



COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

REGOLAMENTO PER L'ADOZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI DI VENDITA AL DETTAGLIO SULLE AREE PRIVATE IN SEDE FISSA RIGUARDANTE LE MEDIE STRUTTURE E DEI PROCEDIMENTI PER LE RELATIVE DOMANDE

(D.Lgs. 31marzo 1998 n. 114 e s.m.i. e Legge Regionale 4 ottobre 1999 n. 26 e s.m.i.)

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 16 del 30 giugno 2011

(pubblicata all'albo pretorio on-line il 14 luglio 2011)

INDICE

- Premessa;
- Normativa art. 1 oggetto;
- Art. 2 definizioni;
- Art. 3 norme generali per il commercio in sede fissa;
- Art. 4 classificazione degli esercizi di vendita;
- Art. 5 sottoclassificazione delle medie e grandi strutture di vendita;
- Art. 6 zone commerciali;
- Art. 7 localizzazione delle strutture;
- Art. 8 criteri per l'insediamento;
- Art. 9 norme generali per i parcheggi;
- Art. 10 parametri dei parcheggi per attività di vendita al dettaglio;
- Art. 11 servizi commerciali polifunzionali;
- Art. 12 esercizi di vicinato;
- Art. 13 modalità di richiesta di autorizzazione per medie strutture di vendita;
- Art. 14 modalità di richiesta di autorizzazione per grandi strutture di vendita;
- Art. 15 cessazione dell'attività e subentro;
- Art. 16 orari di vendita;
- Art. 17 norma finale.

NORMATIVA

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Con il presente regolamento, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n.114 e s.m.i. e della Legge Regionale 04.10.1999 n. 26 e successive modifiche ed integrazioni, sono determinate le norme sul procedimento e criteri per l'apertura di esercizi di vicinato e per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 2 - Definizioni

Ai fini del presente regolamento, così come definito dal D.Lgs. 31.03.1998 n.114 e s.m.i., si intendono:

- a) per commercio al dettaglio in sede fissa, 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;
- b) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- c) per settore merceologico alimentare o non alimentare, s'intende il settore di appartenenza dei prodotti autorizzati a vendere.

Art. 3 - Norme generali per il commercio in sede fissa

Il commercio in sede fissa sia al dettaglio che all'ingrosso deve essere esercitato in strutture fisse, delle quali il titolare ne abbia il possesso (proprietà o affitto o altro idoneo titolo). L'esercente

può avvalersi di aree private scoperte, attigue al locale di vendita, delle quali né abbia sempre la piena disponibilità, da utilizzare eventualmente, solo come area di deposito e/o esposizione e di parcheggio.

È vietato esercitare congiuntamente nello stesso punto di vendita le attività del commercio al dettaglio e all'ingrosso.

È consentito esercitare nella stessa struttura costruttiva l'attività congiunta del commercio al dettaglio ed all'ingrosso degli stessi prodotti, a condizione che le due attività siano nettamente separate con strutture rigide inamovibili, ed avere accesso, ai due locali, dalla pubblica via con diversi ingressi. Non è consentita la comunicabilità interna delle due attività mediante porte od altre aperture per il passaggio del pubblico.

Il divieto di cui al comma 2 del presente articolo non si applica per la vendita dei seguenti prodotti:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori, vernici carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici a gas ed igienici;
- articoli per il riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiale per l'edilizia;
- legnami.

La superficie di vendita al dettaglio dell'esercizio, di cui al comma precedente, dovrà essere sempre dichiarata dal titolare anche nel caso in cui preveda una netta separazione tra le due superfici di vendita con strutture fisse inamovibili, con comunicabilità mediante idonee aperture, per il passaggio del pubblico.

Art. 4 - Classificazione degli esercizi di vendita

Conformemente a quanto disposto dall'art.4, primo comma, del D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i. sono così classificati:

- a) esercizi di vicinato, esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 150;
- b) medie strutture di vendita, esercizi con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
- c) grandi strutture di vendita, esercizi con superficie superiore a mq 1500;

Art. 5 - Sottoclassificazione delle medie e delle grandi strutture di vendita

Le medie e grandi strutture di vendita, costituite sia da un unico esercizio sia da un insieme di più esercizi così come definite all'articolo 5 della L.R. n. 26/1999 e s.m.i. , sono classificate nel modo seguente:

- a) M1 medie strutture di vendita inferiori: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq;
- b) M2 medie strutture superiori: esercizi aventi superficie compresa tra 601 e 1500 mq;
- c) G1 grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 1501 e 3500 mq;

- d) G2 grandi strutture superiori: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 3500 mq;
- e) A, esercizi del settore alimentare o misto;
- f) E, esercizi del settore non alimentare.

