



CRITERI E NORME PROCEDURALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Deliberazioni di approvazione ed eventuali successive modifiche

| | |
|---|--|
| Consiglio Comunale n. 46/38703 del 15.07.2005 | Approvazione del regolamento in vigore dal 01/09/2005 |
| Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2008 | Approvazione delle modifiche mod. art.7 e 16 in vigore dal 13/10/2008 |

Art. 1
(Oggetto e principi generali)

1. Il presente provvedimento è adottato in attuazione dell'art. 8/commi 3 e 4 del d.lgs. 31.3.1998 n. 114, e detta i criteri e le norme procedurali, da applicare in ambito comunale, per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

2. Per i procedimenti disciplinati dal presente provvedimento, si osservano anche, in via generale, le norme della Legge 7.8.1990 n. 241, e successive modifiche e quelle del regolamento comunale per il procedimento amministrativo, adottato in attuazione della stessa legge.

3. Per la documentazione e le dichiarazioni richieste all'art.12, si osservano le disposizioni del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

Art. 2
(Norme di urbanistica commerciale)

1. Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, al trasferimento e all'ampliamento di medie strutture di vendita è subordinato alla conformità delle iniziative, con le previsioni della vigente strumentazione urbanistica comunale e, in particolare, con le disposizioni del Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG, intitolato "Norme di urbanistica commerciale", con cui si è provveduto, a sensi dell'art. 6 del D.Lgs 31.4.198 n. 114, a dare attuazione alle direttive regionali in materia di commercio, di cui al R.R. 3/2000 e successive modifiche.

2. Tali disposizioni si intendono qui integralmente richiamate.

Art. 3
(Limite massimo di superficie per il settore alimentare)

1. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita per il settore alimentare può avvenire entro il limite massimo di superficie complessiva fissato dal Piano Regolatore Generale, ovvero:

- fino a 1.500 mq. per il centro storico
- fino a 10.000 mq per la restante parte del territorio comunale

Art. 4
(Definizioni)

1. Le medie strutture di vendita sono così suddivise:

- medie strutture di 1° livello: quelle con superficie di vendita da mq. 251 a mq. 600
- medie strutture di 2° livello: quelle con superficie di vendita da mq. 601 fino a mq. 2500.

2. Agli effetti del presente provvedimento per “Centro Storico” si intende l’area così individuata dal vigente P.R.G.

Art. 5 (Autorizzazione)

1. L’apertura, il trasferimento di sede, l’ampliamento della superficie di vendita fino al limite massimo di mq. 2.500, nonché l’estensione e la modifica del settore merceologico di una media struttura, sono soggetti ad autorizzazione, da rilasciare secondo i criteri e le norme procedurali previste dal presente provvedimento e nel rispetto delle disposizioni del d.lgs 114, delle norme regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

2. In caso di trasferimento, con contestuale ampliamento, si applicano le disposizioni previste per ciascuna operazione.

3. Previo rilascio della prevista autorizzazione di cui al presente regolamento, è consentita l’attivazione di una media struttura di vendita in immobili lasciati liberi da grandi strutture di vendita, a seguito di trasferimento o cessazione dell’attività, purchè consentito dalle vigenti norme urbanistiche.

Art. 6 (Apertura)

1. Costituiscono ipotesi di apertura di una media struttura di vendita:

- la realizzazione ex novo di una media struttura, anche a seguito di concentrazione di esercizi esistenti;
- l’ampliamento di un esercizio di vicinato esistente oltre i mq. 250.

Art. 7 Trasferimento di sede

1. Il trasferimento di sede di una media struttura di vendita è consentito nel rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

2. Il trasferimento di sede non comporta l’automatico trasferimento della superficie precedentemente autorizzata, essendo equiparato a nuovo insediamento. Pertanto, una media struttura di 2° livello non potrà trasferirsi su un’area dove sia ammessa la presenza di medie strutture di 1° livello, se non riducendo la superficie nei limiti della classe dimensionale inferiore.

3. L'immobile lasciato libero a seguito del trasferimento potrà nuovamente ospitare una nuova media struttura di vendita soltanto se l'area interessata rientri fra quelle idonee in base al PRG adeguato.

