

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI VICOFORTE**

**PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE  
AI SENSI DELLA L.R. 28/99 E S. M. ED I.**

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI  
PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E NORME  
SUL PROCEDIMENTO DELLE RELATIVE DOMANDE**

adottati con d.c.c. n° 32 del 14/06/05

Arch. Giacomo Doglio  
Studio TAU & TEMI Associati – Via Moiola, 7  
S. Rocco Castagneretta - Cuneo  
tel. 0171-492599 e-mail:territorio@tautemi.it

febbraio 2005

## I N D I C E

|          |  |      |    |
|----------|--|------|----|
| Art. 1.  | Finalità.....  | pag. | 3  |
| Art. 2.  | Obiettivi della programmazione commerciale .....   | pag. | 3  |
| Art. 3.  | Definizioni.....   | pag. | 4  |
| Art. 4.  | Classificazione delle strutture distributive .....   | pag. | 6  |
| Art. 5.  | Classificazione del Comune .....   | pag. | 7  |
| Art. 6.  | Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale.....   | pag. | 7  |
| Art. 7.  | Compatibilità territoriale delle tipologie di strutture distributive .....   | pag. | 8  |
| Art. 8.  | Nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie, modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali..... | pag. | 10 |
| Art. 9.  | Priorità nel rilascio delle autorizzazioni.....  | pag. | 11 |
| Art. 10. | Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.....   | pag. | 12 |
| Art. 11. | Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali .....  | pag. | 14 |
| Art. 12. | Contestualità delle autorizzazioni commerciali e di atti abilitativi edilizi.....  | pag. | 14 |
| Art. 13. | Vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio: divieto e deroghe .....  | pag. | 15 |
| Art. 14. | Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita .....         | pag. | 15 |
| Art. 15. | Norme finali .....   | pag. | 17 |

## **Art. 1 - Finalità**

1. Il presente elaborato definisce i criteri riguardanti il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie, la modifica di settore merceologico delle medie strutture di vendita al dettaglio ai sensi del comma 3 dell'art. 8 del D. Lgs. 114/98. Esso contiene, inoltre, le norme sul procedimento concernente le domande relative alle medesime medie strutture di vendita ai sensi del comma 4 dell'art. 8 del D. Lgs. 114/98.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 dell'allegato A della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" come modificato dalla D.C.R. 23/12/2003, n. 347-42514 (provvedimenti che nel seguito sono brevemente denominati "Indirizzi regionali"), i criteri relativi alle medie strutture di vendita provvedono al riconoscimento delle zone di insediamento commerciale (addensamenti commerciali e localizzazioni commerciali) sulla base delle considerazioni esposte nella relazione della variante n. 5 del P.R.G.C., che definisce le linee della programmazione commerciale e che costituisce il supporto logico per la formulazione dei criteri stessi.

## **Art. 2 - Obiettivi della programmazione commerciale**

1. Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e con gli "Indirizzi regionali" sono (con riferimento testuale all'art. 2 dell'allegato A alla D.C.R. che approva gli "Indirizzi regionali"):
  - a) *favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;*
  - b) *favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli Comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;*
  - c) *orientare l'inserimento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;*

- d) *favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, innescino la dinamica concorrenziale nel sistema.*
2. La situazione locale porta alla traduzione degli obiettivi generali previsti dalle norme regionali nei seguenti obiettivi specifici per Vicoforte:
- riconoscimento della funzione di servizio all'utenza e di qualificazione dell'impianto urbano svolta dalla rete di esercizi di vicinato, con particolare riferimento alla parte di più antica formazione del capoluogo;
  - concentrazione delle politiche più significative di sviluppo commerciale nella parte di territorio comunale compresa tra la zona di Santuario ed il confine Ovest con Mondovì in quanto in essa si sommano flussi di transito, presenze turistiche, residenze stanziali;
  - miglioramento della qualità del servizio al consumatore locale favorendo un'offerta più completa che possa proporre per i beni di consumo primario una gamma di prodotti sufficientemente articolata;
  - miglioramento della capacità attrattiva del servizio commerciale rispetto ad utenti non residenti nel Comune mediante un maggior livello di specializzazione dell'offerta disponibile e/o una diversificazione delle tipologie di strutture;
  - facilitazione dell'adeguamento funzionale degli esercizi di vicinato nella loro evoluzione verso la dimensione di medie strutture;
  - riconoscimento dell'ambito limitrofo alla Basilica mariana come zona idonea alla formazione di un programma di qualificazione urbanistico-commerciale finalizzato a sviluppare iniziative strutturali ed organizzative, concertate tra l'amministrazione comunale e privati, che determinino una maggiore capacità attrattiva del tessuto commerciale ed un miglioramento del servizio al consumatore.