Art. 6 - Zone commerciali

I nuovi insediamenti per l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso a seguito di nuova apertura, trasferimento, ampliamento, di superficie e di estensione del settore merceologico di quelli esistenti, dovranno essere localizzati nelle seguenti zone territoriali omogenee, conforme a quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici.

- ZONA A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- ZONA B) le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- ZONA C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla zona B);
- ZONA D) le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi qualora il piano regolatore generale preveda espressamente la possibilità di insediamenti commerciali.

Ai sensi dell'articolo 7 comma 8 della L.R. 04.10.1999 n. 26 e s.m.i., sono immediatamente operativi e prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali eventualmente difformi i criteri urbanistici per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali previsti dalla L.R. 26/99 e s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina dei parcheggi..

Art. 7 - Localizzazione delle strutture

In considerazione delle zone di cui all'art. 6 del presente regolamento, delle dimensioni strutturali e dei settori merceologici, gli insediamenti di commercio al dettaglio in sede fissa di media e grande struttura di vendita a seguito di nuova apertura, concentrazione e/o accorpamento di esercizi già autorizzati, trasferimento di un'attività esistente, ampliamento della superficie di vendita e ampliamento o modifica del settore merceologico, debbono essere localizzati come indicato nel seguente prospetto:

localizzazione delle strutture					
TIPO	DIMENSIONI MQ.	Zone del Comune			
		A	B	C	D
M1/A-E	151 – 600	SI	SI	SI	SI
M2/A	601 – 1500	NO	SI	SI	SI
M2/E	601 - 1500	NO	SI	SI	SI
G1/A	1501 – 3500	-	-	SI	SI
G1/E	1501 – 3500	-	-	SI	SI
G2/A	oltre 3500	-	-	-	-
G2/E	oltre 3500	-	-	-	-

Art. 8 - Criteri per l'insediamento

Gli insediamenti delle medie strutture sono subordinati al rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti relative alle aree di localizzazione, nonché alle norme sulla viabilità e alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti, come specificato al successivo articolo.

Nelle zone A (centro storico) sono possibili localizzazioni di medie strutture di vendita come di seguito riportato:

- a) M1, medie strutture commerciali con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq;
- b) Nella zona A sono altresì localizzabili strutture formate da un insieme di esercizi con singole superficie di vendita non superiori a 600 mq, fisicamente divisi tra loro.

Art. 9 - Norme generali per i parcheggi (art. 7 L.R. 26/1999)

La realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita è subordinata alla dotazione minima di aree destinate a parcheggio la cui superficie minima è calcolata in base ai parametri riportati nella tabella del successivo art. 10 .

Tali parametri sono comprensivi delle aree di parcheggio privato e delle aree di parcheggio pubblico. Le superfici di parcheggio privato comprendono anche le aree a disposizione dei titolari e dei dipendenti delle struttura commerciali, le aree destinate alle operazioni di carico e scarico delle merci e le aree a disposizioni dei clienti.

L'adeguamento ai nuovi parametri di parcheggio è richiesto nel caso di rilascio di una nuova autorizzazione, di modifica del settore merceologico e di ampliamento della superficie di vendita per la sola parte ampliata.

L'eventuale riduzione dei parametri, comporta la riduzione della superficie di vendita.

È ammessa la realizzazione di parcheggi anche su suoli la cui titolarità sia diversa da quella delle strutture commerciali cui ineriscono, purchè i gestori ne abbiano la disponibilità.

Le medie e grandi strutture di vendita poste al di fuori dei centri abitati possono usufruire di parcheggi pubblici, non utilizzati dalla popolazione, stipulando apposita convenzione con il Comune.

