

Allegato alla Delibera di Giunta Municipale n. 64 del 18.05.2009

NORME SUL PROCEDIMENTO CONCERNENTE LE DOMANDE RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 114/98 E NORME PARTICOLARI PER L'APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.

Art. 1: Oggetto

1. Le presenti norme e direttive disciplinano le aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti degli esercizi commerciali al dettaglio su aree private in attuazione del P.R.G. e di quanto previsto dal D.Lgs. n. 114/1998, dalla L.R. n. 14/1999, dalla delibera del Consiglio Regionale "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008" e dalle delibere attuative del Programma Triennale approvate dalla Giunta Regionale.

Art. 2: Tipologie distributive

1. Le tipologie distributive delle attività commerciali in base alla normativa nazionale e regionale vigente sono indicate all'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale e così distinte:

- esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- medie strutture di vendita:
 - MS1: superficie di vendita da 251 a 600 mq;
 - MS2: superficie di vendita da 601 a 2.500 mq;
- grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;
- centro commerciale (strutture organizzate in forma unitaria): una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

2. La specifica previsione commerciale, secondo le categorie delle strutture di vendita sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico/edilizi e commerciali; la generica destinazione d'uso ad attività di tipo

terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

Art. 3: Superficie di vendita

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
2. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.
3. Lo spazio espositivo all'interno dell'esercizio è considerato superficie di vendita anche se non vengono effettuate operazioni di contrattazione, ordinazione e fatturazione.
4. La variazione della superficie di vendita che comporta il passaggio da una ad un'altra delle singole tipologie distributive è soggetta a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle presenti disposizioni.
5. La modifica o l'aggiunta del settore merceologico è soggetta a dichiarazione di inizio attività per gli esercizi di vicinato ed a nuova autorizzazione nel caso di medie e grandi strutture di vendita.
6. La superficie di vendita va autocertificata dal richiedente o comunicante e deve essere conforme alle disposizioni igienico- sanitarie, ai regolamenti edilizi e alle norme urbanistiche nonché a quelle sulle destinazioni d'uso.
7. Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.
8. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1 del paragrafo 7.2 della D.G.R. n.VIII/5054 del 4/7/2007, è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs n. 114/1998, per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non

autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22, comma 6, del D.Lgs n. 114/1998.

Art. 4: Apertura, trasferimento, ampliamento degli esercizi per il commercio al dettaglio su aree private

1. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi per il commercio al dettaglio su aree private è subordinato al rispetto di quanto espressamente indicato agli artt. 69-70-71-72-73-74 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale e al punto 2.5 della D.G.R. n. VIII/5054 del 4/7/2007 per gli esercizi di cui all'ultimo comma del precedente articolo 3, sino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio in adeguamento ai criteri urbanistici generali di cui all'art. 3 della L.R. 23 luglio 1999 n. 14.

Art. 5: Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura/trasferimento/ampliamento di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

2. Nei casi in cui ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal citato art. 42 della L.R. n. 12/2005.

3. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di apertura/trasferimento/ampliamento ex art.8 del D.lgs n.114/1998, 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, nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. n. 12/2005, il permesso di costruire è rilasciato entro gli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e cioè entro 90 giorni. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. n. 12/2005.

4. Qualora l'intervento interessi aree non specificamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (approvate con Delib. G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045), che i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici siano accompagnati da una relazione paesistica.

5. Tale relazione redatta dal proponente l'intervento, deve dar conto sia delle analisi che delle valutazioni che hanno portato alla individuazione della sensibilità del sito, inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte e dal grado di incidenza del progetto dai quali deve derivare il livello d'impatto paesistico stimato dal proponente, che potrà anche proporre eventuali misure mitigative, correttive del progetto al fine di ridurre l'impatto.

6. Qualora l'area di intervento intrattenga stretti rapporti con ambiti o elementi paesistici significativi già evidenziati a livello regionale (P.T.P.R.), le valutazioni sulla sensibilità del sito dovranno necessariamente tenerne conto ed indagarne attentamente le conseguenze ai fini dell'incidenza paesistica del progetto; andranno invece tenute sempre presenti le indicazioni fornite dagli "Indirizzi di tutela" del Piano paesistico, tanto più pregnanti quanto più il sito risulti partecipare ad unità tipologiche di paesaggio più sensibili o ad ambiti ed elementi di rilevanza regionale.
7. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
8. Eventuali casi di deroga al criterio delle 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 localizzativi 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.
9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Art. 6: Esercizi di vicinato

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita fino a 250 mq., la variazione e/o l'estensione del settore merceologico di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa dichiarazione di inizio attività al comune utilizzando il modello di cui al punto 1, lettera a), della D.G.R. 2 aprile 2008 n. 8/6919 che ha efficacia immediata.
2. Il Responsabile del Servizio Commercio, quale responsabile del procedimento dà avviso all'interessato dell'avvio del procedimento e procederà alla verifica dei requisiti soggettivi; nel contempo invierà copia della dichiarazione al Settore Gestione del Territorio e al Servizio di Polizia Locale e all' A.S.L. per l'eventuale notifica di attività in campo alimentare. Gli Uffici coinvolti ed interessati nel procedimento dovranno rapportarsi con il medesimo Servizio Commercio per ogni comunicazione all'utente inerente il procedimento oggetto di dichiarazione.
3. Copia della dichiarazione, corredata dagli estremi dell'avvenuta ricezione da parte del Comune, deve essere presentata a cura dell'interessato al Registro Imprese della CCIAA e una ulteriore copia deve essere tenuta esposta in modo ben visibile al pubblico all'interno dell'esercizio.
4. Per quanto riguarda il subingresso si applicano le norme di cui all'art. 26 comma 5 del Decreto Legislativo n. 114/98 e della Legge Regionale n. 14/1998, utilizzando anche in questo caso il modello unico regionale di dichiarazione di inizio attività.

