



## COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Del. n. 1048  
P.G. n. 49261

Data 25/09/2009

OGGETTO: AREA ATTIVITÀ ECONOMICHE. SETTORE INDUSTRIA E SPORTELLLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE. NORME PROCEDURALI E CRITERI PER L'ESAME ED IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DELLA TIPOLOGIA "MEDIE STRUTTURE DI VENDITA".

L'anno 2009, addì venticinque del mese di Settembre alle ore 12:30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

			PRESENTE
PAROLI ADRIANO	Sindaco		Si
ROLFI FABIO	V. Sindaco		Si
ARCAI ANDREA	Assessore		Si
BIANCHINI MASSIMO	Assessore		Si
DI MEZZA FAUSTO	Assessore		Si
LABOLANI MARIO	Assessore		Si
MAIONE GIORGIO	Assessore		Si
MARGAROLI MAURIZIO	Assessore		Si
ORTO NICOLA	Assessore		--
TAURISANO CLAUDIA	Assessore		Si
VILARDI PAOLA	Assessore		Si

Presiede il Sindaco PAROLI ADRIANO

Partecipa il Segretario Generale ANDOLINA GIACOMO

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 1048 - 25.9.2009

N. 49261

P.G.

OGGETTO: Area Attività Economiche. Settore Industria e Sportello Unico Attività Produttive. Norme procedurali e criteri per l'esame ed il rilascio delle autorizzazioni della tipologia "medie strutture di vendita".

La Giunta Comunale

Premesso:

- che l'articolo 8 comma 4 del D.Lgs. 114/98 dispone che il Comune adotta le norme sul procedimento concernente le domande relative alle medie strutture di vendita al dettaglio;
- che la Regione Lombardia ha emanato specifiche disposizioni in materia di rilascio di autorizzazioni per esercizi della tipologia "medie struttura di vendita" tra le quali la d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 e la d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494;
- che tali disposizioni fanno obbligo ai Comuni di procedere alla definizione di norme procedurali e criteri per l'esame ed il rilascio di autorizzazioni per medie strutture di vendita;
- che per medie strutture commerciali s'intendono quelle aventi superficie di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2500;
- che le indicazioni regionali prevedono che, ai fini della predisposizione dei suddetti criteri, debba essere effettuata l'analisi attinente la distribuzione e la dimensione territoriale delle medie strutture di vendita, la verifica di compatibilità degli impatti, nonché le localizzazioni individuate dallo strumento urbanistico (PRG o PGT);

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento per la predisposizione del Piano di Governo del Territorio;

Rilevato che nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) sono individuate le localizzazioni e le norme speciali per l'insediamento delle attività commerciali;

Ritenuto, nelle more della definizione del P.G.T., di procedere all'approvazione di norme procedurali e criteri per il rilascio delle autorizzatori per medie strutture di vendita che tengano conto delle indicazioni regionali riguardanti la verifica delle condizioni di compatibilità degli impatti commerciali, urbanistici e ambientali, soprattutto per le strutture di maggiore estensione;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 10.9.2009 dal Responsabile del Settore Industria e Sportello Attività Produttive e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs n. 267/2000;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare le norme procedurali ed i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi commerciali della tipologia "medie strutture di vendita" di cui agli allegati A e B, facenti parte integrante del presente provvedimento;
- b) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- c) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE DI G.C.  
DEL COMUNE DI BRESCIA IN DATA IN DATA 25.9.2009  
N.1048/P.G. 49261**

**COMUNE DI BRESCIA**

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

- articolo 8 – D.Lgs. 31.3.1998 n. 114 –
- d.g.r. 5.12.2007 n. 8/6024 –
- d.g.r. 23.1.2008 n. 8/6494

*Relazione*

Con il provvedimento regionale d.g.r n. 8/7182 del 24 aprile 2008 è stato completato il quadro di riferimento per la programmazione urbanistico/commerciale della Regione Lombardia. Si tratta di una serie di provvedimenti che definiscono le modalità attuative e applicative del programma triennale per il settore commercio approvato dal Consiglio Regionale con propria deliberazione n. VIII/215 del 2 ottobre 2006 e che traggono origine dai due testi base della nuova disciplina del commercio: il d.lgs 31/3/1998 n. 114 e la l.r. 21/7/1999 n. 14.

Dopo innumerevoli tentativi di riforma, la disciplina del commercio varata con la legge 11 giugno 1971 n. 426 venne ufficialmente superata nel 1998 con il nuovo provvedimento: il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, noto come “decreto Bersani”, il nome dell’allora titolare del Ministero dell’Industria e Commercio. La portata del nuovo testo legislativo era di assoluto rilievo: abolizione delle tabelle merceologiche e dei requisiti professionali per l’esercizio dell’attività commerciale, superamento delle superfici minime dei locali e dei “contingenti di superficie” per il rilascio di autorizzazioni, liberalizzazione degli insediamenti commerciali minori, competenze autorizzative e programmatiche interamente in capo ai Comuni, orari di apertura molto più ampi. In sostanza un nuovo contesto normativo, divenuto poi, a seguito della modifica del titolo V della Costituzione avvenuta nel 2000 che ha trasferito la competenza alla legislazione sul commercio in forma “esclusiva” alle Regioni, il testo unico di riferimento per i diversi provvedimenti regionali. I “fondamentali” della riforma, infatti, sono mantenuti in linea di massima in tutte le realtà territoriali e sono così sintetizzabili:

- a) suddivisione delle attività in 2 soli settori merceologici: alimentari e non alimentari;

