

COMUNE DI SOAVE – PROVINCIA DI VERONA

**REGOLAMENTO PER
L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA'
COMMERCIALI**

(Art.14 L.R. n° 15 del 13 agosto 2004)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 29/09/ 2005

PARTE PRIMA

DEFINIZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge regionale n° 15 del 13 agosto 2005, di seguito definita legge regionale e della deliberazione della Giunta regionale n°496 del 18/02/05, in relazione all'insediamento delle medie strutture di vendita, si definisce il campo di applicazione dell'indice di equilibrio o parametro di densità, per quanto riguarda la rete di distribuzione commerciale di medie strutture di vendita sul territorio comunale e, di riflesso, l'intera distribuzione al dettaglio.

Il parametro di densità è definito dall'intera rete commerciale comunale, quindi dalle sommatorie della superficie commerciale degli esercizi di vicinato e da quelle delle medie e grandi strutture di vendita.

Sono interessate dalla verifica dell'indice di equilibrio le medie strutture di vendita:

- a) nuove aperture di media struttura di vendita con superficie superiore a mq. 1000;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie superiori a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni;
- c) ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento, superano mq. 1000.

RETE DI VENDITA

Ai sensi della legge regionale e della deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18/02/05 la rete di vendita al dettaglio è formata da: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grande distribuzione. Sono autorizzati attualmente:

Tipologia	Settore	Numero Autorizzazioni	Totale superficie di vendita
Esercizi di vicinato	ALIMENTARE	11	576
Media e grande struttura di vendita	ALIMENTARE	4	1.718
Esercizi di vicinato	NON ALIMENTARE	54	3.644
Media e grande struttura di vendita	NON ALIMENTARE	15	8.629

Per il calcolo dell'indice di equilibrio, la superficie di vendita di riferimento è quella autorizzata. Quindi la superficie autorizzata costituisce il punto fondamentale e necessario per il calcolo dell'indice stesso.

La tabella VIII prevista dalla L. n° 426/1971 che comprendeva e comprende sia prodotti alimentari che non alimentari è ancora operante sul territorio comunale per alcuni casi in quanto

non poteva essere convertita d'Ufficio ma su richiesta. Anche se in terminologia comune può considerarsi tabella mista, tuttavia dovrà essere definita dall'interessato la suddivisione delle quote di superficie per gli alimentari e non alimentari. Ai soli fini di quantificare e calcolare l'indice di equilibrio, le tabelle VIII sono definite per il 60% alimentari e per il 40% per il non alimentare.

INDICE DI EQUILIBRIO

Si parte dal presupposto di mantenere una sostanziale parità tra la presenza di esercizi di vicinato da un lato e le medie e grandi strutture di vendita dall'altro. L'indice va verificato separatamente fra i due settori merceologici: ALIMENTARE E NON ALIMENTARE (generico e a grande fabbisogno di superficie). L'indice scaturisce da una frazione numerica dove al numeratore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato (alimentare o non alimentare come sopra definito). Al denominatore viene posta la sommatoria delle superfici di vendita delle medie e grandi strutture di vendita (alimentari o non alimentari, come sopra definite).

L'indice di equilibrio è operante per tutti i comuni sia con popolazione superiore ai 10000 abitanti che inferiore o pari a 10000.

INDICE E' UGUALE A 1,0

Significa che fra esercizi di vicinato e quelli di media e grande distribuzione esiste un perfetto equilibrio. In questo caso non sono consentite:

- 1) le aperture di medie strutture di vendita con superfici di vendita superiori a mq. 1000;
- 2) l'ampliamento delle medie strutture con superfici di vendita superiore a mq. 1000 e non operanti da almeno tre anni;
- 3) l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq. e non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite.

INDICE E' SUPERIORE A 1,0

In caso in cui l'indice di equilibrio sia superiore a 1,0 significa che gli esercizi di vicinato sono più diffusi di quanto non lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture ed ampliamenti e di medie strutture con superfici superiori a 1000 mq. di vendita nonché gli ampliamenti delle medie strutture inferiori a mq. 1000 che per effetto dell'ampliamento superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio.