Art. 10 - Parametri dei parcheggi per attività di vendita al dettaglio

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali al dettaglio, è subordinata alla disponibilità di aree destinate a parcheggi di pertinenza a disposizione dei clienti in base ai seguenti parametri:

Disponibilità dei parcheggi (mq di superficie per mq. di vendita)					
TIPO	Dimensioni mq.	Zone del Comune			
		A	B	C	D
M1/A – E	151- 600	-	0,8	0,8	0,8
M2/A	601- 1500	-	1,5	1,5	1,5
M2/E	601 – 1500	-	1,0	1,0	1,0
G1/A	1501 – 3500	-	-	2,5	2,5
G1/E	1501 - 3500	-	-	2,0	2,0

Nell'ambito dei centri commerciali dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi di pertinenza al servizio delle altre attività previste nei singoli centri (es. artigianato di servizio, attività direzionali, attrezzature di servizio ecc. e comunque di attività non previste dal presente regolamento) nel rispetto dei minimi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per i diversi usi. Tale quota di aree destinate a parcheggi deve considerarsi aggiuntiva rispetto a quelle precedentemente prescritte in rapporto alla superficie di vendita degli esercizi commerciali.

Art. 11 - Servizi commerciali polifunzionali

In tutto il territorio del Comune di Caldarola, è possibile, compatibilmente alle norme igienico sanitarie, svolgere congiuntamente in un solo esercizio, oltre all'attività commerciale della tipologia alimentare e non alimentare e della somministrazione di alimenti e bevande, altri servizi di particolare interesse per la collettività.

Art. 12 - Esercizi di vicinato

Gli insediamenti degli esercizi di vicinato possono essere localizzati in qualsiasi zona degli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto delle norme previste dall'art. 5 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i..

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq. di un esercizio di vicinato sono soggetti alla sola SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) da presentare al SUAP del Comune.

Nella SCIA, presentata in apposito modello, il soggetto interessato dovrà dichiarare:

- a) di essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/98 e s.m.i.;
- b) di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico – sanitaria, i regolamenti edilizi, nonché quelle relative alle destinazioni d'uso commerciale;
- c) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita.

È soggetto alla sola SCIA il trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte, nonché la cessione dell'attività.

Art. 13 - Modalità di richiesta di autorizzazioni per medie strutture.

L'apertura, la concentrazione, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita fino a mq. 1.500 e l'estensione del settore merceologico, di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal responsabile del S.U.A.P. del Comune. Il richiedente deve presentare al S.U.A.P. del Comune una domanda redatta sul apposito modello e deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) Relazione descrittiva delle caratteristiche dell'iniziativa: se trattasi di esercizio unico o di un centro commerciale, numero degli esercizi previsti, superficie di vendita complessiva, superficie di vendita di ciascun esercizio, settore/i di vendita;
- b) Cartografia in adeguata scala con l'indicazione della collocazione dell'iniziativa sulla viabilità e documentazione delle prescrizioni urbanistiche influenti sull'area interessata.
- c) Atto costitutivo o statuto, dal quale risulti i legali poteri di firma del legale rappresentante (solo per le società, associazioni, cooperative, ecc.);
- d) Copia del certificato o documento equipollente, attestante i requisiti professionali (solo per la vendita dei prodotti del settore alimentare);
- e) Indicazione della superficie in relazione a: terreno disponibile, superficie coperta complessiva, parcheggio di pertinenza;
- f) Indicazioni di eventuali esercizi commerciali già operanti trasferiti ed occupati nella nuova struttura.

I nuovi esercizi oggetto del presente articolo, dovranno obbligatoriamente rispettare gli standard dei parcheggi di pertinenza previsti dall'articolo 10 e le disposizioni contenute nell'articolo 9 del presente regolamento.

Il termine per la conclusione del procedimento è di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

L'attività di un esercizio di media struttura può essere sospesa per massimo un anno, previa comunicazione al Comune. La comunicazione è obbligatoria nel caso in cui la sospensione dovesse protrarsi per più di un mese.

La domanda relativa al rilascio dell'autorizzazione deve ritenersi accolta qualora, entro novanta giorni dalla data di ricevimento, non sia stato comunicato al richiedente il provvedimento di diniego.

Il termine decorre dalla data di ricevimento della domanda, a condizione che la stessa sia regolarmente formulata e completa di tutti i dati e documenti previsti dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Qualora la domanda non rispetti i parametri ed elementi tutti del presente regolamento, il responsabile del procedimento ne da notizia al soggetto interessato, indicando le cause della irregolarità, interrompendo i termini per il rilascio dell'autorizzazione. In questo caso non è possibile l'apertura dell'esercizio.

