



COMUNE DI SCANZOROSCIATE
PROVINCIA DI BERGAMO

Via F. M. Colleoni, 2 – CAP. 24020 – C.F./P.I. 00696720168

Piano di localizzazione delle Medie Strutture di Vendita commerciale : determinazione dei criteri per il rilascio delle Autorizzazioni

2007

CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA , AI SENSI DEL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N° 223 . DEL D.LGS 114/98 E LEGGI REGIONALI LOMBARDIA N° 14/1999 E N° 15/2000 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI, NONCHE' AI SENSI DELLE D.G.R 18 DICEMBRE 2003 N° 7/15701 E D.G.R 18 DICEMBRE 2003 N° 7/15716

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 77 DEL 20.12.2007



COMUNE DI SCANZOROSCIATE
PROVINCIA DI BERGAMO

Via F. M. Colleoni, 2 – CAP. 24020 – C.F./P.I. 00696720168

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
METODOLOGIA.....	5
DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	6
REGOLAMENTO DI DISCIPLINA.....	7
Art.1 Riferimenti.....	7
Art.2 Definizioni	7
Art.3 Suddivisione del territorio comunale	7
Art.4 Relazione illustrativa	7
Art.5 Zone del territorio comunale in cui NON è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita o grandi strutture di vendita.....	8
Art.6 Zone del territorio comunale in cui E' AMMESSO l'insediamento di MEDIE strutture di vendita.....	9
Art.7 Medie strutture di vendita ESISTENTI	9
Art.8 Valutazione dell'impatto complessivo	9
Art.9 Standard Urbanistici / Parcheggi	10
Art.10 Il procedimento di autorizzazione	10
Art. 11.1 Modulistica.....	12
Art. 11.2 Presentazione dell'Istanza.....	12
Art. 11.3 Silenzio-Assenso	12
Art. 11.4 Procedimento Unico	13
Art. 12 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita	13
Art. 12.1 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita	13
Art. 12.2 Comunicazioni di variazioni di Medie Strutture di Vendita	13
Art. 12.3 Subingresso nella gestione di una media struttura	13
Art. 12.4 Sospensione e Cessazione dell'attività di una Media Struttura	14
di Vendita	14
Art. 13 Centri commerciali.....	14

PREMESSA

Il comune di Scanzorosciate , ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n° 14/99 articolo 4 commi 1 e 2 come modificata dalla legge regionale n° 15/02, e dal Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-05 , in accordo con le modalità applicative del Programma medesimo dettate dalla D.G.R 18 dicembre 2003 n° 7/15701 e dalla D.G.R 18 Dicembre 2003 n° 7/15716, intende procedere con il presente atto alla individuazione sul territorio comunale delle aree destinate all'insediamento di Medie Strutture di Vendita commerciale , stabilendo altresì di escludere l'insediamento di grandi Strutture di Vendita sull'intero territorio comunale .

La specifica previsione commerciale nello strumento urbanistico generale comunale rispetto alle zone in cui è consentito genericamente l'insediamento di attività commerciali, con la individuazione delle distinte e specifiche categorie delle strutture di vendita previste dal Decreto Legislativo n° 114/98, costituisce il presupposto urbanistico ed al tempo stesso la condizione necessaria per il rilascio contestuale degli atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia e commerciale .

Infatti , in mancanza della specifica previsione commerciale all'interno del PRG, senza individuazione della tipologia distributiva ai sensi del D.lgs n° 114/98, è consentito all'amministrazione comunale la sola ammissione della tipologia commerciale degli esercizi di Vicinato .

Dato che le attuali NTA del PRG non precisano, in generale, le specifiche tipologie commerciali insediabili nelle zone ove è ammessa l'attività commerciale, è necessario procedere alla individuazione delle zone ed all'adozione di norme specifiche analitiche e di sintesi necessarie per supportare le scelte localizzative dell'amministrazione .

La scelta localizzativa del comune di Scanzorosciate, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di interrelazione con il tema del commercio, è basata tenendo presente la domanda sovracomunale ; questo aspetto riguarda soprattutto la localizzazione di quegli insediamenti che per dimensione, destinazione funzionale, quantità, influenza dei bacini di utenza al di fuori del territorio, accessibilità, elevata concentrazione di presenze, determinano un forte impatto sul territorio e sono da considerarsi appunto di natura sovralocale . Al proposito la scelta dell'amministrazione comunale è appunto quella di non consentire sull'intero territorio comunale l'insediamento di grandi Strutture di vendita commerciale .