### **Art. 3 - Definizioni**

1. Per "commercio al dettaglio in sede fissa" si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in aree private in sede fissa direttamente al consumatore finale, nel rispetto dei requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98.
2. Per "superficie di vendita" si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si

determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da pareti.

3. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs 114/98, se si tratta di esercizi di vicinato, o una sola autorizzazione rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del medesimo decreto legislativo, per medie e grandi strutture, o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 se trattasi di attività avviata prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 114/98. E' fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 8 del presente articolo.
4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente "merci ingombranti", delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima dell'esercizio di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Come prescritto dall'art. 5 degli "Indirizzi regionali", ai fini dell'applicazione del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune ed operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione relativa all'apertura degli esercizi di vicinato.
5. La "superficie espositiva" è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
6. Per "centro commerciale" si intende una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. E' fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 8 del presente articolo. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici non costituiscono un unico centro commerciale.  
La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.  
I centri commerciali rientrano nelle tipologie di medie o di grandi strutture distributive e sono classificati dall'art. 6 degli "Indirizzi regionali" (cui si fa rimando per le relative definizioni) in: classici, sequenziali, naturali, pubblici.
7. Per "offerta commerciale" si intende il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un esercizio commerciale. L'offerta commerciale è articolata in:
  - offerta alimentare;
  - offerta non alimentare o extralimentare;

- offerta mista, quando nello stesso esercizio commerciale sono presenti sia il settore merceologico alimentare che quello extralimentare.
8. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico ed occupi una superficie non superiore al 20% della superficie di vendita complessiva e comunque entro i limiti dell'esercizio di vicinato. Tale integrazione è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

#### **Art. 4 - Classificazione delle strutture distributive**

1. In un Comune con meno di 10.000 abitanti gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
  - medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra i 151 mq. ed i 1.500 mq.;
  - grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;
  - centri commerciali (suddivisi in medie e grandi strutture).
2. Gli "Indirizzi regionali" hanno ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita secondo la seguente casistica:

a) Strutture non configurabili come centri commerciali

| Tipo di offerta                   | Medie strutture |                    | Grandi strutture |                    |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                   | Sigla           | Sup. vendita (mq.) | Sigla            | Sup. vendita (mq.) |
| <b>Alimentare<br/>o<br/>mista</b> | M - SAM 1       | 151 – 250          | G - SM 1         | 1.501 - 4.500      |
|                                   | M - SAM 2       | 251 – 900          | G - SM 2         | 4.501 - 7.500      |
|                                   | M - SAM 3       | 901 - 1.500        | G - SM 3         | 7.501 - 12.000     |
|                                   |                 |                    | G - SM 4         | oltre 12.000       |
| <b>Extralimentare</b>             | M - SE 1        | 151 – 400          | G - SE 1         | 1.501 - 3.500      |
|                                   | M - SE 2        | 401 – 900          | G - SE 2         | 3.501 - 4.500      |
|                                   | M - SE 3        | 901 - 1.500        | G - SE 3         | 4.501 - 6.000      |
|                                   |                 |                    | G - SE 4         | oltre 6.000        |

b) Centri commerciali

| Medie strutture |                    | Grandi strutture |                    |
|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Sigla           | Sup. vendita (mq.) | Sigla            | Sup. vendita (mq.) |
| M - CC          | 151 - 1.500        | G - CC 1         | 1.501 - 6.000      |
|                 |                    | G - CC 2         | 6.001 - 12.000     |
|                 |                    | G - CC 3         | 12.001 - 18.000    |
|                 |                    | G - CC 4         | oltre 18.000       |