4. Il trasferimento di sede di una media struttura di vendita del settore alimentare dal centro storico ad altra area del territorio e viceversa assorbe la disponibilità di superficie dal limite massimo stabilito nell'area di destinazione e libera una corrispondente quota nell'area di provenienza.

5. Il reintegro del contingente disponibile, nei casi di cui al comma precedente, è disposto, per ciascuna delle due aree, entro i limiti della superficie massima rispettivamente autorizzabile, di cui al precedente art. 3, e per la quota di superficie dell'esercizio trasferito, rientrante in tali limiti.

Art. 8 (Ampliamento della superficie di vendita)

1. Per ampliamento della superficie di vendita si intende qualunque modificazione (edilizia, dell'assetto funzionale o dell'arredo) che determini una superficie di vendita maggiore di quella precedentemente autorizzata.

2. L'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura di vendita esistente, sia di 1° che di 2° livello, entro il limite della classe dimensionale di appartenenza, è consentito, purché siano rispettate le specifiche destinazioni e le norme e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

3. L'ampliamento di una media struttura di vendita del settore alimentare assorbe la disponibilità di superficie del limite massimo stabilito nell'area.

4. Per ampliamenti non superiori a mq. 50 della superficie originaria di vendita (ovvero quella autorizzata alla data del primo insediamento dell'esercizio, o alla data di entrata in vigore del presente atto, se successiva) l'autorizzazione verrà rilasciata, nel rispetto della disponibilità del contingente, in deroga all'art. 11.

5. La deroga di cui al comma precedente è consentita una sola volta nella vita dell'esercizio, a far tempo dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, e prescindendo dagli eventuali trasferimenti di titolarità.

6. In caso di riduzione della superficie di vendita di una media struttura del settore alimentare, il reintegro del contingente disponibile è disposto, entro i limiti della superficie massima autorizzabile, di cui al precedente art. 3, e per la quota di superficie dell'esercizio rientrante in tali limiti.

Art. 9 (Estensione e variazione del settore merceologico)

1. Sono comparati a nuove aperture, e sono quindi soggetti ad autorizzazione, anche se non vi sia variazione della superficie totale di vendita:

- il mutamento del settore merceologico
- l'estensione al nuovo settore merceologico

2. Per l'estensione del settore merceologico, s'intende l'aggiunta di un settore merceologico a quello già autorizzato, nei limiti di superficie consentiti dal Piano Regolatore Generale e, per il settore alimentare, anche nei limiti di cui a precedente art. 3.

3. L'autorizzazione all'estensione del settore merceologico alimentare per una superficie di vendita non superiore a 5 mq, è rilasciata in deroga ai limiti di cui all'art. 3; tale deroga è consentita una sola volta nella vita dell'esercizio, a far tempo dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, e a prescindere dagli eventuali trasferimenti di titolarità.

Art. 10 (Chiusura definitiva di medie strutture alimentari)

1. In caso di chiusura definitiva di un media struttura alimentare, per cessazione dell'attività, revoca o decadenza dell'autorizzazione, il reintegro del contingente disponibile è disposto, entro i limiti della superficie massima autorizzabile, di cui al precedente art.3, e per la quota di superficie dell'esercizio cessato, rientrante in tali limiti.

Art. 11 (Modalità per il rilascio delle autorizzazioni del settore alimentare)

1. L'autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento e l'estensione/modifica di una media struttura di vendita alimentare è rilasciata attraverso un bando di pubblico concorso.

2. Il bando di concorso deve contenere i seguenti elementi obbligatori:

- la superficie complessiva disponibile fissata dal Piano Regolatore Generale, ripartita tra le due zone di cui al precedente art. 3;
- l'indicazione di tutti i requisiti e le prescrizioni per l'ammissione al concorso;
- i termini di scadenza per la presentazione delle domande.

3. Il bando sarà esposto per la durata di un mese, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale del Comune, su un quotidiano locale e sul sito internet del Comune di Cremona.

4. La valutazione dei titoli e la redazione della graduatoria saranno effettuate da un'apposita conferenza interna di servizi, nominata dal Direttore Generale, e composta dai responsabili degli uffici comunali competenti, in relazione agli aspetti da esaminare.

