



**COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO**

(Provincia di Verona)

Servizio Commercio

**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE**  
**STRUTTURE COMMERCIALI E RELATIVE**  
**NORME PROCEDURALI**

Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 67 del 15-9-05

## REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E RELATIVE NORME PROCEDURALI.

### ART. 1 - (Ambito di Applicazione)

Le seguenti disposizioni dettano criteri per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in applicazione della Legge regionale 13 agosto 2004, n.15, art. 6 comma 3° per le medie strutture di vendita con superficie oltre mq. 250 e non superiore a mq. 2500.

### ART. 2 - (Durata della Programmazione)

La programmazione dell'insediamento delle medie strutture di vendita di cui al presente provvedimento ha durata triennale, fino al 14 agosto 2007; alla scadenza è automaticamente rinnovata fino all'adozione del nuovo provvedimento comunale.

## TITOLO I - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

### ART. 3 - (Zone Commerciali)

Ai fini della programmazione commerciale attuata con le presenti norme il territorio comunale costituisce un'unica zona commerciale.

### ART. 4 - (Indice di Equilibrio)

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 15/2004 viene applicato il rapporto tra la densità di medie e grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato secondo l'identificazione del rapporto medesimo fissato con DGR n. 496 del 18 febbraio 2005.

Il rapporto di equilibrio deve essere verificato :

- per il settore alimentare;
- per il settore non alimentare (che comprende sia il settore non alimentare generico che il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie art. 7, comma 4° lettere "b" e "c" della L.R. 15/2004).

Per ciascuno di tali settori l'indice di equilibrio di tale rapporto viene pertanto così determinato:

$$\frac{\text{sommatoria superfici di vendita di esercizi di vicinato}}{\text{sommatoria superfici di vendita di medie e grandi strutture di vendita}} = 1$$

L'ufficio Commercio deve mantenere aggiornato l'indice di equilibrio sopra riportato inserendo tutti i dati che influiscono su detto indice.

### ART. 5 - (Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita)

L'**accorpamento** e la **concentrazione** di medie strutture di vendita è sempre autorizzabile nei limiti dimensionali di cui all'art. 7, comma 1° lettera b) punto 1 della L.R. 15/2004, purché la superficie complessiva finale non sia superiore alle somme metriche degli esercizi originari.

L'**ampliamento** di medie strutture di vendita, nei limiti dimensionali massimi di cui all'art. 7, comma 1° lettera b), punto 1 della L.R. 15/2004, è autorizzabile nella misura massima del 20% della superficie risultante dalla precedente autorizzazione.

L'**apertura di nuove medie strutture di vendita**, come previste alla lettera a), comma 1°, dell'art. 17 della L.R. n. 15/04 è sempre autorizzabile, mentre l'apertura di nuove medie strutture di vendita, come previste alla lettera b) dello stesso 1° comma, art. 17 della L.R. n. 15/2004 è autorizzabile esclusivamente in applicazione del comma 8° dell'art.14 L.R. n. 15/2004 e, qualora sia rispettato il rapporto di cui all'art. 4 del presente provvedimento e siano localizzate in zone territoriali omogenee ZTO del vigente strumento urbanistico che ammettano detta tipologia.

L'apertura e l'ampliamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie è sempre autorizzato nel rispetto della superficie massima di 750 mq, anche all'interno di centri o parchi commerciali. Per gli esercizi con superficie superiore a 750 mq e fino ai limiti dimensionali di cui al comma 1° lett. c) e 2° dell'art. 7 della L.R. 15/2004, l'apertura e l'ampliamento è autorizzato in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1- detti esercizi non siano ubicati all'interno di centri commerciali o parchi commerciali;
- 2- detti esercizi non pongano in vendita anche prodotti appartenenti ad altri settori merceologici di cui all'art. 7, comma 4° della L.R. n. 15/2004.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e la concentrazione di medie strutture di vendita, quando consentito, è autorizzabile solo nel rispetto dei criteri urbanistici di cui alla L.R. n. 15/2004 e subordinatamente al possesso del corrispondente titolo edilizio, secondo il criterio di correlazione di cui all'art. 8, comma 1, lettera g) della L.R. n. 15/2004.

## **TITOLO II NORME PROCEDURALI**

### **ART. 6 - (Procedure per il Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita)**

Le domande per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento di settore merceologico di medie strutture di vendita devono essere redatte sugli appositi moduli predisposti dagli uffici Comunali competenti conformi con quelli della Regione.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al possesso del corrispondente titolo edilizio.

L'esame delle domande è effettuato sulla base della loro presentazione all'Ufficio Protocollo del Comune.

Le domande devono essere corredate della seguente documentazione (prodotta in 4 copie) a pena di inammissibilità, dichiarata qualora il richiedente non provveda a regolarizzare l'istanza entro 30 giorni dalla comunicazione di integrazione:

- a) una relazione illustrativa dell'iniziativa che dimostri anche la compatibilità di insediamento con la strumento urbanistico con dichiarazione contenente gli estremi del titolo edilizio;
- b) una planimetria in scala adeguata con indicata la viabilità esistente o in fase di realizzazione già assentita, l'accessibilità, i parcheggi, la superficie a servizio del punto vendita;
- c) per le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1000 mq. idonea documentazione relativa all'impatto sulla viabilità di cui all'art. 19 comma 1° della L.R. n. 15/2004;
- d) ogni altro elemento ritenuto utile dal richiedente.

Ai fini della verifica dei requisiti di conformità urbanistica, edilizia e della viabilità, il responsabile del procedimento entro 20 giorni dal ricevimento dell'istanza convoca una conferenza di servizi interna.

L'istanza di autorizzazione si ritiene accolta qualora non venga comunicato al richiedente entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione, il relativo provvedimento di diniego.