- b) classificazione degli esercizi in 3 tipologie:
- 1) esercizi di vicinato: fino a 250 mq di superficie di vendita (150 mq nei Comuni con meno di 10.000 abitanti);
  - 2) medie strutture di vendita: superficie di vendita tra 250 e 2.500 mq (fra 150 e 1.500 nei Comuni con meno di 10.000 abitanti);
  - 3) grandi strutture di vendita: superficie di vendita oltre i 2.500 mq (1.500 nei Comuni con meno di 10.000 abitanti);
- Vi è inoltre la tipologia del “centro commerciale”, una media o grande struttura di vendita nella quale sono inseriti più esercizi in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscono di infrastrutture e servizi comuni.
- b) la programmazione del settore deve essere effettuata dal Comune in sede di strumento urbanistico (PRG o PGT), sulla base di indirizzi regionali e deve individuare:
- 1) le aree da destinare agli insediamenti commerciali, in particolare quelle relative alla medie e grandi strutture di vendita;
  - 2) i vincoli di natura urbanistica per gli insediamenti commerciali, in particolare quelli inerenti gli standards urbanistici (parcheggi);
  - 3) la correlazione fra i procedimenti autorizzatori urbanistico-edilizi e quelli commerciali.
- c) Il rilascio delle autorizzazioni è interamente in capo al Comune ed è così articolato:
- 1) per gli esercizi di vicinato è sufficiente la comunicazione al Comune in cui si attesta la conformità della destinazione d’uso dell’edificio ed il possesso dei requisiti personali e professionali (per la vendita dei soli prodotti alimentari);
  - 2) per le medie strutture l’istanza è esaminata dal Comune, avendo come riferimento l’ammissibilità urbanistica, determinata dallo strumento urbanistico, di questa tipologia nella zona o nell’immobile interessato;
  - 3) per le grandi strutture di vendita l’istanza è presentata al Comune ed è esaminata da una conferenza di servizi composta da Comune, Provincia e Regione, il cui parere costituisce riferimento per il rilascio dell’autorizzazione amministrativa da parte del Comune. Presupposto per l’ammissibilità della domanda è la previsione di tale insediamento nello strumento urbanistico comunale.

I Comuni debbono inoltre approvare uno specifico provvedimento per i criteri autorizzativi delle medie strutture di vendita.

La Regione Lombardia con la L.R. 23 luglio 1999 n. 14 ha disciplinato l'intera materia del commercio in Lombardia. Essa ha subito una sola modifica significativa, tramite la l.r. 23 maggio 2006 n. 11, che ha precisato una serie di questioni attinenti le istanze di grandi struttura di vendita e le modalità applicative della contestualità dei procedimenti (urbanistico/edilizio e

commerciale) in presenza di insediamenti che necessitano di Piani Attuativi. Altre marginali hanno riguardato alcuni termini particolari e le sanzioni.

Nella l.r. 14/99 sono precisate, oltre agli obiettivi generali dell'intervento regionale nel settore distributivo, le modalità attraverso le quali la programmazione territoriale si svolge e precisamente:

- approvazione da parte del Consiglio Regionale del programma triennale;
- emanazione da parte della Giunta Regionale delle modalità applicative dello stesso.

Con il programma triennale per il settore commercio 2006/2008 la Regione Lombardia è giunta alla terza fase programmatoria: la prima è avvenuta nel 2000, con il regolamento regionale 3/2000; la seconda nel 2003 con le d.g.r. 7/15701 e 7/15716 del 18 dicembre 2003 ed infine la terza, con la d.c.r. VII/215 del 4 ottobre 2006, tuttora in vigore.

Nel programma triennale sono indicati gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali ed i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. In particolare:

- a) criteri insediativi e modalità di valutazione delle istanze per le medie e grandi strutture di vendita;
- b) criteri per l'individuazione dei comuni ad economia prevalentemente turistica;
- c) indicazioni ai Comuni per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla programmazione commerciale;
- d) indicazioni alle Province per la predisposizione dei propri piani territoriali di coordinamento e relativamente alla grande distribuzione;
- e) disposizioni per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico connesse alle medie e grandi strutture di vendita;
- f) disposizioni per la correlazione dei procedimenti urbanistico/edilizio e commerciale.

La programmazione urbanistico-commerciale per il triennio 2006/2008 (in realtà entrata in vigore in modo effettivo con la d.g.r. 8/6024 del 4 luglio 2007 e, per quanto attiene le grandi strutture di vendita, con la d.d.g. 970 del 7 febbraio 2008) si basa su due considerazioni di fondo:

- 1) l'incremento della consistenza dell'offerta commerciale complessiva nell'ultimo decennio ha determinato in Lombardia il raggiungimento di uno standard quantitativo per abitante soddisfacente in termini di dato aggregato regionale e provinciale;
- 2) la rete distributiva lombarda necessita di interventi di riqualificazione e di razionalizzazione sia per modernizzare la rete delle medie strutture di vendita e grande dimensione, sia per la presenza di situazioni di disomogeneità, squilibrio e polarizzazioni in parte conseguenti alla rapidità dello sviluppo di alcune tipologie di vendita a forte impatto commerciale, territoriale ed ambientale che non hanno trovato equilibrio con i sistemi locali.

Su tali basi la programmazione dello sviluppo della rete per il triennio 2006/2008 è focalizzata su interventi di:

- a) qualificazione dell'offerta commerciale per comparti degradati o in ritardo di sviluppo;
- b) riconversione di strutture commerciali esistenti con interventi di integrazione funzionale e di cooperazione con la rete del commercio locale;
- c) ristrutturazione e ammodernamento di aree commerciali con presenza di più insediamenti della grande e della media distribuzione che nel loro complesso determinano addensamenti commerciali non strutturati unitariamente e non integrati al contesto (parchi commerciali di fatto);
- d) qualificazione dell'offerta commerciale di tutti i formati di vendita con particolare attenzione alla loro integrazione nel contesto commerciale, territoriale ed ambientale;
- e) localizzazione della media distribuzione in aree a forte densità abitativa all'interno di progetti di riqualificazione integrata degli spazi urbani e con funzione di locomotori dello sviluppo commerciale di vicinato;
- f) sostegno e riqualificazione della presenza delle attività commerciali e complementari in grado di svolgere un servizio di prossimità, incrementandone il radicamento e la permanenza sul territorio.

Tali interventi generali sono poi articolati territorialmente. A tale scopo la regione Lombardia è stata suddivisa in ambiti territoriali così definiti:

- ambito commerciale metropolitano;
- ambito di addensamento commerciale metropolitano;
- ambito urbano dei capoluoghi;
- ambito montano;
- ambito lacustre;
- ambito della pianura lombarda.

Per ognuno di essi sono stati definiti indirizzi e obiettivi che dovranno essere tenuti in considerazione da Comuni e Province nella loro programmazione territoriale (PTCP e PGT) e nella valutazione delle istanze di grandi strutture di vendita (conferenze di servizi).

Nel documento regionale sono individuati due obiettivi fondamentali nello sviluppo del commercio nel territorio lombardo:

- lo sviluppo delle grandi strutture di vendita dovrà avvenire ad impatto "zero", in termini di nuove superfici e di esternalità negative;
- l'evoluzione delle medie strutture di vendita dovrà avvenire preferibilmente attraverso interventi di ammodernamento e di razionalizzazione della rete distributiva esistente rispetto alle nuove aperture.

