



COMUNE DI BOTTANUCO
PROVINCIA DI BERGAMO

**Procedure rilascio
autorizzazioni e
programmazione
settore commercio
al dettaglio**

INDICE

TITOLO I - PROCEDURE

Competenze e definizioni

Art. 1 – Oggetto e competenze	pag.	6
Art. 2 – Appartenenza territoriale e zone commerciali	pag.	6
Art. 3 – Tipologia e classi degli esercizi commerciali	pag.	6
Art. 4 – Definizioni	pag.	8
Art. 5 – Superficie di vendita	pag.	9
Art. 6 – Gestione di reparto	pag.	10
Art. 7 – Tabelle merceologiche speciali	pag.	10
Art. 8 – Commercio all'ingrosso	pag.	10

Procedimento per l'apertura degli esercizi di vicinato

Art. 9 – Comunicazione esercizio di vicinato	pag.	12
Art. 10 – Comunicazione forme speciali di vendita	pag.	13

Procedimento per l'apertura media struttura di vendita

Art. 11 – Richiesta autorizzazione media struttura di vendita	pag.	14
Art. 12 – Contestualità urbanistico - edilizia	pag.	14
Art. 13 – Conferenza comunale dei servizi	pag.	15
Art. 14 – Medie strutture atti dovuti	pag.	16
Art. 15 – Esposizione del titolo	pag.	16

Procedimento per l'attivazione delle grandi strutture di vendita

Art. 16 – Autorizzazione	pag.	18
Art. 17 – Contestualità urbanistico - edilizia	pag.	19
Art. 18 – Istanza di autorizzazione	pag.	20
Art. 19 – Procedure istruttorie semplificate	pag.	22
Art. 20 – Convocazione conferenza regionale dei servizi	pag.	23
Art. 21 – Soggetti partecipanti alla conferenza dei servizi	pag.	24
Art. 22 – Procedura per apertura di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a mq. 15.000	pag.	25
Art. 23 – Procedure istruttorie in caso di modificazione delle strutture esistenti	pag.	26
Art. 24 – Il rapporto di impatto	pag.	27
Art. 25 – Modalità di valutazione	pag.	27
Art. 26 – Esame di ammissibilità della domanda	pag.	27
Art. 27 – Valutazione integrata dei nuovi insediamenti della grande distribuzione	pag.	28
Art. 28 – Verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento	pag.	29
Art. 29 – Determinazioni finali della conferenza di servizi	pag.	30
Art. 30 – Esposizione del titolo	pag.	30

Procedimento per l'attivazione di un centro commerciale

Art. 31 – Strutture di vendita unitarie	pag.	32
---	------	----

Norme finali e transitorie

Art. 32 – Esercizi esistenti	pag.	33
Art. 33 – Norma finale	pag.	33

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA SETTORE COMMERCIALE

Art. 34 – Ambito di sviluppo commerciale	pag. 35
Art. 35 – Indicazioni per i negozi di vicinato	pag. 35
Art. 36 – Indicazioni per medie strutture di vendita	pag. 35
Art. 37 – Indicazioni per grandi strutture di vendita	pag. 36
Art. 38 – Gli strumenti di programmazione negoziata	pag. 37
Art. 39 – Indicazioni per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande	pag. 38
Art. 40 – Indicazioni per l'individuazione di aree da destinare al commercio su aree pubbliche	pag. 38
Art. 41 – Indicazione per l'esercizio delle attività soggette ad autorizzazioni di polizia amministrativa ed agenzie diverse di servizio	pag. 38
Art. 42 – Produttori agricoli	pag. 39
Art. 43 – Produttori di alimenti	pag. 40
Art. 44 – Produttori diversi	pag. 41
Art. 45 – Centri telefonia ed internet point	pag. 42
Art. 46 – Prestatori di servizi	pag. 44
Art. 47 – Contesti di localizzazione	pag. 44
Art. 48 – Superfici di vendita, di somministrazione e di esercizio	pag. 45
Art. 49 – Tipologia degli insediamenti	pag. 45
Art. 50 – Ampliamenti	pag. 45
Art. 51 – Standard urbanistici	pag. 46
Art. 52 – Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 49
Art. 53 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica	pag. 51
Art. 54 – Qualità della progettazione	pag. 52
Art. 55 – Nuclei storici	pag. 53
Art. 56 – Disposizioni finali al titolo II	pag. 53

TITOLO III
INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL RAPPORTO D'IMPATTO
DA ALLEGARE ALLE DOMANDE RELATIVE ALLE GRANDI
STRUTTURE DI VENDITA

Rapporto d'impatto	pag. 55
1) Compatibilità commerciale	pag. 56
2) Compatibilità urbanistico – territoriale	pag. 58
3) Compatibilità paesistico – ambientale	pag. 61
4) Sostenibilità dell'insediamento commerciale	pag. 64
5) Calcolo dell'indotto veicolare	pag. 66
6) Parametri per la valutazione integrata d'impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande	pag. 68
7) Parametri per la valutazione della compatibilità	pag. 69
8) Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità	pag. 78

TITOLO IV
PROGRAMMAZIONE SETTORE COMMERCIO AL DETTAGLIO ED
ALTRE ATTIVITA' ECONOMICHE

Premessa	pag. 87
Criteri di elaborazione	pag. 87
Criteri di valutazione per l'insediamento degli esercizi	pag. 87
Localizzazione esercizi per aree d'insediamento	pag. 88
Area 1 – Nucleo antica formazione del capoluogo	pag. 89
Area 2 – Nucleo antica formazione di Cerro	pag. 92
Area 3 – Aree residenziali	pag. 95
Area 4 – Aree produttive e commerciali	pag. 98
Area 5 – Aree agricole e di salvaguardia ambientale	pag. 101
Area 6 – Aree per attrezzature e servizi d'uso pubblico	pag. 102
Area 7 – Aree di pertinenza stradale	pag. 103
Allegato: TABELLE SPECIALI	pag. 104

TITOLO I

PROCEDURE

Competenze e definizioni

Art. 1 – Oggetto e competenze

1. Le presenti norme disciplinano la procedura per il rilascio delle autorizzazioni concernenti l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa su aree private in attuazione alla legislazione nazionale e regionale vigente ed i relativi criteri ed indirizzi in materia.
2. La competenza procedurale è affidata al responsabile dell'ufficio comunale individuato con provvedimento organizzativo della Giunta Comunale e le autorizzazioni sono rilasciate a firma dello stesso.
3. La firma è posta congiuntamente con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale qualora l'insediamento commerciale sia attivato contestualmente con l'esecuzione di opere edilizie soggette a DIA o permesso di costruire come di seguito meglio specificato nelle presenti norme.

Art. 2 – Appartenenza territoriale e zone commerciali

1. Il Comune di Bottanuco ha una popolazione di 5.174 abitanti ed è collocato, nella pianificazione regionale, nell'ambito commerciale metropolitano del capoluogo di Bergamo.
2. In piena osservanza con le indicazioni urbanistiche vigenti, il territorio comunale è ripartito in aree di interesse urbanistico-commerciale come individuate nel successivo titolo di programmazione e da valersi in applicazione delle presenti norme e di ogni altra norma procedurale, regolamentare o tecnica di pianificazione o programmazione di attività aventi carattere commerciale di vendita al dettaglio.

Art. 3 – Tipologia degli esercizi commerciali

1. Per l'esercizio del commercio al dettaglio di vicinato, di vendita diretta dei propri prodotti da parte di imprese produttrici o imprenditori agricoli, non è previsto il rilascio di nessuna autorizzazione, ma occorre presentare la dovuta dichiarazione come prescritto nelle disposizioni che seguono.
2. L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.
3. Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, in:
 - **Esercizio di vicinato**
 - V) Con superficie di vendita fino a 150 mq.
 - **Media struttura di vendita alimentare e non alimentare**
 - M1) con superficie di vendita da 151 mq. fino a 300 mq.

M2) con superficie di vendita	da 301 mq.	fino a 500 mq.
M3) con superficie di vendita	da 501 mq.	fino a 1.000 mq.
M4) con superficie di vendita	da 1.000 mq.	fino a 1.500 mq.

- **Media struttura di vendita non alimentare**

M5) con superficie di vendita	da 151 mq.	fino a 300 mq.
M6) con superficie di vendita	da 301 mq.	fino a 500 mq.
M7) con superficie di vendita	da 501 mq.	fino a 1.000 mq.
M8) con superficie di vendita	da 1.000 mq.	fino a 1.500 mq.

- **Grande struttura di vendita**

G1) con superficie di vendita	oltre 1.500 mq.
-------------------------------	-----------------

- **Struttura di vendita organizzata in forma unitaria**

C1) con superficie di vendita	da 151 mq.	fino a 300 mq.
C2) con superficie di vendita	da 301 mq.	fino a 500 mq.
C3) con superficie di vendita	da 501 mq.	fino a 1.000 mq.
C2) con superficie di vendita	da 1.001 mq.	fino a 1.500 mq.
C3) con superficie di vendita	oltre 1.500 mq.	

4. Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

5. Alla predetta tipologia sono riconducibili:

a) il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

a1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a3) il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

6. Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria ai sensi del comma precedente deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

7. Fatto salvo quanto stabilito ai commi precedenti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria 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.

8. E' considerata **dequalificante del sistema distributivo** la vendita al dettaglio di prodotti che necessitano di ampi superfici a deposito e che a titolo non esaustivo di seguito si indicano:

- Carbone e legna combustibile;
- Carburanti e lubrificanti in genere;
- Legnami; materiale edile e di cantieristica;
- Sabbie e materiali arenari, cementi, laterizzi, piastrelle, ecc.;
- Macchinari di movimentazione ed attrezzature tecniche produttive;
- Materiale siderurgico;
- Materiale usato e/o di recupero;
- Altri materiali che la Giunta Comunale ritenga d'inserire nell'elenco.

9. L'attivazione delle tipologie commerciali indicate nel presente articolo è subordinata alla condizione che sia rispondente alle indicazioni riportate nel successivo titolo di programmazione commerciale. In mancanza di programmazione specifica, la generica indicazione di destinazione commerciale eventualmente riportata nello strumento urbanistico ammette l'insediamento dei soli esercizi di vicinato.

Art. 4 – Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

- settore merceologico: l'ambito commerciale riferito ai prodotti alimentari o non alimentari;
- apertura: la costituzione di un esercizio commerciale al dettaglio realizzata mediante una nuova superficie di vendita;
- modificazione: la variazione di un esercizio commerciale al dettaglio esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;
- variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- ampliamento eccessivo: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;

- accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
- concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale al dettaglio mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
- trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale al dettaglio nell'ambito del medesimo Comune;
- rilocalizzazione: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale al dettaglio in un ambito sovracomunale.

Art. 5 – Superficie di vendita

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio è l'area, interna ed esterna, destinata all'esercizio della vendita sulla quale l'acquirente possa liberamente muoversi per visionare il prodotto, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili utilizzati per l'esposizione.

2. Non costituisce superficie di vendita quella 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); è parimenti non considerata superficie di vendita l'area espositiva non direttamente accessibile dal punto di vendita purché sul posto non vengono effettuate le operazioni di contrattazione, ordinazione o fatturazione.

3. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale al dettaglio è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

4. Ogni variazione della superficie di vendita deve essere preventivamente comunicata e qualora comporti il passaggio da una all'altra delle singole classi, di cui all'articolo 3 precedente, è soggetta ad autorizzazione da rilasciarsi in osservanza delle presenti norme.

5. Ai soli fini della valutazione della domanda, la superficie di vendita delle grandi strutture, che presentano 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.

6. Al fine della possibile compatibilità urbanistica insediativa, e su esplicita richiesta da parte degli interessati, la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto **esclusivamente** la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, legnami, materiale edile, e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp e comunque nel rispetto della superficie commerciale insediabile e riportate nel successivo titolo di programmazione commerciale.

7. Nei predetti esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/98.

8. In attuazione della presente disposizione l'ufficio preposto al commercio, disporrà una verifica generale delle autorizzazioni in essere e/o rilasciate ex art. 24 della L. 426/71, classificando gli esercizi esistenti in base alle tipologie di cui al precedente articolo 3.

Art. 6 – Gestione di reparto

1. Il titolare di un esercizio organizzato in più reparti in relazione alla gamma merceologica dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio può affidare uno o più reparti a terzi in possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali perché li gestiscano in proprio, previa Comunicazione al Comune competente per territorio, alla C.C.I.A.A. e all'Ufficio IVA.

2. L'affido di un reparto deve avvenire tramite contratto scritto che ne definisca le caratteristiche e la durata. Da tale contratto non può derivare la realizzazione di un esercizio separato e/o con accessi autonomi.

Art. 7 – Tabelle merceologiche speciali

1. Alle rivendite di monopolio, alle farmacie, ai distributori di carburanti per uso autotrazione, in abbinamento alle attività sono rilasciabili solo le specifiche tabelle speciali e riportate nel successivo titolo di programmazione commerciale.

2. Attività distributive di merceologie diverse possono essere concesse a condizione che vengano approntate strutture di vendita separate e con registrazione contabile separata; sono comunque fatte salve eventuali disposizioni specifiche disposte dallo strumento urbanistico vigente o dal piano di localizzazione dei distributori di carburanti.

Art. 8 – Commercio all'ingrosso

1. Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio non si applica alla vendita dei seguenti prodotti:

- Macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- Materiale elettrico;
- Colori e vernici, carte da parati;
- Ferramenta ed utensileria;
- Articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- Articoli per il riscaldamento;
- Strumenti scientifici e di misura;
- Macchine per ufficio;
- Auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- Combustibili;
- Legnami;

- Materiali per l'edilizia.

2. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio dei predetti prodotti, è calcolata nella misura del 50% della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata.

3. Nei predetti esercizi di vendita non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle tassativamente indicate nel primo comma, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni di vendita di cui all'articolo 3 delle presenti disposizioni procedurali.

4. La compatibilità insediativa e la tipologia d'esercizio del commercio all'ingrosso sono riportate nel successivo titolo di programmazione commerciale.

Procedimento per l'apertura degli esercizi di vicinato e forme speciali di vendita

Art. 9 – Comunicazione esercizio di vicinato

1. Le comunicazioni per l'attivazione, l'ampliamento ed il trasferimento dei negozi di vicinato devono essere presentate mediante l'utilizzo del **modulo A) – DIAP + schede 1 – 2 – 4** (solo alimentari) e **5** di autocertificazione, e le successive comunicazioni inerenti il subingresso per cessione o gestione dell'azienda, la cessazione dell'attività, la sospensione e/o ripresa dell'attività, nonché il cambiamento della ragione sociale, devono essere preventivamente comunicate utilizzando il **modulo B) – DIAP + schede 2 e 5**. Non è ammesso l'uso di altri moduli, pertanto le comunicazioni diverse devono essere riformulate utilizzando i predetti moduli.
2. La modulistica deve essere sottoscritta davanti il pubblico impiegato incaricato al ricevimento della comunicazione, diversamente deve essere accompagnata dalla fotocopia della carta d'identità.
3. Le attività di cui al comma 1 possono essere immediatamente iniziate dopo il ricevimento della comunicazione da parte del Comune.
4. La comunicazione è consentita solo con riferimento a locali o aree esistenti già disponibili dei quali si autocertifica sia la rispondenza urbanistica sulla destinazione d'uso dell'area o immobile sia la loro idoneità igienico-sanitaria.
5. Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alle norme urbanistiche, comporti la realizzazione di opere edilizie, alla comunicazione va allegata la DIA dei lavori da eseguirsi, o il permesso di costruire.
6. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto, al ricevimento della DIAP di apertura di un esercizio di vicinato, entro sette giorni lavorativi, da avviso all'interessato dell'eventuale sospensione della validità qualora l'istanza fosse incompleta od inesatta invitandolo a perfezionarla entro sette giorni lavorativi. Decorso inutilmente detto termine senza che il perfezionamento abbia avuto luogo, la DIAP si intende archiviata e l'attività deve cessare immediatamente.
7. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto invia copia agli uffici competenti per le dovute verifiche oggettive dichiarate, inoltre avvia la verifica d'ufficio dei requisiti soggettivi e professionali autocertificati; quest'ultima verifica può essere disposta a campione.
8. A dimostrazione degli adempimenti sopra indicati, nel punto di vendita al dettaglio dovrà essere tenuta esposta copia della DIAP riportante la data di ricevimento da parte del Comune unitamente alle relative schede. A chiusura del procedimento l'ufficio rilascia una presa d'atto della DIAP contenente eventuali prescrizioni che l'Amministrazione Comunale riterrà utile impartire per il corretto esercizio dell'attività.
9. In qualunque momento si dovessero riscontrare fatti ostativi all'esercizio di vicinato l'ufficio avvierà il procedimento di sospensione dell'attività fino ad eliminazione delle condizioni ostative rilevate.

10. Salvo espressa indicazione contenuta nel successivo titolo di programmazione commerciale, la concentrazione dei negozi di vicinato non è ammessa per la realizzazione di medie strutture di vendita, ma è ammessa soltanto nei limiti di superficie di vendita di 150 mq. senza che il complesso commerciale possa essere considerato o denominato centro commerciale.

11. Nei nuclei dei centri storici, al fine di recuperare le tradizioni storiche e culturali, la programmazione commerciale può applicarsi alle attività commerciali di vicinato introducendo anche la possibilità della tipologia merceologica di alta qualità. In tal caso non sono attivabili esercizi con riferimento del semplice settore merceologico essere distolta dall'applicazione della normativa

12. Le autorizzazioni rilasciate in osservanza all'ex legge 426/71, sono convertite d'ufficio con prese d'atto di negozio di vicinato e possono essere utilizzate in concentrazione od accorpamento per la realizzazione di sole medie strutture di vendita secondo le disposizioni dei successivi articoli.

Art. 10 – Comunicazione forme speciali di vendita

1. Le disposizioni di cui all'articolo precedente, per quanto applicabili, sono da osservarsi anche nelle comunicazioni per l'attivazione, l'ampliamento ed il trasferimento di:

- *Spacci interni* - La vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via.
- *Vendita con distributori automatici* - La vendita dei prodotti al dettaglio per mezzo di apparecchi automatici che, se effettuata in apposito locale a essa adibito in modo esclusivo, è soggetta alle medesime disposizioni concernenti l'apertura di un esercizio di vendita.
- *Vendita per corrispondenza o con mezzi di comunicazione (internet)* - La vendita al dettaglio per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione. È vietato inviare prodotti al consumatore se non a seguito di specifica richiesta. È consentito l'invio di campioni di prodotti o di omaggi, senza spese o vincoli per il consumatore. Agli organi di vigilanza è consentito il libero accesso al locale indicato come sede del venditore.
- *Vendita al domicilio del consumatore* - La vendita al dettaglio o la raccolta di ordinativi di acquisto presso il domicilio dei consumatori, è soggetta a previa comunicazione al comune nel quale l'esercente ha la residenza, se persona fisica, o la sede legale. Il soggetto che intende avvalersi per l'esercizio dell'attività di incaricati, ne comunica l'elenco all'autorità di pubblica sicurezza del luogo nel quale ha la residenza o la sede legale e risponde agli effetti civili dell'attività dei medesimi. L'impresa rilascia un tesserino di riconoscimento alle persone incaricate, che deve essere numerato e aggiornato annualmente, deve contenere le generalità e la fotografia dell'incaricato, l'indicazione a stampa della sede e dei prodotti oggetto dell'attività dell'impresa, nonché del nome del responsabile dell'impresa stessa, e la firma di quest'ultimo e deve essere esposto in modo visibile durante le operazioni di vendita. Il tesserino di riconoscimento è obbligatorio anche per l'imprenditore che effettua personalmente le operazioni disciplinate dal presente articolo.

Procedimento per l'attivazione delle medie strutture di vendita

Art. 11 – Richiesta autorizzazione media struttura di vendita

1. Il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita al dettaglio, è sempre negoziato con l'amministrazione comunale in osservanza alle disposizioni contenute nell'elaborato di programmazione. Le predette istanze devono essere presentate mediante la compilazione del modulo ministeriale **Com. 2**.
2. Prima dell'inizio dell'attività di vendita, deve essere presentato il **modulo A) – DIAP + scede 4** (solo alimentare) e **5** di autocertificazione igienico sanitaria. Le successive comunicazioni inerenti il subingresso per cessione o gestione dell'azienda, la cessazione dell'attività, la sospensione e/o ripresa dell'attività, nonché il cambiamento della ragione sociale, devono essere preventivamente comunicate utilizzando il **modulo B) – DIAP + schede 2 e 5**.
3. Non è ammesso l'uso di altri moduli, pertanto le istanze e le comunicazioni siano presentate con moduli liberi, queste devono essere riformulate e la validità decorrerà dalla ripresentazione dell'istanza o comunicazione formulate con i predetti moduli.
4. L'istanza o la comunicazione deve essere sottoscritta davanti il pubblico impiegato incaricato al ricevimento, diversamente deve essere accompagnata dalla fotocopia della carta d'identità.