5. Le determinazioni conclusive della conferenza di cui al comma precedente saranno comunicate alla Giunta Comunale, preliminarmente alla decisione sulle singole domande.

6. Le domande di autorizzazione di cui sopra possono essere presentate, pena l'irricevibilità delle stesse, soltanto a far tempo dalla pubblicazione del bando ed entro i termini in esso indicati.

7. Qualora, a seguito dell'espletamento del pubblico concorso, residuino ancora delle disponibilità di contingente, i termini previsti dal bando vengono riaperti, con avviso a cura del responsabile del procedimento, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune; la riapertura è disposta, con le stesse modalità, anche più volte consecutive, fino al totale esaurimento della residua disponibilità.

Art. 12 (Domanda di autorizzazione)

1. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 8 del D. Lgs. 114/98 è presentata al Comune, in competente bollo, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica predisposta dalla Conferenza Unificata istituita con l'art. 8 del D.Lgs. 281/97, (Mod. COM2) ed eventuali successivi aggiornamenti.

2. La modulistica deve essere compilata dal richiedente con le modalità e secondo le istruzioni fornite dal Ministero delle Attività produttive, nonché secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Nel caso di esame contestuale della domanda di autorizzazione commerciale e della domanda del permesso di costruire o D.I.A. le due istanze, corredate della documentazione rispettivamente richiesta, devono essere presentate al Comune contemporaneamente, facendo riferimento in ciascuna di esse alla domanda collegata.

4. Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

A) Medie strutture senza interventi edilizi fino a 1499 mq.:

1. planimetria dei locali in scala 1:200 firmata da un tecnico abilitato iscritto all'albo, con evidenziata la superficie complessiva dell'esercizio, la superficie di vendita distinta per settore merceologico, la localizzazione e dotazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune annessi all'esercizio stesso (in caso di ampliamento deve essere indicata la superficie preesistente e quella che si intende realizzare tramite separate planimetrie);
2. estratto di mappa catastale;
3. fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del richiedente e di tutti i soggetti tenuti a presentare l'autocertificazione antimafia, qualora la domanda non sia presentata direttamente all'ufficio competente ad istruirla.

B) Medie strutture con interventi edilizi fino a 1499 mq.:

1. Documentazione di cui al punto 3 lett. A);
2. Nel caso di contestuale richiesta di permesso di costruzione o D.I.A. non è richiesta la documentazione di cui ai punti 1 e 2 della precedente lettera A),

potendosi in tale caso fare riferimento ai corrispondenti documenti allegati a tale procedimento.

3. Per le medie strutture con superficie di vendita da 601 mq. a 1499 mq, in caso di cambio d'uso, studio della viabilità dell'area comprendente:
descrizione della rete viaria esistente, dei flussi di traffico, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo;
previsione dei flussi di traffico a seguito dell'apertura della nuova struttura ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento, indicando la quantità media dei veicoli che entrano e che escono dalla struttura commerciale in una giornata e la quantità dei veicoli che transitano sulle strade adiacenti;

C) Medie strutture senza interventi edilizi da 1500 mq a 2500 mq.

Oltre alla documentazione di cui alla lettera A), dovrà essere prodotta:

1. valutazione dell'impatto occupazionale netto;
2. studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale.
3. studio della viabilità dell'area comprendente:
descrizione della rete viaria esistente, dei flussi di traffico, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo;
previsione dei flussi di traffico a seguito dell'apertura della nuova struttura ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento, indicando la quantità media dei veicoli che entrano e che escono dalla struttura commerciale in una giornata e la quantità dei veicoli che transitano sulle strade adiacenti;

D) Medie strutture con interventi edilizi da 1500 mq a 2500 mq

1. Documentazione di cui al punto 3 lett. A);
2. valutazione dell'impatto occupazionale netto;
3. studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale
4. Nel caso di contestuale richiesta di permesso di costruzione o D.I.A. non è richiesta la documentazione di cui ai punti 1 e 2 lettera A) potendosi in tal caso fare riferimento ai corrispondenti documenti allegati a tale procedimento;
5. studio della viabilità dell'area comprendente:
descrizione della rete viaria esistente, dei flussi di traffico, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo;
previsione dei flussi di traffico a seguito dell'apertura della nuova struttura ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento, indicando la quantità media dei veicoli che entrano e che escono dalla struttura commerciale in una giornata e la quantità dei veicoli che transitano sulle strade adiacenti.