Le modalità attuative di tali obiettivi sono state assegnate a specifici provvedimenti.

E' comunque evidente che le politiche programmatiche in campo commerciale della Regione Lombardia, ai diversi livelli, appaiono affidate ad un'azione di contenimento della grande distribuzione, alla limitazione di consumo di nuovo suolo, al rafforzamento della funzioni di

prossimità svolte dal commercio, in particolare di piccola e media dimensione. A tale scopo il Programma Triennale detta indirizzi particolari per:

- i piani provinciali di settore del commercio;
- i criteri comunali per le medie strutture di vendita;
- la valutazione della compatibilità e della sostenibilità delle grandi strutture di vendita;
- l'implementazione della qualità del servizio nei sistemi commerciali locali;
- la riqualificazione e integrazione territoriale degli insediamenti commerciali esistenti lungo gli assi della viabilità extraurbana;
- la valorizzazione del capitale umano;
- il monitoraggio e la trasparenza dei prezzi;
- l'attività di informazione e di formazione;
- il commercio all'ingrosso.

Gli indirizzi generali ed i criteri della programmazione urbanistica settoriale sono contenuti in due provvedimenti: la d.c.r. 13 marzo 2007 n. VII/353 e la d.g.r. 21 novembre 2007 n. 8/5913. Nel primo provvedimento sono definite le caratteristiche della presenza del commercio nei diversi strumenti di pianificazione urbanistica previsti dalla l.r. 12/05 e precisamente:

- 1) Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- 2) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- 3) Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

In tale provvedimento sono infine richiamati una serie di "indirizzi orientativi generali per le politiche commerciali locali" che possono essere così sintetizzati:

- la congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;
- la salvaguardia dell'equilibrio fra le diverse tipologie distributive;
- la minimizzazione del consumo di suolo;
- la compatibilità ambientale;
- l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- la conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

In particolare il modello di programmazione territoriale definito dalla Regione Lombardia con la l.r. 12/05 fa carico alle Province di individuare nell'ambito del proprio PTCP:

- gli elementi qualitativi di scala provinciale o sovracomunale per la pianificazione comunale;
- i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale da prevedere nei documenti di PGT;
- le modalità per il coordinamento fra le pianificazioni dei Comuni.

Si tratta di elementi tra i quali rientra la distribuzione commerciale: in modo obbligatorio quella relativa alle tipologie "grandi strutture di vendita" ma, per i comuni di classe demografica minore

o connotati da alcune peculiarità geografiche e/o economiche, anche quella relativa alle “medie strutture di vendita”.

Il vero punto di riferimento per le “politiche” del commercio è rappresentato dal Piano di Governo del Territorio (PGT), strumento che sostituisce il vecchio PRG, nel quale il Comune deve fissare i criteri insediativi delle diverse funzioni (abitare, produrre, servizi, ecc.) anche attraverso la individuazione di specifiche “aree di trasformazione”, porzioni di territorio non utilizzate o dismesse, nelle quali si attuerà, attraverso un procedimento urbanistico complesso ed articolato (Piani Attuativo convenzionato), la progettualità del nuovo strumento urbanistico. La programmazione del commercio deve avvenire attraverso un preciso percorso, che veda la partecipazione della popolazione e degli operatori interessati, finalizzato a focalizzare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- a) la funzionalità complessiva della rete commerciale;
- b) la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;
- c) la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- d) la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione.

In sede programmatoria gli insediamenti degli esercizi commerciali dovranno essere disciplinati sulla base della classificazione prevista dal D.lgs 114/98: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita. La specificazione tipologica indicata costituisce il presupposto per l'ammissibilità dell'insediamento, in particolare per le grandi strutture di vendita. Altro elemento essenziale da individuare in sede di PGT è rappresentato dalla quantificazione degli standard urbanistici (parcheggi e verde) che per le medie strutture di vendita non potrà essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) e per le grandi al 200% della s.l.p.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, in linea con le indicazioni del programma triennale 2006/2008 per il settore commercio, la Giunta Regionale Lombarda ha dettato con d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 le disposizioni attuative per la specifica tipologia “media struttura di vendita”. Come noto sono riconducibili ad essa gli esercizi di vendita al dettaglio con una superficie di vendita compresa fra i 150 ed i 1.500 mq (nei Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti) e fra i 250 ed i 2.500 mq in tutti gli altri. Media struttura di vendita può essere un esercizio singolo ma anche un centro commerciale, cioè più esercizi racchiusi in una struttura organizzata in modo unitaria la somma delle cui superfici di vendita sia contenuta entro i 1.500/2.500 mq di area di vendita (articolo 4, comma 2, lettera g), del D.lgs 114/98).

La normativa regionale interviene su un punto che, nei primi anni di applicazione della l.r. 14/99, aveva generato molti contrasti applicativi e procedurali: quando più medie strutture di vendita, allocate in un ambito territoriale omogeneo, danno vita ad una grande struttura di vendita, in quanto la somma delle relative superfici di vendita è superiore ai 2.500 mq.

La d.g.r. 8/6024 conferma (dopo un'integrazione del provvedimento avvenuta con la d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 6494) quanto già contenuto nella d.g.r. 8/5054 del 4 luglio 2007 e cioè che ricorre questa fattispecie quando "... 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 anche unitariamente...". In tale definizione, precisa il testo regionale, rientrano sia il centro commerciale tradizionale, il centro commerciale multifunzionale, il factory outlet centre, il parco commerciale. In tali casi è rilasciata un'autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui all'articolo 9 del D.lgs 114/98 (previa conferenza di servizi). Non è invece considerata struttura organizzata in forma unitaria (e quindi grande struttura di vendita) "...l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali", compresi i mercati su aree pubbliche...".

Le autorizzazioni per medie strutture di vendita possono essere rilasciate dal Comune, in conformità a due strumenti fondamentali:

- gli strumenti comunali della pianificazione urbanistica generale (PGT, o se non ancora approvato PRG) e attuativa (P.A. – P.I.I. – P.U.R. – ecc.);
- i criteri e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita.