Art. 12 – Contestualità urbanistico-edilizia

1. Il procedimento di rilascio di autorizzazione all'apertura, ampliamento e trasferimento di una media struttura di vendita è negoziato in modo contestuale o preventivo a quello urbanistico edilizio. Pertanto la correlazione dei procedimenti comporta che, in caso di richiesta di rilascio dell'autorizzazione commerciale contestuale all'esecuzione di opere edili soggette a DIA o permesso di costruire, questi ultimi atti non producono effetti di assenso o non possono essere rilasciati se non contestualmente o dopo il rilascio dell'autorizzazione commerciale.
2. Nei casi in cui per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento della media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di DIA per l'esecuzione dei lavori edificatori, alla richiesta per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale deve essere allegata la relazione tecnica asseverata dei lavori da eseguirsi e l'eventuale autorizzazione paesistica se richiesta.
3. Nel caso di opere edili realizzate con permesso di costruire, la richiesta di negoziazione per l'ottenimento dell'autorizzazione di natura commerciale deve essere correlata con l'istanza di permesso di costruire con gli allegati cartografici e le relazioni tecniche come previste dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Nel seguente caso valgono le seguenti condizioni:
 1. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione di natura commerciale (90 gg);
 2. L'autorizzazione di natura commerciale ed il permesso per costruire sono contenuti in un unico atto sottoscritto dai responsabili competenti a firmare rispettivamente l'autorizzazione di natura commerciale ed il permesso per costruire;

3. Se l'intervento interessa aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale è richiesta congiuntamente alla domanda di autorizzazione di natura commerciale e rilasciata contestualmente nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia.
4. Se l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione di natura commerciale.
5. La deroga al criterio della contestualità dei procedimenti deve essere esplicitamente richiesta dall'interessato e concessa solo dopo aver verificato l'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di natura commerciale. Detta ammissibilità urbanistica è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale e non pregiudica le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.
6. Nel caso di richiesta non contestuale, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia, non può in nessun caso precedere la conclusione del procedimento commerciale.
7. Il termine legislativo di un anno previsto per l'inizio dell'attività decorre dal giorno fissato per il completamento delle opere edilizie; qualora le opere non siano completate, il responsabile dell'ufficio comunale preposto al commercio può concedere la dovuta proroga dei termini legislativi fissati per l'attivazione della media struttura di vendita.

Art. 13 – Conferenza comunale dei servizi

1. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto al commercio, al ricevimento dell'istanza di autorizzazione, dà avviso all'interessato dell'avvio del procedimento sospendendone eventualmente i termini qualora l'istanza fosse incompleta od inesatta. Contestualmente avvia la verifica d'ufficio dei requisiti soggettivi e professionali autocertificati qualora ne ricorrano i presupposti.
2. La sospensione della decorrenza dei termini può essere disposta una sola volta e decorre nuovamente dall'inizio ad avvenuta regolarizzazione dell'istanza.
3. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto al commercio, riscontrata la regolarità dell'istanza di apertura, ampliamento e trasferimento di una media struttura di vendita, ne trasmette copia agli uffici comunali competenti e convocherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, la conferenza dei servizi composta dallo stesso, dal responsabile dell'ufficio urbanistica comunale, da eventuali altri responsabili competenti per materia.
4. In conferenza dei servizi i vari responsabili relazioneranno per le rispettive competenze ed un eventuale diniego dovrà essere adeguatamente motivato.
5. La conferenza dei servizi decide favorevolmente solo in presenza del contestuale assenso dei responsabili degli uffici commercio ed urbanistica.
6. La conferenza dei servizi conclude i propri lavori entro 60 giorni dalla data della prima riunione; diversamente il Direttore Generale od il Segretario Comunale avoca a sé la funzione della conferenza di servizi.

7. Il consolidamento del silenzio assenso è fissato in 90 giorni decorrenti dalla data di ricevimento dell'istanza da parte del comune, o dal parere di ammissibilità urbanistica in caso di contestuale esecuzione di opere edili, senza che sia stato comunicato un motivato diniego.

8. In caso di apertura di medie strutture di vendita che hanno un'attrazione sopra locale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, alla conferenza di servizio devono essere resi i pareri acquisiti dai Comuni contermini.

9. La struttura assume rilevanza sopra locale qualora il peso insediativo del comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma dei residenti e degli addetti occupati in unità locali di media struttura in relazione alla superficie di vendita richiesta sommata a quella delle medie strutture di vendita già esistenti.

10. Il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è comunicato alla Direzione Generale per il Commercio Interno della Regione Lombardia.

Art. 14 – Medie strutture quali atti dovuti

1. In osservanza alle disposizioni di urbanistica commerciale di cui alle presenti norme, e previa negoziazione, l'autorizzazione di natura commerciale per una media struttura di vendita è sempre dovuta quando l'apertura o ampliamento avvenga per concentrazione od accorpamento di medie strutture di vendita già attive da 18 mesi all'atto della proposizione della domanda od esercizi commerciali autorizzati ai sensi dell'ex art. 24, della legge 426/71, e sino ai limiti dimensionali di zona riportate nel successivo titolo di programmazione commerciale.

2. Le domande intese ad ottenere il rilascio di autorizzazione come atto dovuto devono essere accompagnate da un atto di impegno da parte dell'interessato al reimpiego del personale già occupato presso le aziende accorpate o concentrate.

3. Le autorizzazioni concentrate od accorpate sono revocate di diritto.

4. Gli operatori che hanno ceduto l'azienda o singoli rami d'azienda al fine di consentire il rilascio del predetto atto dovuto, possono iniziare una nuova attività commerciale solo ad avvenuta revoca delle autorizzazioni cedute.

5. Le aziende accorpate o concentrate devono essere in attività al momento della loro acquisizione e da almeno 18 mesi.

Art. 15 – Comunicazione inizio attività ed esposizione del titolo

1. L'inizio dell'attività deve essere preventivamente comunicata come indicato nel precedente articolo 11, secondo comma, e l'autorizzazione è rilasciata come da modello ministeriale contenuto nel **Com.2** che, unitamente alla DIAP, dovrà essere tenuta esposta nel punto di vendita ed esibita a richiesta degli organi preposti al controllo.

2. E' fatto obbligo agli interessati di osservare le eventuali prescrizioni in essa contenute e di comunicarne preventivamente ogni variazione.

3. Le autorizzazioni di media struttura di vendita, rilasciate in osservanza all'ex legge 426/71, sono sostituite d'ufficio con le nuove autorizzazioni.

Procedimento per l'attivazione delle grandi strutture di vendita

Art. 16 – Autorizzazione

1. In osservanza alle disposizioni contenute nel successivo titolo di programmazione commerciale, sono soggette, previa deliberazione della Conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 5/99 ad autorizzazione negoziata, rilasciata dal Comune, l'apertura, il trasferimento e la modificazione di una grande struttura di vendita.

2. Le aperture di grandi strutture di vendita con superficie:

a) fino a 15.000 mq. sono valutate nell'ambito del procedimento di seguito indicato;

b) superiore a 15.000 mq. sono valutate ai sensi del procedimento di cui al punto a), ma esclusivamente nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata attivati con le modalità di cui al successivo articolo 22.

3. Gli interventi comportanti modifica delle strutture esistenti sono i seguenti:

a) Modificazione delle strutture esistenti mediante variazione del settore merceologico, trasferimenti, concentrazioni, accorpamenti, ampliamenti e rilocalizzazioni con le modalità indicate all'articolo 23. Considerando che Bottanuco è collocato nell'ambito commerciale metropolitano del capoluogo di Bergamo, è possibile lo spostamento di superfici tra i comuni contermini, ma appartenenti allo stesso ambito.

b) Formalizzazione, mediante rilascio della relativa autorizzazione unitaria, degli insediamenti commerciali autorizzati ai sensi dell'art. 27 della legge 11 giugno 1971 n. 426 «Disciplina del commercio» ed attivi, dal cui nulla osta si evince il carattere unitario della struttura.

c) Formalizzazione degli insediamenti di cui alla precedente lettera b) dal cui nulla osta non si evince il carattere unitario della struttura.

4. Nel caso di cui alla lettera b), si procede al rilascio dell'autorizzazione unitaria, su richiesta dei soggetti interessati. Saranno considerate esclusivamente le superfici di vendita attive degli insediamenti autorizzati ai sensi dell'art. 27 della legge 11 giugno 1971 n. 426 dal cui nulla osta si evince il carattere unitario della struttura.

5. Nel caso di cui alla lettera c), i soggetti interessati devono presentare domanda e saranno considerati gli esercizi attivi le cui autorizzazioni siano state rilasciate ai sensi della legge 11 giugno 1971 n. 426. La predetta richiesta è presentata dal soggetto titolare del nulla osta eventualmente rilasciato ai sensi della L. n. 426/71, dal titolare dell'autorizzazione unitaria, ovvero dall'organismo associativo cui aderiscono gli operatori del centro o da tutti i titolari dell'autorizzazione. Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- breve relazione illustrativa della situazione urbanistica dell'insediamento;

- rapporto integrato d'impatto che descriva in modo sintetico le caratteristiche principali della nuova struttura unitaria e fornisca elementi conoscitivi degli aspetti socio-economici, territoriali ed ambientali del contesto di riferimento.

6. La domanda è valutata dalla Conferenza di servizi di cui all'art. 20.

Art. 17 – Contestualità urbanistico-edilizia

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura, ampliamento, modificazione e trasferimento di una grande struttura di vendita è contestuale a quello urbanistico edilizio.
2. Alla domanda, in caso di contestualità dei procedimenti, a pena dell'inammissibilità della stessa, devono essere inoltre allegati la richiesta di permesso di costruire o DIA, il progetto esecutivo e la documentazione prevista dalla normativa vigente in relazione ai contenuti dell'istanza.
3. La contestualità dei procedimenti comporta che il titolo edilizio (Permesso di costruire o DIA), utile alla realizzazione della grande struttura di vendita, sia rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
4. In ogni caso il titolo edilizio (Permesso di costruire o DIA) non può mai essere rilasciato prima dell'autorizzazione commerciale.
5. Qualora l'apertura, l'ampliamento, la modificazione o il trasferimento della grande struttura di vendita sia interessata a lavori che le disposizioni legislative vigenti assoggettano a DIA, alla domanda di autorizzazione commerciale deve essere allegata la relazione tecnica della DIA e i lavori possono essere iniziati solo dopo aver ottenuto l'assenso di natura commerciale.
6. Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale.
7. Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata la conferenza di servizi è convocata dal Comune a seguito di presentazione della domanda di autorizzazione commerciale corredata di tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa regionale. La domanda deve essere presentata entro i seguenti termini:
 - a) in caso di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale dopo l'adozione degli stessi;
 - b) in caso di strumenti di programmazione negoziata in variante allo strumento urbanistico comunale vigente e di rilevanza regionale, nel periodo intercorrente tra la pubblicazione della variante e l'approvazione dell'ipotesi di accordo di programma da parte della Giunta regionale; in questo caso non è richiesta la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda.
8. L'approvazione di uno strumento di programmazione negoziata in variante agli atti di pianificazione urbanistica del Comune costituisce, per la parte variata, atto di adeguamento ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del d.lgs 114/98.
9. Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura delle grandi strutture di vendita è subordinata alla positiva conclusione del procedimento di programmazione negoziata.
10. La conformità urbanistica della grande struttura di vendita deve intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale da parte del Comune.
11. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale. La mancata

correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale.

12. La verifica dell'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di natura commerciale è svolta dagli uffici comunali che producono alla conferenza di servizi apposito referto sottoscritto dal responsabile della competente struttura comunale.

13. In caso di contestualità tra procedimenti, le determinazioni della conferenza di servizi assunti favorevolmente producono effetti di permesso per costruire ed in tale caso al verbale della conferenza va allegata la quantificazione degli oneri concessori effettuata dagli uffici comunali competenti; tale verbale è assoggettato alla medesima forma di pubblicità prevista per il permesso di costruire.

14. Nel caso di area o immobile sottoposto a vincolo paesistico, paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni favorevoli della conferenza di servizi producono effetti di autorizzazione, sotto il profilo della specifica disciplina di vincolo, solo se alla conferenza partecipano i rappresentanti degli enti tutori del vincolo opportunamente convocati.

15. L'esito negativo della conferenza di servizi preclude la realizzazione del progetto, comportando effetti negativi anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.

16. Il termine legislativo di due anni previsto per l'inizio dell'attività decorre dal giorno fissato per il completamento delle opere edilizie, ancorché le opere non siano completate.

17. Nel caso di richiesta non contestuale il responsabile dell'ufficio comunale preposto può concedere la dovuta proroga dei termini legislativi fissati per l'attivazione della grande struttura di vendita. Rimane ferma la possibilità di disporre la proroga del termine di attivazione in tutti i casi in cui ricorrano motivi di comprovata necessità.

18. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia, non può in nessun caso precedere la conclusione del procedimento commerciale, pertanto i lavori edili non potranno in nessun caso iniziare prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 18 – Istanza di autorizzazione

1. Le domande di autorizzazione per il rilascio, l'ampliamento, la modificazione e trasferimento delle grandi strutture di vendita, devono essere presentate al Comune mediante la compilazione del modello ministeriale **Com. 2**.

2. Prima dell'inizio dell'attività di vendita, deve essere presentato il **modulo A) – DIAP + schede 4** (solo alimentare) **e 5** di autocertificazione igienico sanitaria. Le successive comunicazioni inerenti il subingresso per cessione o gestione dell'azienda, la cessazione dell'attività, la sospensione e/o ripresa dell'attività, nonché il cambiamento della ragione sociale, devono essere preventivamente comunicate utilizzando il **modulo B) – DIAP + schede 2 e 5**.

3. Non è ammesso l'uso di altri moduli, pertanto le istanze e le comunicazioni siano presentate con moduli liberi, queste devono essere riformulate e la validità decorrerà dalla ripresentazione dell'istanza o comunicazione formulate con i predetti moduli.

4. L'istanza o la comunicazione deve essere sottoscritta davanti il pubblico impiegato incaricato al ricevimento, diversamente deve essere accompagnata dalla fotocopia della carta d'identità.

5. Costituiscono elementi essenziali alla domanda:

- L'esatta compilazione del modello ministeriale in tutte le sue parti;
- L'esatta compilazione del modulo A) – DIAP - di autocertificazione igienico sanitaria se la struttura è già disponibile e se dovuta;
- La relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni dello strumento urbanistico comunale e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale;
- La valutazione dell'impatto occupazionale netto;
- Lo studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale;
- Lo studio dell'impatto territoriale ed ambientale;
- Lo studio dell'impatto viabilistico.

6. Ove l'intervento necessiti della procedura di VIA, e quest'ultima non sia già allegata alla domanda, il Comune deve acquisire la stessa entro il termine massimo di 120 giorni di cui all'rt. 5 comma 10 della Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14. La mancata acquisizione della VIA, secondo le modalità sopra indicate, determina il rigetto della domanda.

7. Alle domande di autorizzazione va allegato il progetto esecutivo dell'intervento proposto.

8. Le domande sono valutate in ordine cronologico e, tra domande concorrenti, la priorità è attribuita a quelle che richiedono minore superficie di vendita di nuova previsione. La precedenza o la concorrenza tra le domande è accertata su base regionale in relazione al mese di calendario in cui risultano pervenute alla Regione

9. In nessun caso è consentito il trasferimento senza nuova autorizzazione.

10. Gli elaborati dovranno essere redatti secondo le modalità indicate dalla Regione nel proprio programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale.

11. Costituiscono motivi di inammissibilità e quindi di improcedibilità della domanda:

- a) l'assenza dei requisiti soggettivi del richiedente fatto salvo quanto previsto per i centri commerciali e le strutture unitarie;
- b) la mancanza degli elementi essenziali di cui al quarto comma;
- c) la non conformità urbanistica;
- d) la mancata attestazione che per l'area oggetto di richiesta di autorizzazione non vi è 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 ovvero, in caso di bonifica dell'area, l'assenza della previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente;
- e) il contrasto con atti di programmazione o di pianificazione regionali;

- f) la presenza di condizioni di assoluta incompatibilità per gli aspetti di natura territoriale, ambientale e infrastrutturale con riferimento alle disposizioni regionali vigenti, ivi incluso il contrasto con gli indirizzi dell'ambito territoriale montano e lacustre del vigente Programma triennale (paragrafi 4.2.4 e 4.2.5), laddove si afferma un giudizio di non compatibilità della domanda per le previsioni di apertura di grandi strutture di vendita anche tramite superfici esistenti;
- g) la violazione del vincolo di destinazione di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera a) del vigente Programma triennale, sull'area precedentemente occupata da una grande struttura di vendita, in caso di autorizzazione allo spostamento in altra parte del territorio regionale.

Art. 19 - Procedure istruttorie semplificate

1. Nell'ottica di una crescita di competitività del sistema distributivo sono incentivati interventi che non richiedono l'utilizzo di nuova superficie di vendita e che operano la razionalizzazione e l'ammodernamento di quella esistente quali:

- la rilocalizzazione e il trasferimento di grandi insediamenti già autorizzati e attivi, da aree commercialmente sature in altre in cui la rete distributiva esistente è deficitaria;
- gli ampliamenti, gli accorpamenti e le concentrazioni realizzati mediante l'accorpamento e/o la concentrazione di strutture già considerate dalla banca dati regionale ed effettivamente attive.

2. La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

1. L'esatta compilazione del modello ministeriale **Com.2** in tutte le sue parti;
2. Le caratteristiche dell'insediamento commerciale richiesto;
3. La relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni dello strumento urbanistico comunale e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale;
4. Lo studio dell'impatto territoriale ed ambientale;

3. Per i casi oggetto del presente articolo la conferenza dei servizi esamina le componenti di ammissibilità relative agli aspetti urbanistico-territoriali e ambientali, ritenendosi acquisita l'ammissibilità relativa agli aspetti socio-economici, ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 18 mesi nelle sedi di cui si chiede l'ampliamento, l'accorpamento o la concentrazione e ove la struttura di vendita risultante dall'accorpamento o concentrazione non risulti di superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

4. L'istruttoria è condotta dal Comune. Nel caso di apertura di nuovi punti di vendita con accorpamento di strutture già attive l'istruttoria è condotta dalla Provincia in concorso con il Comune, in relazione alle potenziali ricadute sovracomunali del nuovo punto di vendita.

5. Nell'ambito della conferenza dei servizi il Comune, ovvero la Provincia come sopra indicato, presentano gli esiti dell'istruttoria condotta. La Provincia e la Regione, in caso di istruttoria operata dal Comune, esprimono la loro determinazione in rapporto alla sussistenza di condizioni di significativo impedimento, connesse ai propri riferimenti di programmazione.

6. In attuazione alla procedura di cui al presente articolo, gli studi di impatto generato sul contesto socio-economico, urbanistico, territoriale, trasportistico e ambientale locale in termini di compatibilità e di sostenibilità, vengono presentati nella modalità semplificata indicata dalla Regione.

Art. 20 – Convocazione conferenza regionale dei servizi

Salvo diverse indicazioni regionali, per la conferenza dei servizi si osservano le seguenti disposizioni:

1. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto, al ricevimento della domanda trasmette immediatamente o autorizza il richiedente a trasmettere immediatamente la domanda a Provincia e Regione. Successivamente da avviso all'interessato dell'avvio del procedimento richiedendo eventuali integrazioni.

2. La richiesta di integrazione interrompe i termini per l'indizione della conferenza la cui prima riunione deve svolgersi entro il 60° giorno dalla presentazione della domanda in Comune. Contestualmente avvia la verifica d'ufficio dei requisiti soggettivi e professionali autocertificati.

3. La produzione degli elementi essenziali mancanti vale come presentazione di nuova domanda.

4. Il responsabile dell'ufficio comunale preposto, riscontrata la regolarità della domanda di apertura, ampliamento, modificazione o trasferimento di una grande struttura di vendita, provvede all'istruttoria mediante il controllo dell'allegata documentazione e ne trasmette copia, riportante gli estremi del protocollo comunale o la data di spedizione se effettuata a mezzo raccomandata da parte del richiedente, agli uffici regionali e provinciali competenti e convocherà la conferenza di servizi, nel termine sopra indicato, previ accordi con la regione e la provincia.

5. La data di ricevimento della domanda da parte della Regione ha effetto per l'inserimento della stessa nell'ordine mensile di esame delle domande. La domanda ed i relativi allegati sono trasmessi alla Regione in cinque copie.

6. Nella prima seduta il Comune illustra gli esiti dell'istruttoria per gli aspetti riguardanti l'ammissibilità formale della domanda, effettuando altresì le dichiarazioni attinenti la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), qualora necessaria, e la conformità urbanistica dell'insediamento.

7. Qualora dovesse ricorrere un motivo di inammissibilità (mancanza degli elementi essenziali, non conformità urbanistica, obbligo di sottoporre l'intervento a procedura di verifica di assoggettamento alla Valutazione di Impatto Ambientale non soddisfatto alla presentazione della domanda di autorizzazione) della domanda la conferenza ne prende atto e si chiude il procedimento in corso.

8. Se non ricorre alcun motivo di inammissibilità o di improcedibilità, la Conferenza di servizi dichiara la domanda procedibile e prende atto delle dichiarazioni e delle attestazioni del Comune in ordine alla conformità urbanistica.

9. Nella prima seduta della Conferenza di servizi sono individuati, su proposta del Comune, i soggetti (Comuni contermini, Provincia, eventuali altri Enti Locali, Associazioni territoriali di rappresentanza imprenditoriale, Associazioni di tutela dei consumatori, Organizzazioni sindacali dei lavoratori) che possono interloquire sulla definizione delle condizioni di sostenibilità in

quanto direttamente interessati dalle esternalità positive o dagli effetti negativi prodotti dall'insediamento commerciale proposto.