INDICE E' INFERIORE A 1,0

In caso in cui l'indice di equilibrio sia inferiore a 1,0, significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano quelle di vicinato. Ciò evidenzia uno squilibrio nella rete commerciale comunale.

L'indice di equilibrio è dinamico e può essere fissato dal comune in termini restrittivi. Esso è calcolato in termini reali, ed è aggiornato ogni volta che varia la rete di vendita al dettaglio (autorizzazioni per esercizi di vicinato, per medie e grandi strutture di vendita al dettaglio).

I dati relativi alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione, devono essere comunicati semestralmente, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della legge regionale, all'Amministrazione provinciale, territorialmente competente, all'Osservatorio regionale per il

commercio di cui all'art. 3 della legge regionale, istituito presso la Direzione regionale competente in materia di commercio.

FASE TRANSITORIA E FINALE

Il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita è subordinato all'adozione del provvedimento comunale di programmazione commerciale di cui all'art. 14, comma 1, della legge regionale 15 del 13 agosto 2004.

Con l'entrata in vigore del provvedimento regionale per la ricognizione dei parchi commerciali (DGR 670 del 4/03/05), con deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 16.04.2005 è stata verificata l'inesistenza di aggregazioni commerciali aventi le caratteristiche di parco commerciale. Tale provvedimento è stato inviato all'Amministrazione provinciale e alla Direzione Generale del commercio regionale.

Le domande di autorizzazioni per nuove aperture di medie strutture di vendita e per ampliamenti nonché la denuncia di inizio di attività per esercizi di vicinato in zone territoriali omogenee, di tipo D, a specifica destinazione commerciale, possono essere presentate successivamente all'approvazione della ricognizione.

SETTORI MERCEOLOGICI

Ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della Legge Regionale, la programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare:** si intende il settore 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;
- b) non alimentare generico:** comprende tutti i prodotti non alimentari, esclusi i casi previsti nel comma 7 dell'art.7 della Legge Regionale;
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie:** comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
- d) settore misto:** si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari; la ripartizione interna delle superfici di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare della autorizzazione commerciale.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

CAPO I **Oggetto e Definizione**

ART. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina l'insediamento di medie strutture di vendita, in attuazione della Legge Regionale del 13 agosto 2004, n° 15, di seguito definita "Legge regionale".

ART. 2 - Definizione

Ai sensi della Legge regionale, artt. 7, 8 e 17, ai fini del presente regolamento s'intendono:

- a) struttura di vendita "media-piccola": una struttura con superficie di vendita da 151 mq a 1.000 mq;
- b) struttura di vendita "medio-grande": una struttura con superficie di vendita da 1.001 mq a 1.500 mq.;
- c) grande struttura di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq. 1.500, per un massimo di mq. 15.000;
- d) centro commerciale: una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituito da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici;
- e) parchi commerciali: le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi i limiti di mq. 1500;
- f) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini dell'azienda, servizi igienici, zone delle casse prive di espositori (ai fini del computo si considera esclusa l'area a partire dal limite in cui viene posto l'ultimo espositore), l'ingresso e il deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce. Sono escluse dal computo della superficie di vendita le aree occupate da impianti di servizio (scale, ascensori, riscaldamento, raffrescamento, ecc...);
- g) concentrazione: la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del comune, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
- h) accorpamento: l'ampliamento delle superfici di media o grande struttura di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito del comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda. Possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del comune purchè rientranti nell'ambito nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e grandi strutture di vendita;
- i) domande di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita concorrenti: quelle presentate lo stesso mese di calendario per la medesima unità minima di intervento definita dal Piano Regolatore Generale;
- j) criterio di correlazione s'intende la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;

l) per area commerciale si intende la porzione di territorio ritenuta dall'Amministrazione omogenea da un punto di vista sociale, commerciale ed economico.

Ai fini del calcolo delle superfici disponibili per operante si intende un'attività che non sia stata interrotta da cessazioni sino alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Dal novero della cessazione è esclusa la sospensione dell'attività purchè regolarmente comunicata al Comune.