L'individuazione urbanistico-commerciale del comune di Scanzorosciate viene effettuata nel rispetto delle previsioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, in quanto strumento di coordinamento e di indirizzo, al quale spetta definire il quadro delle pre-condizioni per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita .

Con il presente Piano di individuazione vengono quindi, come presupposto generale:

- Individuate le zone e i comparti urbanistici nei quali in base al PRG vigente è comunque in assoluto escluso l'insediamento di medie strutture di vendita (non

essendo ammesso il commercio, o essendo ammesse sole volumetrie commerciali molto limitate) .

- Individuate a livello specifico le zone in cui, possono insediarsi nuove medie strutture di vendita od ampliarsi le esistenti fino al raggiungimento del limite massimo che viene individuato in mq 1.500 di superficie di vendita .

METODOLOGIA

Al fine dell'individuazione delle Aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali all'interno dello strumento urbanistico comunale, si è tenuto conto della situazione attuale della struttura distributiva commerciale presente sul territorio comunale, valutando gli aspetti critici esistenti e la conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.

La suddivisione urbanistica e le scelte localizzative riassunte nel presente Piano sono articolate con riferimento ad un unico contesto territoriale .

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate negli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'articolo 4 del D.lgs n°114/98, e precisamente :

1. Esercizi di Vicinato : superficie di vendita NON superiore a :
 - 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti
 - 250 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
2. Medie Strutture di Vendita : superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a :
 - 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti
 - 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti
3. Grandi Strutture di Vendita : superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita
4. Centro Commerciale : una Media o Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente ; la superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti .

In riferimento al precedente punto 4 è necessario specificare che l'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'Art.4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n°114/98 e di cui al punto 8 della D.G.R 18 dicembre 2003 n°7/15701, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.

La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti .

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA

Art.1 Riferimenti

Le domande e le comunicazioni relative alla medie strutture di vendita devono essere presentate secondo quanto previsto dal presente atto regolamentare , nonché secondo le procedure esplicitate dalla D.G.R 18 dicembre 2003 n°7/15701 (relativamente alle Grandi Strutture di Vendita) e D.G.R 18 dicembre 2003 n° 7/15716 .

Art.2 Definizioni

Ai fini dell'ammissibilità o meno della loro localizzazione, le medie strutture di vendita sul territorio comunale sono suddivise come segue:

Tipo MSV : Medie Strutture

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1500 mq., suddivisi in:

MSV . A – Medie Strutture alimentari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

MSV . NA – Medie Strutture non alimentari

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente

Sono considerate **miste** le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Art.3 Suddivisione del territorio comunale

Ai sensi dell'Art. 2 della Delibera Giunta Regionale n°7/15716 del 28.12.2003, ai fini della individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali, gli strumenti urbanistici comunali sono supportati da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti anche ad una visione sovracomunale. La suddivisione urbanistico territoriale del territorio è articolata con riferimento ad un unico contesto territoriale e secondo quanto previsto nel vigente Piano Regolatore Generale .

Art.4 Relazione illustrativa

Le richieste di nuove medie e grandi strutture debbono essere corredate da un relazione illustrativa dalla quale risulti:

- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti.

- Lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard

In alternativa, nel caso richiesta di monetizzazione parziale, di collocazione, anche parziale degli standard fuori dal lotto di intervento o delle sue immediate adiacenze, o di realizzazione di standard “qualitativi” di cui alla Legge Regionale n° 12/05, la relazione dovrà evidenziare anche i seguenti elementi:

- studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell’utenza e per l’espletamento delle operazioni di carico – scarico delle merci;
- quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- idoneità collocazione dei parcheggi pertinentenziali ai fini della loro effettiva fruibilità;
- efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinentenziali.
- descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere;

Qualora, pur dichiarandosi il totale soddisfacimento degli standard, dalla relazione ciò non risultasse adeguatamente dimostrato, l’amministrazione potrà comunque richiedere l’integrazione della relazione con gli elementi integrativi di cui ai punti precedenti.

