

ALLEGATO "A".

Comune di TERRALBA
Provincia di Oristano

*Norme di attuazione in materia di esercizi
commerciali*

*(Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, deliberazione Giunta Regionale
n. 55/108 del 29 dicembre 2000)*

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 02.07.2002.

PREMESSA

1. Riferimenti normativi

Il presente lavoro riguarda il recepimento delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29/12/2000: *"Adozione degli atti di cui agli articoli 4, 5, comma 1, 11, 12, 13 e 14, D. P. C. M. 6 ottobre 2000 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 31, comma 1. Indirizzi provvisori ai Comuni in materia di vendite di fine stagione (art 15, commi 3 e 6, D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114) "*, pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 del B.U.R.A.S. n. 6 del 19 febbraio 2001.

2. Premessa

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 114, ha ridisciplinato la normativa in materia di commercio, sulla base della legge delega 59/1997 che, riordinando l'assetto dei compiti e funzioni amministrative tra Stato, Regioni ed Enti Locali, ha inteso realizzare un sistema basato sulla semplificazione e il decentramento.

Il D.Lgs 114/98 (cd. decreto Bersani) ha modificato integralmente la materia perseguendo vari principi. Tra cui da un lato: la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa; dall'altro: la tutela del consumatore (con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti), l'efficienza e la modernizzazione della rete distributiva, la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane.

Il decreto Bersani costituisce una vera e propria legge - quadro sul commercio che, nel rispetto del principio di sussidiarietà, lascia ampio spazio alla potestà attuativa degli enti locali.

Alla Regione è stato affidato il compito di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Le regioni dovevano provvedere ad esercitare le funzioni loro attribuite entro un anno dall'entrata in vigore del D.Lgs 114/98.

La Regione Sardegna non ha adempiuto nei termini previsti e il Governo è intervenuto in via sostitutiva attraverso il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 ottobre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 dicembre 2000.

Il DPCM ha assegnato alla Giunta Regionale il termine di trenta giorni per individuare, tra l'altro,:

- Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.
- Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

L'art. 5, comma 2, del DPCM stabilisce che i comuni valutano la conformità dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie dimensionali e alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

La Giunta Regionale ha provveduto ad emanare gli atti di propria competenza attraverso la deliberazione 55/108 del 29 dicembre 2000, pubblicata sul Supplemento straordinario n.2 del Bollettino Ufficiale n.6 del 19 febbraio 2001.

Detta deliberazione, al punto 2, ha introdotto una distinzione, riferita alle Medie Strutture di Vendita (MSV) ed alle Grandi Strutture di Vendita (GSV), che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo non Alimentare:

- sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare;
- tutte le altre sono convenzionalmente definite "Non Alimentari". Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al **20%** della globale superficie di vendita e comunque non può essere maggiore di 500 mq.

I criteri regionali per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali sono stati definiti secondo delle compatibilità, riportate in un abaco, tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Le disposizioni regionali relative ai parcheggi pertinenziali definiscono valori minimi di dotazione di parcheggi differenziati per settore merceologico, superficie di vendita, zone d'insediamento.

Sono previste le varie combinazioni tra i tre elementi succitati, con differenziazioni quantitative.

Tali disposizioni hanno carattere d'indirizzo, e il Comune di Terralba intende procedere ad una definizione quantitativa che differenzia gli standard a seconda del tipo di struttura, **per tre sole classi.**

Questa scelta è giustificata dalla volontà di procedere ad una semplificazione amministrativa, nonché dalla necessità di non vincolare il patrimonio edilizio commerciale ad un'unica destinazione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si adotta la seguente scelta prioritaria:

Non consentire in alcun caso il rilascio di autorizzazioni per Grandi Strutture di Vendita.

Art. 1 - Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale

Nella **Zona A** è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al successivo art. 5) esclusivamente di:

- * Esercizi di Vicinato (EV).

ZONA A

Zona A	<i>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</i>	
	SV <= 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili
	<i>Esercizi singoli Misti (alimentari + non alimentari)</i>	
	SV <= 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili
	<i>Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>	
	SV <= 250 mq	Ammissibili
	SV > 250 mq	Non ammissibili

Nelle **Zone B** è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al successivo art. 5) esclusivamente di Esercizi di Vicinato e di Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, come sopra definiti, nella forma di esercizi singoli o inseriti in strutture a destinazione specifica.

È esclusa la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare.

Zona B Vincoli Medie Strutture di Vendita	<i>Alimentari e Non Alimentari</i>	
	SV ≤ 1000 mq.	Ammissibili
	SV > 1000 mq	Non Ammissibili

Per le **Zone C** e per le **Zone F** sono imposti gli stessi vincoli riferiti alle zone B.

Zone D e G

Nelle zone D e G è consentita l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento (comprese le autorizzazioni dovute obbligatoriamente) soltanto di strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente **non alimentari**, sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale, sempre nei limiti della MSV e quindi con superficie non superiore a 1000 mq. unicamente per concentrazione.

E' tassativamente esclusa la presenza in queste zone di MSV alimentari poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone - B e C – a forte carico di residenza.

Art. 2 - Associazione commerciale di via o di strada

Al fine di favorire la creazione di forme distributive moderne, nelle sole zone omogenee A, e' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di eventuali gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della *verifica* dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie di vendita complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

Art. 3 - Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al successivo art. 5) é subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Il rapporto di parametrizzazione tra Superficie di Vendita e Superficie Lorda di Pavimento è stabilito in $SV/SLP = 0,75$.

Non sono previsti requisiti minimi per gli esercizi di vicinato.

Lo standard minimo dei parcheggi è il seguente:

Settore alimentare

Per esercizi con una superficie di vendita sino a 600 mq

1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita.

Per esercizi con una superficie di vendita da 601 mq sino a 1.000 mq

1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita.

Settore non alimentare

Per esercizi con una superficie di vendita sino a 600 mq

1 posto auto ogni 35 mq di superficie di vendita.

Per esercizi con una superficie di vendita da 601 mq sino a 1.000 mq

1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Art. 4 - Aree di sosta e movimentazione

Ogni MSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times S V + 48 \text{ mq}$$

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SP_{mov} deve essere:

- contigua all'esercizio commerciale.
- adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con $SV \leq 1000$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela.

Art. 5 -Autorizzazioni dovute

L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV già esistente a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui all'art. 1.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori: a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426; b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato

realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la 'superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste)

L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui all'art. 1;
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426;
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda, di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \quad \text{con:}$$

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

L'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

Art. 6 - Contestualità dei procedimenti istruttori

Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia, l'interessato deve presentare la relativa istanza contestualmente alla domanda di apertura dell'esercizio commerciale, o viceversa. In ciascuna delle due istanze l'interessato dovrà specificare l'attivazione del procedimento correlato.

I procedimenti devono essere conclusi con l'emanazione di un unico provvedimento firmato dai responsabili dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Commercio.