10. Il Comune, entro 5 giorni dalla effettuazione della prima seduta, chiede ai soggetti di cui al comma precedente di formulare per iscritto le proposte in ordine ad eventuali azioni e opere ritenute necessarie per gli aspetti di loro competenza.

11. Nella seconda seduta della Conferenza di servizi, da effettuarsi di norma entro 30 giorni dalla prima, è dichiarata la compatibilità della domanda e sono definite le condizioni di sostenibilità sulle quali avviare un confronto con i soggetti di cui al comma 10.

12. Nella terza seduta della Conferenza di servizi, da effettuarsi di norma entro 60 giorni dalla prima, si procede ad una prima valutazione delle condizioni di sostenibilità. Il richiedente, in tempo utile per la terza seduta comunica a Regione, Provincia e Comune le proprie disponibilità in ordine a tutte le azioni e misure compensative atte a garantire la sostenibilità dell'intervento. Le attività di cui ai commi 10,11, 12 e 13, possono svolgersi anche in un'unica seduta.

13. In assenza di accordi o intese con i soggetti di cui al comma 10 in ordine alle condizioni di sostenibilità, entro il sessantesimo giorno dalla data di effettuazione della prima seduta, e comunque in tempo utile per la terza seduta, il Comune acquisisce il contributo valutativo dei predetti soggetti ai quali deve essere dato un termine perentorio per esprimere le loro valutazioni. La mancata espressione, ovvero l'espressione dei predetti soggetti oltre i termini, deve intendersi quale valutazione positiva.

14. Le determinazioni conclusive della Conferenza di servizi che formula il giudizio di compatibilità della domanda e definisce le condizioni di sostenibilità dell'intervento sono in ogni caso validamente assunte:

- entro il termine di 120 giorni dalla data di effettuazione della prima seduta della Conferenza di servizi;
- qualora la prima riunione della Conferenza di servizi non sia stata effettuata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, entro 120 giorni dal sessantesimo giorno dal ricevimento della domanda da parte della Regione.

15. Qualora il Comune non convochi la Conferenza di servizi nel termine prescritto, la stessa è convocata dalla Regione previo invito ad adempiere a norma della legge regionale n. 14/99.

Art. 21 – Soggetti partecipanti alla conferenza dei servizi

1. Partecipano alla conferenza dei servizi:

- Per la Regione il Direttore Generale o dirigente delegato;
- Per la Provincia il dirigente o funzionario incaricato;
- Per il Comune i responsabili degli uffici commercio ed urbanistica.

2. Sono altresì convocati, a titolo consultivo:

- i rappresentanti dei Comuni contermini;

- i rappresentanti le organizzazioni dei consumatori;
- i rappresentanti delle imprese del commercio più rappresentative in relazione al bacino d'utenza dell'insediamento e all'ambito territoriale in cui l'intervento si colloca;

3. I soggetti che partecipano a titolo consultivo hanno diritto di accesso ai documenti istruttori e possono presentare documenti, osservazioni, controdeduzioni e memorie.

4. La priorità nell'ordine di trattazione delle pratiche sulla base delle dichiarazioni contenute nelle domande, salvo verifiche da effettuarsi anche in sede di conferenza dei servizi, è fissato dalla Regione.

5. In particolare i criteri di priorità saranno applicati in base alle dichiarazioni contenute nella domanda o nella documentazione allegata, salvo che Provincia e/o Comune segnalino l'insussistenza delle condizioni richieste.

6. Verificata l'eventuale esistenza di rilevanti impatti sovraregionali o sovraprovinciali conseguenti alla realizzazione, all'ampliamento o al trasferimento di una grande struttura di vendita, la Regione acquisisce agli atti i pareri delle altre Regioni e delle Province interessate e ne tiene conto ai fini dell'espressione del proprio parere.

7. Il rappresentante della Provincia partecipa alla conferenza dei servizi ed esprime il proprio voto anche sulla base di:

- verifica di congruenza dell'intervento rispetto al proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o sulla base di apposito stralcio del Piano stesso riferito al settore commerciale;
- valutazione d'insieme dei contributi forniti dai Comuni, compresi nel territorio provinciale e maggiormente interessati dagli impatti commerciale, territoriale e ambientale conseguenti alla realizzazione del nuovo intervento.

Art. 22 - Procedura per apertura di grandi strutture aventi superfici di vendita superiori a mq. 15.000

1. L'apertura di nuovi insediamenti con superfici di vendita superiori a mq 15.000 è consentita esclusivamente nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

2. In riferimento ai procedimenti di cui al comma 1 la domanda può essere presentata:

a) nei casi in cui lo strumento di programmazione negoziata produce anche effetti di variante agli strumenti urbanistici vigenti, entro i termini di cui all'art. 5, comma 16 ter della Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14;

b) negli altri casi, contestualmente all'insediamento della segreteria tecnica (o al momento dell'adesione da parte della Regione) o ad altra fase della procedura di programmazione negoziata che consenta la conclusione dei procedimenti entro i termini di cui all'art. 5 della legge regionale n. 14/99.

3. Le istanze relative alle autorizzazioni inerenti le grandi strutture di vendita inserite in strumenti di programmazione negoziata o nei Piani d'area di cui alla legge regionale n. 12/2005, sono valutate dalla struttura regionale competente in materia di commercio interno.

Art. 23 - Procedure istruttorie in caso di modificazione delle strutture esistenti

1. Il presente paragrafo definisce le procedure da applicarsi nei casi di razionalizzazione, riqualificazione e ammodernamento delle strutture esistenti mediante variazione del settore merceologico, trasferimenti, modificazioni, concentrazioni, accorpamenti, ampliamenti e rilocalizzazioni.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 16, comma 3, lettera a), fatta eccezione per gli ampliamenti, che non superano mq. 5.000 di superficie di vendita l'istruttoria è condotta dalla Provincia in collaborazione con Comune e Regione per le valutazioni di rilievo sovra comunale e per gli aspetti di loro competenza. Nell'ambito della Conferenza di servizi il Comune presenta gli esiti dell'istruttoria condotta e sulla base della stessa esprime le proprie determinazioni. La Provincia e la Regione esprimono le proprie determinazioni in rapporto alla sussistenza di condizioni di significativo impedimento, connesse ai propri riferimenti di programmazione.

3. Ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 12 mesi, la Conferenza di servizi esamina le componenti di compatibilità relative agli aspetti urbanistico-territoriali e ambientali ritenendosi acquisita la compatibilità relativa agli aspetti commerciali.

4. Per gli interventi di cui all'art. 16, comma 3, lettera a), le condizioni di sostenibilità dell'intervento debbono essere garantite in misura non inferiore al 50% di quelle richieste per l'apertura di nuovi insediamenti.

5. Per gli stessi interventi di cui al comma precedente le cui dimensioni sono superiori a mq. 5.000, fatta eccezione per gli ampliamenti, l'istruttoria è condotta da ciascun componente la Conferenza di servizi secondo le proprie competenze. Per tali interventi le condizioni di sostenibilità debbono essere garantite in misura non inferiore al 75% di quelle riguardanti l'apertura di nuovi insediamenti.

6. Nei casi di cui all'art. 16, comma 3, lettera c) l'istruttoria è condotta dal Comune limitatamente alla valutazione di compatibilità dell'intervento per gli aspetti urbanistico-territoriali ed ambientali.

7. Non è consentito utilizzare le superfici di vendita autorizzate ma non ancora attivate nel termine di due anni e soggette a proroga per trasferimenti, ampliamenti o accorpamenti. E' ammesso l'ampliamento di strutture di vendita non attivate e soggette a proroga.

8. In presenza di entrambi i settori merceologici è consentita la variazione degli stessi entro il 25% della superficie di vendita complessiva esistente al momento della richiesta per la quota di superficie non superiore a 15.000 mq. ed entro il 10% per la quota di superficie eccedente il predetto limite. In presenza del solo settore merceologico alimentare è consentita la variazione a favore del settore non alimentare entro i limiti sopra indicati. In presenza del solo settore merceologico non alimentare la predetta variazione è consentita entro il 20% della superficie di vendita complessiva con contestuale riduzione del 5% della restante superficie del settore non alimentare.

9. I Comuni procedono alla modifica delle autorizzazioni per una sola volta nel corso del triennio di vigenza del Programma triennale sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno.

Art. 24 - Il rapporto di impatto

1. Il Rapporto di impatto è finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata prevista dal Programma triennale in sede di Conferenza di servizi nonché a fornire le valutazioni e le proposte del promotore sulle misure compensative degli effetti d'impatto prodotti dall'insediamento commerciale. Il Rapporto è articolato in quattro sezioni corrispondenti alle tre componenti di valutazione - commerciale, urbanistico-territoriale, ambientale - e ad una sezione riguardante le proposte relative alle condizioni di sostenibilità dell'intervento.

2. Per ciascuna delle tre sezioni del rapporto di impatto:

- commerciale
- urbanistico-territoriale
- ambientale

il rapporto deve essere articolato in:

- quadro di riferimento programmatico
- quadro di riferimento progettuale
- descrizione dell'impatto.

3. La sezione ambientale del Rapporto di impatto si intende acquisita qualora il progetto dell'intervento commerciale sia già stato sottoposto con esito positivo alla procedura di VIA.

4. La sezione urbanistico-territoriale del Rapporto di impatto è da predisporre nella forma semplificata nei casi in cui l'intervento oggetto di richiesta di autorizzazione è previsto all'interno di un Programma Integrato d'Intervento, di un Accordo di programma o di altro Atto di programmazione negoziata in variante al PRG per il quale sia stata positivamente svolta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 25 - Modalità di valutazione

1. Secondo i principi e gli obiettivi stabiliti nel Programma triennale, la valutazione di compatibilità e di sostenibilità delle domande per l'apertura e la modificazione dei punti di vendita della grande distribuzione, in sede di Conferenza di servizi, avviene sulla base dei criteri generali di valutazione di cui al successivi capoversi e con i seguenti passaggi:

- a) esame di ammissibilità (e procedibilità) della domanda;
- b) valutazione integrata di impatto (ovvero di compatibilità) dell'intervento;
- c) verifica della sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'intervento;
- d) determinazioni finali della Conferenza di servizi.

Art. 26 - Esame di ammissibilità della domanda

1. Si verifica l'inesistenza di elementi formali e sostanziali preclusivi all'esame di merito delle domande da parte della Conferenza di servizi, come indicato all'art. 21, comma 7.
2. A seguito di positiva verifica circa tale inesistenza si procede alle fasi successive della Conferenza di servizi, come indicato al precedente articolo.

Art. 27 - Valutazione integrata dei nuovi insediamenti della grande distribuzione

1. Al fine di garantire equità ed attendibilità degli studi di impatto oggetto di valutazione integrata della compatibilità di cui al presente paragrafo, la Conferenza di servizi procederà alla valutazione degli studi di impatto formulati utilizzando, nelle valutazioni economiche, le metodologie e le informazioni statistiche (banca dati) della Regione.
2. A partire dal Rapporto di impatto, in sede di Conferenza di servizi, viene operata la valutazione integrata sulla base dei criteri generali di valutazione di cui al precedente articolo 24, anche in relazione agli obiettivi specifici indicati nel Programma triennale per i diversi ambiti territoriali.
3. Ciascun Ente partecipante alla Conferenza di servizi a titolo deliberativo (avente cioè espressione di voto), esprime il proprio voto facendo riferimento agli elementi di valutazione conseguiti nel corso delle attività della Conferenza di servizi e alla coerenza con i propri atti di riferimento normativo e programmatico.
4. L'espressione di voto del Comune e della Provincia avviene sulla base di un parere motivato, assunto dall'organo competente di ciascun Ente ai sensi del proprio Statuto e delle proprie disposizioni organizzative. La Regione esprime il proprio voto sulla base dei punteggi conseguiti dalla domanda secondo quanto previsto dal successivo titolo III.
5. In ogni caso, qualora vi sia stata applicazione con esito positivo della procedura di Verifica o di Valutazione dell'Impatto Ambientale in base alla vigente normativa in materia, si intenderà assolta con il massimo punteggio conseguibile la valutazione della compatibilità ambientale, assumendone le relative determinazioni.
6. Per ciascuna delle suddette componenti di valutazione dovranno essere accertate, in sede di Conferenza di servizi, le condizioni di compatibilità, in base alle disposizioni del Programma triennale e con le modalità per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.
7. L'assenza delle condizioni di compatibilità non consente il pronunciamento positivo da parte della Conferenza di servizi.
8. Il rappresentante della Regione esprime voto non favorevole nel caso di sussistenza di condizioni di incompatibilità verificate con i parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.
9. Per la valutazione delle distinte componenti di esame si considerano i fattori indicati dal Programma triennale, come specificati nei parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.

10. La Regione esprime il proprio giudizio di compatibilità, per ciascuna componente di valutazione, mediante un sistema di valutazione a punteggi per i diversi fattori di giudizio esplicitato nei parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.

Art. 28 - Verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento

1. Il positivo giudizio di compatibilità dell'insediamento costituisce un presupposto necessario ai fini del successivo accoglimento della domanda da parte della Conferenza di servizi.

2. Verificata la compatibilità dell'insediamento commerciale, la Conferenza di servizi, sulla base delle proposte formulate dall'operatore e di quelle emerse nel corso dell'istruttoria, accerta la sussistenza delle condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale dell'insediamento commerciale.

3. Con i soggetti indicati ai sensi del precedente articolo 21, la Conferenza di servizi deve stabilire se sussistono o possono ancora intervenire le condizioni di sostenibilità in relazione alle quali esprimerà il giudizio finale di accoglimento della domanda.

4. A tal fine sono considerate:

- le opere di compensazione delle esternalità negative sul territorio e sull'ambiente causate dagli impatti conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali e delle opere connesse;
- le misure di integrazione delle grandi strutture di vendita nel contesto socio-economico, ambientale e territoriale di riferimento;
- le garanzie offerte dall'operatore per la realizzazione degli impegni assunti;
- gli accordi e le intese tra i vari soggetti pubblici e privati conseguiti prima o durante la Conferenza di servizi.

5. La definizione puntuale delle condizioni di sostenibilità deve essere effettuata ricercando il partenariato e la massima condivisione possibile da parte degli Enti locali e di tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza.

6. Saranno ritenute non soddisfatte le condizioni di sostenibilità nei casi in cui:

- vi sia la indisponibilità dell'operatore a realizzare le opere di compensazione indicate dalla Conferenza di servizi;
- le garanzie offerte dall'operatore non siano ritenute dalla Conferenza di servizi sufficienti o idonee ad assicurare la realizzazione di alcune opere o misure (almeno quelle più significative);
- sulla efficacia delle predette misure non si riscontri un significativo livello di condivisione da parte dei soggetti di cui all'articolo 21 qualora le misure riguardino il territorio o le aree di competenza degli stessi.

7. Il giudizio finale viene operato dalla Conferenza di servizi tenendo conto dell'insieme degli elementi sopra indicati e delle valutazioni espresse dai soggetti pubblici e privati interessati secondo il sistema a punteggi di cui ai parametri per la valutazione integrata d'impatto e per la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande.

8. La non sussistenza delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento proposto comporta il rigetto della domanda.

9. Le condizioni di sostenibilità del nuovo punto di vendita devono essere rapportate al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

10. Nel caso in cui dovesse sussistere la necessità della realizzazione di opere infrastrutturali atte ad integrare il nuovo punto di vendita nel contesto viabilistico, urbanistico, ambientale, sia esso comunale o sovra comunale, e opere necessarie alla loro manutenzione, queste dovranno essere espressamente e precisamente individuate - con il consenso delle competenti Amministrazioni Pubbliche - quali condizioni di efficacia dell'autorizzazione con l'eventuale conseguente impegno a carico del richiedente; fino alla loro completa esecuzione non si potrà procedere alla autorizzazione o all'apertura dell'esercizio commerciale, salvo che la mancata realizzazione delle opere non sia imputabile, anche parzialmente, a una causa dipendente dall'operatore.

11. In particolare ove si ravvisi la necessità di opere di rilievo sovracomunale, l'autorizzazione non potrà essere rilasciata, salvo specifica previsione contenuta in accordi e intese tra i Comuni e gli Enti interessati dagli interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, e conseguente impegno richiamato nell'autorizzazione commerciale.

Art. 29 - Determinazioni finali della Conferenza di servizi

1. Regione, Provincia e Comune concorrono alla valutazione integrata dell'impatto generato dal punto di vendita proposto, acquisendo i contributi di tutti i soggetti partecipanti anche a livello consultivo alla Conferenza di servizi. Le osservazioni formulate per iscritto dai soggetti chiamati a partecipare a titolo consultivo, sono controdedotte dal Comune, o dalla Provincia qualora responsabile dell'istruttoria; delle osservazioni formulate e delle relative controdeduzioni è riportata traccia nel verbale della Conferenza di servizi.

2. La Conferenza, su proposta del Comune, individua, anche in relazione al bacino di gravitazione, il contesto territoriale ed i soggetti interessati dagli effetti d'impatto ai fini della definizione delle condizioni di sostenibilità dell'intervento.

3. La Provincia raccoglie le osservazioni e le indicazioni dei Comuni interessati significativamente alle ricadute dell'intervento.

4. La Regione acquisisce l'eventuale parere di altre Regioni o di altre Province interessate solo in caso di rilevante impatto sovra regionale o sovra provinciale dell'intervento.

5. Tutti i Soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi possono comunque fornire contributi per una piena valutazione dei suddetti elementi.

6. La Conferenza di servizi considera, in sede di valutazione complessiva della domanda presentata, tali osservazioni e pareri.

7. Regione, Provincia e Comune esprimono il proprio voto in sede di Conferenza di servizi, con riferimento all'insieme degli elementi di valutazione riferiti alle competenze di ciascun Ente.

8. Per gli interventi relativi all'articolo 23 il Comune o la Provincia espletano le valutazioni istruttorie in ordine anche al complesso di elementi di competenza regionale, ferma restando l'autonomia dell'espressione di voto del Rappresentante regionale e l'efficacia del parere di questi.

Art. 30 – Esposizione del titolo

1. L'autorizzazione è rilasciata come da modello ministeriale contenuto nel **Com. 2** che, unitamente alla DIAP, dovrà essere tenuta esposta nel punto di vendita ed esibita a richiesta degli organi preposti al controllo. Le autorizzazioni rilasciate in osservanza all'ex legge 426/71, sono sostituite d'ufficio con le nuove autorizzazioni.

2. E' fatto obbligo agli interessati di osservare le eventuali prescrizioni in essa contenute e di comunicarne preventivamente ogni variazione.

Procedimento per l'attivazione di un centro commerciale

Art. 31 – Strutture di vendita unitarie

1. Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono rilasciate seguendo le procedure previste per le medie o grandi strutture di vendita e le specifiche prescrizioni contenute nell'elaborato di programmazione commerciale. Alle strutture di vendita unitarie di cui all'articolo 3, è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario. La predetta autorizzazione deve puntualmente indicare anche la specifica tipologia di struttura unitaria di vendita
2. Il passaggio da una tipologia ad un'altra può essere soggetto ad una nuova valutazione limitatamente agli aspetti ed alle caratteristiche che inducono ad un maggior impatto socio-economico e di sostenibilità.
3. In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.
4. Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.
5. Le superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della citata autorizzazione unitaria. La superficie di vendita della struttura di vendita unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.
6. L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria configura un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere e necessita quindi dell'avvio del relativo procedimento autorizzatorio. Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori dalla struttura di vendita unitaria.
7. La domanda di apertura e di modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore. Ai sensi del precedente comma 1, nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa, la tipologia di struttura unitaria per cui si chiede l'autorizzazione. Il richiedente l'autorizzazione unitaria può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni di cui al precedente comma 3.
8. Fatta salva la specifica destinazione urbanistica, i Comuni non possono rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie come indicate nell'articolo 3 del presente regolamento, cui devono essere applicate le procedure di autorizzazione previste per le medie o le grandi strutture di vendita.
9. Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 114/98.

Norme finali e transitorie del Titolo I

Art. 32 – Esercizi esistenti

1. Le autorizzazioni ex legge 426/71 saranno convertite d'ufficio senza obblighi da parte dei titolari.

Art. 33 – Norma finale

1. Le presenti norme procedurali sottendono all'applicazione delle scelte di cui al successivo titolo di programmazione commerciale, sostituiscono ed abrogano ogni altra disposizione comunale con esse in contrasto.

2. La programmazione riportata nell'apposito titolo, ha la stessa validità del PGT e può essere rivista prima qualora vengano riscontrate consistenti modifiche socio economiche od urbanistiche tali da giustificarne la revisione.

3. Le disposizioni contenute nel titolo di programmazione hanno valenza regolamentare ed esecutive per le presenti norme procedurali.

4. La revisione alla scadenza di validità o ogni altra revisione sono disposte dalla Giunta Comunale e l'atto deliberativo costituirà nuovo atto di programmazione per l'insediamento delle strutture commerciali di vendita al dettaglio.

5. Le violazioni alle presenti norme ed a quelle di applicazione contenute nel successivo titolo di programmazione, se non sanzionate da leggi speciali, sono sanzionate con la procedura di cui alla legge 689/81, con la sanzione amministrativa da € 50,00 ad € 500,00 determinata ai sensi dell'articolo 7 bis del DLgs 267/2000; autorità competente a ricevere il rapporto e scritti difensivi è il Sindaco.