Il Comune, in sostanza, deve prevedere, nell'ambito del P.G.T., nelle diverse zone del territorio comunale l'ammissibilità della specifica tipologia "media struttura di vendita". In assenza di questa previsione insediativa urbanistica la domanda non è ammissibile.

Successivamente la domanda, per essere accolta, deve risultare conforme ai "criteri comunali", un atto amministrativo nel quale sono indicati i parametri di autorizzabilità, che possono prevedere:

- una priorità generale a favore di interventi di razionalizzazione, ammodernamento e ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente;
- in caso di nuove aperture, la necessità di un'analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale, che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore;
- priorità localizzative per le aree in prossimità delle stazioni o nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato; per le aree che presentano una significativa erosione dell'offerta commerciale; per le aree periferiche che presentano condizioni di degrado fisico e sociale; per le aree urbane dismesse o sottoutilizzate o aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;
- le modalità di valutazione integrata degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli insediamenti;
- il divieto di autorizzazione di singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi, che configurino una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

Un altro elemento preliminare all'esame delle autorizzazioni per medie strutture di vendita è l'attestazione, da parte del richiedente, che nell'area oggetto di richiesta di autorizzazione non vi sia il 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.

E' inoltre prevista la classificazione delle medie strutture di vendita:

- 1) sovracomunali, quando hanno una attrazione sovralocale. In questo caso, ai fini dell'istruttoria dell'istanza, il Comune deve acquisire il parere dei Comuni contermini, Una struttura è sovracomunale quando il seguente rapporto è inferiore a 1,5: residenti + addetti/superficie di vendita di medie strutture esistenti + superficie di vendita richiesta;
- 2) intermedie, quando la soglia dimensionale massima (1.500/2.500 mq) viene ridotta a valori più contenuti. Ciò può avvenire (a scelta del Comune) nelle realtà dell'ambito montano e nei Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti.

Ai fini della verifica della compatibilità delle domande, nell'atto amministrativo di disciplina delle medie strutture di vendita, vanno stabiliti i criteri ed i parametri da rispettare attinenti:

- impatto commerciale: coerenza con i fabbisogni su scala locale; ricadute occupazionali; impatto sulla rete di vicinato; integrazione con le altre tipologie di vendita;
- impatto urbanistico, ambientale e paesistico: condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile, pedonale e con mezzi di trasporto pubblico; sistema dei parcheggi; relazioni con il sistema logistico; integrazione funzionale con l'assetto urbano; emissioni acustiche, gassose e polveri da traffico, luminose.

I riferimenti per tali valutazioni dovranno essere contenuti in una relazione, accompagnatoria dell'istanza.

Per le domande di autorizzazione di media struttura di vendita vale il principio delle contestualità dei procedimenti urbanistico e commerciale, ove necessario.

La delibera regionale prevede poi una fase transitoria, fino all'approvazione da parte del Comune del nuovo P.G.T. e dei "criteri per le medie strutture di vendita", in cui si configurano due ipotesi normative e procedurali:

- comuni che non hanno ancora provveduto all'adeguamento del PRG alla disciplina regionale sul commercio: il rilascio di nuove autorizzazioni potrà avvenire solo previo adeguamento dello strumento urbanistico, anche con ricorso alla l.r. 23/97 e/o a programmazione negoziata;
- comuni che hanno già adeguato il PRG:

In questo caso all'istanza il promotore dovrà allegare uno specifico rapporto di compatibilità con i seguenti contenuti minimi:

- studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale;
- descrizione delle caratteristiche progettuali;

- indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata all'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte;
- specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità di integrazione dell'intervento alla scala urbanistica comunale.

### **La situazione della rete distributiva nel Comune di Brescia**

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio sul commercio istituito presso la Direzione Commercio, Fiere e Mercati della Regione Lombardia alla data del 2008 risultano autorizzati nel territorio comunale 266 medie strutture di vendita, così articolate per settore merceologico e per dato dimensionale:

- settore alimentare: n. 53 – sup. vendita mq. 41.359
- settore non alimentare: n. 213 – sup. vendita mq. 139.630.

L'indice di densità commerciale delle medie strutture (mq. di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti), calcolato sui dati riportati dell'Osservatorio Regionale del Commercio e sul dato demografico al 31/12/2008 è pari a 1.017, così articolato per settore merceologico: ogni 1.000 abitanti sono disponibili 170 mq di superficie di vendita alimentare e 847 mq di area di vendita del settore non alimentare.

Il confronto con i valori di densità del sistema urbano dell'hinterland, provinciale e regionale indica che a Brescia la dotazione di medie strutture di vendita è piuttosto consistente, con un dato abbastanza in linea con quello di zona ma nettamente superiore al valore della Provincia e pressoché doppio rispetto all'indice della Regione.

Tale primato deriva in massima parte dal valore del comparto non alimentare mentre il risultato evidenziato per le strutture alimentari cittadine non si discosta di molto dai valori di hinterland, Provincia e Regione.

<b>Densità commerciali MSV a Brescia, SU1, Provincia e Regione (mq per 1.000 abit.)</b>			
	<b>Totale</b>	<b>Alimentare</b>	<b>Non alimentare</b>
<b>BRESCIA</b>	<i>1017</i>	<i>170</i>	<i>847</i>
Sistema urbano 1 (hinterland)	905	146	759
Provincia di Brescia	647	153	494
Regione Lombardia	517	121	396

Anche dal confronto con i dati degli altri capoluoghi lombardi, Brescia risulta ben servita dalla tipologia delle medie strutture di vendita, seconda solo alla città di Mantova. Analogamente a quanto evidenziato nell'analisi territoriale precedente, il risultato è condizionato totalmente dal valore calcolato per la rete non alimentare mentre la dotazione di medie strutture alimentari è in linea e talvolta anche inferiore a quella delle altre realtà cittadine lombarde.

<b>Densità commerciali MSV nei capoluoghi della Lombardia (mq per 1.000 abit.)</b>			
<b>Capoluoghi</b>	<b>Totale</b>	<b>Alimentare</b>	<b>Non alimentare</b>
BERGAMO	619	175	444
<b>BRESCIA</b>	<b>1017</b>	<b>170</b>	<b>847</b>
COMO	594	137	456
CREMONA	933	305	628
LECCO	740	155	585
LODI	630	279	351
MANTOVA	1547	428	1119
MILANO	456	98	358
PAVIA	648	121	527
SONDRIO	669	177	492
VARESE	748	122	626

Le tendenze evolutive dell'ultimo triennio sono sintetizzate nella tabella sotto riportata ed evidenziano la prosecuzione della contrazione del numero di attività già in atto dal 2000 con un calo di 54 esercizi, 49 dei quali operanti prevalentemente nel settore non alimentare. Più contenuta la contrazione quantitativa degli esercizi alimentari soprattutto per quanto riguarda il dato numerico. Anche per le relative superfici di vendita il trend risulta negativo.