## **Art. 5 - Classificazione del Comune**

1. Il Comune di Vicoforte è classificato, ai fini della programmazione commerciale, come “Comune turistico”.

## **Art. 6 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale**

1. In base alle valutazioni espresse nella relazione della variante n. 5 del P.R.G.C. e tenendo conto delle definizioni e dei parametri indicati negli articoli 13 e 14 degli “Indirizzi regionali”, in Vicoforte sono riconosciute le seguenti zone di insediamento commerciale, la cui individuazione è riportata nella specifica tavola della variante n. 5 del P.R.G.C.:
  - addensamento storico rilevante A 1/1 ubicato nel capoluogo;
  - addensamento storico rilevante A 1/2 ubicato in località Santuario;
  - localizzazione urbano periferica non addensata L2 posta lungo la strada statale 28 ad Ovest della località Santuario.
2. Il riconoscimento di due addensamenti storico rilevanti A1 avviene in deroga a quanto previsto dall’art. 13 degli “Indirizzi regionali” sulla base della possibilità autorizzata dal competente Servizio regionale con comunicazione n. 610/17.1 del 16 gennaio 2004.
3. L’individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicate è esaustivo e preclude la possibilità di ulteriori riconoscimenti.
4. L’addensamento A1/2 è l’ambito di prioritario interesse per la formazione di programmi di qualificazione urbanistico-commerciale ai sensi dell’art. 18 degli “Indirizzi regionali”.

## **Art. 7 - Compatibilità territoriale delle tipologie di strutture distributive**

1. Nelle zone di insediamento commerciale riconosciute in Vicoforte la compatibilità territoriale di ciascuna delle tipologie di strutture distributive indicate nel precedente art. 4, è individuata nella tabella 1 allegata. In base agli obiettivi di programmazione commerciale, il Comune si è avvalso della facoltà di modificare le indicazioni di compatibilità territoriale per le medie strutture di vendita degli “Indirizzi regionali” nei casi evidenziati nella medesima tab. 1.
2. La compatibilità territoriale esposta nella tab. 1 è vincolo inderogabile per le nuove aperture, per le variazioni della superficie di vendita, per i trasferimenti, per le modifiche di settore merceologico e per gli atti abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali.
3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale, è ammesso soltanto l’esercizio di vicinato nelle aree in cui lo strumento urbanistico prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto prescritto nel comma 4 seguente.
4. Nelle aree, esterne alle zone di insediamento commerciale, a destinazione produttiva nelle quali è anche ammesso il commercio, l’esercizio di vicinato è consentito nei seguenti casi:
  - quando si tratta di un’attività commerciale connessa all’attività produttiva, secondo le prescrizioni dell’art. 5, comma 5 degli “Indirizzi regionali”. La connessione tra attività commerciale e produttiva si riscontra quando la vendita riguarda generi simili o integrativi dei beni prodotti dall’azienda ed è gestita dalla stessa impresa;
  - quando la vendita concerne prevalentemente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, avendo presente quanto prescritto - al riguardo - dall’art. 5, comma 6 degli “Indirizzi regionali”.
5. Per le strutture distributive già esistenti diverse dall’esercizio di vicinato e non ricadenti in zone di insediamento commerciale è ammesso l’ampliamento considerato “fisiologico” dall’art. 15 degli “Indirizzi regionali”, anche se tali strutture non sono compatibili con l’ambito in cui sono ubicate.

