



Cremona

COMUNE
DI CREMONA

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

Deliberazioni di approvazione ed eventuali successive modifiche

Giunta Comunale n. 30 del 20 febbraio 2019	Approvazione nuovi criteri
--	----------------------------

INDICE

Art. 1 - Oggetto e principi generali

Art. 2 - Norme di urbanistica commerciale

Art. 3 - Definizioni

Art. 4 - Attività soggette ad autorizzazione e attività soggette a comunicazione

Art. 5 – Apertura

Art. 6 - Trasferimento di sede

Art. 7 - Ampliamento della superficie di vendita

Art. 8 - Estensione e variazione del settore merceologico

Art. 9 - Domanda di autorizzazione

Art. 10 - Adempimenti del Comune sulle domande per medie strutture di vendita

Art. 11 - Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione per media struttura di vendita

Art. 12 - Inizio attività

Art. 13 - Correlazione fra procedimento urbanistico/edilizio e procedimento commerciale

Art. 14 - Entrata in vigore

Art. 1
(Oggetto e principi generali)

1. Il presente provvedimento è adottato in attuazione dell'art. 8 del d.lgs. 31.3.1998 n. 114 in conformità a quanto previsto dalla L. R. Lombardia 2.2.2010 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni 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 dal presente provvedimento, 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 X delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole intitolato "Programmazione Commerciale" che si intendono qui integralmente richiamate.

Art. 3
(Definizioni)

1. Agli effetti del presente provvedimento s'intendono:
 - a) per medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq; le autorizzazioni per le attività di media struttura di vendita sono riferite ai settori merceologici alimentare e non alimentare e alle Destinazioni d'uso definite nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio;
 - b) Le medie strutture di vendita sono così suddivise:
 1. medie strutture di 1° livello: quelle con superficie di vendita da mq. 251 a mq. 1500;
 2. medie strutture di 2° livello: quelle con superficie di vendita da mq. 1501 fino a mq. 2500;
 - c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dalle casse, scivoli compresi, 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 fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra; l'area di vendita del singolo esercizio deve essere circoscritta, separata fisicamente e distinta da quella di altri esercizi commerciali anche se contigui.

La superficie di vendita delle medie strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, viene incrementata, ai soli fini della valutazione degli effetti d'impatto, di una quantità pari alla metà della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto. In tal caso la superficie lorda di pavimentazione da computare è quella riferibile alla sola funzione commerciale con esclusione delle altre funzioni urbanisticamente ammesse (artigianato, pubblici esercizi, intrattenimento, turismo, servizi ecc..).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita e per quelli che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta ingrosso e dettaglio è computata nella misura prevista dalle disposizioni regionali.

Le aree esterne, coperte o scoperte, adibite ad esposizione con accesso di pubblico sono considerate superficie di vendita;

- d) per modificazione: la variazione del settore merceologico, l'ampliamento e il trasferimento di un esercizio commerciale;
- e) per variazione del settore merceologico: la trasformazione da alimentare a non alimentare o viceversa senza incremento della superficie di vendita;
- f) per ampliamento: l'aumento della superficie di vendita mediante nuova superficie di vendita;
- g) per trasferimento il cambio di sede nel all'interno del territorio comunale;
- h) per struttura organizzata in forma unitaria: una media 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 unitariamente. Non costituiscono struttura unitaria gli esercizi commerciali che contemporaneamente:
1. prospettino su vie e piazze pubbliche o ad uso pubblico
 2. prendano singolarmente accesso diretto ed esclusivo dallo spazio pubblico o ad uso pubblico
 3. non consentano il passaggio interno dall'una all'altra struttura (attraverso gallerie, ingressi o altre infrastrutture comuni)
 4. abbiano una totale autonomia nelle aree di carico/scarico, nei parcheggi e negli ingressi;
- i) non configura ampliamento di una struttura di vendita unitaria, l'allocazione o il trasferimento di uno più esercizi in un'area prossima con accessi su un diverso asse viario o separata dalla pubblica via o piazza;
- j) per media struttura di vendita a carattere sovra comunale: quando il rapporto tra residenti e addetti occupati nelle unità locali aventi sede nel comune e superficie di vendita delle medie strutture già autorizzate sommate a quella richiesta è uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

Art. 4

(Attività soggette ad autorizzazione e attività soggette a comunicazione)

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita fino al limite massimo di mq. 2.500, 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 114/98, delle norme regionali e degli strumenti urbanistici comunali. 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 e l'ampliamento di un esercizio di vicinato esistente oltre i mq. 250.
2. Sono soggette a comunicazione:
 - A) medie strutture di vendita alimentare e non alimentare:
 - la cessazione delle attività di vendita
 - B) medie strutture di vendita non alimentare:
 - la diversa distribuzione interna dei locali che non comporti ampliamento della superficie di vendita;
 - il cambio di ragione sociale;
 - la modifica dei soggetti titolari dei requisiti;
 - l'apertura per subingresso;
 - la riduzione della superficie di vendita;
 - la sospensione e ripresa dell'attività.
3. Sono soggette a segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la notifica sanitaria le medie strutture di vendita alimentari o miste interessate da:
 - inizio dell'attività autorizzata;
 - apertura per subingresso;
 - riduzione della superficie di vendita;
 - modifica dei locali diversa da ampliamento;
 - modifica del ciclo produttivo;

- modifica degli aspetti merceologici;
- ripresa dell'attività;
- cambio di ragione sociale;
- modifica dei soggetti titolari dei requisiti.