<b>Andamento MSV a Brescia dal 2000 al 2008</b>						
<b>Anno</b>	<b>Totale</b>		<b>Alimentari</b>		<b>Non alimentari</b>	
	<b>N°</b>	<b>Mq</b>	<b>N°</b>	<b>Mq</b>	<b>N°</b>	<b>Mq</b>
<b>2000</b>	320	199.212	58	45.357	262	153.855
<b>2006</b>	285	191.389	56	47.006	229	144.383
<b>2008</b>	266	180.989	53	41.359	213	139.630

Complessivamente la tipologia delle medie strutture di vendita ha visto una contrazione della propria diffusione territoriale, con la conseguenza di determinare un indebolimento complessivo dei nuclei di aggregazione, soprattutto periferici, del commercio, per i quali la presenza di punti di vendita significativi dal punto di vista della dimensione e della capacità attrattiva costituisce un elemento di servizio e di vitalità commerciale. Ciò vale soprattutto per i prodotti non alimentari, in quanto la riduzione del numero delle medie strutture alimentari, meno significativa in quanto vede la diminuzione di 5 unità in 8 anni, non ha fatto venir meno le funzioni di presidio territoriale

che questa tipologia svolge, anche grazie ai processi di diversificazione gestionale che l'hanno interessata con la sostituzione di punti vendita più tradizionali con i discount. Il fenomeno va comunque attentamente considerato, in quanto l'evoluzione complessiva del sistema distributivo bresciano, negli ultimi anni ha visto lo sviluppo considerevole della grande distribuzione non alimentare, con un indebolimento dei luoghi urbani del commercio.

Come si è visto nei precedenti paragrafi i riferimenti per gli insediamenti di medie strutture di vendita sono rappresentati da atti sovracomunali, quali il Programma Regionale Triennale per il settore commercio ed il PTCP (piano territoriale di coordinamento provinciale).

Per quanto attiene il primo, il Comune di Brescia risulta collocato nell'ambito territoriale "ambito urbano dei capoluoghi" per i quali gli indirizzi regionali sono così individuati:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;
- localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;
- particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;
- disincentivo al consumo di aree libere;
- valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.

La programmazione su scala provinciale prevede indicazioni specifiche per le medie strutture di vendita nell'articolo 134 del PTCP approvati con delibera Consiglio Provinciale n. 22 del 21 aprile 2004:

**"MEDIE STRUTTURE DI VENDITA :** Sono gli esercizi con superficie di vendita intermedia tra l'esercizio di vicinato e la grande struttura di vendita.

L'autorizzabilità di tali esercizi è esclusivamente comunale, pertanto le presenti disposizioni hanno valenza di indirizzo per la compatibilità dei PGT al PTCP, per la parte attinente la individuazione delle localizzazioni di tale tipologia.

Le medie strutture di vendita sono articolate in:

- **medie strutture di vendita di tipo superiore:** singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq. e inferiore a 1.500 mq. (2.500 mq. nei Comuni con più di 10.000 abitanti);
- **medie strutture di vendita di primo livello:** singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita compresa tra i 150 mq. (250 mq. nei Comuni con più di 10.000 abitanti) ed i 600 mq.

Obiettivo del PTCP è la valorizzazione del commercio in funzione della vitalità dei tessuti prevalentemente residenziali, ai fini della dotazione di standard di servizio ai residenti, di mantenimento e qualificazione della struttura urbanistico/edilizia, di integrazione fra la funzione residenziale e quella economica, di sicurezza complessiva dell'ambiente urbano in quanto spazi vissuti e "guardati" a vista, immediatamente afferenti agli spazi pubblici.

Le medie strutture di vendita sono di norma ammissibili in tutte le zone a mix prevalentemente residenziale di cui all'articolo 131. In tali zone sono altresì ammesse le medie strutture di vendita di tipo superiore a condizione che il loro insediamento sia programmato mediante Piano Attuativo Convenzionato e vi sia idonea dotazione degli standard urbanistici, in particolare parcheggi non monetizzabili e che non potranno essere inferiori al 100% della S.I.p dell'edificio. Le medie strutture di vendita di tipo superiore non alimentari debbono preferibilmente localizzarsi nelle zone a mix prevalentemente produttivo di cui al precedente articolo 132 di P.R.G., con idonea dotazione degli standard urbanistici, in particolare i parcheggi non monetizzabili e che non potranno essere inferiori al 100% della S.I.p dell'edificio. Le medie strutture di vendita di tipo superiore alimentari possono localizzarsi nelle zone a mix prevalentemente residenziale, di cui all'articolo 131, solo all'interno di Piani Attuativi Convenzionati ricompresi in tali ambiti.

Le localizzazioni per le medie strutture di tipo superiore in ambito extraurbano andranno opportunamente evidenziate in sede di P.R.G. analogamente andranno evidenziati i Piani Attuativi che consentono insediamenti commerciali in ambito urbano.

Per quanto attiene la presenza delle medie strutture di vendita nei centri storici dovranno essere reperiti i parcheggi di attestamento al servizio anche delle attività commerciali, ma situati all'esterno in modo da consentire la più estesa pedonalizzazione degli spazi pubblici. Nelle normative e nei regolamenti edilizi potrà essere prevista la possibilità di convenzionare anche le categorie merceologiche (all'interno dei settori alimentare e non alimentare) degli eventuali spazi commerciali previsti.