Art.5 Zone del territorio comunale in cui NON è ammesso l’insediamento di medie strutture di vendita o grandi strutture di vendita

Ribadendo quanto sopra esposto circa la impossibilità di insediare Grandi Strutture di vendita sull’intero territorio comunale né ex novo , né per concentrazione o trasferimento, nelle sotto indicate zone e comparti urbanistici di cui al vigente PRG, NON è ammessa l’apertura di Medie strutture di vendita :

- Zone A,B,C ;
- Zone D1 ;
- Zone D2 ;
- Zone D3 ;
- Zone D4 ;
- Zone E:
- Zone F:

Art.6 Zone del territorio comunale in cui E' AMMESSO l'insediamento di MEDIE strutture di vendita

Nelle sotto elencate zone e comparti urbanistici di cui al vigente PRG l'apertura di Medie strutture di vendita è ammessa NEL RISPETTO delle indicazioni e limitazioni esplicitate nella seguente tabella :

ZONA	MSV . ALIM.	MSV . Non Al.	GRANDI STRUTTURE	LIMITAZIONI per le MSV
Zone D 5 – commerciali di completamento e/o sostituzione	SI	SI	Non Ammesse.	E' consentita la Nuova realizzazione di medie strutture di vendita e l'ampliamento delle Medie esistenti , fino al limite massimo complessivo per ciascuna struttura di mq. 1.500 di superficie di vendita, nel rispetto delle prescrizioni indicate dall'articolo 51 del vigente Strumento urbanistico per la relativa zona D5 , in particolare nel rispetto degli standard destinati a parcheggio elencati al comma 3 del suddetto articolo 51 .

Art.7 Medie strutture di vendita ESISTENTI

NEL RISPETTO DELLE LIMITAZIONI ESPLICITE DALLA TABELLA DEL PRECEDENTE ARTICOLO 6, E FATTA SALVA LA DISCIPLINA DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN TEMA DI STANDARD DI DOTAZIONE, relativamente a tutte le Medie Strutture di Vendita esistenti sul territorio comunale all'entrata in vigore del presente Piano, è consentito il subingresso nella titolarità e gestione delle medesime previa presentazione di specifica comunicazione all' Ufficio Commercio competente. Non è consentito variare il settore merceologico dall'esistente NON ALIMENTARE al settore ALIMENTARE, mentre è consentita la variazione dall'esistente settore ALIMENTARE al settore NON ALIMENTARE sempre nel rispetto dimensionale esplicitato nella tabella dell'articolo 6 . Fermo restando quanto sopra previsto, è consentito ampliare la superficie di vendita delle medie esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di 1.500 mq. di superficie di vendita per ciascuna media struttura, purchè NEL RISPETTO delle condizioni e parametri stabiliti dal PRG per la zona corrispondente .

Art.8 Valutazione dell'impatto complessivo

Si ritiene che l'impatto delle medie strutture di vendita, qualora collocate in aree urbanisticamente idonee NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO AI PRECEDENTI ARTICOLI 6 e 7 , individuate anche ai sensi di quanto previsto dal PTC Provinciale ed in base alla valutazione effettuata sulle caratteristiche della viabilità urbana e dei flussi origine-destinazione, e pienamente dotate di tutti gli standard urbanistici richiesti , con i

parcheggi all'interno o nelle dirette adiacenze del lotto interessato, sia sostenibile e che le relative autorizzazioni possano essere rilasciate alla condizione della presenza dei requisiti soggettivi e professionali laddove richiesti.

Laddove invece ci si trovi in presenza di attività non dotate degli standard previsti, oppure non si sia in grado di realizzare integralmente gli standard con le relative cessioni, **NON E' CONSENTITO** fare ricorso neanche in parte alla monetizzazione.

La valutazione dell'impatto complessivo, da presentarsi a cura del richiedente, sarà effettuata da parte del Settore Tecnico del comune di Scanzorosciate.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle medie e grandi strutture di vendita devono essere considerati:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale

Nel valutare il fabbisogno effettivo minimo di parcheggi si dovranno tenere in considerazione le caratteristiche specifiche dell'esercizio e dell'intorno, prevedendo la possibilità di insediamenti anche in aree pedonalizzate o da pedonalizzare, purchè adeguatamente servite di mezzi di trasporto pubblico o dotate di parcheggi al contorno.

Si considerano maggiormente impattanti le strutture di tipo alimentare rispetto a quelle non alimentari.

Art.9 Standard Urbanistici / Parcheggi

Relativamente alle Nuove Medie Strutture di Vendita, o Ampliamento delle esistenti, gli standard urbanistici minimi da rispettare e la nuova quota di Parcheggi di Pertinenza sono quelli richiesti dal vigente strumento urbanistico in funzione della zona urbanistica di collocazione dell'intervento.