TITOLO II

DISCIPLINA

URBANISTICA

SETTORE

COMMERCIALE

Art. 34 – Ambito sviluppo commerciale

1. Con riferimento alla programmazione regionale per la distribuzione commerciale al dettaglio, il **Comune di Bottanuco** è collocato nell'ambito commerciale metropolitano di Bergamo.
2. L'ambito è particolarmente critico per l'elevata urbanizzazione, i livelli di inquinamento dell'aria e la presenza di viabilità primaria e secondaria a forte congestione di traffico.
3. Gli indirizzi regionali, per detto ambito, indicano i seguenti obiettivi da raggiungere:
 - riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
 - forte disincentivo all'apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
 - promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa purché integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;
 - disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non 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;
 - consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;
 - integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
 - attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.

Art. 35 – Indicazioni per negozi di vicinato

1. Riconoscendo nell'esercizio dell'attività commerciale in esame, l'esercizio del diritto privato di libertà d'impresa, costituzionalmente protetto, si ritiene che l'interesse generale di recupero o tutela di determinati ambiti paesaggistici, storici o culturali del territorio debbano comunque essere tutelati mediante adeguata programmazione localizzativa e qualitativa dell'attività distributiva creando possibilità commerciali anche di tipo aggregato.
2. A tale fine si indica che la generica destinazione d'uso ad attività di tipo "terziario" o generica "commerciale" riportata negli atti di pianificazione urbanistica nel consentire l'insediamento dei soli negozi di vendita al dettaglio classificati di vicinato, deve necessariamente coniugarsi con le scelte di localizzazione e qualitative riportate nel successivo titolo di programmazione.

Art. 36 – Indicazioni per le medie strutture di vendita

1. Il Comune promuove sviluppo delle medie strutture di vendita attraverso la programmazione di cui al successivo titolo.
2. In coerenza con l'orientamento finalizzato alla qualificazione degli insediamenti commerciali è data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli

esercizi della rete distributiva esistente. Sono in particolare valorizzati gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria.

3. L'attivazione di nuove medie strutture di vendita la cui realizzazione sia, o non sia, subordinata ad interventi edilizi, è realizzabile solo mediante procedure attuative negoziate. E' in ogni caso preferibile che gli interventi sulle medie strutture di vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete commerciale esistente o di nuovo insediamento.

4. Dovrà essere data priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sotto utilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

5. L'idoneità urbanistica alla destinazione commerciale per media struttura di vendita viene indicata con riferimento alle categorie come definite all'art. 3 del presente elaborato regolamentare.

Art. 37 – Indicazioni per le grandi strutture di vendita

1. Il Programma regionale non fornisce alcun obiettivo di sviluppo della grande distribuzione, esprimendo l'esigenza di una crescita ad impatto zero delle grandi strutture di vendita, tenuto conto anche del forte incremento registrato dalla stessa negli anni più recenti in relazione ai livelli di presenza ormai prossimi a quelli europei.

2. Tale indirizzo si coniuga con la priorità attribuita alla razionalizzazione e alla riqualificazione delle strutture già esistenti, ferma restando, sempre ed in ogni caso, l'esclusione di qualsiasi automatismo autorizzatorio e/o atto dovuto.

3. L'assenza di obiettivi di sviluppo comporta una valutazione negativa delle domande di apertura delle grandi strutture che richiedono nuova superficie di vendita pertanto, in relazione agli indirizzi specifici forniti dalla programmazione regionale, vengono individuati anche i seguenti obiettivi per orientare lo sviluppo di questa tipologia di vendita:

- priorità e agevolazione di interventi che non richiedono nuova superficie di vendita e sono finalizzati alla razionalizzazione della rete distributiva esistente;
- attenzione alla sostenibilità socio-economica, ambientale e territoriale degli insediamenti della grande distribuzione;
- attenzione agli effetti differenziati delle diverse tipologie distributive, in particolare le medie strutture di vendita e gli insediamenti che per la loro allocazione si configurano come strutture unitarie di vendita.

4. L'apertura di nuovi insediamenti con superfici di vendita uguali o superiori a mq. 15.000, è vietata in qualunque ambito del territorio se non esclusivamente rientrante nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata che affrontino l'insediamento in una logica di progettualità integrata e nell'ottica di una complessiva riqualificazione del contesto economico, insediativo ed urbano di riferimento con particolare riferimento al recupero di aree industriali dismesse.

5. In particolare per l'impatto socio-economico (e quindi relativamente alla compatibilità dell'insediamento) il giudizio dovrà essere operato, rispetto ad insediamenti con superficie di vendita inferiore a mq. 15.000, tenendo conto del reale valore aggiunto che l'intervento potrà

apportare all'economia del territorio comunale e dell'effettivo servizio arrecato al consumatore dalla nuova struttura rispetto agli eventuali effetti negativi sull'occupazione nell'area interessata e sulla rete distributiva esistente.

Art. 38 – Gli strumenti di programmazione negoziata

1. Gli strumenti di programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma, etc.) sono da utilizzare obbligatoriamente per gli insediamenti della grande distribuzione in presenza del significativo ruolo relazionale che lo strumento svolge nella concertazione tra il Comune e gli operatori privati.

2. L'azione amministrativa deve essere responsabilmente esercitata con l'applicazione di idonee modalità di valutazione del contesto urbanistico locale e intercomunale prestando massima attenzione:

- alla congruità dell'insediamento commerciale con le caratteristiche urbanistiche e socio-demografiche generali del comune e del suo contesto territoriale più ampio;
- alle caratteristiche di accessibilità e di funzionalità dell'ambito urbano interessato dall'insediamento e le potenzialità di qualificazione locale generate dalla localizzazione di nuovi servizi commerciali;
- al riutilizzo di aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche, evitando in assoluto nuovo consumo di suolo, valutando come consumo di territorio anche gli effetti di sconfinamento, separazione, interclusione di aree derivanti dalla localizzazione dell'insediamento e dalle infrastrutture relative, ma anche il riutilizzo di aree in cui i valori di concentrazione per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee superino quelli limite accettabili, così come stabiliti dalla normativa ambientale vigente;
- alla presenza di funzioni diverse da quella commerciale con la creazione di servizi commerciali polifunzionali, privilegiando destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive;
- all'equilibrato rapporto tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità pubblica;
- all'inserimento del manufatto nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale, non limitando la valutazione alla struttura edilizia in sé, ma ricercando soluzioni di qualità urbana;
- alla possibilità di articolazione tipologica delle attività di vendita quale fattore di diversificazione dell'offerta commerciale e di miglioramento complessivo della qualità urbana.

3. L'attivazione di grandi strutture di vendita devono generare condizioni negoziate di miglioramento nell'integrazione col tessuto commerciale esistente attraverso:

- l'adozione di meccanismi di sostegno/incentivo economico agli esercizi di prossimità nel centro storico, prevedendo un concorso delle grandi strutture di vendita alla realizzazione di piani e programmi per lo sviluppo delle piccole imprese commerciali;
- il ricorso a procedure di concertazione sovracomunale, valutando l'opportunità di assicurare la realizzazione di opere di urbanizzazione, finalizzate a garantire una adeguata infrastrutturazione territoriale.

Art. 39 – Indicazioni per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande

1. L'insediamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande non corrisponde necessariamente alla specifica previsione urbanistica dovendosi collocare il servizio nei diversi ambiti insediativi sia residenziali, produttivi, commerciali o di terziario ed in ambiti di servizio pubblico; pertanto la localizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è resa complementare ad ogni destinazione d'uso urbanistico principale di aree o immobili purché in esecuzione del specifico regolamento comunale vigente e relativa programmazione localizzativa.

2. Per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati, non rientranti nel contesto del pubblico servizio, il regolamento comunale e di programmazione, disciplina la compatibilità urbanistica dell'esercizio al fine di evitare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata nel tempo.

3. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, non rientranti nella programmazione localizzativa sono comunque sottoposte all'osservanza delle disposizioni del vigente regolamento comunale in materia e relative disposizioni di polizia in quanto applicabili.

Art. 40 – Indicazioni per l'individuazione di aree da destinare al commercio su aree pubbliche

1. Le aree destinate all'esercizio del commercio su aree pubbliche sono quelle di proprietà od uso pubblico indicate nello specifico elaborato di pianificazione, allegato al regolamento comunale di disciplina della materia, ed ogni altra area, anche privata, della quale l'amministrazione ne abbia la disponibilità e ritenga di dover utilizzare per l'esercizio del commercio in questione.

2. L'individuazione urbanistica delle aree per l'esercizio del commercio su aree pubbliche deve tener conto del diritto di godimento della proprietà privata, del diritto alla sicurezza ed alla mobilità da parte dei cittadini.

Art. 41– Indicazioni per l'esercizio delle attività di polizia amministrativa ed agenzie diverse di servizio

1. L'insediamento delle attività soggette ad autorizzazione di polizia amministrativa ed altre attività economiche di seguito indicate:

Spettacoli pirotecnici e viaggianti

Attività di spettacolo o trattenimenti pubblici, accademie e sale da ballo

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

Sale gioco, da bigliardo, sale scommesse, sorti locale

Piscine, bagni pubblici, palestre e centri similari

Noleggio, rimessa e stallaggio

Agenzie d'affari e servizi

2. Se non diversamente disciplinate da specifico regolamento e programmazione comunale, sono soggette alle disposizioni speciali di sicurezza che regolano la costruzione e l'individuazione delle aree urbanistiche d'insediamento e sono da ricondursi alle eventuali similitudini, raggruppamenti o compatibilità indicati nel PGT anche in termini generali.

3. Le diverse agenzie bancarie, di credito, di pegno, d'assicurazione e di ogni altra forma, sono esercitabili nel rispetto del minimo concorrenziale e delle disposizioni urbanistiche correlate all'uso degli immobili. Qualora si ravvisasse la necessità di estendere la programmazione localizzativa anche alle predette attività, la Giunta Comunale potrà deliberare in tal senso e l'atto deliberativo integrerà il successivo titolo di programmazione.

Art. 42 – Produttori agricoli

1. Le attività di vendita diretta da parte imprenditori agricoli sono attivabili mediante presentazione del **modulo A) – DIAP + schede 4 e 5** - solo se l'attivazione è assentita nel successivo titolo di programmazione.

2. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia e metodologia produttiva deve essere preventivamente comunicata utilizzando il **modulo B) – DIAP + scheda 5**.

3. Gli imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti nel registro delle imprese, possono vendere direttamente al dettaglio i prodotti provenienti in misura prevalente dalle rispettive aziende.

4. La vendita al dettaglio, esercitata su superfici all'aperto nell'ambito dell'azienda agricola o di altre aree private di cui gli imprenditori agricoli abbiano la disponibilità od in forma itinerante, è soggetta a previa comunicazione al comune mediante presentazione del **modulo A) – DIAP + schede 4** e può essere effettuata immediatamente il giorno dopo la presentazione al protocollo del comune.

5. La comunicazione di cui al comma precedente, oltre alle indicazioni delle generalità del richiedente, dell'iscrizione nel registro delle imprese e degli estremi di ubicazione dell'azienda, deve contenere la specificazione dei prodotti di cui s'intende praticare la vendita e delle modalità con cui si intende effettuarla, ivi compreso il commercio elettronico.

6. Per la vendita al dettaglio su aree pubbliche mediante l'utilizzo di un posteggio la comunicazione deve contenere la richiesta di assegnazione del posteggio medesimo, ai sensi del vigente regolamento comunale per l'esercizio del commercio su aree pubbliche.

7. La presente disciplina si applica anche nel caso di vendita di prodotti derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, finalizzate al completo sfruttamento del ciclo produttivo dell'impresa.

8. Non possono esercitare l'attività di vendita diretta gli imprenditori agricoli, singoli o soci di società di persone e le persone giuridiche i cui amministratori abbiano riportato, nell'espletamento delle funzioni connesse alla carica ricoperta nella società, condanne con sentenza passata in giudicato, per delitti in materia di igiene e sanità o di frode nella preparazione degli alimenti nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività. Il divieto ha efficacia per un periodo di cinque anni dal passaggio in giudicato della sentenza di condanna.

9. Alla vendita diretta disciplinata dal presente articolo non si applicano le disposizioni del DLgs 114/98 a condizione che l'ammontare dei ricavi derivanti dalla vendita dei prodotti non

provenienti dalle rispettive aziende, nell'anno solare precedente, non sia superiore a 160.000 euro per gli imprenditori individuali ovvero a 4 milioni di euro per le società.

10. Ogni forma di somministrazione di alimenti e bevande da parte dei produttori agricoli è permessa soltanto nell'esercizio dell'attività agrituristica.

11. Alle presenti attività di vendita al dettaglio si applicano le disposizioni igieniche-sanitarie previste dal titolo IV del regolamento d'igiene tipo ed a conclusione del procedimento l'ufficio competente rilascerà una presa d'atto con le eventuali prescrizioni ed orari da osservare nell'esercizio dell'attività.

Art. 43 – Produttori di alimenti

1. Le attività produttive di gastronomia, rosticceria, panetteria, focacceria, pizzeria, pasticceria, gelateria, e simili, da attivarsi in ambiti urbanisticamente individuati come residenziali, indipendentemente dalla compatibilità, complementarietà o accessoriarietà indicate dallo strumento urbanistico, poiché si collocano al di fuori di ambiti destinati all'esercizio di attività produttive, collocandosi, invece, in contesti storici o residenziali nei quali corre la necessità di garantire un equilibrato inserimento delle attività necessarie al fabbisogno residenziale ed in modo da non compromettere il delicato assetto viabilistico e di ordine sociale delle stesse aree storiche – residenziali, sono attivabili solo se assentite nel successivo titolo di programmazione e con le modalità in esso descritte.

2. Le attività produttive di alimenti, collocate in ambiti urbanistici produttivi e comunque diversi da quelli indicati nel punto precedente, possono esercitare la vendita dei propri prodotti direttamente sul luogo di produzione o in locali ad esso attigui in misura del 20% della slp e comunque per una superficie massima di vendita di 300 mq.

3. I produttori di alimenti. In osservanza dei commi precedenti, possono iniziare l'attività il giorno successivo alla presentazione del **modulo A) – DIAP + schede 4 e 5**. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia e metodologia produttiva deve essere preventivamente comunicata utilizzando il **modulo B) – DIAP + scheda 5**.

4. Ricorrendolo la necessità imprenditoriale, su esplicita richiesta da parte dell'interessato e previa negoziazione con l'amministrazione comunale, può essere autorizzata anche la somministrazione dei propri prodotti e di bevande con limite alcolico sino a 21°, nonché di prodotti diversi, ma affini o accessori alla produzione.

5. La speciale autorizzazione accessoria di somministrazione o di vendita è rilasciabile alle seguenti condizioni:

- la richiesta deve essere presentata esclusivamente dal titolare dell'azienda interessata e non da parte della proprietà immobiliare;
- è strettamente collegata al ciclo produttivo dell'azienda e non è cedibile ad altri se non in cessione con l'azienda stessa;
- non è trasferibile altrove;
- l'attività di vendita di prodotti diversi, ma affini o accessori alla produzione deve contenersi nel limite massimo del 50% della superficie massima individuata ai sensi del comma 2, mentre la superficie di somministrazione non può eccedere i 50 mq. nel rispetto comunque del predetto 50%;
- la vendita e somministrazione riguarda prodotti di propria produzione e eventuali prodotti affini indicati nella stessa autorizzazione; la somministrazione di prodotti non

indicati nell'autorizzazione configurerà violazione all'articolo 86 del TULPS e sanzionato ai sensi dell'art. 17bis, 1° comma, dello stesso TULPS; la vendita di prodotti non contenuti nell'autorizzazione configurerà violazione all'articolo 22, 1° comma, del DLgs 114/98;

- il rilascio è subordinato alla negoziazione di standard qualitativi in misura del 100% della superficie di vendita come definita al comma 2;
- la corresponsione dei predetti standard qualitativi non incide sulla destinazione d'uso urbanistico dell'area, ma concorre ad introdurre la possibilità commerciale in termini accessori all'attività produttiva; pertanto in cessazione dell'attività viene meno il predetto presupposto di accessorietà rimanendo la destinazione d'uso principale esclusivamente quella originaria;
- la predetta attività accessoria deve essere assentita nel successivo titolo di programmazione.

6. Alle presenti attività si applicano le disposizioni igieniche-sanitarie previste dal titolo IV del regolamento d'igiene tipo ed a conclusione del procedimento l'ufficio competente rilascerà una presa d'atto con le eventuali prescrizioni ed orari da osservare nell'esercizio dell'attività.

Art. 44 – Produttori diversi

1. Le attività produttive diverse da quelle di cui agli articoli precedenti, possono esercitare la vendita dei propri prodotti direttamente sul luogo di produzione o in locali ad esso attigui in misura del 20% della slp e comunque per una superficie massima di vendita di 500 mq.

2. Ricorrendolo la necessità imprenditoriale, su esplicita richiesta da parte dell'interessato e previa negoziazione con l'amministrazione comunale, può essere autorizzata per la vendita di prodotti diversi, ma affini o complementari alla produzione, da effettuarsi sul 50% della superficie determinata ai sensi del comma precedente.

3. La speciale autorizzazione accessoria è rilasciabile alle seguenti condizioni:

- la richiesta deve essere presentata esclusivamente dal titolare dell'azienda interessata e non da parte della proprietà immobiliare;
- è strettamente collegata al ciclo produttivo dell'azienda e non è cedibile ad altri se non in cessione con l'azienda stessa;
- non è trasferibile altrove;
- il commercio di prodotti diversi da quelli di propria produzione è limitato all'elenco indicato nella stessa autorizzazione; la vendita di prodotti non contenuti nell'elenco configurerà violazione all'articolo 22, 1° comma, del DLgs 114/98;
- il rilascio è subordinato alla negoziazione di standard qualitativi in misura del 100% della superficie di vendita come definita al comma 1;
- la corresponsione dei predetti standard qualitativi non incide sulla destinazione d'uso urbanistico dell'area che resta "produttiva", ma concorre ad introdurre la possibilità commerciale in termini accessori all'attività produttiva; pertanto in cessazione dell'attività viene meno il predetto presupposto di accessorietà rimanendo la destinazione d'uso principale esclusivamente produttiva;
- et  alle disposizioni legislative vigenti inerenti il commercio senza la prescritta autorizzazione reste dovranno corrispondersi standard integrativi per l'intera superficie di vendita (100%);
- deve essere assentita nel successivo titolo di programmazione.

4. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia e metodologia produttiva deve essere preventivamente comunicata.

Art. 45 – Centri di telefonia ed internet point

1. Ai fini del presente articolo si intende per:

- centro di telefonia in sede fissa, qualsiasi struttura ove è svolta l'attività commerciale in via esclusiva di cessione al pubblico di servizi telefonici;
- internet point il centro di cessione al pubblico del servizio telematico allo scopo di fornire collegamenti per acquisizione e trasmissione dati indipendentemente dalle tecnologie di collegamento utilizzate, da realizzarsi nei locali o sulle superfici aperti al pubblico e a tale scopo attrezzati;
- cessione al pubblico di servizi telefonici e/o internet point, ogni attività commerciale che importi una connessione telefonica o telematica allo scopo di fornire servizi di telefonia vocale e /o trasmissione dati indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, da realizzarsi nei locali o sulle superfici aperti al pubblico e a tale scopo attrezzati, nonché l'attività di vendita di schede telefoniche;
- titolare del centro di telefonia in sede fissa e/o internet point, il soggetto che, direttamente o per mezzo di altri soggetti da esso controllati o ad esso collegati, sia titolare dell'autorizzazione del Ministero delle telecomunicazioni e della licenza rilasciata dalla Questura;
- gestore del centro di telefonia in sede fissa, il soggetto che direttamente o per mezzo di altri soggetti operatori, pone materialmente in essere le attività di cessione dei servizi telefonici;

2. In osservanza al vigente articolo 25 del “Codice delle Comunicazioni” la fornitura di reti o **di servizi di comunicazione elettronica** è assoggettata ad un'autorizzazione generale, che consegue alla presentazione di apposita dichiarazione.

3. L'impresa interessata presenta al Ministero delle Telecomunicazioni una dichiarazione resa dalla persona fisica titolare ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, o da soggetti da loro delegati, contenente l'intenzione di iniziare la fornitura di reti o servizi di comunicazione elettronica, unitamente alle informazioni strettamente necessarie per consentire al Ministero di tenere un elenco aggiornato dei fornitori di reti e di servizi di comunicazione elettronica. Tale dichiarazione costituisce denuncia di inizio attività e deve essere conforme al modello di cui all'allegato n. 9 del Codice. L'impresa è abilitata ad iniziare la propria attività a decorrere dall'avvenuta presentazione della dichiarazione e nel rispetto delle disposizioni sui diritti di uso stabiliti negli articoli 27, 28 e 29 del Codice medesimo.

4. Il Ministero, entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della dichiarazione, verifica d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività.

5. Le imprese titolari di autorizzazione sono tenute all'iscrizione nel registro degli operatori di comunicazione di cui all'articolo 1 della legge 31 luglio 1997, n. 249.

6. La cessazione dell'esercizio di una rete o dell'offerta di un servizio di comunicazione elettronica, può aver luogo in ogni tempo. La cessazione deve essere comunicata agli utenti ed al Comune almeno 90 giorni prima, informandone contestualmente il Ministero.

7. Ai sensi della Legge n. 155/2005, **chiunque intenda mettere a disposizione dei clienti un pubblico esercizio o dei soci di un circolo privato di qualsiasi specie**, apparecchi terminali utilizzabili per le comunicazioni anche telematiche, deve chiederne la licenza al Questore.