Art. 7: Medie Strutture di vendita

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la variazione e/o l'estensione del settore merceologico di una media struttura di vendita e l'ampliamento della superficie di vendita oltre i 250 mq. e fino a 2.500 mq. di un esercizio commerciale sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Commercio previa richiesta da effettuarsi con il modello Com2 di cui alla Deliberazione della Conferenza Unificata Stato-Regioni del 12/10/2000.

2. La domanda deve contenere:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5, comma 3 lettera a) della L.R. 23/7/1999 n. 14;
- c) planimetria descrittiva dei locali in scala 1:100 firmata da tecnici abilitati con l'indicazione della superficie di vendita nonché della superficie lorda di pavimentazione ai fini delle verifiche di cui all'art. 3 delle presenti norme;
- d) una relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- e) copia del permesso di costruire e della agibilità relativa all'immobile oggetto dell'insediamento nel caso non siano previsti interventi edilizi oppure copia della richiesta di permesso o della d.i.a. nel caso di cui al precedente articolo 5.

3. Inoltre, sino alla approvazione del Piano di Governo del Territorio con il quale verranno adottati i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita ai sensi della D.G.R. n.VIII/6024 del 5/12/2007, possono essere rilasciate autorizzazioni solo se alla domanda viene allegato un apposito rapporto di compatibilità con i seguenti contenuti minimi:

- a) uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale (solo per le medie strutture di vendita definite MS 2 all'art. 68 delle N.T.A. del vigente P.R.G.);
- b) descrizione delle caratteristiche progettuali;
- c) indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito alla ubicazione dell'area interessata all'intervento;
- d) indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte;
- e) specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- f) una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità di integrazione dell'intervento alla scala urbanistica;
- g) attestazione che per l'area oggetto di richiesta di autorizzazione non vi è il superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale ovvero, in caso di bonifica

dell'area, l'assenza della previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente.

4. Il termine di conclusione dei procedimenti di cui al presente articolo è fissato in 90 giorni, trascorso il quale la domanda dovrà considerarsi accolta, qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego.

5. Al ricevimento della domanda di apertura, trasferimento, ampliamento o variazione di settore merceologico di una media struttura di vendita, il Responsabile del Servizio Commercio, entro 10 giorni dal ricevimento, provvederà a comunicare al richiedente l'avvio del procedimento, comunicando altresì tutti i dati utili al procedimento stesso e a richiedere l'eventuale documentazione integrativa avvertendo che il termine di 90 giorni per la conclusione del procedimento si intende interrotto e ricomincerà a decorrere ad integrazione compiuta.

6. In presenza della domanda completa in ogni sua parte si provvede ad accertare il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98 e ad acquisire i pareri del Settore Gestione del Territorio e del Servizio di Polizia Locale. I suddetti pareri dovranno essere resi entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

7. L'autorizzazione è rilasciata alle seguenti condizioni, refertate dai pareri resi dai Servizi comunali suindicati:

- che l'area sia urbanisticamente idonea;
- che siano rispettati i vincoli ed i requisiti di carattere urbanistico stabiliti dal vigente strumento di programmazione per le attività commerciali;
- che siano rispettati i vincoli ed i requisiti in materia di traffico e viabilità;
- che sia verificato il non superamento dei valori di concentrazione limite

accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale ovvero, in caso di bonifica dell'area, l'assenza della previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente.

8. L'autorizzazione è revocata qualora l'interessato non inizi l'attività entro un anno dalla data del rilascio, salvo proroga in caso di comprovata necessità, da richiedersi preventivamente.

9. Fermo restando quanto previsto dall'art. 22 del Decreto Legislativo n. 114/98, costituisce, tra gli altri, caso di comprovata necessità la mancata attivazione dell'esercizio dovuta ai tempi di realizzazione dell'immobile sulla base del permesso di costruire rilasciato.

10. Per quanto riguarda il subingresso si applicano le norme di cui all'art. 26 comma 5 del Decreto Legislativo n. 114/98 e della Legge Regionale n. 14/1998.

11. Il responsabile del Servizio Commercio avrà cura di comunicare alla Direzione Generale della Regione Lombardia competente in materia di commercio il rilascio dei titoli autorizzatori per medie strutture di vendita.

12. Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria

riconducibile alle tipologie di cui al paragrafo 4.2.1., comma 2, della D.G.R. n.VIII/5054 del 4/7/2007.

13. In nessun caso possono essere applicate procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione.

Art. 8: Grandi strutture di vendita e centri commerciali

1. Ai sensi dell' art. 69, commi 5 e 6, delle N.T.A. del P.R.G., su tutto il territorio comunale non è ammessa l'attivazione di nuovi grandi strutture di vendita e di centri commerciali (strutture organizzate in forma unitaria).

2. E' consentito l'ampliamento delle grandi strutture di vendita esistenti nei limiti previsti dalle N.T.A. di zona e comunque non oltre la misura massima di superficie di vendita prevista dalle vigenti disposizioni regionali.

3. L'ampliamento è soggetto ad autorizzazione comunale a seguito della conferenza di servizi di cui all'art. 9, comma 3, del D.Lgs n. 114/1998. Al riguardo si applicano interamente le norme del procedimento stabilite dall'art. 5 della L.R. n. 14/1999 e dalle delibere regionali attuative.

4. Per quanto riguarda il subingresso si applicano le norme di cui all'art. 26 comma 5 del Decreto Legislativo n. 114/98 e della Legge Regionale n. 14/1998.

Art. 9: Rinvio alla normativa vigente

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle N.T.A. del P.R.G. e al D.L.gs n. 144/1998, alla L.R. n. 14/1999 e alla normativa regionale di attuazione della stessa.