L'ampliamento di una media struttura è ammesso fino al raggiungimento della soglia dimensionale delle specifiche descrizioni (normale o di tipo superiore) in presenza delle condizioni previste per i nuovi insediamenti". Analoga disposizione vale per il trasferimento delle medie strutture di vendita"

Tali criteri risultano sostanzialmente confermati nel provvedimento di adozione della variante di PTCP adottato dal Consiglio Provinciale in data 31/2/2009 con deliberazione n. 14 che sta completando l'iter di approvazione. Le uniche modifiche apportate che interessano le medie strutture di vendita sono le seguenti:

Gli indirizzi programmatori del P.R.G. vigente

Sulla base degli indirizzi di scala territoriale sovraordinata il Comune di Brescia con il PRG del 2004 ha definito i criteri urbanistici localizzativi di tutte le tipologie, in particolare per le nuove medie strutture di vendita è prevista l'ammissibilità urbanistica nei seguenti ambiti:

Subsistema L2 (luoghi centrali a scala urbana)

è ammessa la media struttura di vendita con superficie di vendita inferiore a 600 mq e solo per il settore alimentare anche superiore a 600 mq

Subsistema L3 (strade mercato)

è ammessa la media struttura di vendita con superficie di vendita inferiore a 600 mq senza alcuna limitazione, e se superiore a 600 mq sino al 3% della slp dell'Unità minima urbanistica (UMU)

Subsistema L4 (attrezzature a scala urbana)

è ammessa ogni media struttura di vendita

Subsistema L5 (luoghi centrali della residenza)

è ammessa la media struttura di vendita solo se alimentare.

L'insediamento di nuove medie struttura di vendita non risulta ammissibile nei subsistemi:

- residenziale R1 (città antica residenziale)
- residenziale R2 (città per addizione e in aggiunta)
- residenziale R3 (città della mescolanza e delle funzioni)
- produttivo P1 (capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta)
- produttivo P2 (aree della mescolanza funzionale)
- produttivo P3 (impianti tecnologici)

Diversa è la situazione per l'esistente, in quanto in deroga alle previsioni insediative soprarichiamate, viene sempre consentito l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data del 31/7/2001, peraltro senza passaggio da una tipologia (esercizio di vicinato, media struttura di vendita, grande struttura di vendita) commerciale all'altra. Il passaggio da una tipologia va interpretato in aumento, in quanto le norme di Prg stabiliscono chiaramente che "dove sia ammessa una tipologia di maggiori dimensioni, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori".

Sempre per l'esistente il Prg ammette la possibilità di ampliare del 30% le medie struttura in essere alla data del 31/7/2001, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano specificamente assentite commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di slp, questo è possibile

purchè sussista la possibilità edificatoria; in questo caso vanno reperiti i parcheggi pertinenziali e di standards, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento aggiunta.

Tali criteri potranno subire adeguamenti in sede di definizione del nuovo PGT (Piano di Governo del Territorio).



**ALLEGATO B) ALLA DELIBERAZIONE DI G.C.  
DEL COMUNE DI BRESCIA IN DATA IN DATA 25.9.2009  
N. 1048/49261 P.G.**

**COMUNE DI BRESCIA**

**NORME E CRITERI PER  
IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI  
DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**  
- articolo 8 - Dlgs 31.3.1998 n. 114 –  
- d.g.r. 5.12.2007 n. 8/6024 e succ. integr. e modifiche -

**CRITERI E PROCEDURE**

## 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano i criteri e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per lo svolgimento delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa per medie strutture di vendita, art. 8 del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114, in conformità a quanto previsto dalla d.c.r. 2.10.2006 n. VIII/215 e relative modalità applicative e dalla d.g.r. 5.12.2007 n. 8/6024 e successive modificazioni ed integrazioni.

## 2. DEFINIZIONI

- **commercio al dettaglio** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- **superficie di vendita** di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata 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 mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- **media struttura di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore a mq. 250 e fino a Mq. 2.500;
- **struttura di vendita organizzata in forma unitaria - centro commerciale** una media struttura di vendita nella quale la somma delle superfici di vendita di due o più esercizi al dettaglio in esso presenti è compresa entro tale limite e che risponde ai requisiti previsti dalla d.g.r. 4.7.2007 n. 8/5054, allegato A, paragrafo 4.2.;
- **apertura** l'attivazione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita autorizzata mediante rilascio di nuova autorizzazione;
- **ampliamento** l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- **riduzione di superficie di vendita** la diminuzione della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante la decurtazione della superficie di vendita;
- **trasferimento** il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del Comune;
- **accorpamento** l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita di altri esercizi già autorizzati ed esistenti;

- **concentrazione** la costituzione di un esercizio commerciale mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione.
- **variazione settore merceologico** la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- **estensione settore merceologico** l'aggiunta di un settore merceologico (a quello già autorizzato) non posseduto in autorizzazione;
- **riduzione del settore merceologico** l'eliminazione di un settore posseduto in autorizzazione;

Una **media struttura di vendita** assume **carattere sovracomunale** quando il peso insediativo del Comune sia uguale o inferiore a 1,5. Il 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 medie strutture già esistenti.

### 3. CRITERI DI AUTORIZZABILITA'

L'apertura o la modificazione di una media struttura di vendita può essere autorizzata solo nelle aree o negli immobili nei quali è prevista dalla strumento urbanistico vigente la destinazione d'uso commerciale con classificazione specifica "media struttura di vendita" e nei limiti delle eventuali soglie dimensionali intermedie stabilite e delle relative caratteristiche merceologiche.

Tale condizione costituisce titolo di ammissibilità dell'istanza.

La valutazione della domanda di autorizzazione all'apertura o alla modificazione di una media struttura di vendita, oltre a quanto previsto dal successivo punto 4, è subordinata alla presentazione da parte del richiedente di apposita relazione tecnico illustrativa contenente i seguenti elementi:

- Tipologia dell'insediamento (es. unico esercizio, centro commerciale, ecc.);
- Specializzazione merceologica dell'esercizio (es. alimentare, abbigliamento, giocattoli, elettrodomestici, ecc.);
- Metodologia di vendita (es. self-service – discount – vendita assistita – specializzato – ecc.);
- Stima degli occupati nel nuovo punto vendita
- Organizzazione generale dell'attività.
- Descrizione del sistema di carico e scarico, dei parcheggi e aree di servizio

La relazione deve essere accompagnata, in caso di trasferimento e/o ampliamento della superficie di vendita, dall'impegno del richiedente a garantire l'occupazione agli addetti già occupati nel punto vendita.

La mancata presentazione della suddetta documentazione all'atto della presentazione della domanda formulata su apposita modulistica (COM2) di cui al successivo punto 4. costituisce motivo di improcedibilità della richiesta.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98, la superficie di vendita di una media struttura che presenta una superficie lorda

di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto. A tali effetti va considerata la s.l.p. strettamente attinente l'esercizio o gli esercizi commerciali e non quella riguardante altre attività economiche insediate nell'immobile.