**Tab. 1**

**COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

| TIPOLOGIE DELLE<br>STRUTTURE DISTRIBUTIVE | SUPERFICIE VENDITA<br>(mq.) | ADDENSAMENTI |      | LOCAL. |
|---|-----------------------------|--------------|------|--------|
|   |                             | A1/1         | A1/2 | L2     |
| VICINATO                                  | Fino a 150                  | SI           | SI   | SI     |
| <b>M – SAM 1</b>                          | 151 – 250                   | SI           | SI   | SI     |
| <b>M – SAM 2</b>                          | 251 – 900                   | SI           | SI   | SI     |
| <b>M – SAM 3</b>                          | 901 – 1.500                 | NO           | NO   | SI     |
| <b>M – SE 1</b>                           | 151 – 400                   | SI           | SI   | SI     |
| <b>M – SE 2</b>                           | 401 – 900                   | SI           | SI   | SI     |
| <b>M – SE 3</b>                           | 901 – 1.500                 | NO           | NO   | SI     |
| <b>M – CC</b>                             | 151 – 1.500                 | NO           | NO   | SI     |
| <b>G – SM 1</b>                           | 1.501 – 4.500               | NO           | NO   | SI     |
| <b>G – SM 2</b>                           | 4.501 – 7.500               | NO           | NO   | NO     |
| <b>G – SM 3</b>                           | 7.501 – 12.000              | NO           | NO   | NO     |
| <b>G – SM 4</b>                           | > 12.000                    | NO           | NO   | NO     |
| <b>G – SE 1</b>                           | 1.501 – 3.500               | NO           | NO   | SI     |
| <b>G – SE 2</b>                           | 3.501 – 4.500               | NO           | NO   | SI     |
| <b>G – SE 3</b>                           | 4.501 – 6.000               | NO           | NO   | NO     |
| <b>G – SE 4</b>                           | > 6.000                     | NO           | NO   | NO     |
| <b>G – CC 1</b>                           | fino a 6.000                | NO           | NO   | SI     |
| <b>G - CC 2</b>                           | 6.001 - 12.000              | NO           | NO   | NO     |
| <b>G - CC 3</b>                           | 12.001-18.000               | NO           | NO   | NO     |
| <b>G - CC 4</b>                           | > 18.000                    | NO           | NO   | NO     |



condizioni di compatibilità modificate rispetto agli “Indirizzi regionali”

## **Art. 8 - Nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie, modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali**

1. Le aperture, i trasferimenti, le variazioni della superficie, le modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali sono consentiti nel rispetto dei presenti criteri, delle disposizioni del P.R.G.C., delle norme contenute negli “Indirizzi regionali” e delle prescrizioni contenute in eventuali programmi di qualificazione urbana di cui all’art. 18 degli “Indirizzi regionali”.
2. Le aperture di esercizi di vicinato sono soggette a comunicazione; le aperture di esercizi aventi superficie di vendita maggiore di quella dell’esercizio di vicinato sono soggette ad autorizzazione. Le aperture di nuovi esercizi devono rispettare quanto prescritto dall’art. 15 degli “Indirizzi regionali” e devono essere coerenti con quanto previsto nel precedente art. 7.
3. I trasferimenti di sede sono consentiti solo nell’ambito dello stesso Comune. Nel caso di esercizi di vicinato il trasferimento è sempre possibile nelle aree in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale ed è soggetto a comunicazione; è fatto salvo quanto previsto dal comma 4 del precedente art. 7. Per le medie e grandi strutture di vendita il trasferimento è soggetto ad autorizzazione. L’autorizzazione è dovuta qualora si tratti di medie o grandi strutture di vendita autorizzate ai sensi della L. 426/71 che si trasferiscono nell’ambito della stessa zona di insediamento commerciale. Il trasferimento fuori da un centro commerciale classico o sequenziale non è mai consentito. Il trasferimento in un centro commerciale classico o sequenziale è soggetto ad autorizzazione, che è dovuta - previa verifica degli standards relativi agli insediamenti commerciali - nel caso in cui l’esercizio che si intende trasferire sia esterno a zone di insediamento commerciale e quando il trasferimento non porti ad un aumento di superficie superiore al 20% della superficie originaria del centro commerciale e non venga a determinarsi, per effetto dell’aumento di superficie, un cambiamento di tipologia di centro commerciale.
4. La variazione della superficie di vendita di un esercizio di vicinato è soggetta a comunicazione purché per effetto dell’ampliamento l’esercizio non venga ad assumere una superficie superiore a quella di vicinato, nel qual caso vanno rispettate le compatibilità territoriali di cui all’art. 7. La variazione della superficie di vendita di una media o grande struttura è soggetta a nuova autorizzazione. L’autorizzazione è dovuta nei casi considerati variazioni “fisiologiche” dal comma 9 dell’art. 15 degli “Indirizzi regionali”. L’autorizzazione è altresì dovuta anche nel caso di variazioni “fisiologiche” di medie strutture di vendita, esistenti, ricadenti all’esterno delle zone di insediamento commerciale di cui al precedente art. 7 c.5.
5. Gli accorpamenti di autorizzazioni che determinino ampliamenti di superficie superiore a quella “fisiologica”, di cui al comma precedente, ottenuti mediante accorpamento di esercizi aventi offerta alimentare o mista attivati ai sensi della L. 426/71 sono soggetti

