizzazione commerciale;
- Medie strutture di vendita - alimentari e miste – le aree a parcheggio sono dimensionate nella misura di mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita;
- Medie strutture di vendita – non alimentari – le aree a parcheggio sono dimensionate nella misura di mq. 0,50 per ogni mq. di superficie di vendita;
- Grandi strutture di vendita: 2,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- Centri commerciali: 1,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

6. Le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali dovranno altresì essere dotati di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci dimensionata secondo le esigenze; detta area dovrà essere delimitata con idonea segnaletica orizzontale e verticale.

7. Per quanto riguarda il centro storico commerciale, così come definito dall'art. 2 delle presenti norme, il Comune disciplina e regola le soste e gli orari di carico e scarico merci nelle aree e vie dov'è concentrata la rete distributiva.

8. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, nei casi di impossibilità di reperimento di tali aree (centro storico o in altre aree urbane, centrali, limitrofe e periferiche, di consolidata presenza commerciale) il Comune, richiederà in alternativa la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale. Nei casi di nuova edificazione lungo gli assi viari, così come individuati nella tavola X di progetto (planimetria territorio) le aree a parcheggio non sono monetizzabili. Limitatamente alle aree urbane storiche, centrali, limitrofe e periferiche e con specifica esclusione delle zone di espansione commerciale lungo gli assi viari, l'eventuale nuova media o grande struttura di vendita dovrà dotarsi di idonei parcheggi potendo monetizzare solamente la quota di parcheggio d'obbligo fino ad un massimo di  $m^2$  500 di superficie di vendita.

9. Nelle ipotesi di cui al precedente p.to 8, le ditte interessate, tramite lo sportello Unico per le Attività Produttive, richiederanno la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico.

10. Ai fini della monetizzazione, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 18/02/2008 è stato stabilito un costo/mq pari ad € 30,00; i parametri di riferimento sono quelli di cui al precedente punto 5. Le somme che saranno riscosse attraverso la monetizzazione saranno destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

10. Il mantenimento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, esistenti in edifici a destinazione commerciale, sarà consentito con gli standard preesistenti all'atto del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

## Art. 9

### Disposizione sugli ambienti interni

1. Il secondo comma dell'art. 63 – “caratteristiche dei locali” del Regolamento Edilizio Comunale vigente è sostituito dal seguente: L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 62, non deve essere inferiore a m 2,80 fatte salve eventuali minori altezze per gli edifici esistenti nel centro storico e le zto “B” ove compatibili con le norme di igiene e sicurezza e comunque non inferiore a ml. 2,70;

2. Il secondo comma dell'art.64 - “piani sottotetto e soppalchi” del Regolamento Edilizio Comunale vigente è sostituito dal seguente: la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone;

3. Il terzo comma dell'art. 64 – “piani sottotetto e soppalchi” del Regolamento Edilizio Comunale vigente è sostituito dal seguente: E' ammesso l'uso di soppalchi nei locali destinati ad attività commerciale o terziaria. I soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione d'aria e la superficie non deve essere superiore ad un mezzo di quella del locale soppalcato. La realizzazione è soggetta ad autorizzazione edilizia con le modalità prevista dalle norme vigenti in materia.

**4. Il primo comma dell'art. 66 - “Piani Interrati” del Regolamento Edilizio Comunale vigente viene modificato eliminando le parole da “uffici” fino a “autorimesse”, rimanendo formulato nel seguente modo: I piani risultanti a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni.**