8. La licenza in parola, non incide sulle attribuzioni del Comune in materia di attività commerciali o di somministrazione contestualmente esercitate.

9. I titolari o gestori di un esercizio pubblico o di un circolo privato di qualsiasi specie nel quale sono posti a disposizione del pubblico, dei clienti o dei soci, apparecchi terminali utilizzabili per le comunicazioni, anche telematiche hanno l'obbligo di identificare gli utenti che usufruiscono del servizio, monitorare le operazioni dagli stessi effettuate ed archiviare tutti i dati acquisiti.

10. Oltre ai soggetti di cui al comma precedente, gli obblighi di identificazione e registrazione degli utenti devono essere assolti anche dai titolari o gestori delle attività ricettive, dei locali di pubblico intrattenimento, dei locali addetti alle somministrazione di bevande, laddove vengano offerti alle persone ospitate o ai clienti servizi di connessione alle reti telefoniche e telematiche, anche se gratuiti.

11. All'interno dei locali adibiti all'esercizio di un centro di telefonia fissa non può essere effettuata attività di somministrazione di alimenti e bevande. E' consentita solo l'installazione di distributori automatici di bevande ed alimenti nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia ed è ammessa la sola attività di vendita di cui alla predetta lettera c).

12. I predetti centri di telefonia fissa uniti o disgiunti dal servizio di internet point possono essere attivati soltanto in osservanza alla localizzazione di cui all'elaborato di programmazione e corrispondendo gli stessi standards urbanistici previsti per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio.

13. I centri di solo internet point sono sempre attivabili presso pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, mentre se attivati singolarmente sono considerati come centri di servizio di cui al comma precedente e pertanto sottostanno alla stessa disciplina di localizzazione.

14. La domanda di apertura o di trasferimento del servizio di telefonia in sede fissa e/o internet point è subordinata alla presentazione del **Modulo A) – DIAP + scheda 5** - debitamente compilato nelle sue parti.

15. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia del servizio deve essere preventivamente comunicata utilizzando il **modulo B) – DIAP + scheda 5**.

16. La DIAP deve essere presentata, corredata:

- dalla disponibilità dei locali nei quali si intende esercitare l'attività;
- dall'indicazione del gestore preposto all'esercizio, se diverso dal presentatore della DIAP;
- dall'autocertificazione attestante la rispondenza localizzativa in osservanza alle disposizioni indicate nell'elaborato di programmazione;
- dalla copia della comunicazione di inizio attività trasmessa al Ministero delle telecomunicazioni con attestazione di ricevuta della raccomandata e dalla copia della licenza della Questura.

17. Alle presenti attività si applicano le disposizioni igieniche-sanitarie previste dal titolo IV, del regolamento d'igiene tipo, per i pubblici esercizi.

18. L'attività può essere iniziata immediatamente il giorno dopo dal ricevimento della DIAP da parte del Comune ed il procedimento si concluderà con il rilascio di una presa d'atto avente validità esclusivamente in relazione:

- all'uso dei locali e alle superfici in essa indicate;
- alla rispondenza degli standard per l'esercizio delle attività di servizio previsti dal vigente strumento urbanistico;
- alla rispondenza localizzativa prevista nel successivo titolo di programmazione;
- all'osservanza della eventuali prescrizioni ed orari da osservare nell'esercizio dell'attività.

Art. 46 – Prestatori di servizi

1. La attività di servizio quali parrucchieri, estetisti, tatuaggi e piercing, sartorie, tinto- lavanderie, stirerie, arrotino, calzolaio, ombrellaio, ecc. sono insediabili al di fuori di ambiti destinati all'esercizio di attività produttive, quando l'attività è esercitata in locali con superficie non superiore ai 150 mq. di slp, ed indipendentemente dalla compatibilità, complementarietà o accessorietà indicate dallo strumento urbanistico, collocandosi, invece, in contesti storici o residenziali nei quali l'elaborato di programmazione ravvisi la necessità di garantire un equilibrato inserimento delle predette attività necessarie al fabbisogno residenziale ed in modo da non compromettere il delicato assetto viabilistico e di ordine sociale delle stesse aree storiche – residenziali.

2. Le attività sono attivabili mediante presentazione del **modulo A) – DIAP + schede 3, 4 e 5** - solo se l'attivazione è assentita dal successivo titolo di programmazione e comunque nel rispetto della vigente normativa urbanistica in materia.

3. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia e metodologia produttiva deve essere preventivamente comunicata utilizzando il **modulo B) – DIAP + scheda 5**.

4. Alle presenti attività si applicano le disposizioni igieniche-sanitarie previste dal titolo II e III del regolamento d'igiene tipo ed a conclusione del procedimento l'ufficio polizia amministrativa rilascerà una presa d'atto con le eventuali prescrizioni ed orari da osservare nell'esercizio dell'attività.

Art. 47 – Contesti di localizzazione

1. Dalla rilevazione cartografica di PGT emerge la possibilità di ripartire il territorio nelle seguenti zone interessate a possibili insediamenti di rilevanza commerciale di vendita al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, di attività di servizio ed altre di rilevanza economica e/o soggette ad autorizzazioni o licenze di polizia amministrativa:

Area 1 - Nucleo di Antica Formazione del capoluogo

Area 2 - Nucleo di Antica Formazione di Cerro

Area 3 - Aree residenziali

Area 4 - Aree produttive industriali, artigianali, commerciali

Area 5 - Aree per attività agricole e di salvaguardia ambientale

Area 6 - Aree per attrezzature e servizi d'uso pubblico

Area 7 - Aree di pertinenza stradale

Art. 48 – Superficie di vendita, di somministrazione e di esercizio

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area, interna ed esterna, destinata all'esercizio della vendita al dettaglio come indicata dall'articolo 5. Essa non è da confondersi con la Slp dell'area urbanisticamente destinata all'insediamento dell'attività commerciale.
2. Per superficie delle attività di somministrazione si deve intendere l'area o i locali sulla cui superficie si svolge la vendita di alimenti e bevande ed è attrezzata con mezzi e strumenti finalizzati a consentire il consumo servito sul posto ivi compresi i piani d'appoggio e le stoviglie riutilizzabili costruite in qualsiasi materiale e ritenute igienicamente idonee.
3. Per superficie di esercizio di attività complementare, accessoria e/o compatibile, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

Art. 49 – Tipologia degli insediamenti

1. Gli insediamenti commerciali sono individuati sulla base della classificazione di cui all'articolo 3 e la specifica localizzazione di cui al successivo titolo di programmazione, secondo le categorie delle strutture di vendita sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali ribadendo che la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
2. Le strutture di vendita organizzate in forma unitaria possono collocarsi in ambiti urbanistici o in edifici con destinazione d'uso specifica di centro commerciale o parco commerciale.
3. La tipologia degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è unica, ma l'attività può essere esercitata con denominazioni di attività diversificate come indicato nel vigente regolamento in materia. Le attività economiche esercitabili su aree pubbliche, trovano rispondenza in termini d'esercizio ed in termini d'uso del territorio all'interno dello specifico vigente regolamento.
4. Le attività soggette ad autorizzazione di polizia amministrativa ed altre attività economiche sono esercitate nelle diverse tipologie come riportate nel presente elaborato regolamentare o altro specifico regolamento che l'amministrazione comunale approverà in materia.
5. Le tipologie delle altre attività economiche elencate negli articoli precedenti, trovano rispondenza urbanistica, in termini generali nel PGT, ed in termini speciali all'interno del successivo titolo di programmazione.

Art. 50 – Ampliamenti

1. Gli ampliamenti dei negozi di vicinato sono sempre ammessi per il raggiungimento del limite massimo di superficie previo adeguamento degli standard urbanistici.
2. L'ampliamento di medie strutture di vendita, qualora puntualmente indicata in azionamento e ferma restando la superficie massima indicata nelle norme di programmazione, inferiore al 30% della superficie di vendita esistente non è soggetta a piano attuativo ma ad una verifica della dotazione di standard. Ampliamenti superiori sono soggetti al relativo piano attuativo.
3. L'ampliamento di grandi strutture di vendita, qualora puntualmente indicata in azionamento e ferma restando la superficie massima indicata nelle norme di programmazione, inferiore al 20% della superficie di vendita esistente non è soggetta a piano attuativo ma ad una verifica della dotazione di standard. Ampliamenti superiori sono soggetti al relativo piano attuativo.

Art. 51 – Standard urbanistici

1. Le presenti disposizioni integrano e/o sostituiscono quelle contenute nelle norme urbanistiche vigenti:

1.1. Esercizi di vicinato

Per i negozi di vicinato, all'interno del tessuto urbano consolidato, lo standard minimo richiesto è il 75% della slp nelle zone A) e nel minimo del 100% della slp nelle altre zone urbanistiche. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Per l'apertura di nuovi negozi, dall'entrata in vigore delle presenti norme l'attivazione iniziale di spazi per la vendita al dettaglio di vicinato è subordinata al reperimento in loco, parzialmente o totalmente, della superficie destinata a standard, l'eventuale carenza non deve compromettere in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona. E' ammessa la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% (100% nelle zone A), di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione.

Gli standard urbanistici per gli esercizi di vicinato sono dovuti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento quando è prevista la realizzazione di superfici commerciali all'interno di piani attuativi od all'interno di zone produttive escludendo la cessione di standard qualitativo e la monetizzazione della quota di standard urbanistico dovuto a parcheggio.

Le aree disponibili a parcheggio per le utenze possono essere realizzate con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 200 metri dall'esercizio.

1.2. Medie strutture di vendita

Per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita, ove ammesse, lo standard minimo richiesto è dovuto nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento complessiva con le seguenti specifiche:

- nel tessuto urbano consolidato le medie strutture di vendita esistenti od insediabili dovranno comunque verificare e garantire la dotazione di standard prevista, valutata sull'intero complesso edilizio esistente, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% dello standard. La mancanza della dotazione minima di parcheggio non permetterà l'apertura o l'ampliamento delle medie strutture di vendita, fatta salva la verifica di compatibilità infrastrutturale evidenziante la dotazione di parcheggio esistente, da

comparare con la necessità di standard della zona in esame estendendo la verifica di dotazione di parcheggi a tutto il comparto influenzato dalla localizzazione richiesta e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi per i quali è necessario un convenzionamento o un atto unilaterale d'obbligo finalizzati alla realizzazione degli stessi. A tale scopo le aree a parcheggio possono essere reperite in aree collocate ad una distanza massima di 200 metri dall'esercizio. Non è ammessa alcuna possibilità di monetizzazione delle aree a parcheggio richieste.

- All'esterno del tessuto urbano consolidato, come individuato nella Tav. PdR 7, per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 500, dovrà essere obbligatoriamente reperita in loco la dotazione minima di parcheggio come prevista al punto precedente, mentre per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 500 il reperimento degli standard dovrà essere completamente garantito nella misura massima prevista previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.

In ognuno dei due casi sopra descritti è ammessa la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% escludendo le aree dovute a parcheggio, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione.

Per l'ammissibilità dell'apertura o dell'ampliamento di medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato deve essere sempre valutata ed accertata la presenza delle seguenti caratteristiche:

- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità, in accordo con quanto sopra previsto, di spazi di sosta attrezzati in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- la concentrazione di negozi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71).

È comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, la cessione di standard qualitativi, o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale oppure mediante la realizzazione di standard qualitativi concordati con l'amministrazione comunale.

La dotazione minima di parcheggi previsti per l'attivazione delle medie strutture di vendita è indicata nella misura del 100% della SIp, calcolata con esclusione delle corsie di viabilità. Di detta superficie a parcheggio, il 50% deve essere assentita all'uso pubblico.

1.3. Grandi strutture di vendita

Eventuali piani o programmi d'intervento, in attuazione del vigente strumento urbanistico, che consentono l'insediamento di grandi strutture di vendita, devono prevedere che tali aree di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Nei casi di strutture unitarie di vendita, la dotazione di cui al comma precedente è calcolata in riferimento alle sole superfici lore di pavimento commerciali. In riferimento agli spazi per i quali si prevedano destinazioni diverse si applica la dotazione di standard prevista al punto 1.2.

È comunque ammessa la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 20%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:
- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);

- per concentrazione di medie strutture di vendita;
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
 - per accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
- In caso di attivazione di grandi superfici di vendita che per loro tipologia commerciale non presentino grosse concentrazioni d'utenza, o abbiano beneficiato dell'abbattimento ad 1/8 della superficie ai sensi dell'articolo 5, comma 7, la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale è ammessa nella misura del 50%.

1.4. Esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande

Alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, oltre allo standard previsto al precedente punto 1.1. in quanto applicabile, lo standard a parcheggio è integrato nella misura indicata della speciale disciplina prevista nel vigente regolamento comunale in materia. E' qui confermata la disposizione riferita agli standard urbanistici contenuta nell'articolo 43.

1.5. Commercio su aree pubbliche, spettacoli pirotecnici e viaggianti

Nell'individuazione di aree da destinare all'esercizio dell'attività del commercio su aree pubbliche per attività mercatali o fieristiche o da destinare allo svolgimento di manifestazioni pirotecniche o di spettacoli viaggianti è opportuno valutare la disponibilità di superfici a parcheggio pari al 200% della superficie destinata detti scopi.

1.6. Attività di spettacolo o trattenimenti pubblici, accademie e sale da ballo

A causa della forte attrattiva delle attività in questione si dispone l'applicazione delle stesse disposizioni previste per la grande distribuzione e riportate al punto 1.3.

1.7. Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

La dotazione standard è commisurata alla capacità ricettiva indicata nel numero delle stanze o stalli di sosta dei singoli complessi, in aggiunta allo standard urbanistico previsto per le attività del terziario.

1.8. Sale gioco, da biliardo, sale scommesse

Alle sale gioco, da biliardo, sale scommesse o altre attività similari, indipendentemente della zona d'insediamento, si applicano gli standard previsti per le attività commerciali di cui ai punti 1.1. e 1.2 in ragione della slp dell'esercizio.

1.9. Piscine, bagni, palestre e centri similari

La dotazione standard è commisurata con la stessa dimensione e modalità previste per le medie strutture di vendita di cui al punto 1.2 in ragione della slp di esercizio.

1.10. Agenzie, attività produttive di alimenti ed attività di servizio

Alle agenzie d'affari, assicurative, bancarie, creditizie, di produzione di alimenti con vendita diretta, attività di prestazione servizi, che si insediano al di fuori delle zone produttive o esclusivamente destinate al terziario, si applicano gli standard previsti per le attività commerciali di cui ai punti 1.1. e 1.2 in ragione della slp di esercizio.

Sono qui confermate la disposizione riferite agli standard urbanistici contenute negli articoli 43 e 44.

1.11. Centri di telefonia fissa ed internet point

Alle attività di telefonia fissa ed internet point, che si insediano negli ambiti territoriali individuati nell'allegato di programmazione, si applicano gli standard previsti per le attività commerciali di cui ai precedenti punti 1.1. o 1.2 in ragione della slp di esercizio.

1.12. Commercio all'ingrosso

Alle attività di commercio all'ingrosso, insediabili in base al successivo titolo di programmazione, in ragione della loro tipologia distributiva, si applicano i seguenti standard:

- 1) *ingrosso con consegna differita*: standard urbanistico come previsto per attività di logistica o terziario;
- 2) *ingrosso cash and carry*: standard come medie strutture di vendita di cui al punto 1.2.
- 3) *ingrosso e dettaglio in unico punto di vendita*: standard urbanistico come previsto per attività di logistica o terziario per il 50% della slp; per il restante 50% deve essere prodotto uno standard come medie o grande strutture di vendita di cui ai punti 1.2 e 1.3.

2. Nella realizzazione della dotazione di parcheggi indicate al comma 1, e relative sotto numerazioni, oltre all'aspetto quantitativo, sarà data preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei, anziché a raso (è considerata ottimale la realizzazione di parcheggi interrati ed è preferibile la limitazione dei parcheggi a raso entro il 30% del totale di quelli previsti)

Art. 52 – Disciplina delle destinazioni d'uso

1. L'articolo 51 della LR 12/2005 dispone che:

“1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.”

Come può rilevarsi dalla disposizioni richiamata, ed in particolare dalla parte evidenziata, nella lettura dell'articolo 19 del piano delle regole, diventa importante porre in rilievo la destinazione urbanistica principale commerciale di vendita al dettaglio, oltre che al suo stesso interno, anche nei confronti di tutte quelle altre attività che, per abitudine, si considerano accessorie o

compatibili con l'attività commerciale indicata in termini generali. Pertanto le varie destinazioni d'uso sono definite per "connotazione" cioè individuando chiaramente una serie di caratteristiche e non per "denotazione", cioè per etichette nominali.

E' importante percorrere questa direzione, per individuare l'ambito delle attività "*complementari, accessorie o compatibili*", che possono avvicinarsi tra di loro e/o con le attività commerciali propriamente dette, negli stessi locali o aree, senza alcun onere burocratico o con oneri minimi, e quelle che invece non sono compatibili o che possono esserlo solo a condizioni di adeguamento degli standard o di altri provvedimenti di mitigazione dell'impatto.

2. Per ***destinazioni d'uso principali commerciali***, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, attività soggette ad autorizzazioni di polizia amministrativa, attività produttive con vendita diretta dei propri prodotti ed attività di servizio (come indicate all'articolo precedente), esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, agenzie, locali di spettacolo, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita o al servizio (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio o utilizzate per l'espletamento dei servizi;
- l'accesso al pubblico.

3. Sono considerati come destinazioni d'uso principali commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di cui al comma precedente quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati alla superficie di vendita.

4. Qualora l'attività commerciale si sviluppi in spazi o strutture espositive che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale- (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, commercio elettronico, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie merceologiche degradanti adatte allo stoccaggio di merci.

5. Non si considerano a tipologia commerciale specifica quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente complementare e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar all'interno degli impianti sportivi o locali di pubblico spettacolo o intrattenimento ai quali si accede mediante il pagamento di un biglietto, bar all'interno di circoli privati, attività interne a comunità religiose ed oratori, attività ricettive con servizio rivolto ai soli alloggiati, all'interno di ospedali e case di cura, ecc.)

6. Si configura invece la destinazione commerciale ***accessoria e/o compatibile*** quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda. ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. In detti casi, se non specificatamente indicato nel successivo titolo di programmazione, l'attività di vendita è limitata alla superficie di vendita di un negozio di vicinato.

7. Rientrano nelle attività compatibili anche quelle di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali di pubblico spettacolo, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto, ecc.

8. Ai fini delle presenti norme sono considerate **attività complementari** indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultano inquinanti, rumorose o nocive.

9. Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

10. Sono parimenti considerate come attività complementari, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 8 :

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle agenzie rientranti nell'elaborato E);
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto e simili);
- gli studi professionali aperti al pubblico, le attività di noleggio di veicoli e di beni mobili

11. Al fine dell'insediamento delle attività economiche la cui programmazione insediativa è riportata nel successivo titolo o altri vigenti regolamenti e programmazioni di settore, le definizioni di destinazioni d'uso principale, complementare, compatibile ed accessoria, di cui alle presenti norme rappresentano un approfondimento specialistico di settore e prevalgono sulle norme tecniche urbanistiche di carattere generale riportate all'articolo 19 del Piano delle Regole del PGT. E' vietato l'insediamento delle attività economiche, indicate nel precedente articolo 51, se non previste dal successivo titolo o altri vigenti elaborati di programmazione economica di settore per le singole zone o aree d'insediamento.

Art. 53 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture economiche o di vendita con superficie superiore ai 150 mq, é necessario garantire che detti nuovi insediamenti abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione negoziabile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

2. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti economici e commerciali è, di norma, salvo il caso in cui sia diversamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo che prevede l'intervento e/o risulti indispensabile per garantire la dotazione minima di parcheggi prevista dalla legge, escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

Art. 54 – Qualità della progettazione

1. Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e grande distribuzione, o di altri insediamenti economici di pari dimensioni, occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale vengono opportunamente valutati dalla commissione edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

2. Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse nel quadro degli interventi di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi, ove possibile, sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

4. Una particolare attenzione deve essere posta alla riqualificazione di insediamenti commerciali della media e grande distribuzione, ovvero di agglomerazioni di insediamenti commerciali, che risultino di scarsa qualità architettonica ed ambientale, che presentano una insufficiente dotazione di servizi e non presentino adeguate condizioni di accessibilità dall'esterno e di organizzazione urbanistica interna. Per tali insediamenti sono sempre ammessi interventi di riassetto o sistemazione urbanistica ed ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva.