ad autorizzazione dovuta:

- nel caso di medie strutture se la variazione di superficie non determina un cambiamento di tipologia distributiva;
- nel caso di grandi strutture se la variazione di superficie non determina un cambiamento di tipologia distributiva e non è superiore al 20% della maggiore superficie originaria.

Nei casi di autorizzazione dovuta non è richiesto l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi di cui all'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

6. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico sono soggette ad autorizzazione, con il rispetto dell'art. 7 precedente, nel caso di esercizi diversi dal vicinato; esse sono soggette a comunicazione per gli esercizi di vicinato, fatte salve specifiche prescrizioni contenute in eventuali programmi di qualificazione urbana.
7. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di attività commerciali al dettaglio nella localizzazione L2, a norma dell'art. 29, comma 3bis degli "Indirizzi regionali", sono subordinati alla preventiva formazione di S.U.E.. In assenza di S.U.E. per le attività commerciali al dettaglio sono comunque consentiti mediante intervento diretto:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle attività commerciali esistenti purché ciò non produca cambio di tipologia di struttura distributiva;
  - attivazione di esercizi di vicinato.

Per gli interventi ricadenti nella localizzazione commerciale L2 si richiama quanto previsto nel parere espresso dalla Provincia con D.G.P. n°890 del 09/12/'04 relativamente alla gestione delle acque reflue ed all'impatto acustico.

8. Il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita ubicate nella localizzazione L2 è subordinato alla corresponsione di un onere urbanizzativo aggiuntivo, come previsto dal comma 4ter, art. 17 degli "indirizzi e criteri regionali".
9. Si richiama il rispetto degli articoli 26 "Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità" e 27 "Verifiche di impatto ambientale" degli "Indirizzi regionali".
10. Per quanto non normato nel presente articolo, si fa comunque riferimento agli "Indirizzi regionali", e particolarmente al loro art. 15, alla L.R. 28/99, al D. Lgs. 114/98.

## **Art. 9 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni**

1. Nel caso di domande concorrenti per nuove aperture e trasferimenti di sede di strutture di vendita diverse dal vicinato si applicano i criteri di priorità indicati nell'art. 21 degli

“Indirizzi regionali”.

2. Si considerano concorrenti le domande presentate, complete di tutta la documentazione, nello stesso giorno e riferite alla medesima ubicazione.

