

COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA



**NORME DI PROGRAMMAZIONE
PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI
NEL TERRITORIO COMUNALE
AI SENSI DELLA L.R.15/2004**

PREMESSA

Il presente documento di programmazione si compone di due parti, relative rispettivamente a:

parte 1 - Pianificazione territoriale degli insediamenti commerciali nelle diverse zone territoriali omogenee;

parte 2 - Criteri procedurali per il rilascio delle autorizzazioni comunali per le medie strutture di vendita.

PARTE 1 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 1 - AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE

La pianificazione contenuta nel presente provvedimento si applica alle attività commerciali localizzate sul territorio comunale ed ha valore vincolante.

In conformità con quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 15/2004, il Comune approva, con riferimento alle medie strutture di vendita i criteri per il rilascio delle relative autorizzazioni commerciali.

Art. 2 - DURATA

In applicazione a quanto disposto dalla L.R. 15/2004 la presente pianificazione ha la stessa durata della programmazione regionale e, alla scadenza di questa, è automaticamente rinnovata fino alla nuova determinazione comunale.

Art. 3 - LIMITI DIMENSIONALI

Nel comune di Pescantina, in quanto comune con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, si applicano i seguenti limiti dimensionali:

- **Esercizi di vicinato** - superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- **Medie strutture di vendita** - superficie di vendita oltre i 250 mq e non superiore a 2.500 mq;
- **Grandi strutture di vendita** - superficie di vendita oltre i 2.500 mq e non superiore a 15.000 mq.

Nel caso di accorpamenti, di medie e grandi, con almeno una grande, struttura di vendita preesistenti e operanti da almeno tre anni il limite massimo è fissato in 25.000 mq.

Art. 4 - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente provvedimento si intendono:

- **Per centro commerciale:** una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici;
- **Per parco commerciale:** le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di 2500 mq, situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso;
- **Per superficie di vendita:** l'area destinata alla vendita, al netto delle murature, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici

amministrativi dell'azienda, servizi igienici, scale interne e corridoi di collegamento fra più locali di vendita ove non vi sia esposizione di merce. Inoltre non costituisce superficie di vendita la zona di passaggio fra la linea casse e l'ingresso ove non vi è esposta la merce, la zona di deposito dei carrelli e quella ove accede esclusivamente il personale di servizio;

- **Per area libera** si intende la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi.
- **Per parcheggio effettivo** si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettiva esclude inoltre, ad esempio, lo spazio dedicato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura; in pratica, quindi, il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra come previsto dal Codice della Strada. I parcheggi devono essere aperti al pubblico per l'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui siano legati da un vincolo funzionale. L'agibilità dei locali adibiti ad attività commerciali è subordinata alla effettiva disponibilità dei parcheggi nella misura prescritta dall'art.16 della L.R. 15/2004, ed alla loro conformità alle disposizioni in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Art. 5 - CARATTERISTICHE DEGLI ESERCIZI

1. L'art. 7 della Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15, ha disposto che la programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:
 - **Alimentare:** comprensivo di tutti i prodotti alimentari, nonché dei prodotti per la pulizia e l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria;
 - **Non alimentare generico:** comprende tutti i prodotti non alimentari ad eccezione dei prodotti di cui al successivo punto;
 - **Non alimentare a grande fabbisogno di superficie:** comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
 - **Misto:** si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari. La ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie è nella disponibilità del titolare dell'autorizzazione commerciale. L'operatore commerciale deve comunque essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art.5 del d.lgs.n.114/1998, per l'esercizio dell'attività di vendita di prodotti alimentari.
2. Nel caso in cui la ditta svolga anche attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interne, ma non accessibili al pubblico, e ingressi distinti. Il divieto dell'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita al minuto e all'ingrosso non si applica per la vendita dei prodotti indicati all'art. 8, comma 4, della Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15, ed eventuali modifiche apportate dalla Giunta Regionale, come previsto dall'art. 8, comma 5.
3. Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati identifica un unico esercizio commerciale.
4. Per gli esercizi misti, nell'autorizzazione è indicata la superficie di vendita destinata al settore alimentare e quella destinata al settore non alimentare.
5. La prevalenza del tipo di attività, negli esercizi misti con settore alimentare e non alimentare, è definita dalla maggior superficie di vendita utilizzata da ciascun settore.
6. Le ditte la cui attività commerciale al dettaglio comporta occupazione di suolo pubblico devono essere autorizzate dal punto di vista urbanistico, se necessario, e ottenere l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico assolvendo agli obblighi tributari connessi.
7. Per un medesimo locale può essere rilasciata una sola autorizzazione commerciale. Il titolare di un esercizio commerciale organizzato su più reparti può affidare la gestione di uno o più di essi, per un

periodo di tempo convenuto, ad un soggetto che sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo n. 114/98, dandone immediata comunicazione al comune e all'ufficio dell'imposta sul valore aggiunto. Il titolare, qualora non abbia provveduto a tale comunicazione, risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore fatto salvo quanto disposto dall'art. 2208 del Codice Civile.