4. Tutte le pratiche devono essere presentate attraverso il portale dello Sportello Unico Attività Produttive (di seguito SUAP) del Comune di Cremona nel rispetto del D.p.r. 160/2010 e relativi provvedimenti attuativi.

Art. 5 (Apertura)

1. L'apertura di medie strutture di vendita è consentita laddove è ammessa dal Piano di Governo del Territorio nel rispetto dei parametri urbanistici e della dotazione delle aree a servizi.

2. L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione meglio indicata al successivo art. 11, che permetta una valutazione degli effetti di impatto della media struttura di vendita sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale.

Art. 6 (Trasferimento di sede)

1. Il trasferimento di sede di una media struttura di vendita è consentito laddove è ammessa dal Piano di Governo del Territorio nel rispetto dei parametri urbanistici e della dotazione delle aree a servizi.

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 compatibile con il Piano di Governo del Territorio.

Art. 7 (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 massimo di 2500 mq di superficie di vendita, è consentito purché siano rispettate le specifiche destinazioni e le norme e previsioni dello strumento urbanisticovigente.

Art. 8 (Estensione e variazione del settore merceologico)

1. Sono equiparati a nuove aperture e quindi soggetti ad autorizzazione, il cambio e/o l'estensione del settore merceologico anche senza variazione della superficie totale di vendita.

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 di Governo del Territorio.

Art. 9 (Domanda di autorizzazione)

1. Per ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 8 del d.lgs. 114/98 per l'apertura o il trasferimento o la modificazione di una media struttura di vendita, il soggetto interessato deve inoltrare domanda attraverso il portale telematico del SUAP di Cremona.

2. Nel caso di esame contestuale della domanda di autorizzazione commerciale e della domanda del permesso di costruire o altro titolo autorizzatorio edilizio le due istanze, corredate della documentazione rispettivamente richiesta, devono essere presentate contemporaneamente, facendo riferimento in ciascuna di esse alla domanda collegata.

3. Nella domanda di autorizzazione per media struttura di vendita dovranno essere indicati i seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- l'autocertificazione del possesso dei requisiti morali, nonché di quelli professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 71, comma 6 del decreto legislativo n. 59/2010. In caso di società il possesso dei requisiti professionali per la vendita di prodotti del settore alimentare devono essere posseduti dal legale rappresentante o da altra persona preposta specificamente all'attività commerciale e designata nella domanda;
- l'esatta ubicazione dell'esercizio con l'indicazione dei dati catastali;
- la superficie di vendita dell'esercizio, con indicazione del settore o settori merceologici oggetto della domanda;
- la superficie lorda commerciale.

4. Riguardo alle strutture unitarie, la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di settore merceologico, può essere presentata anche da un soggetto promotore. In caso di vendita di prodotti ricompresi nel settore merceologico alimentare, ai soli fini della presentazione della domanda, il promotore può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 71, comma 6 del d.lgs 59/2010; in questo caso, prima del rilascio delle singole autorizzazioni per le attività di vendita di generi alimentari ricomprese nella struttura unitaria il richiedente originario dovrà essere sostituito con soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 71, comma 6 del d.lgs 59/2010; tale fattispecie non costituisce caso di subingresso.

Art. 10

(Adempimenti del Comune sulle domande per medie strutture di vendita)

1. A seguito della presentazione della domanda sarà dato riscontro dell'avvio del relativo procedimento, con le modalità previste dall'art. 18 bis, L. 241/90 dal SUAP. L'Ufficio competente procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti formali e della validità della sottoscrizione dell'istanza.

2. Qualora venga rilevata l'insussistenza dei requisiti formali o della validità della sottoscrizione dell'istanza, l'Ufficio competente provvede a comunicare l'irricevibilità della domanda tramite il portale del SUAP.

3. Qualora l'Ufficio competente rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione richiede all'interessato, la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire al massimo entro il 30° giorno successivo alla relativa richiesta. Il termine di 90 giorni inizia a decorrere nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa completa.

4. In caso di ulteriore carenza dei requisiti formali, di decorrenza del termine per l'integrazione documentale o di verifica della presenza di motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione, l'Ufficio invierà attraverso il SUAP preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, assegnando un termine di 10 giorni per la presentazione delle osservazioni. Se non pervengono osservazioni o quelle presentate non modificano gli esiti negativi dell'istruttoria amministrativa, l'Ufficio provvederà ad inviare tramite SUAP il rigetto motivato dell'istanza. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci dovranno essere formalizzati i prescritti provvedimenti previsti dalla vigente normativa.

5. In caso di regolarità dell'istanza e verificata la completezza della documentazione e acquisiti, anche attraverso procedura di conferenza di servizi, i pareri e le valutazioni degli uffici competenti, sarà rilasciata l'autorizzazione entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, fatti salvi gli eventuali periodi d'interruzione del procedimento.