5. Alla domanda dovrà inoltre essere allegata la documentazione atta a comprovare il possesso degli eventuali titoli di priorità di cui al successivo art. 13, se non già in possesso del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni.

6. Per consentire agli eventuali interessati di intervenire nel procedimento, viene affisso all'Albo Pretorio del Comune e presso l'ufficio responsabile un avviso, con gli estremi delle domande o copia dell'avvio del procedimento.

Art. 13 (Criteri di priorità)

1. Le domande di partecipazione al bando di cui al precedente art. 11 sono esaminate secondo i seguenti criteri di priorità in ordine decrescente:

- a. esistenza di strumenti urbanistici attuativi già approvati
- b. nuove aperture
- c. ampliamento della superficie di vendita
- d. disponibilità dell'edificio o dell'area, comprovata da idonea documentazione redatta nelle forme di legge;
- e. recupero di spazi degradati o contenitori dimessi;
- f. numero di occupati previsti nella struttura, fra personale dipendente ed autonomo, compresi i coadiuvanti;
- g. formule commerciali a composizione mista ove, per superficie di vendita riservata ad esercizi specializzati, per condizioni di partecipazione e di gestione comune si realizza una reale integrazione fra gli operatori;
- h. migliore soluzione sotto il profilo qualitativo nella configurazione architettonica e di inserimento urbanistico, paesistico ed ambientale.

2. Le condizioni indicate ai punti da 1 a 8 del comma 1 costituiscono titoli preferenziali, nel senso che quello che precede in elenco, in base alla numerazione attribuita, prevale, in via assoluta, su tutti quelli che seguono.

3. In caso di parità dei requisiti di cui sopra, si segue l'ordine cronologico di presentazione delle domande, risultante dalla data di acquisizione al Protocollo del Comune.

4. I titoli di priorità devono essere fatti valere facendone espressa menzione nella domanda.

5. L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, è effettuata anche nel caso di presentazione di una sola domanda valida.

Art. 14 (Condizioni per il rilascio dell'autorizzazione)

1. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato:

- al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del Decreto 114/98;
- alla conformità dell'intervento con le disposizioni nazionali, regionali, provinciali e

comunali in materia di commercio, ivi comprese quelle contenute nel presente provvedimento;

- alla condizione che l'area sia inclusa fra quelle considerate idonee alla localizzazione di medie strutture di vendita della dimensione e del settore merceologico richiesto, dal Piano Regolatore Generale;
- al rispetto di ogni altro vincolo e condizione di carattere urbanistico ed edilizio, ivi comprese le disposizioni in materia di standard di parcheggio e verde pubblico.

2. L'autorizzazione è negata:

- a) quando l'insediamento risulti in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con le relative norme tecniche di attuazione;
- b) per il settore merceologico alimentare, quando non esista disponibilità di superficie di vendita autorizzabile.

Art. 15
(Termine di conclusione del procedimento
silenzio-assenso)

1. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di rilascio dell'autorizzazione è fissato in 90 giorni.

2. Tale termine decorre dalla data di ricezione da parte del Comune dell'istanza completa e corredata secondo quanto stabilito dalle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia e dalle presenti disposizioni.

3. Nel caso di domanda incompleta e successivamente integrata, il termine di 90 giorni inizia a decorrere dalla data di acquisizione della documentazione integrativa.

4. Per le domande soggette alle procedure concorsuali di cui al precedente articolo 11, l'inizio del procedimento, ai fini del computo della sua durata, decorre dal termine di presentazione delle domande, previsto dal relativo bando., mentre le eventuali integrazioni dovranno essere prodotte entro il termine, comunque non superiore a giorni 30, stabilito dal responsabile del procedimento, e unico per tutte le domande.

