

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE



# COMUNE DI MATHI



**“Adeguamento del Vigente P.R.G.C. alla  
Normativa in materia di Commercio”**

## **CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**

**(ex. art. 8 comma 3 D. Lgs 114/98)**

## **Allegato normativo**

(ex. artt. 12, 13 e 14 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, modificata dalla DCR n.347-42514/2003 e dalla DCR n. 59-10831/2006)

Arch. Giovanni Piero Perucca

GENNAIO 2010  
AGG. NOVEMBRE 2010

# Allegato normativo

(ex. artt. 12, 13 e 14 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, modificata dalla DCR n.347-42514/2003 e dalla DCR n. 59-10831/2006)

## SOMMARIO

art.1 - DEFINIZIONI	1
art.2 - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOCATEGORIE COMMERCIALI E DELLE TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	4
art.3 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	5
art.4 - REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA (all.A alla D.C.R. 563-13414/1999 – tit.IV)	9
4.1 – Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali (art.15 all.A D.G.R. n.563-13414/99)	9
4.2 – autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita	10
art.5 - STANDARD, FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA	11
art.6 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	14
art.7 - INTERVENTI DI SOSTEGNO AL COMMERCIO	15
art.8 - REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI	15

## **art.1 - DEFINIZIONI**

**a.1 - commercio al dettaglio.** L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

**a.2 - commercio all'ingrosso.** L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

**a.3 - esercizio commerciale.** Corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale.

**a.4 - per forme speciali di vendita al dettaglio** si intendono:

- 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di imprese o Enti, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali, nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
- 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
- 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

**a.4 - centri polifunzionali di servizi**, ai sensi dell'art.19 della D.G.R. n.563-13414 del 29/10/1999, s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a) sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;
- b) sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;
- c) presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d) biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e) servizi per la casa e la persona;
- f) bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g) impianti sportivi e ricreativi;
- h) strutture ricettive.

**a.5 - superficie di vendita** di un esercizio commerciale, ai sensi dell'art.5 della D.G.R. n.563-13414 del 29/10/1999, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, 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 dai muri, e al netto degli stessi che costi-

tuisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo abilitativo a edificare.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Nella superficie di vendita rientrano soltanto le superfici destinate al calpestio, escludendo quindi la superficie di ingombro delle murature esterne ed interne, secondo la definizione di "Superficie Utile Netta della Costruzione".

La superficie di vendita **annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale**, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e deve riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato: mq. 150.

La superficie di vendita degli **esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti**, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi 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; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al SUCCESSIVO PUNTO A.6.

La superficie di vendita dei **centri polifunzionali di servizi** non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Per superficie di vendita di un **centro commerciale classico o sequenziale** si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

**a.6 - superficie espositiva** è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

**a.7 - esercizi di vicinato:** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

**a.8 - medie strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie compresa fra 150 e 1.500 mq.;

**a.9 - grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.;

**a.10 - centro commerciale:** ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

I Centri Commerciali sono così classificati:

- a) centro commerciale classico:**
- b) centro commerciale sequenziale:**
- c) centro commerciale naturale:**
- d) centro commerciale pubblico:**

#### **a.11 - Definizione di offerta commerciale**

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

## **art.2 - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTOCATEGORIE COMMERCIALI E DELLE TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

Ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n.19, si individuano le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso commerciale, con la precisazione che il dimensionamento delle diverse attività previste è comunque subordinato alla verifica di conformità con i limiti previsti dalla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo riportate al successivo articolo 3:

- C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;
- C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;
- C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;
- C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:
  - dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
  - di combustibili e prodotti chimici;
- C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;
- C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.

In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

**ESERCIZI DI VICINATO:** superficie di vendita fino a mq. 150;

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

*- offerta alimentare e/o mista:*

**M-SAM1:** superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

**M-SAM2:** superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900

**M-SAM3:** superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

*- offerta extralimentare:*

**M-SE1:** superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

**M-SE2:** superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

**M-SE3:** superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

### **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

*offerta commerciale e/o mista*

**G-SM1:** superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500

**G-SM2:** superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.

**G-SM3:** superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.

**G-SM4:** superficie di vendita oltre 12.000 mq.

*offerta commerciale extralimentare*

**G-SE1:** superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500

**G-SE2:** superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.

**G-SE3:** superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.

**G-SE4:** superficie di vendita oltre 6.000 mq.

## **CENTRI COMMERCIALI**

*medie strutture di vendita*

**M-CC:** superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

*grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)*

**G-CC1:** superficie di vendita fino a 6.000 mq.

**G-CC2:** superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.

**G-CC3:** superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.

**G-CC4:** superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

L'insediamento delle attività commerciali è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo art.3.