In questo caso decorre il nuovo termine termini di cui al precedente comma 1 possono essere interrotti una sola volta dal Comune, con atto del responsabile del procedimento, inviato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento esclusivamente per la richiesta all'interessato di elementi integrativi o di giudizio che non siano già nella disponibilità del Comune e che il Comune stesso non possa acquisire autonomamente. La richiesta di elementi integrativi può avere per oggetto anche la trasmissione, da parte dell'interessato, di elementi o allegati alla domanda, che risultino prescritti dalla normativa vigente.

Nel caso di richiesta di elementi integrativi, i termini di cui al precedente comma 1 iniziano a decorrere dalla data di ricevimento, da parte del S.U.A.P. del Comune, dei documenti o delle notizie richieste.

Eventuali richieste di nuovi elementi integrativi, successive alla prima, non interrompono i termini i cui al precedente comma.

Art. 14 - Modalità di richiesta di autorizzazioni per grandi strutture.

L'apertura, la concentrazione, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita superiore a mq. 1500 e l'estensione del settore merceologico, sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal responsabile del S.U.A.P. del Comune. Il richiedente deve presentare al S.U.A.P. Comune una domanda corredata della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle caratteristiche dell'iniziativa: se trattasi di esercizio unico o di un centro commerciale, numero degli esercizi previsti, superficie di vendita complessiva, superficie di vendita di ciascun esercizio, settore/i di vendita;
- b) cartografia con l'indicazione della collocazione dell'iniziativa sulla viabilità e documentazione delle prescrizioni urbanistiche influenti sull'area interessata, nonché delle previsioni derivanti da strumenti di pianificazione territoriale vigente;
- c) indicazioni dei limiti della presunta area di attrazione;
- d) valutazione dei flussi di traffico;
- e) analisi costi/benefici dell'iniziativa;
- f) indicazione della superficie in relazione a: terreno disponibile, superficie coperta complessiva, parcheggio di pertinenza;
- g) indicazioni di eventuali esercizi commerciali già operanti trasferiti ed occupati nella nuova struttura.

In caso di più richieste, le domande saranno valutate secondo l'ordine di priorità previsto dall'articolo 11 della L.R. 19/2002.

La valutazione delle domande per le grandi strutture di vendita sarà effettuata dalla conferenza di servizi rispettando le modalità previste dall'articolo 13 della L.R. 19/2002.

I nuovi esercizi oggetto del presente articolo, dovranno obbligatoriamente rispettare gli standard dei parcheggi di pertinenza previsti dall'articolo 10 e le disposizioni contenute nell'articolo 9 del presente regolamento.

Il richiedente, dovrà comunicare al Comune la data di inizio attività, utilizzando nel caso, anche una copia del modello inviato alla C.C.I.A.A. – Registro delle Imprese .

L'attività di un esercizio di grande struttura può essere sospesa per massimo un anno, previa comunicazione al comune. La comunicazione è obbligatoria nel caso in cui la sospensione dovesse protrarsi per più di un mese.

Art. 15 - Cessazione dell'attività e subentro

La cessazione dell'attività, relativamente agli esercizi di vicinato, medie e grandi imprese di vendita, è soggetta alla sola comunicazione al S.U.A.P. del Comune, con l'indicazione degli estremi dell'autorizzazione, del settore merceologico, dell'ubicazione e della superficie di vendita dell'esercizio.

In caso di trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte, il subentro nell'attività è comunicato al S.U.A.P. del Comune entro sessanta giorni, con indicazione degli estremi dell'autorizzazione interessata e del contratto di cessione d'azienda, nonché del possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i.. Trascorso tale termine, il subentrante decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

Il subentrante per causa di morte ha comunque la facoltà di continuare provvisoriamente l'attività fino alla regolarizzazione, fermo restando il rispetto del termine di cui al comma 2, prorogabile a dodici mesi nel caso si tratti di settore alimentare per permettere all'operatore di acquisire il requisito di cui all'articolo 5, comma 5, lettera a) del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. .

Il mancato rispetto dei tempi e delle modalità di comunicazione del subentro sono sanzionati ai sensi dell'articolo 22, comma 3 del D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i..

Art. 16 - Orari di vendita.

Il Sindaco coordina e riorganizza, sulla base dei criteri indicati nel D. Lgs. 31/03/1998 n. 114 e s.m.i. e delle disposizioni contenute nella Legge Regionale, 04/10/1999 n. 26 e successive modifiche gli orari di apertura e di chiusura al pubblico degli esercizi di vendita al dettaglio.

Art. 17 - Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si fa riferimento alle norme e ai principi generali di cui al D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i. e della L.R. 4 ottobre 1999 n. 26 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 18 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.