## **Art. 10 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali**

1. Per le attività commerciali lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. commerciale ed è attribuito interamente al parcheggio. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e dell'art. 25 degli “Indirizzi regionali”, con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1/1 e A1/2 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli “Indirizzi regionali”. Tali formule sono richiamate nel successivo comma 5 e sono indicate nella tab. 2 seguente.
2. Per le variazioni di superficie definite come “fisiologiche” dagli “Indirizzi regionali”, comprendendo anche quelle delle medie strutture di vendita esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, e per gli accorpamenti nei termini stabiliti nel precedente art. 8, comma 5 non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.
3. Le norme di attuazione del P.R.G.C. definiscono i casi in cui non è richiesta la dismissione delle aree per servizi; al riguardo si fa quindi rimando a quanto prescritto dall'art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G.C.
4. La dotazione di parcheggi privati per le attività commerciali al dettaglio è fissata nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da reperire, oltre che per nuova costruzione, anche per ampliamento e mutamento di destinazione d'uso, ad eccezione dei seguenti casi in cui la dotazione di cui si tratta non è richiesta:
  - interventi che interessino strutture commerciali con superficie di vendita inferiori o uguali a mq. 150;
  - interventi che interessino strutture commerciali fino al limite della media struttura (1.500 mq.) ricadenti negli addensamenti A1/1 e A1/2.
5. Le formule per il calcolo del fabbisogno di posti a parcheggio ai fini dell'applicazione dell'art. 25 degli “Indirizzi regionali” sono riportate nella tab. 2 seguente. Per la trasformazione del numero di posti a parcheggio in superficie, si applicano i seguenti valori, comprensivi della viabilità interna e di accesso: 26 mq/posto auto per i parcheggi all'aperto e 28 mq/posto auto per i parcheggi ubicati all'interno di strutture.

Tab. 2

**FORMULE PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO**

| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE | SUPERFICIE DI VENDITA (S) mq. | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) |
|--|-------------------------------|--|
| M-SAM2 (*)                             | 400-900                       | $N = 35 + 0,05 (S - 400)$                            |
| M-SAM3                                 | 901-1800                      | $N = 60 + 0,10 (S - 900)$                            |
| M-SAM4                                 | oltre 1800                    | $N = 140 + 0,15 (S - 1800)$                          |
| G-SM1                                  | fino a 4500                   | $N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (**)                     |
| G-SM2                                  | oltre 4500                    | $N = 645 + 0,25 (S - 4500)$                          |
| G-SM3                                  |                               |  |
| G-SM4                                  |                               |  |
| M-SE2-3-4                              | 401-2500                      | $N = 0,045 \times S$                                 |
| G-SE 1                                 | da 1501 o 2501 ad oltre 6000  | $N = 40 + 0,08 (S - 900)$                            |
| G-SE 2                                 |                               |  |
| G-SE 3                                 |                               |  |
| G-SE 4                                 |                               |  |
| M-CC                                   | 151-1500<br>251-2500          | $NCC = N + N'$ (***)                                 |
| G-CC1                                  | fino a 12000                  | $NCC = N + N'$ (***)                                 |
| G-CC2                                  |                               |  |
| G-CC3                                  | fino a 18000                  | $NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)                    |
| G-CC4                                  | oltre 18000                   |  |

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari/miste da mq. 1801 a mq 2500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

*tabella tratta testualmente dall'art.25 della D.C.R. 23 dicembre 2003, n. 347-42514 da adattare al caso specifico di Vicoforte*

## **Art. 11 - Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali**

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, al comma 3, lettera c del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano negli addensamenti A1 oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
3. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
4. Per gli interventi ricadenti nella localizzazione L2 si fa rimando alle specifiche disposizioni contenute nell'art. 24 delle norme di attuazione del P.R.G.C.; tali disposizioni sono formulate in base al parere espresso dalla Provincia con D.G.P. n°890 del 09/12/'04.

## **Art. 12 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e di atti abilitativi edilizi**

1. Le autorizzazioni commerciali per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. sono rilasciate, ai sensi del D. Lgs. 114/98, contestualmente agli atti abilitativi edilizi per gli insediamenti commerciali, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.
2. Per attività commerciali al dettaglio aventi superficie lorda di pavimento superiore a 4.000 mq. e per le grandi strutture di vendita si applicano le disposizioni dei commi 7 e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
3. Le procedure per il rilascio dell'autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita, che è subordinata all'esame della conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D. Lgs. 114/98, devono svilupparsi in modo correlato con quelle relative agli atti abilitativi edilizi al fine di una contestuale definizione.