ART. 3 - Zone comunali

Agli effetti del presente regolamento le aree interessate per gli insediamenti di media struttura nelle zone omogenee comunali, sono definite nel PRG vigente in base al D.M. 1444/1968 con il seguente criterio:

Per zona di tipo A: "Nuclei di antica origine"

Per zona di tipo B: "Zona di completamento"

Per zona di tipo C: "Residenziali di espansione "

Per zona di tipo D: "Produttive"

CAPO II PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 4 - Durata della programmazione

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, la programmazione comunale ha la stessa durata di quella regionale e precisamente di tre anni. Le norme di programmazione relative a ciascuna fase hanno efficacia fino all'entrata in vigore della nuova normativa programmatoria regionale e dei regolamenti comunali. Alla scadenza di tali periodi la programmazione è automaticamente rinnovata sino all'adozione di un nuovo provvedimento.

ART. 5 - Ambito territoriale di programmazione

Le aree sovra comunali o provinciali di cui alla lettera a) comma. 1 dell'art. 5 della legge regionale, sono individuate dalla Provincia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'ambito di quanto previsto dall'art. 22 comma 1, lettera m) della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 "norme per il governo del territorio".

In fase di prima applicazione della presente legge, i comuni appartenenti alle aree sovra comunali sono ripartiti negli allegati A e B della legge regionale n° 15 del 13 agosto 2004;

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura è soggetta ai criteri dell'art. 14 della legge ed all'indice di equilibrio definito dalla Deliberazione della Giunta regionale n° 496 del 18 febbraio 2005;

La verifica dell'indice di equilibrio non si applica nei seguenti casi:

- a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore ai mq. 1000
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1000 nel limite dimensionale di 1000 mq.;
- c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno 3 anni con superficie inferiore a 1000 mq. che per effetto dell'ampliamento, superano i 1000 mq.;
- d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1000 mq.;

ART. 6 - Medie strutture fino a 1000 mq.

Ai sensi dell'art. 17 della legge regionale si definiscono strutture di vendita "media piccola dal punto di vista urbanistico", di cui all'art. 2 del presente regolamento, quelle le cui dimensioni vanno da 151 mq a 1.000 mq.;

Il rilascio di autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e concentrazione delle strutture di vendita medie-piccole è soggetto ai seguenti criteri tenuto conto di quanto previsto all'art. 3 del regolamento.

A) – Esercizi di settore non alimentare generico

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dal competente settore:

- a) la variazione del settore merceologico;
- b) il trasferimento nell'ambito del territorio comunale:
 - in zona territoriale omogenea di tipo A, laddove sia rispettata la conformità alla Norme di Attuazione del P.R.G. e sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura prevista dal P.R.G. e comunque non inferiore a 1 mq/mq di superficie di pavimento;
 - in altre zone territoriali omogenee, laddove sia rispettata la conformità alla Norme di Attuazione del P.R.G. e sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura prevista dal P.R.G. e comunque non inferiore a 1 mq/mq di superficie di pavimento.
- c) l'ampliamento, in caso di accertata conformità urbanistica alle Norme di Attuazione del P.R.G., fino ad un massimo del 20% rispetto alla superficie originaria come risultante alla data di approvazione del presente provvedimento, precisando che detto ampliamento non potrà superare i limiti per le strutture di vendita medio-piccole. Per poter usufruire dell'ampliamento nelle zone territoriali omogenee di tipo A deve essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura prevista dall'art. 16 comma 1 lett. a) della legge regionale. Nelle altre zone territoriali omogenee deve essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura di 1 (uno) mq/mq di superficie di pavimento. L'ampliamento non può riguardare gli esercizi di vicinato che con l'ampliamento diventino medie strutture di vendita (art.13 comma 2, L.R.V. 15/04).
- d) nuovi insediamenti di strutture di vendita medio-piccole possono essere autorizzati su tutto il territorio comunale nelle situazioni di conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G. per le rispettive zone omogenee. Per gli insediamenti nelle zone territoriali omogenee di tipo A deve essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura prevista dall'art. 16 comma 1 lett. a) della legge regionale; per altre zone territoriali omogenee deve essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio effettivo nella misura di 1 mq/mq di superficie di pavimento.