Art. 6 - INDICE DI EQUILIBRIO (D.G.R. n. 496 del 18/02/2005)

La D.G.R. n. 496 del 18/02/2005 ha individuato un indice di equilibrio che consente ai comuni di monitorare la rete distributiva del proprio territorio in funzione sia della tipologia di vendita (esercizi di vicinato, media e grande struttura di vendita), sia dei settori merceologici (alimentare, non alimentare generico, misto e non alimentare a grande fabbisogno di superficie).

La verifica dell'indice è **necessaria** nelle seguenti fattispecie:

1. nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1.000;
2. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1.000 e non operanti da almeno tre anni;
3. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq 1.000 e non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano i 1.000 mq.

L'indice **non si applica** alle seguenti fattispecie:

1. nuove aperture di medie strutture con superficie inferiore a mq 1.000;
2. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq 1.000 nel limite dimensionale di 1.000 mq;
3. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano i 1.000 mq, purché operanti da almeno tre anni;
4. ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1.000 purché operanti da almeno tre anni.

L'indice di equilibrio va verificato separatamente fra i due settori merceologici: ALIMENTARE e NON ALIMENTARE (generico e a grande fabbisogno di superficie).

La formulazione di equilibrio di cui trattasi è la seguente:

$$\frac{\textit{Somatoria superfici di vendita di esercizi di vicinato}}{\textit{Somatoria superfici di vendita di medie e grandi strutture di vendita}} = 1.0$$

Se l'indice è uguale o inferiore a 1.0: non è consentita:

- a. l'apertura di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.000;
- b. l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.000 e non operanti da almeno tre anni;
- c. l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a mq 1.000 e non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite.

Se l'indice è superiore a 1.0: è possibile autorizzare:

- a. nuove aperture e ampliamenti di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.000, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio (indice = 1.00).
- b. ampliamenti delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a mq 1.000, che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio (indice = 1.00).

Il predetto indice di equilibrio va ricalcolato per ogni variazione che interviene nella rete distributiva del territorio comunale.

Per i casi ai quali non si applica l'indice, valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli del presente provvedimento.

Art. 7 - PIANIFICAZIONE PER ZONA

Il presente provvedimento di pianificazione ha come riferimento le zone territoriali omogenee (A – B – C – D – E -- F) definite dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescantina.

Per ogni zona territoriale omogenea il presente provvedimento prevede le possibilità di insediamento di attività commerciali, in conformità a quanto previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Viene premesso che, ai sensi dell'art. 13 della L.R.15/2004, i negozi di vicinato possono essere insediati sull'intero territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche del piano regolatore vigente.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Nel predetto ambito territoriale è previsto l'insediamento di esercizi di vicinato, in conformità alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" e "C"

Nel predetto ambito territoriale è previsto l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture fino a 1.000 mq di superficie di vendita, in conformità alle vigenti norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"

Nel territorio della zona territoriale omogenea "D" a specifica destinazione commerciale, è previsto l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture fino a 2.500 mq di superficie di vendita, in conformità alle vigenti norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E"

Nel territorio della zona territoriale omogenea "E" non è possibile insediare medie strutture di vendita.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

Nel territorio della zona territoriale omogenea "F" non è possibile insediare medie strutture di vendita .

Art. 8 - IMPATTO SULLA VIABILITA'

Ai sensi della L.R. 15/2004 e del D.G.R. n. 569 del 25/02/2005 il rilascio di autorizzazioni per superfici di vendita superiori ai 1.000 mq è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di uno studio dell'impatto sulla rete viaria del nuovo punto vendita. È fatto, inoltre, obbligo al richiedente di accordarsi con gli Enti proprietari delle strade al fine di definire i rispettivi oneri in ordine al miglioramento/adequamento della viabilità.

Art. 9 - TRASFERIMENTI

Le medie strutture di vendita esistenti possono trasferire la propria attività ovunque nel territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche e di programmazione di cui al punto 7, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 della L.R. n. 15/2004, dal PRG, dalle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, e da ogni altra disposizione in materia.

Art. 10 - AMPLIAMENTI

Le medie strutture possono ampliare la loro superficie di vendita in conformità alle norme di programmazione descritte nell'art. 7 del presente provvedimento, all'indice di equilibrio previsto dalla D.G.R. n. 496 del 18/02/2005, al PRG, alle norme urbanistiche ed edilizie e ad ogni altra disposizione vigente in materia.