L'insediamento di due o più medie strutture di vendita dà luogo ad una struttura organizzata in forma unitaria quando:

- la somma delle superficie di vendita dell'insieme delle strutture è superiore ai 2.500 mq;
- le strutture siano localizzate in un comparto urbanistico organizzato in uno o più edifici, nella medesima area, destinato alle attività commerciali in misura superiore al 50%, aventi percorsi privati di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.

Non costituisce struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi che si affacciano su vie e piazze pubbliche e che presentano le seguenti caratteristiche:

- ogni edificio deve essere separato fisicamente dagli altri e dotato di accessi propri;
- l'accesso ad ogni unità locale deve essere autonomo dalla via pubblica, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
- gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
- non partecipano a forme consortili di gestione e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati;
- ogni unità locale deve disporre di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto;
- non esistono, tra un esercizio e gli altri, percorsi pedonali su suolo privato di collegamento;

Tali condizioni debbono essere garantite nel tempo, attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che comporta, in caso di non rispetto, la decadenza dell'autorizzazione e l'avvio della procedura autorizzativa per la grande struttura di vendita (art. 9 – d.lgs 114/98)..

#### **4. APERTURA, AMPLIAMENTO, TRASFERIMENTO E ALTRE MODIFICHE**

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita fino al limite massimo di mq. 2.500, nonché l'estensione e/o la variazione del settore merceologico di una media struttura di vendita, sono soggetti ad autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di apposita domanda, 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.

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione 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 (modello COM2) ed eventuali successivi aggiornamenti.

Nella domanda il soggetto interessato, o il legale rappresentante o altra persona specificamente preposta all'attività commerciale in caso di società, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità:

- di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 comma 2 del Dlgs

- 114/1998;
- di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del Dlgs 114/1998 (per la vendita dei prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare);
- il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati:

- a) Planimetria dell'area, in scala adeguata, con indicata la viabilità esistente, l'accessibilità, i parcheggi pertinenziali di uso comune e le superfici a servizio vincolate al punto vendita;
- b) Documentazione riportante i dati identificativi dell'immobile o della struttura che si intende realizzare (estremi del permesso a costruire, DIA, concessione edilizia, agibilità, visura catastale, estratto mappa catastale);
- c) planimetria dei locali in scala non inferiore a 1:100 a firma di un tecnico abilitato iscritto all'albo, con evidenziata la superficie lorda di pavimentazione, la superficie complessiva dell'esercizio, la superficie di vendita distinta per settore merceologico (in caso di ampliamento deve essere indicata la superficie di vendita preesistente e quella che si intende realizzare);
- d) progetto edilizio, comprendente pianta e sezioni nonché destinazione d'uso e locali con specificate le superfici di vendita (alimentare e non alimentare) e la superficie lorda di pavimento complessiva (s.l.p.) con riferimento nei casi richiesti, all'Unità minima urbanistica ed individuazione planimetrica delle aree di carico e scarico merci;
- e) Relazione degli impatti della struttura sulla viabilità in relazione al bacino di utenza della struttura;
- f) Relazione sulla dotazione dei servizi e sulle capacità d'integrazione dell'intervento alla scala urbanistica locale (riferimento ad altri servizi esistenti in zona);
- g) Relazione previsionale di impatto acustico relativamente al tipo di attività da insediarsi, nel caso tale documentazione redatta ai sensi della L. 447/95 non sia già stata allegata all'istanza edilizia;
- h) relazione tecnico illustrativa di cui al precedente punto 3;
- i) qualunque altro documento o elemento informativo che il richiedente ritenga utile allegare per la valutazione della domanda.

Gli elaborati devono essere forniti oltre che in copia cartacea su supporto informatico (formato PDF – DWG o altro).

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione il Comune effettua le verifiche di rispondenza della richiesta ai seguenti requisiti:

- morali;
- professionali (qualora previsti dalla normativa);
- urbanistico/edilizi;
- igienico/sanitari (qualora previsti dalla normativa);
- alle disposizioni del punto 3.

A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione, ai sensi del Dlgs 18.08.2000 n. 267 e con le modalità di cui all'art.3 del D.P.R. del 26/04/1992, n. 300, viene data comunicazione dell'avvio del procedimento contenente le seguenti indicazioni:

- L'amministrazione competente
- L'oggetto del procedimento
- L'ufficio e la persona responsabile del procedimento
- L'ufficio in cui si può prendere visione degli atti

Qualora la domanda presentata non sia regolare o completa, il responsabile del procedimento, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della medesima, richiede il completamento o la regolarizzazione della domanda fissando il termine per la presentazione di quanto richiesto e avvisando che, decorso il termine, si procederà all'archiviazione della domanda.

I termini per la formazione del silenzio assenso decorrono dal ricevimento della integrazione documentale o della regolarizzazione. Qualora l'amministrazione non chieda la regolarizzazione o l'integrazione di una domanda incompleta entro 10 giorni il termine decorre dal ricevimento della domanda.

In caso di richiesta di autorizzazione riferita ad esercizio rientrante nei casi particolari di cui al punto 11 (merci ingombranti e vendita congiunta ingrosso e dettaglio) è necessaria la contestuale presentazione di dichiarazione contenente l'impegno ad effettuare la vendita esclusivamente dei prodotti oggetto di deroga.

Per la valutazione della domanda, delle relazioni e degli elaborati progettuali viene convocata apposita Conferenza di servizi intersettoriale che esprimerà il relativo parere in merito alla conformità urbanistica, destinazione d'uso dei locali, compatibilità degli impatti sulla viabilità e compatibilità complessiva della struttura nel contesto territoriale commerciale.

Qualora, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di presentazione della richiesta non vengano richieste integrazioni o comunicato all'interessato il provvedimento di diniego, le domande si intendono accolte e l'attività può essere iniziata previa comunicazione da parte dell'interessato di maturato silenzio-assenso ai sensi di legge, nel rispetto delle disposizioni urbanistico/edilizie ed igienico/sanitarie.

Ai fini del completamento della procedura autorizzatoria il Comune:

- qualora trattasi di media struttura di vendita con valenza esclusivamente comunale adotta il provvedimento conseguente (rilascio o diniego di autorizzazione);
- qualora trattasi di media struttura di vendita con valenza sovracomunale, preliminarmente all'adozione del provvedimento finale acquisisce il parere dei comuni contermini, da tenersi in considerazione secondo le modalità previste dal successivo punto 6.