5. Gli insediamenti commerciali esistenti distribuiti lungo le principali arterie viabilistiche devono garantire per quanto possibile:

- il massimo contenimento della diffusione lineare lungo la viabilità e la previsione di complessi organizzati a sviluppo areale, adeguatamente dotati di servizi;
- la revisione delle modalità di accesso ai fini della sicurezza e della fluidità del traffico;
- il controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee;

- la limitazione della visibilità diretta dalle strade, anche attraverso congrue sistemazioni a verde.
6. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico, urbanistico o ambientale, solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare, sempre in accordo con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 55 – Nuclei storici

1. Si considerano nuclei storici quella parte del territorio comunale come indicati dal vigente PGT.
2. Per quanto possibile gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione e tutelati.
3. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.
4. Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.
5. I piani particolareggiati o di recupero dovranno raccordarsi, oltre che con gli aspetti predetti anche con i seguenti elementi tesi a favorire la conservazione nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di ricreare particolari attività e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani, e simili;

Art. 56 – Disposizioni finali Titolo II

1. Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
2. I richiami alla destinazione d'uso contenuti nel PGT ed afferenti alle attività economiche di cui al successivo titolo di programmazione, o altri vigenti elaborati di programmazione economica di settore, per le singole zone o aree d'insediamento, sono da ritenersi indicate con carattere generale e residuale alle presenti norme urbanistiche di disciplina in termini di destinazione specifica principale, complementare, compatibile od accessoria delle predette attività.
3. Le presenti norme urbanistiche per il settore commerciale sono approvate in esecuzione all'articolo 24 bis, ultimo comma, del Documento di Piano, ed in esecuzione e sostituzione del Titolo 4, Capo 1, del Piano delle Regole, entrambi componenti il vigente PGT e sono da osservarsi in attivazione di esercizi economici e commerciali per la vendita al dettaglio, all'ingrosso, per la somministrazione di alimenti e bevande e per ogni altra attività indicata come

complementare, accessoria e/o compatibile e disciplinata dei rispettivi elaborati normativi e di programmazione vigenti o di futura approvazione.

TITOLO III

INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL RAPPORTO D'IMPATTO DA ALLEGARE ALLE DOMANDE

RELATIVE ALLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Rapporto di impatto

1. Il Rapporto di impatto è costituito da atti ed elaborati idonei a fornire una descrizione dettagliata delle opere edilizie, infrastrutturali e complementari dell'insediamento commerciale, da una relazione illustrativa e da materiale fotografico, cartografico e grafico atto a fornire una completa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento progettuale.

2. Il Rapporto di impatto dovrà essere redatto e sottoscritto da soggetti e tecnici abilitati nelle discipline oggetto dello studio. La qualificazione dei soggetti professionali non attestata dall'iscrizione in appositi ordini o albi, sarà documentata con idoneo titolo professionale da allegare allo studio, ovvero da curriculum professionale.

3. Il Rapporto di impatto è finalizzato a fornire tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione integrata prevista dal Programma triennale in sede di Conferenza di servizi. È articolato in sezioni corrispondenti alle tre componenti di valutazione da effettuare:

- commerciale
- urbanistico-territoriale
- paesistico-ambientale.

Per ogni sezione il Rapporto deve essere articolato in:

- quadro di riferimento programmatico
- quadro di riferimento progettuale
- descrizione dell'impatto.

4. Il Rapporto dovrà specificare:

- la coerenza dell'iniziativa con gli obiettivi dell'ambito territoriale commerciale, come individuati nel capitolo 4.2 del Programma triennale, in cui essa si colloca;
- il rispetto delle norme vigenti e le iniziative per il migliore inserimento nel contesto di riferimento;
- la sussistenza di eventuali specifici atti di intesa assunti da Enti pubblici, di rilievo per l'intervento previsto.
-

5. Nel caso di interventi modificativi dell'insediamento commerciale esistente deve essere indicata la situazione preesistente e la modificazione apportata con l'intervento proposto.
6. Ove il nuovo punto di vendita sia ricompreso in un complesso insediativo definibile come centro commerciale multifunzionale o integrato, le analisi dovranno essere condotte con riferimento all'impatto generato dall'intero complesso, ivi incluse le funzioni diverse da quelle strettamente commerciali.

1. Compatibilità commerciale

1.1 Quadro di riferimento programmatico

Il Rapporto dovrà illustrare il contenuto degli atti di programmazione regionale, provinciale e comunale in materia di commercio. In particolare dovrà fornire elementi in ordine a:

- gli obiettivi e gli indirizzi specifici per ambito territoriale di cui al paragrafo 4.2 del Programma pluriennale;
- gli atti di programmazione settoriale a livello provinciale e comunale;
- gli obiettivi di presenza e sviluppo ad impatto zero di cui al paragrafo 5.1 del Programma pluriennale.

1.2 Quadro di riferimento progettuale

a) Caratteristiche del punto di vendita. Il rapporto deve indicare:

- la superficie di vendita;
- la merceologia (alimentare o extra alimentare); in caso di richiesta di autorizzazione di prodotti extra alimentari deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:
 - elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
 - abbigliamento, scarpe e accessori;
 - sport, tempo libero, bricolage, libri;
 - mobili, casa e accessori di arredo;
 - altro (da precisare);
- il numero di addetti che opereranno nel punto di vendita, espresso in Unità di Lavoro Full Time Equivalenti;
- eventuali altri elementi progettuali utili per l'analisi dell'impatto commerciale.

b) Bacino gravitazionale. Va individuato il bacino di gravitazione commerciale del punto di vendita, che costituisce il riferimento territoriale in relazione al quale operare la valutazione degli effetti dell'impatto socio-economico, con riguardo alla struttura della domanda ed a quella dell'offerta commerciale. Il predetto bacino è delimitato dalla curva gravitazionale corrispondente sul territorio al tempo di percorrenza massimo per raggiungere la struttura commerciale in autovettura privata. È definito tenendo conto della tipologia, del settore merceologico e della superficie di vendita dell'insediamento richiesto.

Il bacino di gravitazione commerciale viene individuato sulla base di curve isocrone, in funzione delle variabili:

- tipologia dell'intervento e dimensione della superficie di vendita e dell'insediamento nel suo complesso;
 - settore merceologico prevalente.
- c) Stima del fatturato attratto. Va indicato il volume di spesa che si prevede venga attratto dalla nuova iniziativa nel bacino di gravitazione commerciale.
- d) Disponibilità di altri punti di vendita nell'area di gravitazione, suddivisa per tipologie e formati.

1.3 Descrizione dell'impatto commerciale

1. Il Rapporto deve fornire elementi di supporto alla valutazione relativamente a:

- congruenza con gli obiettivi specifici per ambito territoriale e di presenza e sviluppo ad impatto zero previsti dal Programma triennale;
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete di vicinato e delle medie strutture;
- rapporto con l'evoluzione delle strutture commerciali nell'ultimo triennio;
- congruenza del taglio dimensionale del nuovo punto di vendita rispetto al contesto territoriale e commerciale.

Nel caso delle grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria, la verifica va effettuata relativamente al complesso degli esercizi commerciali previsti nell'intera struttura.

Circa la valutazione del saldo netto occupazionale che l'iniziativa commerciale presumibilmente determinerà dovranno essere forniti elementi con riguardo agli effetti diretti positivi (ovvero i nuovi posti di lavoro) e agli effetti diretti negativi (ovvero i posti di lavoro persi da altri esercizi commerciali). Nel caso in cui la nuova iniziativa commerciale nasca per concentrazione di preesistenti strutture di vendita, va indicato l'impegno di reimpiego del personale dipendente di tali strutture.

Relativamente ai casi di cui al paragrafo 5.5 per l'aspetto commerciale vengono fornite le seguenti informazioni:

- dimensione della superficie di vendita esistente;
- tipologia distributiva dell'intervento;
- dimensione della superficie di vendita in ampliamento o per effetto dell'accorpamento o concentrazione.

2. Compatibilità urbanistico - territoriale

2.1 Quadro di riferimento programmatico

1. Questa sezione del Rapporto dovrà fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico territoriale. In particolare dovrà indicare, anche con idonei elaborati cartografici e fotografici:

- a) le disposizioni del Piano Territoriale Regionale e degli altri atti di pianificazione e programmazione di livello regionale in rapporto alla previsione del nuovo punto di vendita;
- b) le disposizioni urbanistiche nonché quelle eventuali contenute in piani sovraordinati al Piano Regolatore Generale o al Piano di Governo del Territorio ed immediatamente operanti (Piano Territoriale Regionale e Piani d'Area; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale; Piano di Assetto Idrogeologico);
- c) le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di altri atti di pianificazione con efficacia territoriale provinciale;
- d) le previsioni di piani di settore di rilievo territoriale;
- e) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dal paragrafo 4.2 del Programma triennale;
- f) gli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dalla Pianificazione di livello comunale.

2. Per i casi di cui al paragrafo 5.5, questa sezione del Rapporto dovrà rappresentare le relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione di rilievo urbanistico territoriale. In particolare dovrà indicare in forma sintetica i contenuti di cui al precedente comma lettere b), c), d) e), f).

3. È richiesta una relazione di sintesi sugli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, laddove prevista, applicata al PGT o al Piano Attuativo o allo strumento di programmazione negoziata prescelto, specificando le motivazioni che hanno comportato la scelta dell'area oggetto dell'intervento.

4. Questa sezione del Rapporto d'impatto dovrà inoltre fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli obiettivi di presenza e di sviluppo, di tutela e di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale di appartenenza individuati dal Programma triennale.

2.2 Quadro di riferimento progettuale

1. Il Rapporto deve descrivere le scelte progettuali del nuovo insediamento commerciale e il loro inserimento nel contesto territoriale di riferimento: l'inserimento territoriale del progetto in raccordo alle indicazioni di piani e programmi; la struttura della mobilità in riferimento alle persone e alle merci; e conseguenti eventuali effetti di ripolarizzazione indotti dall'intervento; l'inserimento urbanistico; l'integrazione funzionale; la dotazione di servizi dal punto di vista qualitativo e quantitativo; la realizzazione di opere di arredo e di verde.

2. In particolare dovranno essere fornite le seguenti indicazioni:

- a) dimensione dell'intervento: superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento; superficie coperta; superficie lorda di pavimento; servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 9, con specifica delle aree a parcheggio e a verde pubblico; volume complessivo e altezze;
- b) localizzazione dell'intervento: presentazione dello stato preesistente del sito su cui sarà ubicato il nuovo punto di vendita; analisi estesa a un conveniente intorno, del contesto urbanistico in cui si situa il nuovo punto di vendita, con l'evidenziazione - in particolare - dei rapporti con le strutture commerciali esistenti, con le aree per servizi pubblici;

- c) rete di accesso, con riferimento alle diverse articolazioni della rete viabilistica e alle reti di trasporto pubblico e documentazione del traffico esistente come più sotto specificato;
- d) presenza di strutture, impianti, infrastrutture, siti in prossimità dell'area di intervento, che necessitano di particolari condizioni di tutela o salvaguardia;
- e) limitatamente ai Comuni nel cui territorio sono localizzate aziende a rischio di incidenti rilevanti, indicazione di tali aziende e degli scenari incidentali coinvolgenti aree esterne agli stabilimenti;
- f) presenza di eventuali Zone di Protezione Speciale (d'ora innanzi anche: ZPS), Siti di Interesse Comunitario (d'ora innanzi anche: SIC).

3. Con riferimento ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto deve descrivere le scelte progettuali riguardanti la modificazione delle strutture di vendita esistenti e la loro coerenza con le indicazioni di piani e programmi vigenti; l'inserimento urbanistico; l'integrazione funzionale; la dotazione di servizi dal punto di vista qualitativo e quantitativo; la realizzazione di opere di arredo e di verde.

4. In particolare dovranno essere fornite le indicazioni relative alla dimensione dell'intervento: dati urbanistico-edilizi relativi - superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento; superficie lorda di pavimento; servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 9, con specifica delle aree a parcheggio e a verde pubblico e le indicazioni di cui alle lettere b), c) d), e) ed f) di cui al precedente capoverso.

2.3 Descrizione dell'impatto urbanistico-territoriale

1. Il Rapporto dovrà indicare gli elementi di impatto sulla situazione territoriale esistente in rapporto agli obiettivi del Programma triennale e agli elementi di analisi acquisiti al fine di consentire di valutare le componenti indicate dal Programma triennale stesso.

2. In riferimento alla analisi della rete di accesso, si precisa che il Rapporto di impatto dovrà fornire elementi in ordine:

- a) alla qualità dell'accessibilità da parte delle persone (addetti e utenza) e delle merci (con particolare riferimento agli aspetti logistici), attraverso la stima della qualità della circolazione (tempi di attesa, accodamenti, rapporto flusso/capacità sulla rete);
- b) alle soluzioni progettuali che rendono compatibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative;
- c) all'idonea dotazione di aree a parcheggio, specificando la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune al servizio esclusivo dell'insediamento e la loro organizzazione in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso esclusivo per i dipendenti; la dotazione di posti per motocicli e biciclette e di aree per il carico e lo scarico delle merci;
- d) all'impatto del cantiere nella fase di realizzazione dell'opera (fasi e tempi; movimento di mezzi pesanti; le fonti di approvvigionamento dei materiali).

3. Relativamente all'impatto sul traffico si deve rappresentare e confrontare lo scenario di riferimento e lo scenario ad opera realizzata, esplicitando sulla viabilità primaria e secondaria interessata dall'intervento in corrispondenza delle ore di punta:

- i valori dei carichi sui principali elementi infrastrutturali (archi, nodi e accessi) che saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale;
- dati sulla distribuzione delle manovre veicolari (Origine/Destinazione) alle intersezioni;
- i risultati delle simulazioni effettuate circa la capacità di gestione dei flussi da parte dei principali elementi infrastrutturali.

4. Tutte le analisi di traffico devono essere supportate dalle seguenti analisi, svolte in coerenza ai contenuti del successivo paragrafo 1.5 (Calcolo dell'indotto veicolare):

- b) dati di traffico aggiornati in relazione ai principali assi e nodi che saranno interessati dall'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale (dati storici riferiti al massimo al terzo anno antecedente lo studio e opportunamente aggiornati, qualora in tale arco temporale il contesto sia rimasto immutato; conteggi dei flussi veicolari tramite rilevazioni continue appositamente realizzate. In caso di nuovi rilievi questi devono essere effettuati nei periodi dell'anno di maggiore criticità e per ciascuna sezione di conteggio devono essere disaggregati per: direzione di marcia; fascia oraria; tipologia di veicoli, distinguendo autovetture e mezzi pesanti; Origine/Destinazione alle intersezioni. Devono inoltre essere indicati gli strumenti utilizzati per il conteggio e il loro posizionamento);
- c) rilievi di traffico agli accessi in caso di insediamenti commerciali in esercizio (traffico in ingresso/uscita suddivisi per fascia oraria).

5. Per i casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà indicare gli elementi di impatto sulla situazione territoriale esistente in rapporto agli obiettivi del Programma triennale e agli elementi di analisi acquisiti al fine di consentire di valutare le componenti indicate dal Programma triennale stesso.

6. In riferimento alla analisi della rete di accesso, all'impatto sul traffico ed alle modalità di svolgimento delle analisi il Rapporto di impatto dovrà essere predisposto con le modalità di cui al presente paragrafo.

3. Compatibilità paesistico - ambientale

3.1 Quadro di riferimento programmatico

1. Il Rapporto dovrà rappresentare i riferimenti essenziali contenuti nella legislazione di settore e negli atti di programmazione regionale e locale in materia di ambiente e di paesaggio.

2. In particolare dovrà rappresentare la coerenza con:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale, con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (qualora vigente o adottato) e con i contenuti paesistici di cui agli artt. 17 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o con l'elaborato di individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale di cui al punto 5 della Delib.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;
- le previsioni contenute nella legge regionale 11 dicembre 2006 n. 24 «Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente»;
- gli Obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza di cui al paragrafo 4.2, e gli Obiettivi strategici di rilievo ambientale del Programma triennale, tra questi si farà riferimento a:
 - a) emissioni in atmosfera, regime dei prelievi idrici e degli scarichi, impatti acustici, impatti luminosi, trattamento dei rifiuti, produzione/difesa dalle onde elettromagnetiche;
 - b) contenimento dei consumi energetici;
 - c) riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati.

3. In relazione ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà rappresentare i riferimenti essenziali contenuti nella legislazione di settore e negli atti di programmazione Provinciale e locale in materia di ambiente e di paesaggio.

4. In particolare dovrà rappresentare indicazioni di sintesi in merito a:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (qualora vigente o adottato) e con i contenuti paesistici del Piano Regolatore Generale di cui agli artt. 17 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale o con l'elaborato di individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale di cui al punto 5 della Delib.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;
- le previsioni contenute nella legge regionale 11 dicembre 2006 n. 24 «Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente»;
- obiettivi dell'ambito territoriale di appartenenza, e Obiettivi strategici di rilievo ambientale del Programma, tra questi si farà riferimento a:
 1. diverse forme di inquinamento: atmosferico, idrico - consumi; scarichi -, acustico, luminoso, da rifiuti solidi, da onde elettromagnetiche;
 2. contenimento dei consumi energetici;
 3. riqualificazione di aree degradate e/o dismesse e bonifica di siti inquinati.

3.2 Quadro di riferimento progettuale

1. Il Rapporto dovrà rappresentare in particolare le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla individuazione della sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto con particolare riferimento alle modalità definite:

- dalla Delib.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 «Approvazione “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” prevista dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delib.C.R. 6 marzo 2001, n. VI/43749»,
- e dalla Delib.G.R. 8 marzo 2002 n. 7/8313 «legge 26 ottobre 1995 n. 447 “legge quadro sull'inquinamento acustico” e legge regionale 10 agosto 2001 n. 13 “Norme in materia di inquinamento acustico”. Approvazione del documento “Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale del clima acustico”».

2. Il Rapporto dovrà ugualmente rappresentare anche le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e le analisi e le valutazioni che hanno portato alla zonizzazione del territorio regionale per il conseguimento degli obiettivi di qualità dell'aria di cui alla Delib.G.R. 19 ottobre 2001 n. 7/6501 e alla Delib.G.R. 6 dicembre 2002 n. 7/11485.

3. Obiettivi e contenuti che si richiamano qui brevemente:

- definizione dell'ambito territoriale entro cui possono manifestarsi effetti significativi (con particolare riferimento alle emissioni nell'atmosfera, e alle emissioni acustiche e luminose);
- descrizione dei sistemi ambientali e paesistici interessati, e messa in evidenza dell'eventuale criticità degli equilibri esistenti e delle situazioni di degrado fisico;
- individuazione delle aree, delle componenti e dei fattori ambientali e delle relazioni tra essi esistenti che manifestano un carattere di eventuale criticità, al fine di evidenziare gli approfondimenti di indagine necessari;
- documentazione dei livelli di qualità preesistenti all'intervento per ciascuna componente ambientale interessata e gli eventuali fenomeni di degrado delle risorse in atto. In particolare dovranno essere indicati: lo stato attuale del traffico e della qualità dell'aria tramite il monitoraggio dei volumi o flussi orari del traffico veicolare e dei maggiori inquinanti dell'aria, utilizzando anche dati rilevati dai soggetti competenti (ARPA, Provincia, ecc. con particolare attenzione ai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio ed al contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia - INEMAR); la stima delle emissioni acustiche delle infrastrutture stradali esistenti senza opere in progetto;
- descrizione del contesto paesistico in cui l'opera si colloca con particolare riferimento alle previsioni microurbanistiche del Piano Regolatore Generale o del Piano di Governo del Territorio.

4. Con riferimento ai casi di cui al paragrafo 5.5, il Rapporto dovrà rappresentare in particolare le peculiarità dell'ambiente interessato dal progetto e la descrizione del contesto paesistico in cui l'opera si colloca con particolare riferimento alle previsioni microurbanistiche del Piano Regolatore Generale o del Piano di Governo del Territorio.

3.3 Descrizione dell'impatto ambientale e paesistico

1. Il Rapporto dovrà specificare le scelte progettuali assunte in relazione alle condizioni ambientali del contesto di riferimento.

2. Vengono illustrate le principali componenti di impatto generate dal nuovo punto di vendita sotto il profilo ambientale e paesistico nonché le condizioni di compatibilità delle emissioni indicate dalla legislazione di settore con specifico riferimento agli impatti:

- atmosferico;
- acustico;
- luminoso;
- paesistico.

3. Saranno date indicazioni circa il carico delle emissioni ad opera realizzata e gli interventi previsti per il loro contenimento, sia per la fase di cantiere che per quella di gestione, dimostrandone il rispetto dei valori limite e l'utilizzo delle tecnologie e delle modalità a minore impatto nonché le opere di mitigazione e compensazione realizzate.

4. Nell'esame paesistico andranno in particolare considerati: il rispetto degli elementi architettonici caratteristici, sotto il profilo tipologico, materico e cromatico, l'interramento dei parcheggi, la messa a dimora di alberature e di altre essenze con effetto di barriera al traffico ed al rumore e come schermo visivo, la realizzazione di opere di arredo urbano, il contenimento dell'impatto luminoso e visivo delle insegne.

5. In relazione ai casi di cui al paragrafo 5.5 il Rapporto dovrà essere redatto con le modalità ed i contenuti di cui al presente sottoparagrafo.

4. Sostenibilità dell'insediamento commerciale

4.1 Descrizione sintetica degli effetti di impatto relativamente alle diverse componenti

1. In relazione agli impatti di cui ai precedenti sottoparagrafi 1.1.3, 1.2.3 ed 1.3.3, il Rapporto dovrà contenere una descrizione sintetica dei diversi effetti di impatto previsti negli intorni territoriali relativi ai diversi fattori di valutazione evidenziando in particolare la valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale, nonché le criticità generate con riferimento a:

- aspetti socio-economici;
- aspetti urbanistico-territoriali;
- aspetti paesistico-ambientali.

La sostenibilità, quale elemento di valutazione, va ben oltre la compatibilità, analizzando i fattori di sviluppo connessi potenzialmente all'investimento commerciale più ancora che i vincoli e le esternalità negative da esso prodotte. Infatti, come illustrato ai paragrafi 5.4 e 5.5 del Programma triennale, la sostenibilità «misura, individua e propone la piena valorizzazione delle opportunità offerte dal nuovo insediamento commerciale per la competitività, lo sviluppo di medio-lungo periodo, del sistema economico-territoriale ricompreso entro il bacino di gravitazione della grande struttura di vendita».