Non è possibile mutare il settore non alimentare generico o a grande fabbisogno di superficie in settore alimentare.

B) - Esercizi del settore alimentare

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dal competente settore:

il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento di superficie di vendita e il trasferimento di sede delle strutture medio-piccole del settore alimentare e per esercizi con superfici di vendita fino ad un massimo di mq 1.000 in tutto il territorio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 2 della Legge Regionale. L'ampliamento delle strutture di vendita medio-piccole del settore alimentare può essere autorizzato una sola volta nell'arco di validità dei presenti criteri fino ad un massimo di mq.1.000.

Anche per il settore alimentare sono applicate per le dotazioni di parcheggio le medesime prescrizioni previste al punto A) del presente articolo, lettere b), c), d).

C - Esercizi del settore misto di media struttura (alimentari e non alimentari generici)

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dal competente settore:

Sono liberamente autorizzati l'apertura, il trasferimento l'ampliamento di esercizi del settore misto in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche.

Anche per il settore misto sono applicate per le dotazioni di parcheggio le medesime prescrizioni previste al punto A) del presente articolo, lettere b), c), d).

D - Esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie

Sono liberamente consentiti, previa autorizzazione amministrativa rilasciata dal competente settore:

Sono liberamente consentiti l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche.

Anche per il settore non alimentare sono applicate per le dotazioni di parcheggio le medesime prescrizioni previste al punto A) del presente articolo, lettere b), c), d).

E - Vincoli

Le nuove aperture sono vincolate all'area commerciale (di cui all'art. 2 lettera l) di primo insediamento per un periodo minimo di anni cinque.

F - Parcheggi ed aree pubbliche (servizi)

Le medie strutture di cui all'art. 17, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 15/04 possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C 1 e C2, nonché nella zona territoriale omogenea di tipo D a specifica destinazione commerciale (salvo quanto previsto dalla legge regionale, all'art. 37, comma 3) e all'art. 14, comma 1) lettera h e non si configuri un parco commerciale). La definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale o in sede di strumento attuativo come previsto dall'art. 16 della legge regionale.

Art. 7 - Medie strutture da 1001 mq. a 1500

La media struttura di vendita da 1001 mq. a 1.500 può essere localizzata nella zona territoriale omogenea di tipo A, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici; diversamente la localizzazione delle medie strutture stesse nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C 1 e C2, è consentita purché sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le singole zone omogenee.

Nelle zone territoriali omogenee del tipo D è consentito l'insediamento di medie strutture purché vi sia specifica destinazione.

Gli insediamenti di cui al 1° comma di questo articolo sono vincolati alla verifica dell'indice di equilibrio di cui all'art. 14, comma 1, lettera h, definito con deliberazione della Giunta Regionale n° 496 del 18 febbraio 2005 pubblicato nel BUR del 15 marzo 2005.

L'indice di equilibrio, come sopra evidenziato, è definito separatamente per i due settori merceologici: a) alimentare, b) non alimentare (comprende il non alimentare generico e il non alimentare a gran fabbisogno di superficie.). Sono consentite le concentrazioni di almeno quattro esercizi o l'accorpamento di più esercizi autorizzati, ai sensi della legge 426/71 per le tabelle di generi di largo e generale consumo, in condizioni previste agli artt. 8 e 14 della legge regionale, purché in conformità con le norme di zona e purché sia garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura determinata dalle N T A del PRG.

E' sempre possibile concentrare esercizi di medie strutture preesistenti di medesima titolarità purché la superficie complessiva finale non sia superiore alle sommatorie delle superfici di vendita degli esercizi originali e comunque entro i limiti di 1500 mq.