Il Comune con la presente regolamentazione e localizzazione provvede ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri di cui alle D.G.R n° 7/15716 e 7/ 15701 del 28.12.2003, in conformità agli Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del settore commerciale della Regione Lombardia ed in coerenza con il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale approvati con Delibera del Consiglio Regionale n° VII/871 del 30.07.2003 .

Art.10 Il procedimento di autorizzazione

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato o di **Medie strutture di vendita** è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A di cui al capo terzo della Legge Regionale n° 12/2005, alla comunicazione di cui all'articolo 7 del D.lgs n° 114/98 va allegata la Relazione Tecnica asseverata prevista dall'articolo 23 comma 1 del D.P.R n°380/2001.

Nei casi in cui per l'apertura di una Media Struttura di Vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A di cui al capo terzo della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la Relazione Tecnica asseverata prevista dall'articolo 42 comma 1 della medesima legge regionale 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 del D.lgs n° 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione .

In tal caso :

- 1) nel rispetto delle procedure indicate dall'articolo 38 della Legge Regionale 12/2005, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. E' fatta salva in ogni caso la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'articolo 39 della Legge Regionale 12/2005.
- 2) l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto; tale atto è firmato congiuntamente dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune e dal Responsabile del Settore Commercio .
- 3) l'autorizzazione commerciale, nel caso in cui produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire : in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto va sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali .

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di un preventivo Piano Attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale .

Eventuali ulteriori casi di deroga al criterio della contestualità dei procedimenti sono oggetto di espressa individuazione nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio ; in tali casi la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale e non pregiudicano, al di fuori di tali profili, le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia .

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 del D.lgs n° 114/98 .

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data del 9 agosto 2000 (entrata in vigore del Regolamento n° 3/2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'amministrazione comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A , è ammissibile anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio .

Nei medesimi casi si intende anche assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'articolo 6 comma 5 del D.lgs n° 114/98, qualora l'adeguamento stesso non sia già intervenuto .

La modifica del settore merceologico di un esercizio, laddove consentita in base al presente provvedimento, richiede il rilascio di un'autorizzazione per il nuovo settore merceologico, che andrà sempre concessa nel caso in cui il settore merceologico

richiesto risulti ammissibile nella zona urbanistica così come individuata e normata ai sensi dell'art. 6 del presente atto.

Art. 11.1 Modulistica

Le istanze di autorizzazione tese ad ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. n°114/98 sono presentate al Settore Commercio solamente su modelli conformi, denominati COM2 e COM3, come pubblicati sulla G.U. n°209 del 18.12.2000 predisposti dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'art.8 del D. Lgs. n° 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla Circolare del Ministero dell'Industria n° 3465/c del 25.06.99 recante: Istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. Lgs. n°114/98 ed eventuali successivi adeguamenti.

Tali Modulistica e Circolare esplicativa sono disponibili presso i competenti uffici dell'amministrazione comunale.

Per ognuna delle istanze di apertura, concentrazione, trasferimento, ampliamento, accorpamento è prescritta la contestuale presentazione di idoneo disegno planimetrico atto a verificare tutti gli elementi identificativi e di giudizio necessari, nonché della documentazione progettuale dell'insediamento, con indicazione degli STANDARDS URBANISTICI prescritti dal P.R.G., conformemente ai criteri stabiliti dalla Regione Lombardia in materia di urbanistica Commerciale.

Art. 11.2 Presentazione dell'Istanza

L'istanza per l'apertura di una Media Struttura di Vendita deve essere indirizzata al Sindaco del Comune ed inviata al Protocollo Generale del Comune; entro 5 gg. dal ricevimento della stessa l' Ufficio competente comunica, ai sensi dell'art.8 - comma 2 - della Legge 241/90, l'avvio di procedimento, contenente l'indicazione del responsabile del procedimento stesso.

Quando la Legge richiede particolari requisiti soggettivi, il richiedente deve indicare i dati necessari per verificare il possesso o il conseguimento dei requisiti stessi.

Qualora la domanda non sia regolare o completa, l' Ufficio competente ne dà comunicazione al richiedente entro 10 gg. dal ricevimento, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi il termine di conclusione del procedimento, a pena di decadenza o salvo proroga richiesta dall'interessato, decorre dal ricevimento della domanda regolare.

Art. 11.3 Silenzio-Assenso

In base alle disposizioni del D.lgs n°114/98, le domande per apertura di Medie strutture di vendita relativamente alle quali non è comunicato, da parte del Comune, provvedimento di diniego, decorsi 90 giorni dalla data di ricevimento della documentazione completa (per la quale data costituisce prova il protocollo comunale), sono da ritenersi accolte.