4.2 Misure dirette ritenute compensative dei diversi effetti d'impatto

1. Indicazione puntuale delle misure, azioni, opere ed interventi ritenuti compensativi dell'impatto generato relativamente a:

- a) garanzie occupazionali in caso di trasferimento o di modificazione di strutture esistenti;
- b) opportunità occupazionali aggiuntive in caso di ampliamenti e di nuove aperture;
- c) disponibilità di assunzioni per i residenti nel Comune interessato e nei Comuni contermini;
- d) contributo a contrastare la crisi occupazionale in aree di marcato declino industriale;
- e) valorizzazione, nell'ambito della propria attività d'impresa, delle produzioni lombarde, in particolare quelle artigiane ed agricole, con previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi, ad esempio mediante la destinazione di almeno il 20% della superficie di vendita richiesta per un certo numero di anni (tale requisito può essere positivamente assolto anche tramite l'inserimento di prodotti nei processi distributivi di altri punti vendita in Italia e all'estero, purché documentabili);
- f) azioni, anche in forma di sostegno alle iniziative di altri, di promozione e di marketing del territorio e dei suoi prodotti, ad es. tramite la realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale;
- g) sostegno, nell'ambito della propria attività d'impresa, alla capillarità della rete distributiva, tramite propri esercizi di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali, oltre che con il servizio a domicilio, eventualmente anche con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, in proprio e/o in collaborazione con i dettaglianti esistenti;
- h) fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili (mediante convenzione con il Comune interessato ed i Comuni contermini);
- i) azioni di riqualificazione e rivitalizzazione dei sistemi commerciali urbani di qualunque natura e consistenza, anche al fine di sviluppare le micro e piccole imprese commerciali, preferenzialmente tramite la previsione di risorse per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti in periferia; le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni contermini interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento.

- j) realizzazione di opere di compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali;
- k) compartecipazione finanziaria alle opere di manutenzione stradale secondo modalità concordate con gli Enti proprietari o gestori delle strade;
- l) compartecipazione finanziaria alla copertura di eventuali oneri connessi all'adeguamento o al potenziamento dei servizi di trasporto pubblico locale afferenti all'insediamento commerciale;
- m) cessione al Comune a titolo gratuito (o in comodato) dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per rilocalizzazione in altro Comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune;
- n) ripartizione di oneri e di altri tributi tra i Comuni contermini che sopportano le esternalità negative e i diversi effetti di impatto (art. 44, comma 19 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12);
- o) contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita, per le consegne a domicilio e in sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato;
- p) iniziative volte al rimboschimento e alla creazione di zone di compensazione del verde in misura correlata alle dimensioni dell'intervento complessivo;
- q) altre azioni di mitigazione necessitate dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

2. Per gli insediamenti commerciali previsti in strumenti di programmazione negoziata il rapporto dovrà indicare anche le opere e le misure di mitigazione di rilevanza provinciale e/o regionale finalizzate alla riqualificazione territoriale ed ambientale del contesto di riferimento.

4.3 Intese e accordi con soggetti ed Enti pubblici interessati

1. In questa sezione del Rapporto potranno essere indicati:

- 1) gli accordi e le intese conseguiti prima della presentazione della domanda fra i soggetti ed Enti pubblici interessati dagli effetti di impatto del nuovo insediamento commerciale riguardanti la realizzazione di tutti o parte degli interventi sopra indicati;
- 2) gli accordi e le intese di cui al punto precedente che si prevede di concludere prima della conclusione del procedimento ex art. 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

2. Nel merito dei predetti accordi e intese devono essere evidenziati:

- l'oggetto dell'intervento, azione od opera che si intende realizzare;
- i soggetti beneficiari dei predetti interventi;
- i soggetti che hanno prestato il loro consenso.

4.4 Risorse disponibili

1. In relazione a quanto previsto al precedente punto 1.4.2, il Rapporto dovrà indicare le risorse complessivamente disponibili per conseguire l'impatto zero con riferimento a:

- a) risorse finanziarie (comprese eventuali fidejussioni);
- b) realizzazione diretta di opere;
- c) garanzie occupazionali;
- d) azioni per la valorizzazione delle produzioni lombarde;
- e) oneri di urbanizzazione (in accordo con il Comune interessato);
- f) azioni a favore dei consumatori appartenenti alle fasce più deboli della popolazione;
- g) eventuale cessione di aree (anche per eventuali rimboschimenti);
- h) sostegno ai piccoli negozi nei centri storici o in ambiti periferici;
- i) esistenza di accordi per la realizzazione delle condizioni di sostenibilità.

5. Calcolo dell'indotto veicolare

1. Le indicazioni riportate di seguito si applicano in assenza di differenti e più cautelative osservazioni da parte della Provincia; in tal caso la Regione può decidere di applicare queste ultime.

Il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto dall'intervento commerciale deve essere effettuato tramite l'utilizzo dei coefficienti indicati nella Tabella 1, per superfici di vendita alimentare, e nella Tabella 2, per superfici di vendita non alimentare. La somma del traffico indotto dalle diverse tipologie merceologiche rappresenta il traffico indotto complessivo (attratto + generato) nelle ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

Tab. 1 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita alimentare [1]

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì [1]	Venerdì [2]	Sabato-Domenica [1]	Sabato-Domenica [2]
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare [1]

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì [1]	Venerdì [2]	Sabato-Domenica [1]	Sabato-Domenica [2]
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

[1] Si applicheranno i valori indicati nelle colonne con numero [1] agli interventi commerciali localizzati nei Comuni delle zone critiche (Deliberazione di Giunta n. 7/6501, seduta del 19 ottobre 2001 e successive modifiche), nei Comuni confinanti con i Comuni delle zone critiche e nei Comuni critici (Deliberazione di Giunta n. 7/6501, seduta del 19 ottobre 2001 e successive modifiche). Nell'allegato I-A si dà una rappresentazione grafica e si fornisce un elenco dei Comuni in oggetto. In tutti gli altri casi si utilizzeranno i valori indicati nelle colonne con numero [2].

2. La ripartizione dei flussi in generale avviene ipotizzando il 60% dei veicoli in ingresso e il 40% dei veicoli in uscita dall'insediamento commerciale.

3. Per la tipologia distributiva delle grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria, di cui al paragrafo 4.2 delle Modalità applicative, è necessario aumentare l'indotto di traffico calcolato con la metodologia sopra esposta del 10%.

4. Il promotore può, con opportuna e documentata motivazione, indicare la quota di traffico attratto/generato da considerarsi realmente aggiuntiva sulla rete.

Nel caso di strutture di vendita già in esercizio e da ampliare occorre sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta tipica la quota parte di traffico indotto dalla superficie di vendita aggiuntiva, definita mediante la metodologia sopra esposta, cioè applicando alle superfici in ampliamento (in funzione delle superfici di vendita esistenti) i coefficienti presentati nelle tabelle precedenti. Allo scopo è necessario allegare un report indicante, per ogni accesso presente, i flussi di traffico in ingresso ed in uscita.

5. I valori dei parametri indicati in Tab. 1 ed in Tab. 2 si devono ridurre del 20% se applicati ad un'ora critica successiva alle ore 20.00.

Tab. 3 - Area di carico critico: elenco dei Comuni critici e dei Comuni appartenenti alle zone critiche

Comune	Zona critica (ZC) /Comune critico (CC)	Comune	Zona critica (ZC) /Comune critico (CC)
Albano S. Alessandro	ZC Bergamo	Orio al Serio	ZC Bergamo
Alzano Lombardo	ZC Bergamo	Osio Sopra	ZC Bergamo
Azzano S. Paolo	ZC Bergamo	Osio Sotto	ZC Bergamo
Bergamo	ZC Bergamo	Pedrengo	ZC Bergamo
Brusaporto	ZC Bergamo	Ponte S. Pietro	ZC Bergamo
Curno	ZC Bergamo	Ranica	ZC Bergamo
Dalmine	ZC Bergamo	S. Paolo D'Argon	ZC Bergamo
Gorle	ZC Bergamo	Scanzorosciate	ZC Bergamo
Grassobio	ZC Bergamo	Seriate	ZC Bergamo
Lallio	ZC Bergamo	Torre Boldone	ZC Bergamo
Montello	ZC Bergamo	Torre dè Roveri	ZC Bergamo
Mozzo	ZC Bergamo	Treviolo	ZC Bergamo
Nembro	ZC Bergamo	Villa di Serio	ZC Bergamo

Tab. 4 - Area di carico critico: elenco dei Comuni confinanti con i Comuni delle zone critiche

Comune	Provincia	Comune	Provincia
Albino	Bergamo	Mapello	Bergamo
Bagnatica	Bergamo	Paladina	Bergamo
Boltiere	Bergamo	Ponteranica	Bergamo
Bonate Sopra	Bergamo	Pradalunga	Bergamo
Bonate Sotto	Bergamo	Presezzo	Bergamo
Brembate	Bergamo	Silvino	Bergamo
Brembate di Sopra	Bergamo	Sorisole	Bergamo
Cavernago	Bergamo	Stezzano	Bergamo
Cenate Sotto	Bergamo	Trescore Balneario	Bergamo
Costa di Mezzate	Bergamo	Valbrembo	Bergamo
Filago	Bergamo	Verdellino	Bergamo
Gorlago	Bergamo	Zanica	Bergamo
Levate	Bergamo	Zogno	Bergamo

6. Parametri per la valutazione integrata d'impatto e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande

1. Descrizione del sistema di valutazione integrata della compatibilità

1. Per valutare la compatibilità dell'insediamento è adottato un sistema a punteggi che si articola nel seguente modo:

- ai singoli fattori di valutazione delle tre componenti di compatibilità è attribuito un punteggio come indicato nella Tabella 1;
- è previsto un punteggio massimo di compatibilità;
- è previsto un punteggio minimo di compatibilità per ogni singola componente commerciale, urbanistica e ambientale (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente).

I punteggi sono attribuiti dalla Regione secondo quanto previsto dalle modalità applicative del Programma Pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale

Più specificatamente, ai fini della compatibilità complessiva, la domanda deve conseguire il predetto punteggio minimo di compatibilità (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente) in ciascuna delle tre componenti di valutazione. Il mancato conseguimento del punteggio minimo in ciascuna delle tre componenti, determina la non accoglibilità della domanda.

2. Qualora la domanda consegua il punteggio minimo di compatibilità ma non quello massimo, la differenza di punteggio è computata al fine di determinare l'indicatore di impatto di cui al successivo sottoparagrafo 2.1.1.

Nei casi di cui al paragrafo 4.1, comma 3, lettera c) e al paragrafo 5.5, comma 2, secondo capoverso (vale a dire per interventi che non superano mq 5.000 di superficie di vendita) ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 12 mesi e nei casi di avvenuta applicazione della procedura di Verifica o di Valutazione dell'impatto ambientale in base alla vigente normativa in materia, si intenderanno assolte positivamente, ai sensi dell'Allegato 1, rispettivamente la valutazione della compatibilità commerciale e di quella ambientale.

Per le grandi strutture previste in strumenti di programmazione negoziata si intende altresì assoluta la valutazione di compatibilità sia territoriale sia ambientale.

7. Parametri per la Valutazione della compatibilità

1.1.1 Compatibilità commerciale

I fattori di valutazione della componente commerciale sono i seguenti:

1. Coerenza con l'obiettivo di presenza e di sviluppo ad impatto zero della GDO nel triennio. Tale congruenza si intende pienamente verificata solo nei casi di modificazione degli insediamenti esistenti che non richiedono nuova superficie di vendita. Verranno considerati:

- interventi che non utilizzano nuova superficie di vendita;
- interventi che utilizzano nuova superficie di vendita in misura inferiore al 50% ovvero interventi modificativi con insediamenti non ancora attivi previa rinuncia dell'autorizzazione pregressa;
- interventi ex novo.

2. Equilibrio domanda/offerta. Si verifica la domanda (in termini di consumi) presente nel bacino gravitazionale interessato in rapporto alla struttura dell'offerta (in termini di fatturato) esistente prima dell'inserimento del nuovo punto vendita. Viene operato un giudizio correlato al grado di soddisfazione della domanda da parte della rete distributiva esistente. Si riscontra un giudizio negativo qualora la struttura dell'offerta risulti eccedentaria in misura superiore al 10% rispetto alla domanda considerata. A tal fine verranno considerati interventi in aree in cui:

- la domanda è superiore al 10% dell'offerta;
- la domanda è compresa tra più 10% e meno 10% rispetto all'offerta;
- l'offerta è superiore al 10% rispetto alla domanda.

3. Ricaduta occupazionale. In base alla stima del saldo di occupati (in addetti Full Time Equivalent) generato dal nuovo punto di vendita, viene operato il giudizio in forma correlata con il valore di detto saldo (giudizio correlato all'entità del saldo tra nuovi occupati previsti nel nuovo insediamento commerciale dichiarati nello studio d'impatto e occupati venuti meno a seguito dell'impatto sulla rete esistente determinato dal nuovo insediamento).

4. Impatto sulla rete di vicinato e delle medie strutture. Si considera il numero di esercizi (di vicinato e di media struttura) di cui - in base al fatturato assorbito dal nuovo punto vendita - si presume la chiusura; l'apprezzamento di questo elemento è negativo se, a seguito dell'apertura del nuovo insediamento della grande distribuzione si determina una riduzione in misura superiore al 10% per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita in un intorno territoriale commisurato alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo punto di vendita proposto.

5. Evoluzione della struttura commerciale nell'ultimo triennio. Si stima la percentuale di esercizi commerciali di vicinato - per ogni settore di appartenenza - oggetto di chiusura nell'intorno territoriale di riferimento; se l'andamento è positivo la valutazione è massima, se negativo è valutato in proporzione a quello medio provinciale. Per questo fattore verranno considerate:

- variazione percentuale positiva, ovvero negativa inferiore a quella media provinciale nel triennio;
- variazione percentuale negativa superiore a quella media provinciale nel triennio inferiore al 5%;
- variazione percentuale negativa superiore a quella media provinciale nel triennio superiore al 5%.

6. Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita. Si esprime una valutazione correlata alla dimensione del punto vendita. Questo fattore (il taglio dimensionale) si applica anche in caso di modificazione di grandi strutture che non richiedano nuova superficie di vendita ovvero la cui superficie originaria sia già superiore a mq. 15.000.

7. Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei Comuni del bacino di gravitazione. Viene considerata la coerenza con il livello di gerarchia urbana dell'insieme dei Comuni dell'intero territoriale complessivamente interessato (costituito dai Comuni allocati nel 50% delle isocrone di cui alla tavola 1) dagli effetti di impatto della nuova struttura, valutati alla luce del parametro di peso insediativo dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali ubicate nei predetti Comuni in relazione alla superficie di vendita richiesta.

1.1.2 Compatibilità urbanistico-territoriale

La conformità rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti ed il rispetto dei parametri fissati dalla legislazione in vigore risultano condizioni vincolanti per la determinazione della Conferenza di servizi.

La compatibilità territoriale è valutata in base ai seguenti elementi:

1. Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma Pluriennale per l'ambito commerciale di riferimento (montano, lacuale, della pianura, etc.). Si considerano gli indirizzi che interessano direttamente l'insediamento commerciale esaminato. La valutazione è graduata in relazione alla coerenza con gli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento.

2. Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale. Viene considerato il grado di coerenza con obiettivi, indicazioni, disposizioni contenuti in tali atti, in rapporto alla localizzazione del nuovo punto di vendita e agli effetti generati. La valutazione è graduata in relazione al livello di coerenza con tali atti ed alla eventuale necessità di modifiche. Il contrasto con atti di programmazione e pianificazione territoriale di livello regionale costituisce motivo di diniego della domanda.

3. Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti. È valutata la compatibilità del traffico generato dall'esercizio commerciale, rispetto alla capacità della rete viabilistica locale e sovra locale, compresa la mobilità generata dal trasporto merci. La valutazione è graduata in relazione al livello di compatibilità del traffico generato (senza effetto, compatibile, compatibile mitigabile) rispetto al sistema della accessibilità e della viabilità esistente e programmata; costituisce elemento di diniego la generazione di traffico tale da determinare condizioni di traffico eccessivo o incompatibile sulla rete primaria, principale e secondaria, così come definita dalla normativa vigente.

4. Integrazione con la rete di trasporto pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci. La valutazione considererà in particolare:

- a) l'aspetto localizzativo, con priorità alla localizzazione in aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato;
- b) l'integrazione con i flussi del trasporto pubblico locale, prendendo in considerazione:
 - integrazione già in atto;
 - integrazione prevista da piani o progetti attuativi prossimi alla cantierizzazione;
 - nessuna integrazione;
- c) la dotazione di parcheggi. Oltre all'aspetto quantitativo, sarà data preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei, anziché a raso (è considerata ottimale la realizzazione di parcheggi interrati ed è preferibile la limitazione dei parcheggi a raso entro il 30% del totale di quelli previsti);
- d) integrazione con il sistema di distribuzione delle merci.

5. Rapporto con la struttura insediativa. Vengono valutati positivamente gli insediamenti commerciali inseriti in aree urbane o che recuperano aree industriali dismesse; vengono altresì valutate le aree degradate oggetto di riqualificazione urbana; costituisce elemento di valutazione fortemente critica il caso di localizzazione in aree libere esterne agli abitati. Dovranno quindi essere considerati elementi di valutazione i contesti localizzativi classificati di massima in tre macro categorie:

- aree industriali dismesse o completamente già edificate;
- aree degradate oggetto di riqualificazione urbana;
- aree libere esterne agli abitati.

A tale fine si considerano aree degradate o dismesse quelle aree caratterizzate dalla ricorrenza effettiva di uno o più dei seguenti fattori:

- dismissione funzionale;
- compromissione o degrado ambientale;
- criticità fisico-edilizia;
- stato di disagio sociale.

6. Relazioni urbanistiche locali. Si esamina la funzionalità del nuovo insediamento rispetto all'assetto urbanistico del quartiere (area/circoscrizione) in cui l'esercizio viene ubicato e alle sue caratteristiche progettuali (aspetti tipologici e morfologici della struttura proposta, percorsi di accesso pedonali e veicolari, segnaletica di orientamento, illuminazione pubblica, elementi di arredo urbano, quantità e qualità urbanistica ed architettonica degli spazi di fruizione collettiva) nonché l'integrazione fisicofunzionale con l'assetto e lo sviluppo della rete commerciale di vicinato ed in particolare:

- integrazione con edifici a destinazione residenziale o direzionale, valenza polifunzionale dell'intervento;
- miglioramento dell'accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile in tutto il sistema che comprende, oltre all'intervento, anche le altre funzioni urbane (residenza, servizi e attività economiche);
- dotazione di servizi aggiuntivi fruibili, oltre che dalla nuova struttura, anche dal quartiere e dal sistema commerciale di vicinato esistente;
- elementi di riqualificazione urbana, come arredo urbano, illuminazione pubblica, riorganizzazione delle sedi stradali e delle piazze, riqualificazione di aree proprie per mercati su suolo pubblico, dotazione di aree verdi e/o per il gioco ecc. a servizio non esclusivo della clientela;
- integrazione con la rete commerciale preesistente attraverso la sinergia tra la nuova struttura e la rete di vicinato presente nell'area di insediamento o nelle sue vicinanze al fine di migliorare il potenziale di attrazione complessivo dei flussi di spesa interni ed esterni al Comune;
- dotazione di spazi a verde piantumati (minimo 30% dell'area libera di intervento) anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento, finalizzata al mascheramento visivo dell'immobile.

1.1.3 Compatibilità paesistico-ambientale

In assenza di apposito procedimento di valutazione della compatibilità ambientale del nuovo insediamento della grande distribuzione (VIA o verifica di impatto ambientale), ove prescritto dalla normativa vigente, si considerano i seguenti elementi di giudizio:

1. Compatibilità paesistica. Si considerano sulla base della vigente normativa e dei criteri applicativi, le condizioni di coerenza del nuovo insediamento rispetto alle caratteristiche paesistiche del contesto.

2. Tutela delle risorse ambientali. Sarà esaminato il grado di tutela presentato dal nuovo insediamento rispetto alle risorse ambientali (con verifica ante-operam e post-operam), anche in rapporto alla produzione di rifiuti e/o emissioni inquinanti. In particolare saranno apprezzate l'innovazione tecnologica finalizzata all'utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili, alla capacità di risparmio energetico e alla produzione di energia alternativa.

A questo fattore i punteggi dovranno essere attribuiti in relazione a:

- a) produzione di rifiuti
 - previsione tecniche innovative (riduzione imballaggi)
 - nessun intervento previsto
- b) utilizzo di materiali eco-compatibili
 - utilizzo
 - non utilizzo

- c) capacità risparmio energetico e produzione energia alternativa
 - sussiste
 - non sussiste.

3. Inquinamento acustico. Si valuta il rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento, il clima acustico che si determina (a causa del traffico indotto e del funzionamento degli impianti tecnici propri dell'insediamento commerciale) e l'impatto sui recettori più vicini e, ove esistente, la loro compatibilità con il Piano di Azionamento Acustico Comunale. La valutazione è graduata in relazione al livello di inquinamento stimabile secondo i seguenti parametri:

- impatto trascurabile;
- impatto medio;
- impatto elevato.