In ogni caso il rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo è subordinato alla compatibilità con l'impatto sulla viabilità della struttura di vendita in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

Le domande dovranno essere accompagnate da un idoneo studio sull'impatto di viabilità, corredato da idonei progetti, da un parere, anche di massima, su tali progetti, espresso dagli enti proprietari della strada (DGR n. 569 del 25.02.05).

Gli esercizi del settore non alimentare con superficie superiore a 1.000 mq. possono ampliare del 20% la superficie di vendita e comunque essa non dovrà essere superiore a 1.500 mq. L'ampliamento non è ammesso più di una volta nell'arco di validità dei presenti criteri.

ART. 8 - Caratteristiche degli esercizi

La programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare generico; .
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superfici;
- d) misto;

Per settore alimentare s'intende quello comprensivo di tutti i prodotti alimentari nonché i prodotti per la pulizia e per l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria;

Il settore non alimentare generico comprende tutti i prodotti non alimentari, ad eccezione di:

- 1) mobili;
- 2) autoveicoli;
- 3) motoveicoli;
- 4) legnami;
- 5) materiali edili;
- 6) nautica;

e si posiziona sul territorio a seconda delle indicazioni urbanistiche definite.

Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti merceologie: a) mobili; b) autoveicoli e motoveicoli; c) legnami; d) materiali edili; e) nautica;

Per settore misto s'intende quello comprensivo di prodotti alimentari e non alimentari. La ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare dell'autorizzazione commerciale.

I locali destinati al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni fatti salvi i diritti dei terzi. In questi casi devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica;

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 seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) ferramenta ed utensileria;
- d) colori, vernici, carta da parati;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per il riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami;

Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati identifica un unico esercizio commerciale;

ART. 9 - Aree libere e parcheggio

Per l'area libera s'intende la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.

Per parcheggio effettivo s'intende la superficie per la sosta dei veicoli 'con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione.

L'area a parcheggio effettiva esclude inoltre, lo spazio destinato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura: il parcheggio **effettivo** corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra come previsti dal codice della strada e del regolamento attuativo vigente.

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 ed alla loro conformità alle disposizioni in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

CAPO III

PROCEDIMENTO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

ART. 10 - Domanda di autorizzazione - procedimento per le medie strutture di vendita

La nuova apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita, la concentrazione, l'accorpamento e la variazione del settore merceologico della media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione su domanda degli interessati ai sensi della legge regionale e del presente regolamento.

La domanda per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento del settore merceologico di medie strutture di vendita deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Giunta Regionale con propria deliberazione e presentata all'ufficio protocollo del Comune o inviata tramite lettera raccomandata. In ogni caso è valida la data di consegna al protocollo.

Nella domanda devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:

- a) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all' art. 5 del Decreto Legislativo 114/98;
- b) la superficie di vendita dell' esercizio, il settore merceologico;
- c) le eventuali condizioni che danno luogo alle priorità di cui all' art. 14, . comma 8 della legge regionale n° 15 del 13 agosto 2004;
- d) la conformità urbanistica.
- e) l'ubicazione dell'esercizio

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) pianta in scala 1:100 dell' immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata alla vendita, a magazzini, depositi, uffici e servizi in triplice copia;
- b) il permesso edilizio di costruire, la documentazione prevista dal regolamento edilizio e dalle N.T.A. del PRG;
- c) certificato di definizione dell'area in termini urbanistici o la destinazione edilizia del fabbricato.

In caso di struttura medio-grande, ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità di cui all'art. 19 della legge regionale, deve essere allegata la documentazione di cui al comma 4 dello stesso articolo nonché quanto previsto dalla deliberazione di Giunta regionale n° 569 del 25 febbraio 2005.