La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui all'art.4 delle presenti Norme.

### **art.3 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

La tavola 2/C "Individuazione delle localizzazioni e degli addensamenti commerciali" (scala 1/2000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R.n.28/1999, l'addensamento commerciale storico rilevante "A1", l'[addensamento urbano minore "A4"](#) e [n.2 localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1"](#).

[I perimetri dell'addensamento A1 e delle localizzazioni L1](#) individuano le aree all'interno delle quali sono insediabili le medie o grandi strutture di vendita. Le medesime strutture commerciali, comprese tutte le pertinenze, dovranno interamente ricadere all'interno delle succitate perimetrazioni.

[L'addensamento "A4" è individuato dai fronti strada su via Circonvallazione e su via Torino;](#)

[L'estensione possibile oltre l'ultimo esercizio commerciale è individuata sulla tav.2/C.](#)

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata nella successiva tabella.

La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.

Ai sensi dell'art. 14, comma 4, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i., le localizzazioni commerciali "L1", sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso il rispetto di tutti i seguenti criteri e parametri:

Y.1	Ampiezza della perimetrazione per il calcolo dei residenti	ml. 500
X.1	Numero minimo dei residenti entro il raggio di cui il parametro Y.1	n. 1.000
J.1	Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale	ml. 500
M.1	Dimensione massima della localizzazione	mq. 20.000

Il parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%.

Nelle successive tabelle sono riportati i parametri reali dell'addensamento urbano minore "A4" e delle localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1" riconosciute dai presenti criteri.

<b>PARAMETRI REALI ADDENSAMENTO "A4"</b>			
<b>LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA</b>	su Via Torino	<b>P.4</b>	m.120
	su Via Circonvallazione		m.120
	Totale		m. 240
<b>NUMERO DI ESERCIZI PRESENTI SU FRONTE STRADA</b>		<b>Q.4</b>	n° 8
<b>ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO</b>		<b>E.4</b>	mt.50
<b>VALORE DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</b>		<b>F.4</b>	mq. 1957

	CODICE PARAMETRO	<b>PARAMETRI REALI LOCALIZZAZIONI L1</b>	
		<b>L1/1</b> (v.Martiri della Libertà – zona Ata1)	<b>L1/2</b> (v.Circonvallazione – zona Ap2)
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	1200 residenti	1200 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 0	mt. 0
DIMENSIONE DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 7.830	mq. 2020



L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art.4, è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopra indicati, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

**TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TIPOLOGICO TERRITORIALI DELLO SVILUPPO URBANO**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE		SUPERFICIE DI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE non addensate "L1"
			A1 Storico rilevante	A4 Urbano minore	
VICINATO		fino a 150	SI	SI	SI
ALIMENTARE E/O MISTA	M-SAM1	151-250	SI	SI	SI
	M-SAM2	251-900	<b>NO</b>	SI	SI
	M-SAM3	901-1500	NO	<u>SI</u>	SI
EXTRA ALIMENTARE	M-SE1	151-400	SI	SI	SI
	M-SE2	401-900	<b>NO</b>	SI	SI
	M-SE3	901-1500	NO	NO	SI
C. C.	M-CC	151-1500	<b>NO</b>	<u>SI</u>	SI
MISTA	G-SM1	1501-4500	NO	NO	SI
	G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO	NO
EXTRA ALIMENTARE	G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO
	G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO	NO
CENTRI COMMERCIALI	G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI
	G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
	G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO	NO

nota:

SI - NO variazioni alle tipologie strutture distributive rispetto alla tabella regionale

#### **art.4 - REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA** (all.A alla D.C.R. 563-13414/1999 – tit.IV)

##### **4.1 – Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali** (art.15 all.A D.G.R. n.563-13414/99).

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite nella presente normativa, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G.C. per la vendita al dettaglio, della tabella delle "Compatibilità tipologico-funzionali dello sviluppo urbano" riportata al precedente art.3, dei parametri e prescrizioni dettate dal P.R.G.C. in merito:

- agli "standard e fabbisogno di parcheggi e altre aree di sosta";
- alla "Salvaguardia dei Beni Culturali e ambientali";
- alle "verifiche di impatto sulla viabilità e di impatto ambientale";

nonché in conformità alle procedure regionali e comunali vigenti.