5. Entro il termine di cui al 1° comma, il Comune deve provvedere a comunicare la decisione all'interessato.

6. Qualora il Comune non si pronunci sulla domanda, adottando espresso provvedimento, entro il termine di 90 giorni dalla sua presentazione o dalla data di integrazione della stessa, se incompleta, la domanda si intende tacitamente accolta, limitatamente agli elaborati prodotti e alle dichiarazioni rese.

7. Qualora venga richiesto il rilascio contestuale del Permesso di costruire, il procedimento unico, sussistendone i presupposti, deve concludersi comunque entro 90 giorni, decorsi i quali l'autorizzazione s'intende comunque rilasciata.

8. L'atto di tacito assenso può essere annullato, solo per motivi di pubblico interesse.
9. Il silenzio assenso non si forma sulle domande soggette alle procedure concorsuali di cui al precedente art. 11.

Art. 16
(Inizio attività)

1. L'attività deve iniziare, pena la revoca dell'autorizzazione, entro un anno dal rilascio del titolo autorizzatorio, salvo proroga in caso di comprovata necessità, da richiedere almeno 30 giorni prima della scadenza.
2. Prima di iniziare l'attività dovranno essere acquisiti tutti i titoli che legittimano l'uso dell'immobile sotto il profilo edilizio, igienico sanitario, ambientale e di sicurezza.

Art. 17
Correlazione fra procedimento urbanistico e procedimento commerciale

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. In deroga al principio generale della contestualità, i procedimenti urbanistico-edilizi potranno avere inizio successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, rilasciata a sensi dell'art. 8 del D.Lgs 31.3.1998 n. 114.
3. Qualora, ai fini del rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita, sia necessaria l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, l'interessato deve inoltrare la relativa proposta contestualmente o successivamente alla domanda di autorizzazione commerciale; quest'ultima, sussistendone i presupposti, può essere rilasciata anche prima dell'approvazione del piano attuativo. In tale caso, però, la sua efficacia è strettamente subordinata, a pena di decadenza, alla successiva approvazione del piano medesimo e al rispetto delle prescrizioni in esso contenute.
4. In caso di contestualità, l'esito negativo di uno dei due procedimenti inficia anche l'altro, mentre l'eventuale esito favorevole di uno dei due non costituisce presupposto sufficiente per la positiva conclusione dell'altro.
5. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art.18
(Operazioni soggette a comunicazione)

1. Sono soggette a comunicazione, a sensi e con le modalità di cui al decreto 114/98, le seguenti operazioni:
 - subingresso in attività esistenti;
 - riduzione di superficie e/o del settore merceologico;
 - cessazione di attività.

2. Per la comunicazione, deve essere utilizzata l'apposita modulistica predisposta dalla Conferenza Unificata, istituita con l'art. 8 del D.L.vo n. 281/97, nel testo aggiornato, messo a disposizione dal Comune.

3. La modulistica deve essere compilata dal richiedente con le modalità e secondo le istruzioni impartite dal Ministero delle Attività Produttive.

4. Le comunicazioni hanno efficacia immediata, ovvero consentono di attuare immediatamente le operazioni medesime, purchè le stesse non siano collegate ad adeguamenti e/o opere edilizie e fatte salva l'acquisizione di eventuali titoli autorizzativi previsti da norme diverse.

5. In caso di riduzione della superficie di vendita di una media struttura di vendita tale da comportare il cambio di tipologia della struttura stessa in esercizio di vicinato, l'interessato dovrà restituire l'autorizzazione relativa all'esercizio e presentare una comunicazione di apertura di esercizio di vicinato, sull'apposita modulistica ministeriale.

Art. 19 (Entrata in vigore)

1. Il presente provvedimento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello di esecutività della delibera con cui viene adottato.

2. Dalla stessa data cessano di avere efficacia la deliberazione del Consiglio Comunale n. 105/4452 in data 18 dicembre 2003, con la quale, in sede di prima applicazione dell'art. 8 del D.Lgs 114/98, sono stati emanati i precedenti criteri, ed ogni altra disposizione comunale eventualmente in contrasto con il presente atto.

Per quanto non espressamente indicato nel presente provvedimento, valgono le disposizioni nazionali e regionali in materia di commercio.