6. Durante l'istruttoria dovranno essere verificati in particolare gli aspetti legati alla compatibilità urbanistica, alla mobilità veicolare ed alla sosta, alla compatibilità ambientale ed ai profili di impatto occupazionale e commerciale.

7 Il decorso del termine di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza senza l'adozione di alcun provvedimento equivale a provvedimento di accoglimento della domanda per formazione del silenzio assenso.

Art. 11

(Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione per media struttura di vendita)

1. Le domande di autorizzazione di medie strutture di vendita dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

a) relazione illustrativa contenente la descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento, l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata, la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con specificati gli estremi del provvedimento edilizio se già rilasciato;

b) planimetria in scala idonea con rappresentazione dell'intervento proposto, del sistema viario e di trasporti di riferimento, degli accessi, delle aree di parcheggio e delle eventuali aree di servizio in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio nonché delle superfici di vendita distinta per settore merceologico, della superficie lorda e della superficie totale dell'intervento;

c) 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 un'aggiornata e la quantità dei veicoli che transitano sulle strade adiacenti;

d) relazione socio - occupazionale di valutazione delle ricadute sul sistema socio-occupazionale locale, che comprenda la verifica dei seguenti aspetti:

- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita;
- peso insediativo di cui all'articolo 3 comma 1 lettera j) del presente provvedimento nel caso di apertura di una media struttura da localizzare ad una distanza inferiore ad 1 km stradale dai confini comunali, fatta eccezione per l'estensione e variazione del settore merceologico.

e) in caso di attività con superficie lorda di pavimento superiore ai 400 mq, documentazione riferita alla prevenzione incendi dell'attività, che dovrà essere trasmessa dal SUAP al Comando Vigili del Fuoco territorialmente competente, ai sensi dell'allegato 1 al D.P.R. 151/2011.

2. Le richieste di autorizzazione per nuove aperture di media struttura di vendita devono essere corredate, ove necessario, della documentazione che attesti che per l'area in oggetto non vi è 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, ad avvenuta realizzazione delle opere sulle aree oggetto di richiesta di autorizzazione. L'attestazione non è obbligatoria soltanto in caso di nuove aperture o modificazione di strutture esistenti da realizzarsi su aree non già effettivamente utilizzate a fini commerciali.

Le domande devono essere inoltre corredate della documentazione inerente le emissioni acustiche, le emissioni gassose e le polveri da traffico generato nonché le emissioni luminose, qualora non già presentata in sede di procedura urbanistica/edilizia.

3. Le domande riguardanti modifica delle attività esistenti che comportino variazione del settore merceologico o incremento della superficie di vendita in misura inferiore al 10% della superficie di vendita autorizzata alla data dall'approvazione del presente provvedimento, potranno essere presentate senza produrre la documentazione di cui alle lett. c) ed d) di cui al precedente comma 1, fermo restando l'obbligo di allegare la restante documentazione, ai fini della valutazione dell'istanza con riferimento all'impatto dell'iniziativa sul contesto territoriale, urbanistico ed ambientale.

4. Le domande riguardanti nuove aperture o modifiche in locali con superficie di vendita inferiore o

pari a 1500 mq potranno essere presentate senza produrre la documentazione di cui alla lett. c) - d) del precedente comma 1, fermo restando l'obbligo di allegare la restante documentazione.

Art. 12 (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 prima della scadenza. La proroga è concessa a condizione che siano stati conseguiti i titoli edilizi efficaci necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio, o nel caso in cui l'intervento da realizzare ricada in un ambito di trasformazione urbana per il quale è necessario un piano attuativo, a condizione che sia approvato il piano urbanistico.
2. A lavori iniziati la proroga potrà essere concessa per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle opere edilizie relative alla realizzazione della struttura.
3. 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. 13 (Correlazione fra procedimento urbanistico/edilizio e procedimento commerciale)

1. Il procedimento di autorizzazione di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Qualora, ai fini del rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita, sia necessario attivare un procedimento di carattere urbanistico (piano attuativo) ed edilizio (permesso di costruire o altro titolo abilitante) l'autorizzazione commerciale, sussistendone i presupposti, verrà rilasciata prima della conclusione del procedimento urbanistico/edilizio. L'efficacia dell'autorizzazione commerciale è strettamente subordinata, a pena di decadenza, alla successiva conclusione positiva del procedimento urbanistico/edilizio.
3. 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.
4. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 14 (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 le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 46/38703 del 15/07/05 "Criteri e norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e n.45 del 29 settembre 2008 "Provvedimenti per la semplificazione amministrativa e la competitività delle imprese: modifica dei criteri e delle norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/38703/05 del 15 luglio 2005", la deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 4 maggio 2011 "Atto d'indirizzo in merito alla proroga del termine di attivazione delle medie strutture di vendita" ed ogni altra disposizione comunale eventualmente in contrasto con il presente atto.
3. Per quanto non espressamente indicato nel presente provvedimento, valgono le disposizioni nazionali e regionali in materia di commercio.