In caso di strutture medio-grandi, compresi i centri commerciali, deve essere altresì allegata la seguente documentazione:

- una planimetria in scala 1:100 o 1:500 della zona , con evidenziati gli spazi destinati a parcheggio distinguendo fra parcheggi effettivi per i clienti e parcheggi per i dipendenti e per gli approvvigionamenti, gli ingressi e le uscite dei veicoli, le strade adiacenti all'esercizio con le dimensioni ed il senso di percorrenza delle corsie veicolari;
- uno studio della viabilità dell'area, con indicata la media dei veicoli che entrano e che escono dalla struttura commerciale in una giornata e la quantità dei veicoli che transitano sulle strade adiacenti. Se la struttura è adiacente a strade molto trafficate, lo studio deve indicare le quantità dei veicoli suddivise per fasce orarie e nelle giornate di grande afflusso;
- in caso di centri commerciali polifunzionali, la documentazione richiesta dell'Ufficio Ecologia ai fini della valutazione dell'impatto acustico.

La valutazione dell'impatto sulla viabilità non è richiesta quando l'insediamento avviene su aree di espansione produttiva (zona D) attuate in esecuzione delle previsioni di P.R.G.

ART. 11 - Adempimenti del responsabile del procedimento

Il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro 90 giorni dalla data di acquisizione delle domande al protocollo. Decorso tale termine, l'autorizzazione s'intende rilasciata. Il termine del procedimento può essere sospeso dal responsabile una sola volta per la richiesta di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori entro 30 giorni dalla presentazione della domanda al protocollo generale del Comune di Soave;

Qualora nel termine indicato dal responsabile del procedimento il richiedente l'autorizzazione non abbia provveduto al deposito della documentazione richiesta ad integrazione dell'istanza, la richiesta di autorizzazione presentata al Comune perde efficacia e pertanto decade senza necessità di specifica declaratoria.

In caso di procedimento di particolare complessità il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizio tra tutti gli Uffici ed Enti esterni interessati, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e successive modifiche;

Le autorizzazioni possono essere rilasciate solo se sono rispettate le norme igienico sanitarie, di destinazione d'uso dei locali, oltre a quelle espresse nel presente regolamento.

Relativamente alle autorizzazioni che prevedono l'utilizzo dei nuovi locali ad uso commerciale o soggetti a cambio d'uso, sarà cura del settore edilizia privata del Comune interessato richiedere e

verificare in sede di rilascio di concessione edilizia, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del PRG, del presente regolamento e della Legge Regionale. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

ART. 12 - Centri commerciali

Ai fini della procedura autorizzativa, per superfici di vendita di un Centro Commerciale s'intende quella risultante dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi in essa presenti anche ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98.

Il Comune, su richiesta dell'operatore, rilascia l'autorizzazione amministrativa per un centro commerciale nei limiti di superficie previsti per le medie strutture di vendita.

Al fine di assicurare la gestione unitaria di spazi, di servizi o infrastrutture comuni nonché il coordinamento dell'attività del Centro Commerciale nei confronti della pubblica amministrazione, ogni centro commerciale deve individuare un soggetto referente.

Qualora il soggetto chieda che le autorizzazioni siano intestate ad altri soggetti, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi, il Comune deve verificare il possesso dei prescritti requisiti per l'esercizio dell'attività da parte dei soggetti indicati dal richiedente.

CAPO IV

TUTELA DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI MINORI

ART. 13 - Centri storici, così definiti dal punto di vista urbanistico

Ai sensi dell'art. 26 della legge regionale, è individuato come centro storico la zona comunale di tipo A come definita dall'articolo 7 (sette) delle N.T.A. del PRG.

ART. 14 - Esercizi polifunzionali nei centri minori

Sono definiti esercizi polifunzionali i punti di vendita che comprendono il commercio al dettaglio dei prodotti del settore merceologico alimentare unitariamente ad almeno tre diverse attività commerciali, economiche ed amministrative o di servizi complementari organizzati secondo modalità e criteri previsti dalla Regione aventi una superficie di vendita non superiore a 250 mq. ed in conformità al PRG vigente.

Ai sensi dell'art. 24, comma 6 della legge regionale per gli interventi di recupero edilizio nelle suddette località, limitatamente alla parte con destinazione commerciale come normata dal presente Regolamento, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 50%.