La presentazione dell'istanza può essere effettuata tramite raccomandata con avviso di ricevimento o a mano.

I procedimenti pendenti alla data dell'entrata in vigore del presente provvedimento, dovranno essere regolarizzati entro 90 giorni secondo le modalità di cui ai punti precedenti.

Il Comune concede una sola proroga dell'attivazione dell'autorizzazione fino ad un massimo di un anno in presenza di gravi e comprovate necessità non imputabili al richiedente, o per l'esecuzione di lavori già regolarmente assentiti.

### **TITOLO III TUTELA DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI MINORI**

#### **ART. 7 - (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" così definita dalle N.T.A. del P.R.G., nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale e architettonico.

Ai sensi dell'art. 27 della legge regionale gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nell'area del centro storico e gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 50%.

#### **ART. 8 - (Rivitalizzazione del centro storico)**

Anche in deroga ai limiti di superficie previste per le attività commerciali, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, può essere autorizzata la realizzazione di centri commerciali utilizzando immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq 4000 a condizione che il 50% del numero degli esercizi abbia la superficie di vendita inferiore al limite previsto per i negozi di vicinato (250 mq);

Sono regolati con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore interessato su:

- a) area destinata a parcheggio. Può essere reperita entro una distanza di m. 300 max dall'immobile oggetto dell'iniziativa con utilizzo di soluzioni alternative quali impegni con parcheggi gestiti dall'autorità pubblica e/o imprenditori privati (con contratti o convenzioni), con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multi-piano o sotterranei, servizi navetta;
- b) accessi e percorsi veicolari con un progetto di studio viario ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale.

#### **ART. 9 - (Botteghe storiche)**

Oltre a quelle previste dalla legge regionale n° 37 del 24 dicembre 2004, sono considerate "Botteghe Storiche" gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico in presenza delle seguenti condizioni:

- 1) che la stessa attività sia stata svolta con la medesima merceologia per più di 35 anni, sia essa artigianale, commerciale e di pubblico esercizio;
- 2) che le attività suddette si siano svolte nella stessa località con superficie aperta al pubblico non superiore a mq 250;
- 3) che i locali presentino elementi di particolare pregio architettonico o degli arredi e siano di particolare interesse culturale e storico.

Lo stato di "Bottega Storica" viene riconosciuto con attestato rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione appositamente istituita dal Comune, su specifica domanda del titolare dell'esercizio;

Lo stato di "Bottega Storica" costituisce un vincolo di mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo esterno ed interno. Sono possibili interventi di restauro conservativo o di rinnovo parziale o totale dell'esercizio solo se conforme allo stile e alle caratteristiche architettoniche del progetto originario, da realizzarsi in base ad un progetto approvato dal Comune;

Per le botteghe storiche è stabilito un contributo che può arrivare fino al 50% di quanto pagato dall'operatore commerciale nel corso dell'anno a titolo di:

- a) Imposta Comunale sulla pubblicità;
- b) Tassa/Tariffa rifiuti o T.I.A.;
- c) Tassa/Canone occupazione suolo pubblico;
- d) I.C.I. (Solo nel caso che l'operatore commerciale è anche proprietario dei locali).

#### **ART. 10 - (Esercizi polifunzionali nei centri minori)**

Sono definiti esercizi polifunzionali i punti di vendita che comprendono il commercio in sede fissa 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 così previsti dalla Regione (in attesa di definizione) aventi una superficie di vendita non superiore a 250 mq. ed in conformità al P.R.G. vigente e istituiti nelle frazioni di FERRAZZE, MAMBROTTA, CASSETTE, CASE NUOVE e CAMPALTO.

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 previsto dal presente Regolamento, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 50%;

Per gli esercizi polifunzionali sono previste, così come stabilito dall'art. 10 comma 1° del D.Lgs. 114/1998, le seguenti agevolazioni:

- a) pagamento dell'ICI nell'aliquota minima di legge;
- b) riduzione del 50% della tariffa rifiuti o T.I.A.;

### **TITOLO IV NORME SPECIALI DI SEMPLIFICAZIONE**

#### **ART. 11 - (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, decorsi 30 giorni, dalla presentazione al Comune della dichiarazione d'inizio attività, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 e della comunicazione successiva dell'effettiva apertura. In detta dichiarazione il titolare o il legale rappresentante della ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti morali previsti dal D. Lgs. 114/1998.

L'esercizio dell'attività di vendita dichiarata è vincolata all'attività principale e non può essere ceduta separatamente.

#### **ART. 12 - (Vendite temporanee)**

In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste, sagre o riunioni straordinarie di persone il commercio al dettaglio su aree private può essere esercitato decorsi 30 giorni dalla presentazione al Comune di dichiarazione d'inizio attività, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90;

Nella dichiarazione il titolare o il legale rappresentante della ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal D. Lgs. 114/1998 e, nel caso di vendita di prodotti alimentari, deve munirsi dell'autorizzazione igienico sanitaria;

#### **ART. 13 - (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.

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. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine di un anno (art. 22 comma 4°, lettera "a" del D. Lgs. 114/1998) decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa;

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 un anno (art. 22, comma 4° lettera "a" del D. Lgs. 114/1998).

## **TITOLO V SANZIONI E NORME FINALI**

### **ART. 14 - (Sanzioni)**

Nei casi d'infrazione alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi non già sanzionati da leggi, è prevista la sanzione da Euro 150,00 a Euro 1.000,00.

### **ART. 15 - (Norme di Rinvio e Transitorie)**

Per quanto non previsto dal presente provvedimento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

E' abrogato il "Regolamento per l'insediamento delle attività commerciali" approvato in data 10.07.2000 con delibera del Consiglio Comunale n. 52.