Qualora necessario il Comune potrà assoggettare la procedura alla preventiva verifica di non superamento dei valori di inquinamento dell'area come previsto dalla d.g.r. 5054/2007 (allegato A paragrafo 5.1 comma 2 lett. d).

Qualora ai fini dell'apertura, ampliamento o trasferimento di sede della struttura di vendita siano necessari interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso che implicino il rilascio di un permesso edilizio, l'interessato, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, deve inoltrare la relativa domanda/D.I.A. citando in ciascuna domanda quella correlata.

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.

Il Comune provvede a dare comunicazione alla Direzione Generale Commercio, Fiere e Mercati della Regione Lombardia del rilascio dell'autorizzazione di media struttura di vendita

## **5. PROCEDIMENTO PER MEDIE STRUTTURE SOVRACOMUNALI**

Qualora l'istanza riguardi una media struttura di vendita di carattere sovracomunale il Comune deve richiedere ai Comuni contermini uno specifico parere. I Comuni sono tenuti, nei tempi indicati, ad esprimere un parere adeguatamente motivato attinente l'eventuale creazione da parte della nuova struttura di vendita (o della modificazione di quelle esistenti) di problemi relativi al traffico o a altre questioni di problematicità specifica. La mancata espressione di parere equivale all'espressione di parere positivo. In caso di espressione da parte della maggioranza dei Comuni interessati di parere positivo la procedura si completa con il semplice rilascio dell'autorizzazione. In caso di espressione da parte della maggioranza dei Comuni di parere negativo, purchè adeguatamente motivato, il Comune può procedere comunque al rilascio dell'autorizzazione, con proprio provvedimento "motivato".

## **6. OPERAZIONI SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

Sono soggette alla sola comunicazione al Comune le seguenti operazioni:

- subingresso in attività esistenti;
- riduzione di superficie di vendita e/o del settore merceologico;
- cessazione attività.

Per la comunicazione, deve essere utilizzata l'apposita modulistica predisposta dalla Conferenza Unificata istituita con l'art. 8 del D.Lgs 281/97 (modello COM3) ed eventuali successivi aggiornamenti..

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 fatta salva l'acquisizione di eventuali titoli autorizzativi previsti da norme diverse.

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 la dichiarazione di apertura di esercizio di vicinato, sull'apposita modulistica regionale.

## **7. SUBINGRESSO**

Il trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte di una media struttura di vendita comporta il contestuale trasferimento dell'autorizzazione

ed è soggetto a comunicazione al Comune da parte del soggetto subentrante utilizzando apposito modello [COM 3].

Nella comunicazione il soggetto interessato, o il legale rappresentante o altra persona specificamente preposta all'attività commerciale in caso di società, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità:

- a) di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 comma 2 del Dlgs 114/1998;
- b) di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del Dlgs 114/1998 (per la vendita dei prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare);
- c) di aver rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso.

La comunicazione deve essere corredata da idonea documentazione atta a comprovare l'avvenuto trasferimento dell'attività.

Il subentrante può continuare l'attività dal momento della presentazione della comunicazione corredata da tutta la documentazione.

Il Comune accerta la rispondenza dei contenuti della comunicazione alle disposizioni di legge e ai regolamenti comunali vigenti entro il termine massimo di 30 giorni.

## **8. CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'**

La cessazione di una media struttura di vendita, comunicata ai sensi del punto 6 dal titolare dell'attività, deve essere presentata contestualmente alla data di chiusura dell'attività, o nei 30 giorni antecedenti o successivi.

## **9. SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'**

Qualora il titolare di un esercizio sospenda l'attività per un periodo superiore a 30 giorni deve darne comunicazione al Comune nei 30 giorni successivi dall'avvenuta sospensione.

## **10. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE**

Il Comune procede alla revoca dell'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita qualora il titolare:

- a) non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore a un anno;
- c) non risulti più in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 comma 2 del Dlgs 114/1998
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell'attività comminata per le medesime violazioni.

Le istanze di proroga saranno valutate tenendo conto della comprovata necessità dimostrata da parte dell'interessato e considerando altresì l'obiettivo di correlazione con le date di scadenza dei provvedimenti urbanistico/edilizi relativi agli immobili interessati all'insediamento.

In caso di svolgimento abusivo dell'attività il Comune ordina la chiusura immediata dell'esercizio di vendita.

## **11. CASI PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art. 2 comma 5 della d.g.r. 4.7.2007 n. 8/5054, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (s.l.p.).

A tal fine il richiedente dovrà dichiarare sotto la propria responsabilità di porre in vendita esclusivamente le merci con le caratteristiche sopracitate.

Ai sensi dell'art. 2 comma 5 della d.g.r. 4.7.2007 n. 8/5054 il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del Dlgs 114/1998 non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori, vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

La superficie di vendita degli esercizi che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti sopracitati, è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci con caratteristiche diverse da quelle sopracitate..

## **12. SANZIONI**

La violazione delle disposizioni previste dal D.lgs. 114/1998 è punita con una sanzione da Euro 2.582,00 a Euro 15.494,00.

In caso di particolare gravità o di recidiva l'Autorità competente può disporre la sospensione dell'attività di vendita per un periodo non superiore a venti giorni. La recidiva si verifica qualora sia stata commessa la stessa violazione per due volte in un anno, anche se si è proceduto al pagamento della sanzione mediante oblazione.

E' punita con una sanzione da Euro 516,00 a Euro 3.098,00 l'omessa comunicazione di trasferimento della gestione o della proprietà di un'autorizzazione e di cessazione dell'attività.

In ottemperanza di quanto previsto dal Dlgs 114/1998, l'Autorità competente per le violazioni è il Sindaco del Comune nel quale hanno avuto luogo. Al Comune pervengono i proventi derivanti dai pagamenti in misura ridotta ovvero da ordinanze ingiunzioni di pagamento.

## **13. DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti norme sono valide fino alla revisione delle stesse attraverso apposito atto dell'organo comunale competente. In caso di modificazione della disciplina urbanistica

comunale le stesse saranno aggiornate entro il termine di 180 giorni.

Esse si applicano alle domande presentate successivamente all'entrata in vigore delle stesse.

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