## **Art. 13 - Vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio: divieto e deroghe**

1. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 26 del D. Lgs. 114/98, è vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ad eccezione dei casi indicati al comma successivo. Resta salvo il diritto acquisito dagli esercenti in attività al 365° giorno dalla pubblicazione del D. Lgs. 114/98.
2. Il divieto di esercitare, congiuntamente nello stesso locale, l'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio previsto nel comma precedente non opera, in base a quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 28/99, per la vendita di:
  - a) macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - b) materiale elettrico;
  - c) colori e vernici, carte da parati;
  - d) ferramenta ed utensileria;
  - e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - f) articoli da riscaldamento;
  - g) strumenti scientifici e di misura;
  - h) macchine per ufficio e relativi accessori;
  - i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - l) combustibili;
  - m) materiale per edilizia;
  - n) legnami.

## **Art. 14 - Disposizioni relative al procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita**

1. Le disposizioni in argomento sono predisposte ai sensi dell'art. 8, comma 4, del D. Lgs. 114/98 e derivano dalla D.G.R. 1 marzo 2000, n. 43-29533 e succ. mod. ed int., cui si fa rimando per quanto non espressamente citato nel seguito.
2. L'istanza di autorizzazione per medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune utilizzando la modulistica definita dalla Giunta regionale. Il rispetto, relativamente al locale, delle norme igienico-sanitarie ed edilizie e dei regolamenti comunali attinenti al commercio deve sussistere al momento dell'attivazione dell'esercizio e non all'atto di presentazione della domanda.

3. Nella domanda devono essere dichiarati, a pena dell'inammissibilità:
  - a) il settore o i settori merceologici;
  - b) il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 114/98. In caso di società, il possesso dei requisiti è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificatamente all'attività commerciale;
  - c) l'ubicazione dell'esercizio;
  - d) la superficie di vendita dell'esercizio;
  - e) l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 114/98.
4. L'istanza 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 comunale addetto, oppure nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.
5. All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:
  - 1) relazione descrittiva dell'intervento contenente:
    - descrizione delle caratteristiche della struttura, con riferimento alla classificazione prevista dall'art. 8 degli "Indirizzi regionali" e ripresa nel precedente art. 4;
    - descrizione dell'offerta commerciale;
    - collocazione della struttura rispetto alle zone di insediamento commerciale definite nell'art. 6 e relativa rappresentazione cartografica;
    - indicazione della compatibilità territoriale in base alle determinazioni del precedente art. 7;
    - superficie territoriale del lotto di intervento;
    - superficie di vendita come definita dall'art. 5 degli "Indirizzi regionali" e dal precedente art. 3; superfici destinate a magazzini, depositi, uffici e ad altre destinazioni connesse all'insediamento commerciale;
    - computo del fabbisogno di parcheggi e verifica del rispetto degli standard minimi;
    - ogni altra informazione utile per la valutazione della coerenza della richiesta agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla Regione con gli "Indirizzi regionali" nonché alle linee di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva determinate dal Comune.
  - 2) elaborati descrittivi e grafici necessari previsti per gli atti abilitativi edilizi.
6. Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:
  - effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza, richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni interrompendo i termini del procedimento;

- effettua la verifica della sussistenza dei requisiti necessari per svolgere l'attività. Qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
- esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto agli atti di programmazione comunale;
- provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assensi necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo a ciascuno degli uffici comunali interessati al procedimento la documentazione di competenza per la correlazione del procedimento edilizio e commerciale nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio dell'autorizzazione. A tal fine può essere indetta apposita conferenza dei servizi; la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;
- provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza agli atti di programmazione comunale;
- terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.

## **Art. 15 - Norme finali**

1. Per quanto non espressamente indicato nei presenti Criteri si applicano gli "Indirizzi regionali", la L.R. 28/99, il D. Lgs. 114/98, la L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..