CAPO V

NORME SPECIALI E DI SEMPLIFICAZIONE

ART. 15 - Prodotti speciali

La vendita dei prodotti accessori ai medicinali, di cui alla tabella speciale per i titolari di farmacie, di quelli accessori nelle rivendite di generi di monopolio e di quelli accessori nei distributori di carburante è subordinata al possesso dei soli requisiti morali previsti dalla legge vigente.

La vendita può iniziare previa denuncia inizio attività al Comune ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90. Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti morali previsti dalla legge regionale vigente.

L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale e non può essere ceduta separatamente.

ART. 16 - Settori merceologici particolari

L'esercizio dell'attività al dettaglio dei prodotti erboristici è riservato a coloro che sono in possesso del diploma di laurea in farmacia o in chimica e tecnologie farmaceutiche o del diploma di specializzazione in scienze e tecnica delle piante officinali o del diploma universitario in tecniche erboristiche di cui al D. del ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e tecnologica 6 giugno 1995.

La vendita può iniziare previa denuncia dell'inizio dell'attività al Comune, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90. Nella denuncia la ditta dovrà autocertificare i requisiti o gli atti necessari per l'esercizio dell'attività come sopra illustrato.

Gli attuali titolari di esercizi di commercio al dettaglio di prodotti erboristici, non in possesso del diploma di cui al comma 1) possono svolgere la medesima attività salvo modifiche di legge.

ART. 17 -Vendite temporanee

In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste o riunioni straordinarie di persone il commercio al dettaglio su aree private può essere fatto previa denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90.

Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti soggettivi e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, deve essere munita dell'autorizzazione igienico sanitaria.

ART. 18 –Subingresso

Il trasferimento in gestione o in proprietà di esercizio di vendita per atto tra vivi o a causa di morte comporta il diritto di trasferimento dell'autorizzazione a chi subentra nello svolgimento dell'attività, sempre che sia avvenuto l'effettivo trasferimento dell'esercizio e il subentrante abbia i requisiti previsti per l'esercizio dell'attività. Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente ad un solo settore merceologico di un esercizio, neppure nella forma della cessione di ramo d'azienda.

Il subentrante, già in possesso dei requisiti, alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio o, nel caso di subingresso per causa di morte, alla data di acquisto del titolo può iniziare l'attività, solo dopo aver presentato apposita comunicazione al Comune.

E' comunque fatto obbligo – a pena di dichiarazione di nullità degli effetti della denuncia di inizio attività - al dante causa provvedere alla sanatoria ed all'eventuale pagamento di qualsiasi incombenza e situazione morosa nei confronti dell'Ente relative alle superfici commerciali e agli esercizi commerciali interessati per pendenze di carattere edilizio, urbanistico o di fornitura di servizi erogati direttamente o indirettamente dal Comune tramite società di gestione dei servizi, compresa la rinuncia agli atti nelle vertenze in cui il Comune risulti soggetto passivo o chiamato in causa. Dell'acquiescenza deve essere data formale comunicazione depositata al protocollo generale del Comune

Qualora il subentrante non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22 comma quarto, lettera a) del D. Lgs. 114/98 a decorrere dalla data di acquisto del titolo, decade dal diritto di esercitare l'attività e restano salvi gli effetti della dichiarazione di quiescenza.

Il subentrante per causa di morte non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e aver presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data predetta, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

Fermo restando il disposto dei commi precedenti il subentrante per causa di morte anche se non è in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del dante causa per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo dando immediatamente comunicazione al Comune.

Il subentrante per atto tra vivi non in possesso dei requisiti professionali alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Decade da tale titolo nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4 lettera a) del D. Lgs. 114/98.

CAPO VI SANZIONI E NORME FINALI

ART. 19 – Sanzioni

Nei casi d'infrazione alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi non già sanzionati da leggi, è prevista la sanzione minima di Euro 300,00 per ogni violazione con un massimo di Euro 750,00.

ART. 20 - Norme transitorie

È abrogato il regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2000;

ART. 21 -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.

Esso è trasmesso alla Regione Veneto e alla Provincia di Verona

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 114/90 e nella Legge Regionale n° 15/04