5. Ogni esercizio commerciale di qualunque tipologia e settore deve rispettare le norme igienico sanitarie vigenti.

## Titolo 2

### **Normativa per le aree del centro storico e le aree di pregio Architettonico, artistico ed ambientale**

#### Art.10

##### Criteria generali e ambito di applicazione

1. La normativa del presente Titolo 2 segue i criteri e gli indirizzi dettati della L.R. 28/99 e dai Decreti Presidenziali 11 e 12 luglio 2000.
2. Le seguenti norme regolamentarie mirano alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche, spaziali, architettoniche, artistiche ed ambientali del centro storico in relazione all'esercizio di attività commerciali ivi presenti ed insediabili, al fine anche di riqualificare la rete distributiva e di rivitalizzare il tessuto economico, sociale e culturale dello stesso Centro Storico.
3. Le seguenti norme trovano applicazione nell'ambito del Centro Storico Commerciale così come definito dall'art. 2 del precedente Titolo 1.
5. Gli interventi edilizi in centro storico relativi ad esercizi commerciali sono comunque subordinati al rispetto delle norme del Regolamento Edilizio vigente, poste in attuazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione.

#### Art.11

##### Agevolazioni per il recupero edilizio

1. Per gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nelle aree del centro storico, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 50% rispetto alla misura vigente.

#### Art.12

##### Norma per gli elementi di arredo esterno

1. Nell'ambito del Centro storico Commerciale è consentita l'apposizione di elementi di arredo esterno (fioriere, contenitori per i rifiuti, ecc...) anche a cura dei titolari degli

esercizi commerciali, purchè acquisiscano il preventivo nulla osta da parte del Comune; detto nulla osta sarà rilasciato sulla base di una apposita richiesta con l'indicazione (grafica e/o fotografica) degli elementi di arredo di apporre.

2. Di norma non è consentita l'apposizione di tende aggettanti sugli spazi urbani. Tuttavia, nei casi acclarata necessità legata all'effettivo soggiorno degli esercizi commerciali (da valutarsi per ogni singola via nei vari periodi dell'anno e nelle varie ore del giorno) è possibile l'apposizione di piccole tende aggettanti, purchè non superino in proiezione sul piano orizzontale i cm 100; l'apposizione di dette tende è soggetta al preventivo nulla osta da parte del Comune secondo le medesime modalità di cui al comma precedente.

3. Per gli edifici storici sottoposti a tutela secondo le norme vigenti l'apposizione di elementi di arredo e di piccole tende dev'essere preceduta anche dal nulla osta della competente Soprintendenza.

### Art. 13

#### Progetti di valorizzazione commerciale

1. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale il Comune, attraverso l'ufficio tecnico competente, promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale e di marketing urbano ai sensi dell'art. 1 delle Direttive di cui al Decreto Presidenziale 12 luglio 2000.

2. Ciò al fine di incentivare la riqualificazione delle attività economiche esistenti, prevedendo apposite normative anche modificative del presente regolamento, realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano, di riorganizzazione logistica e quant'altro per favorire il rilancio e la qualificazione dell'area e dell'insieme di attività economiche in essa presenti.

3. Detti progetti potranno comprendere, oltre agli esercizi commerciali, anche i pubblici esercizi, le attività turistico ricettive, di svago, di intrattenimento e di artigianato dei servizi; potranno altresì essere previsti abbattimenti degli oneri di urbanizzazione e dei tributi.

4. Per l'attuazione e la gestione dei progetti di valorizzazione commerciale nel centro storico il Comune potrà accedere ai fondi regionali previsti dal citato Decreto.

## ART.14

### Disposizioni finali

1. Con decorrenza dall'entrata in vigore della presente normativa gli articoli del Regolamento Edilizio vigente in essa citati si intendono modificati o abrogati così come disposto.
2. Il presente Titolo 2° è parte integrante del Regolamento Edilizio Vigente.
3. Per tutto quanto non previsto in materia di urbanistica commerciale si rimanda alle disposizioni di cui alla LR 28/99 ed ai Decreti 11 e 12 luglio 2000 e successive modifiche ed integrazioni.
4. La presente normativa entrerà in vigore all'atto dell'adozione dell'apposita variante da parte del Consiglio Comunale; fino all'approvazione da parte dell'Assessorato Regionale vigeranno le norme di salvaguardia di cui alle leggi vigenti.