Nel caso di ampliamento per concentrazione di più medie strutture la superficie di vendita complessiva finale non deve essere superiore alla somma metrica degli esercizi, fermi restando i limiti previsti nel già richiamato art. 7.

L'autorizzazione alla vendita per una media struttura derivante dalla concentrazione di almeno quattro o dall'accorpamento di più esercizi dotati di tabelle per largo e generale consumo, autorizzati ai sensi della legge 426/1971, viene rilasciata in deroga alla programmazione commerciale, così come previsto dall'art. 14, comma 8, della L.R. 15/2004.

PARTE 2 – CRITERI PROCEDURALI

Art. 11 - APERTURA, TRASFERIMENTO DI SEDE E AMPLIAMENTO

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una media struttura di vendita sono subordinati al rilascio di un'apposita autorizzazione da parte del Comune competente per territorio.

La domanda deve essere inoltrata dall'interessato al Comune utilizzando l'apposita modulistica approvata dalla Regione Veneto, debitamente compilata e sottoscritta.

Nella domanda devono essere dichiarati, a pene di inammissibilità:

- Il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98.
- La superficie di vendita dell'esercizio, il settore o i settori merceologici.
- Le eventuali condizioni che consentono di ottenere la deroga di cui all'art. 14, comma 8, della Legge Regionale 13 agosto 2004, n.15.
- Conformità urbanistica.

Alla richiesta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- Una pianta in scala 1:100 dell'immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata ai magazzini, depositi, uffici, servizi e parcheggi in dotazione sufficienti a soddisfare i parametri fissati dalla L.R. 15/2004.
- Il possesso di un titolo abilitativo edilizio, la documentazione prevista dal regolamento edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Qualora la richiesta venga inoltrata al Comune, incompleta dei dati necessari e della predetta documentazione, il competente Ufficio provvederà a sospendere il termine di novanta giorni previsto, a comunicare alla ditta i dati mancanti e a richiedere l'integrazione dell'istanza per poter procedere al suo esame.

Qualora l'istanza non venga integrata con i dati e la documentazione mancante, entro il termine di giorni trenta, salvo proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta, si procederà all'emissione del provvedimento di diniego.

Art. 12 - SUBINGRESSO

Il subentro in una media struttura di vendita a seguito di trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte, è assoggettato a denuncia di inizio attività da inoltrare al comune competente per territorio, utilizzando l'apposita modulistica approvata dalla Regione Veneto.

La predetta denuncia di inizio attività è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 19 della Legge n. 241/90, e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora la comunicazione venga inoltrata al Comune, incompleta dei dati necessari e della prevista documentazione, il competente Ufficio provvederà a sospendere il termine di trenta giorni previsto dall'art.19, comma 2, della Legge 7 agosto 1990, n. 241, a comunicare alla ditta i dati mancanti e a richiedere l'integrazione della comunicazione per poter procedere al suo esame.

Qualora la denuncia di inizio attività non venga integrata con i dati e la documentazione mancante, entro il termine di giorni trenta, salvo proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta, si procederà all'emissione del provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività.

Art. 13 - ESTENSIONE SETTORE MERCEOLOGICO

L'estensione del settore merceologico all'interno di una media struttura di vendita, con conseguente redistribuzione della superficie di vendita è soggetta ad apposita richiesta da inoltrare al Comune, utilizzando la modulistica approvata dalla Regione Veneto.

Qualora la richiesta venga inoltrata al Comune, incompleta dei dati necessari e della predetta documentazione, il competente Ufficio provvederà a sospendere il termine di novanta giorni previsto dalla L.R. 15/2004, a comunicare alla ditta i dati mancanti e a richiedere l'integrazione dell'istanza per poter procedere al suo esame.

Qualora l'istanza non venga integrata con i dati e la documentazione mancante, entro il termine di giorni trenta, salvo proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta, si procederà all'emissione del provvedimento di diniego.

Il rilascio della relativa autorizzazione potrà avvenire solamente in applicazione a quanto previsto dal presente provvedimento di pianificazione.

Art. 14 - SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'

Una media struttura di vendita può sospendere la propria attività per il periodo di un anno, salvo proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta della ditta titolare.

La sospensione dell'esercizio per un periodo fino ad un anno deve comunque essere comunicata al Comune prima dell'effettiva chiusura per sospensione.

Art. 15 - CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

La cessazione dell'attività è soggetta a comunicazione al Comune, utilizzando l'apposita modulistica approvata dalla Regione Veneto.

Art. 16 - NORME FINALI

Sono abrogati i "Criteri per l'insediamento delle attività commerciali", approvati con deliberazione consiliare N° 57 del 08.09.2000.

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 114/90 e nella Legge Regionale N° 15/2004.

Art. 17 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento viene pubblicato all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi, ed entra in vigore ai sensi del D. Lgs. 267/00.