Art. 11.4 Procedimento Unico

L'istruttoria inerente le domande di cui all'art. 10.2 del presente regolamento determina laddove possibile un unico procedimento comprendente sia le procedure amministrative commerciali , sia le procedure urbanistiche attinenti alla stessa istanza .

Art. 12 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita

L'ampliamento di superficie di vendita di un esercizio di Media Struttura richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa nei limiti di quanto previsto dallo Strumento Urbanistico e nel rispetto del presente Piano .

Presupposto per l'accoglimento della richiesta è l'ammissibilità della tipologia e del genere di esercizio risultante dall'ampliamento con le limitazioni inserite nella specifica tabella del precedente Art. 6 , in relazione alla zona urbanistica interessata .

Art. 12.1 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita

La riduzione della superficie di vendita, comunque non al di sotto dei 150 mq., va semplicemente comunicata al Comune e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

La riduzione della superficie di vendita al di sotto dei 150 mq comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione di esercizio di vicinato.

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

Nel caso si vada ad una riduzione degli standard disponibili, l'ampliamento potrà essere concesso solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui all'Art.8 da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

Qualora con la riduzione di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come centro commerciale .

Art. 12.2 Comunicazioni di variazioni di Medie Strutture di Vendita

Per le operazioni di apertura a seguito di subingresso, per le operazioni di riduzione di superficie e di settore e per la cessazione di attività, è dovuta la comunicazione al Settore Commercio del Comune, da presentarsi al Protocollo Generale del Comune.

Per le operazioni sopra richiamate è dovuta la comunicazione su Modello definito COM3, come pubblicato sulla G.U. n° 209 del 18.12.2000 predisposto dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'art. 8 del D. Lgs. n° 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

Per le operazioni di riduzione della superficie di vendita, per la riduzione del settore merceologico e per la cessazione di attività, non è dovuta alcuna ulteriore formalità da parte comunale, se non quella di accusare ricevuta su copia della comunicazione, con data di arrivo e numero di protocollo.

Art. 12.3 Sub ingresso nella gestione di una Media Struttura di Vendita

Il trasferimento della gestione o della proprietà di medie strutture di vendita, per atto tra vivi o per causa di morte, è soggetto alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'art.26 del D. Lgs. n°114/98.

L'attività può iniziare immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al Comune, come specificato dalla Circolare Ministeriale n.3467/C, punto 11.

Nella Comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo il soggetto interessato dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui all'art.5 del D. Lgs.n° 114/98. In caso di subingresso per causa di morte, se il subentrante non è in possesso dei suddetti requisiti, è tenuto ad acquisirli entro sei mesi dall'apertura della successione, come indicato nella Circolare Ministeriale n.3467/C, punto 11.

La ditta cedente deve inoltrare idonea comunicazione di cessazione con Mod. COM3.

Il procedimento amministrativo segue la stessa procedura prevista per le comunicazioni di vicinato per quanto riguarda l'accertamento dei requisiti soggettivi.

Art. 12.4 Sospensione e Cessazione dell'attività di una Media Struttura di Vendita

L'attivazione di una nuova media struttura di vendita deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio della relativa autorizzazione commerciale.

L'attività di una media struttura di vendita può essere sospesa per un periodo non superiore ad un anno, previa comunicazione all'ufficio comunale competente.

La comunicazione di cui al precedente comma deve pervenire al Comune entro 10 giorni dall'avvenuta sospensione dell'attività.

In caso di comprovata necessità, l'organo comunale preposto può prorogare il termine di cui al precedente comma 2.

La cessazione dell'attività relativa a medie strutture di vendita è soggetta alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'art.26 del D. Lgs. Nr. 114/98.

La cessazione dell'attività di cui al precedente comma 1 può essere effettuata immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al comune, come specificato dalla Nota Ministeriale del 22 settembre

Art. 13 Centri commerciali

Per **centro commerciale**, "deve intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale piu' esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente".

Ai fini del decreto legislativo n° 114/98 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 .

L'individuazione del Centro Commerciale viene ripresa ed affinata dalla normativa regionale, in particolare dal punto 8 della D.G.R 18 dicembre 2003 n°7/15701 secondo cui il centro commerciale risulta una *“struttura ubicata in un insediamento urbanistico/edilizio unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi, e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente “*.

La conseguenza è che l'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'Art.4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n° 114/98 e di cui al punto 8 della D.G.R 18 dicembre 2003 n° 7/15 701, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.