Fatta salva la verifica dei succitati parametri l'insediamento degli esercizi di vicinato è consentita anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali individuati sulla tav. "Indagine Commerciale - Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali" scala 1/2000 del P.R.G.C., mentre l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita è consentita esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopra citate.

In particolare le **nuove aperture** di esercizi commerciali sono soggette:

- a) per gli esercizi di vicinato: a comunicazione, previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici, e fatte salve le eventuali prescrizioni particolari previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione.
- b) per le medie e grandi strutture di vendita: ad autorizzazione, che è concessa nel rispetto della presente normativa e delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta Regionale;

La trasformazione della struttura di vendita in Centro Commerciale è soggetta ad autorizzazione. Tutti gli esercizi presenti nel Centro Commerciale sono sottoposti al regime dell'autorizzazione dovuta anche qualora si tratta di esercizi di vicinato. Ad ogni esercizio Commerciale corrisponde una sola autorizzazione entro la quale in Centro è ammesso.

Il **trasferimento di sede** di un esercizio commerciale è consentito soltanto nell'ambito dello stesso Comune, fatto salvo il rispetto delle presenti Norme e previa verifica di conformità degli aspetti urbanistici, ed è disciplinato dall'art.15 e segg. della D.C.R. 29/10/1999 n.563-13414 e s.m.i, come segue:

- a) per gli esercizi di vicinato: è soggetto a comunicazione;
- b) per le medie e grandi strutture di vendita: è soggetto ad autorizzazione.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori da un centro commerciale, classico o sequenziale, o autorizzato ai sensi della legge n.426/1971, non è mai consentito.

Per il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico, sequenziale o autorizzato ai sensi della L. 426/1971, si richiamano le disposizioni dettate dalla D.C.R. n.563-13414/99.

Nei casi di autorizzazione dovuta è comunque da ricompularsi il fabbisogno di parcheggi e delle altre aree di sosta.

Le **variazioni della superficie di vendita** che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive di cui al precedente art.2, sono soggette a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle presenti norme e della D.C.R. n.563-13414/99.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile ai sensi della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e sono soggette ad autorizzazione dovuta.

La **modifica o l'aggiunta di settore merceologico**, è soggetta:

- a) per le medie e grandi strutture di vendita: a nuova autorizzazione, nel rispetto delle compatibilità tipologico-funzionali dello sviluppo urbano, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 5;
- b) per gli esercizi di vicinato: a comunicazione, fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'articolo 20 della D.C.R. n.563-13414/99 e di quelle previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi integrati di rivitalizzazione.

I titoli abilitativi a costruire eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato, sono rilasciati nel rispetto della Legge Regionale n. 56/1977, della D.C.R. n.563-13414/99 e delle presenti norme.

Per quanto non previsto dal presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni di cui alla D.C.R. n.563-13414/99.

#### **4.2 – autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.**

L'istanza di autorizzazione deve essere presentata al Comune utilizzando la modulistica di cui all'allegato "C" della D.G.R. n.43-29533 del 01/03/2000.

Nell'istanza dovranno essere dichiarati, a pena di 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 del decreto legislativo n. 114/1998;
- 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 decreto legislativo n. 114 del 1998.

In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al precedente comma, lettera b), è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificamente all'attività commerciale.

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 addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.

All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità dell'intervento agli strumenti ed atti di adeguamento adottati dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99.

Stante il disposto dell'art. 26 comma 6 e seguenti della L.R. 56/77, la domanda va altresì corredata dalla documentazione necessaria per ottenere il rilascio del titolo abilitativo a costruire.

Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:

- effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
- effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché dalla sottoscrizione; 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 o l'irregolarità 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 competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti, commercio, etc); ai fini delle necessarie correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio delle autorizzazioni, è opportuno l'indizione di apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 e 127/97; in tal caso 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.5 - STANDARD, FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA**

In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico nei casi previsti dal precedente art.4), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:

- aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;

- interventi all'interno del Centro Storico ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;

Per gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a mq.400 dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 – 2° comma – della L.R. 56/77 e alla D.C.R. n.563-13414/99, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:

- che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dalla applicazione dei parametri della tabella che segue, la restante quota può essere reperita in aree private;
- che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
  - b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano;

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	da 400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	da 901 a 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SE2 / M-SE3	da 401 a 2500	$N = 0,045 \times S$
M-CC / G-CC1 / G-CC2	da 151 a 12000	$NCC = N + N'$
G-SM1	da 2501 a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 1500)$
G-SM2 / G-SM3 / G-SM4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G-SE1 / G-SE2 / G-SE3 / G-SE4	da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G-CC3 / G-CC4	da 12001 a oltre 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$

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

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali la cui dimensione sia conforme alla tabella dell'articolo 3, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti par-

cheggio previsto dalla precedente tabella; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme di cui all'art.21, primo e secondo comma della L.R. 56/77 è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art.2 della Legge n.122/1989. I parcheggi e le autorimesse private devono essere individuati in sede di rilascio del titolo abilitativo, pena l'illegittimità dell'atto, e concorrono al rispetto del fabbisogno totale di posti auto.

Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di s.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.

Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:

a) esercizi di vicinato:

a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie o grandi strutture di vendita:

- per le zone "Cs" Centro Storico; la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata;
- per la medesima zona succitata, qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Titolo abilitativo convenzionato con obbligo di dismissione di servizi espressamente prevista dalle N.T.A. del Piano Regolatore: la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;
- per tutte le altre zone del P.R.G.C. escluse le zone di espansione ed agricole: la dismissione di servizi è soggetta alle prescrizioni di cui al punto precedente.

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie o grandi strutture di vendita:

- per la zona "Cs" Centro Storico è ammessa la monetizzazione della complessiva dotazione di servizi prescritta, a discrezione della Amministrazione Comunale.
- Per tutte le altre zone del P.R.G.C. la monetizzazione non è mai ammessa.

b) medie strutture di vendita:

- ricomprese all'interno dell'addensamento "A1": la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui alme-

no la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;

Per gli esercizi organizzati in forma di centri commerciali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a2).

- ricomprese all'interno di localizzazioni "L1": la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso e per la restante quota anche in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati. La monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 50% non vincolata a parcheggi pubblici.

Per gli esercizi commerciali ricavati ex – novo in edifici di consistenza volumetrica superiore a mc. 700 che sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o di sostituzione edilizia, non è ammessa la possibilità di monetizzazione della dotazione di servizi prescritta.

Per gli esercizi commerciali superiori a 400 mq. la dotazione minima di parcheggi pubblici è comunque elevata al 70%, senza possibilità di monetizzazione e dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al 2° comma del presente articolo;

Per gli interventi da attuarsi nelle zone "Cs" Centro Storico; "Asc" "Ase" Aree sature capoluogo ed esterne; le superfici a parcheggio devono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale, o comunque ad una distanza dal medesimo non superiore a m.150, se l'ubicazione e la conformazione delle medesime è ritenuta funzionale dalla A.C., e possono anche essere realizzate interrate o in strutture multipiano.

Le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre la disponibilità di posti a parcheggio di cui ai precedenti commi, anche di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio e di viabilità al servizio degli insediamenti commerciali ubicati nel Centro Storico e nelle altre zone di completamento.

Nei casi di interventi di nuova costruzione o ampliamento, in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi ed autorimesse private nella misura di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, a norma dell'art.2 della L.122/89.

## **art.6 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;



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 classificati come Beni Culturali Ambientali dal P.R.G.C. sono assoggettati alle disposizioni contenute nelle NTA del PRGC medesimo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

I relativi elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltrechè lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.

#### **art.7 - INTERVENTI DI SOSTEGNO AL COMMERCIO**

Al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio l'Amministrazione Comunale promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità e delle riqualificazione urbana locale ai sensi degli artt. 18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.

L'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, potrà adottare Programmi di qualificazione urbana (PQU) o Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR) secondo le definizioni, i contenuti e le procedure di cui agli articoli 18 e 19 della D.C.R. 2911011999 n.563113414

#### **art.8 - REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI**

Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa sono revocate qualora non siano rispettate:

- a. le norme contenute nella presente disciplina;
- b. le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
- c. le indicazioni normative e cartografiche del PRGC, fatte salve le condizioni specifiche disciplinate nei precedenti articoli;
- d. ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.

Le indicazioni del presente articolo si applicano per tutte le tipologie di esercizi commerciali così come indicati al precedente articolo 3.