[In caso di superamento dei valori limite di cui alla programmazione regionale si applica quanto disposto al paragrafo 5.1, comma 2] ⁽⁴⁾.

4. Inquinamento atmosferico. Si valutano i possibili effetti causati dall'esercizio dell'insediamento sulla qualità dell'aria nell'ambito degli strumenti di Pianificazione settoriale regionale (Piano Regionale di Qualità dell'Aria).

Si valuta in particolare:

- il contesto emissivo dell'intervento ricavato dai dati dell'Inventario delle Emissioni Aria della Lombardia (INEMAR);
- lo stato di qualità dell'aria, dedotto dai dati rilevati dalla Rete di controllo regionale ed eventualmente da specifiche campagne di monitoraggio.

La valutazione e la verifica delle condizioni di sostenibilità delle domande vengono fatte in base a:

- peso del carico emissivo dell'intervento sul contesto attuale delle emissioni;
- confronto con i limiti di legge;
- variazione delle concentrazioni degli inquinanti in atmosfera per effetto dell'intervento, in particolare in corrispondenza dei recettori.

L'impatto viene valutato a valle di tutte le possibili mitigazioni secondo la seguente graduazione:

- impatto trascurabile;
- impatto medio;
- impatto elevato.

Tabella 1 - Compatibilità

Componenti compatibilità	Peso delle singole componenti %	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %
COMMERCIALE		
1) Coerenza con l'obiettivo di presenza e di sviluppo ad impatto zero della GDO nel triennio		20
2) Equilibrio domanda/offerta		15
3) Ricaduta occupazionale		15
4) Impatto sulla rete di vicinato e delle medie strutture		15
5) Evoluzione della struttura commerciale nell'ultimo triennio		15
6) Taglio dimensionale del nuovo punto di vendita		10
7) Coerenza con il livello di gerarchia urbana dei Comuni del bacino di gravitazione		10
TOTALE	60	100
Punteggio minimo nella componente commerciale ai fini della procedibilità della domanda (50%)		
URBANISTICO-TERRITORIALE		
1) Coerenza con gli indirizzi stabiliti al paragrafo 4.2 dal Programma triennale per l'ambito commerciale di riferimento		15
2) Coerenza con atti di programmazione e pianificazione di rilievo urbanistico-territoriale		10
3) Rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti		30
4) Integrazione con la rete di Trasporto Pubblico, dotazione di parcheggi, integrazione con il sistema di distribuzione delle merci		20
5) Rapporto con la struttura insediativa		15
6) Relazioni urbanistiche locali		10
TOTALE	20	100

Punteggio minimo della componente urbanistico-territoriale (50%)		
PAESISTICO-AMBIENTALE		
1) Compatibilità paesistica		20
2) Tutela delle risorse ambientali		40
3) Inquinamento acustico		20
4) Inquinamento atmosferico		20
TOTALE	20	100
Punteggio minimo della componente paesistico-ambientale (50%)		
TOTALE GENERALE	100	
I punti inferiori al punteggio massimo di compatibilità sono aggiunti all'indicatore d'impatto di cui alla tabella 2		

1.1.4 Modello statistico per la valutazione dell'impatto commerciale di nuove grandi superfici

Il modello di valutazione dell'impatto dell'apertura di nuovi grandi superfici commerciali utilizzato si basa su assunzioni teoriche ispirate ai lavori di Fotheringham e di Roy [1], superando l'approccio proprio del cosiddetto modello di Huff, e si fonda sul riconoscimento della necessità di considerare il livello di competizione presente in un'area commerciale, oltre ai bacini di popolazione (consumatori potenziali) ed alle caratteristiche di attrazione del singolo Punto Vendita (d'ora innanzi anche: PdV).

Il modello qui adottato permette di superare i seguenti problemi teorici ed applicativi propri di quello di Huff:

- Nel modello di Huff, non si includono in modo esplicito nella formulazione del modello i vincoli sui punti originanti (vincoli di popolazione).
- Nello stesso modello, non si tiene conto che la legge di attrazione di un punto vendita, pur essendo approssimativamente proporzionale alla superficie dello stesso, è più complessa ed articolata di quella espressa nel modello di Huff.
- Infine, nel modello di Huff non si considerano effetti di agglomerazione e competizione connessi alla densità di punti vendita ed alle tipologie di punti vendita presenti.

In sostanza, come affermano Roy e Lesse (1985) modelli come il modello di Huff, per i quali vale la cosiddetta proprietà di «Indipendenza dalle Alternative Irrilevanti», non sono in grado di modificare le quote di mercato relative dei punti di vendita esistenti quando una nuova superficie commerciale è aperta, anche se essa viene posta in posizione adiacente ad un punto di vendita esistente.

Le variabili inserite nel modello sono le seguenti.

- Superficie alimentare del PdV con l'ipotesi che la superficie sia un fattore di attrazione dei consumatori.
- Superficie non alimentare del PdV: vale la medesima logica di cui all'alinea precedente, viene distinta secondo la categoria, nello specifico: abbigliamento e scarpe; elettronica audio, video e TV; mobili e accessori per la casa, arredo; sport, tempo libero, bricolage, libri e classificazioni residuali (comprendente anche auto).
- Popolazione entro il raggio di attrazione, definito da isocrone differenziate per tipo di PdV (a seconda della tipologia distributiva si hanno isocrone differenti, come era già in precedenza).
- Tipologia distributiva: si tratta di una variabile indicatrice che identifica il livello distributivo del PdV (questa variabile categorica rappresenta il comportamento medio di ciascuna categoria distributiva).
- Una variabile che definiamo potenziale di competizione che è funzione del numero di PdV entro un determinato raggio di interazione (calcolato per ogni singolo PdV). Ciascun PdV che entra nell'interferenza con quello considerato ha un impatto che è proporzionale alla superficie ed inversamente proporzionale alla distanza. Tale impatto ha un raggio di azione differente per località. Questa variabile è poi differenziata per sette cluster spaziali nei quali viene suddiviso il territorio regionale. I cluster sono ottenuti sulla base della densità dei punti vendita, si identificano automaticamente, sulla base delle coordinate dei PdV, delle aree di massima densità che vanno a costituire i centri dei cluster.

La relazione funzionale è di tipo sigmoideale, in questo modo la crescita del fatturato non è illimitata ed è in grado di rappresentare fenomeni di saturazione della domanda che in situazioni di forte competizione si verificano. Ogni variabile, eccetto la tipologia distributiva, viene inclusa nel modello trasformata come logaritmo in base naturale per tenere conto della grande eterogeneità di caratteristiche dei PdV e limitare l'impatto della marcata asimmetria delle distribuzioni delle variabili medesime.

Il modello consta di otto equazioni:

1. una coppia di equazioni per le superfici della GDO e della MDO che hanno sia categoria alimentare e non alimentare, la prima equazione stima il fatturato alimentare in funzione delle variabili sopra descritte;
2. un'equazione per il fatturato alimentare per i PdV della GDO e MDO che hanno esclusivamente superficie alimentare;

3. un'equazione per il fatturato non alimentare per i PdV della GDO e MDO che hanno esclusivamente superficie non alimentare;
4. una coppia di equazioni, una per il fatturato alimentare e una per quello non alimentare, degli esercizi di vicinato considerati come aggregato comunale, per il caso in cui tali negozi nell'ambito comunale abbiano entrambe le tipologie merceologiche;
5. un'equazione per il fatturato alimentare degli esercizi di vicinato, sempre come aggregati comunali, per il caso di Comuni con solo la tipologia alimentare;
6. un'equazione per il fatturato non alimentare degli esercizi di vicinato, considerati come aggregati comunali, per il caso di Comuni con solo tipologia non alimentare.

Le equazioni per gli esercizi di vicinato sono difformi da quelle per la GDO e MDO in due importanti aspetti. In primo luogo esse sono espresse per aggregati comunali, quindi l'insieme dei PdV di vicinato per un Comune viene trattato come un unico PdV le cui caratteristiche sono uguali alla somma delle caratteristiche dei PdV coinvolti. L'unica eccezione è Milano dove vengono considerati i vicinati come aggregati secondo le 9 zone di decentramento nelle quali il Comune è suddiviso.

Una variabile importante, che merita una spiegazione più approfondita è il cosiddetto potenziale di competizione.

$$A_j = [1/(M-1)] \sum_k (a_k/d_{jk}) I_{jk}$$

La distanza inter-negozi, d_{jk} nelle misure di centralità sopra può essere vista come una misura di costo non previsto ulteriore di viaggio (disutilità per giungere a un PdV oltre il primo visitato). La variabile di dimensione (a_k), d'altro canto, rappresenta l'utilità acquisita da questi PdV. I_{jk} vale 1 se il PdV k è entro una certa distanza dal PdV j , vale 0 se eccede tale valore.

Oltre alle variabili il modello è governato anche da parametri, nello specifico le isocrone per i PdV e le distanze limite per la competizione tra i PdV. Nella Tavola 1 sono riportate le isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale.

Tavola 1 - Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

Tipologia distributiva	Alimentare	Misto	Extra Alimentare	Alimentare ed extra alim. in centri commerciali parchi comm.
Grandi strutture a rilevanza Intercomunale Fino a mq. 5.000	15'	15'	15'	15'centri comm. tradizionali e parchi
				25'centri comm. multifunzione
				30'factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza Provinciale Da mq. 5.001 a mq. 10.000	25'	25'	25'	25'centri comm. tradizionali e parchi
				30'centri comm. multifunzione
				40'factory outlet centre

Grandi strutture a rilevanza Interprovinciale Da mq. 10.001 a mq. 15.000	35'	35'	35'	35'centri comm. tradizionali e parchi
				40'centri comm. multifunzione
				50'factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza Regionale Oltre mq. 15.000	50'	50'	50'	50'centri comm. tradizionali e parchi
				60'centri comm. multifunzione
				70'factory outlet centre

Per quanto riguarda le distanze limite (di decadimento) della competizione tra i PdV abbiamo i seguenti parametri, che interagiscono tra di loro in modo non banale con una dinamica di interazione non lineare:

Popolazione Comune	Distanza limite
> 1.000.000	3 km
Tra 100.000 ed 1.000.000	7.5 km
< 100.000	20 km

Il modello è dunque articolato e considera le superfici commerciali che richiedono una nuova apertura come uguali a parità di condizioni nell'area interessata e di caratteristiche del PdV (ovviamente con riferimento alle caratteristiche considerate nel modello).

Un input importante è la spesa complessiva regionale, ottenuta dall'ISTAT. La spesa totale costituisce un vincolo complessivo al modello, tale vincolo viene soddisfatto, assegnando un grado di tolleranza limitato ad una frazione di punto percentuale. L'approssimazione non influisce sui risultati delle simulazioni poiché è egualmente distribuita sui singoli elementi della simulazione e quasi impercettibile a tale livello.

8. Descrizione del sistema di valutazione della sostenibilità

2.1 Sostenibilità

1. La sostenibilità dell'intervento è valutata, dalla Regione, mediante un sistema a punteggi e la domanda consegue la sostenibilità e quindi la definitiva accoglibilità da parte della Conferenza di servizi se sono ridotti a zero gli effetti di impatto dell'insediamento proposto.

2.1.1 Indicatore d'impatto

Gli effetti complessivi d'impatto dell'intervento proposto sono riassunti in un indicatore d'impatto il cui valore è determinato nel modo seguente:

- a) per insediamenti con superficie di vendita inferiore a mq. 15.000 si divide la superficie richiesta per 150 (dimensione massima di un esercizio di vicinato in Comuni con meno di 10.000 abitanti);
- b) per gli insediamenti con superficie di vendita superiore a mq. 15.000, previsti in uno strumento di programmazione negoziata, si divide la superficie richiesta per 150 come al punto a) ed al valore ottenuto sono aggiunti 2 punti ogni 1.000 mq. di superficie eccedente i mq. 15.000;
- c) al valore di cui alle precedenti lettere a) o b) sono aggiunti:
 - 10 punti se sono richiesti entrambi i settori merceologici alimentare e non alimentare;
 - 10 punti in caso di centro commerciale tradizionale o parco commerciale;
 - 15 punti in caso di Factory Outlet Centre o complessi commerciali multifunzione;
 - 10 punti se area libera interna all'abitato;
 - 15 punti se area libera esterna all'abitato;
 - 15 punti qualora l'intervento sia previsto in un ambito territoriale che preveda forte disincentivo all'apertura e all'ampliamento delle grandi strutture di vendita;
- d) la eventuale differenza tra il punteggio di compatibilità conseguito e quello massimo di cui al precedente punto 1.1;
- e) al valore sopra ottenuto sono detratti i punti eventualmente eccedenti il punteggio massimo richiesto ai fini della compatibilità dell'insediamento commerciale;
- f) nel caso di modificazione di strutture esistenti ed attive non si considera la superficie di vendita delle grandi strutture già autorizzate oggetto di trasferimento, accorpamento, concentrazione, ampliamento e rilocalizzazione.

Tabella 2 - Indicatore di impatto

Dimensioni < 15.000	Dimensioni > 15.000	Settore merceol. misto (alim.e non alim.)	Centro commerciale tradizionale e Parco commerciale	Factory Outlet Centre e Centro comm. multi-funzionale	Forte disincentivo negli indirizzi di Ambito territoriale	Area libera esterna all'abitato	Area libera interna all'abitato	Diff. Positiva Compatibilità	Differenza negativa Compatibilità massima	Totale Indicatore impatto
Mq. di sup. di vendita richiesta/150	2 punti ogni 1.000 mq. di sup. di vendita eccedente i 15.000	10 punti aggiuntivi	10 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	15 punti aggiuntivi	10 punti aggiuntivi	Togliere Punti superiori al punteggio massimo di compatibilità	Aggiungere Punti inferiori al punteggio massimo di compatibilità	

2.1.2 Individuazione delle condizioni di sostenibilità

1. In relazione al predetto indicatore d'impatto sono individuate una serie di condizioni di sostenibilità, consistenti in opere e misure di mitigazione per gli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali riportati al successivo paragrafo 2.2, il cui assolvimento deve ridurre a zero i diversi effetti di impatto che la struttura provoca sul territorio interessato riassunti nell'indicatore di cui al precedente punto 2.1.1.

Le condizioni di sostenibilità sono raggruppate in tre componenti:

- socio-economica;
- territoriale-ambientale;
- consenso dei soggetti interessati.

2. Alle predette condizioni di sostenibilità sono assegnati altrettanti valori numerici in misura pari al 150% rispetto all'indicatore d'impatto ricavato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.1.

Il valore delle condizioni di sostenibilità ottenuto nel modo sopra indicato è ripartito tra le diverse componenti nelle seguenti misure:

- 50% per la componente socio-economica;
- 35% per la componente territoriale-ambientale;
- 15% per il consenso dei soggetti interessati.

Nell'ambito di ogni singola componente il rispettivo valore numerico è a sua volta ripartito tra i singoli fattori di sostenibilità che la compongono secondo le percentuali di cui alla tabella 3.

3. In riferimento al valore dell'indicatore d'impatto, calcolato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2.1.1, le condizioni di sostenibilità devono essere soddisfatte di norma con riguardo a tutte e tre le componenti considerate (socio-economica, territoriale-ambientale e consenso dei soggetti interessati) nelle seguenti misure minime:

- 50% per gli aspetti socio-economici;
- 60% per gli aspetti territoriali ed ambientali;
- 50% per il consenso dei soggetti.

Nel caso di insediamenti con superfici di vendita inferiori a mq. 5.000 le condizioni relative agli aspetti socio-economici e territoriali-ambientali possono essere garantite nella misura minima del 50% del valore complessivo considerato per tali componenti.

Tabella 3 - Condizioni di sostenibilità

Componenti e fattori	Peso delle singole componenti sul totale%	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti %
A) COMPONENTE SOCIO-ECONOMICA		
1) mantenimento e sviluppo occupazionale		20
2) valorizzazione delle produzioni lombarde		20
3) marketing del territorio		15
4) sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività d'impresa		10
5) azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali tra cui anche la previsione di risorse, da far confluire in un apposito fondo regionale, per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti in periferia e la previsione di opportunità offerte ai commercianti dei comuni contermini interessati, ad avviare una attività nel nuovo insediamento.		25
6) servizi gratuiti al consumatore		5
7) altre azioni di compensazione		5
TOTALE	50	100
Punteggio minimo da detrarre 50%		
B) COMPONENTE TERRITORIALE AMBIENTALE		
1) opere di compensazione		50
2) cessione area al comune		5
3) oneri di urbanizzazione		30
4) contenimento dell'inquinamento dell'aria		10
5) altre azioni di compensazione		5
TOTALE	35	100

Punteggio minimo da detrarre 60%		
C) CONSENSO DEI SOGGETTI		
Comuni contermini		55
Associazioni categoria commercio		30
Associazioni Consumatori		15
TOTALE	15	100
Punteggio minimo da detrarre 50%		
TOTALE GENERALE	100	

4. La Conferenza di servizi verifica che tali condizioni siano soddisfatte ed adeguatamente garantite e in tal caso i valori dei predetti parametri (ossia i punteggi) sono detratti dal valore dell'indicatore complessivo d'impatto ottenuto con le modalità sopra indicate.

La sostenibilità dell'insediamento è conseguita quando, a seguito di tale sottrazione, il valore dell'impatto complessivo sia pari o inferiore a zero.

5. Le condizioni di sostenibilità di cui alla tabella 3, lettera b) punto 1 devono comunque essere garantite.

2.2. Parametri relativi alla sostenibilità

1. Le condizioni di sostenibilità da soddisfare per abbattere gli effetti d'impatto e per consentire una migliore integrazione dell'insediamento commerciale nel contesto territoriale di riferimento sono raggruppate nelle seguenti tre componenti:

- A) socio-economica;
- B) territoriale ed ambientale;
- C) consenso dei soggetti interessati.

2. Per ogni componente sono individuati dei fattori di sostenibilità, indicati dei parametri di valutazione e attribuito un peso in relazione alla considerazione e all'importanza degli stessi desumibili dal Programma pluriennale.

3. Ai predetti fattori sono attribuiti valori numerici massimi correlati anche alle dimensioni dell'insediamento da detrarre, dall'indicatore d'impatto, in caso di assolvimento della relativa condizione di sostenibilità.

A) MISURE DI COMPENSAZIONE DEGLI EFFETTI DI IMPATTO DI NATURA SOCIO-ECONOMICA

1) *mantenimento e sviluppo occupazionale*

Per tale fattore saranno positivamente considerati in modo correlato alle quantità e qualità degli interventi:

- l'esistenza di garanzie occupazionali in caso di trasferimento o modificazione di strutture esistenti;
- le opportunità occupazionali prospettate in caso di nuovi insediamenti con particolare riferimento al Comune interessato e ai Comuni contermini;
- contributo a contrastare la crisi occupazionale in aree di marcato declino industriale;
- l'impegno per l'assunzione di lavoratori con contratto a tempo indeterminato in relazione al complesso delle assunzioni previste.

2) *valorizzazione delle produzioni lombarde*, saranno considerate con favore azioni finalizzate alla valorizzazione delle produzioni lombarde nell'ambito della propria attività aziendale quali ad esempio:

- previsione di inserimento nella filiera distributiva dei produttori lombardi;
- destinazione di parte della superficie di vendita richiesta a prodotti locali;
- inserimento dei prodotti lombardi in alcune attività promozionali programmate nel corso dell'anno in Italia o all'Estero;
- iniziative dirette volte alla promozione di prodotti agricoli.

3) *marketing del territorio* saranno valutati gli impegni per azioni di marketing del territorio e dei suoi prodotti, riguardanti ad esempio la realizzazione di vetrine del prodotto locale o regionale attraverso il coinvolgimento e la promozione dei Consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale, nonché iniziative indirette volte alla promozione di prodotti agricoli.

4) *sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività di impresa* saranno considerate azioni finalizzate a garantire ai consumatori e ai cittadini un servizio di prossimità nei centri storici o in ambiti periferici e privi di strutture commerciali, oltre che con il servizio a domicilio, anche con la creazione di piccoli punti vendita in franchising, in proprio e/o in collaborazione con i dettaglianti esistenti.

5) *azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali* in questo fattore si considera il contributo, tra cui anche la previsione di risorse, da far confluire in un apposito fondo regionale, per sostenere i centri commerciali naturali e i negozi di vicinato siti nelle aree interessate. L'entità del contributo è anche considerata in relazione al numero di esercizi di vicinato persi nell'intorno territoriale interessato. Inoltre sono considerate le opportunità offerte ai commercianti dei Comuni contermini interessati ad avviare una attività nel nuovo insediamento quali ad esempio la priorità riservata ad esercizi di vicinato già attivi al momento della presentazione della domanda, nel Comune di insediamento e nei Comuni contermini.

6) *servizi gratuiti al consumatore* saranno presi in considerazione impegni per la fornitura di servizi gratuiti al consumatore con particolare riferimento alle fasce più deboli quali anziani, persone ammalate o disabili almeno con riferimento al Comune interessato e ai Comuni contermini se provvisti di un servizio di prossimità.

7) *altre azioni di compensazione* necessitate dalla peculiare situazione socio-economica dell'ambito territoriale interessato dall'insediamento commerciale richiesto.

B) INTERVENTI DI COMPENSAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

1) opere di compensazione questo fattore considera la realizzazione di opere di compensazione dei diversi tipi di impatto territoriale ed ambientale (diverse da quelle di cui al punto 4) con riferimento al Comune interessato e a quelli contermini relativamente al sistema della mobilità sovra locale ed agli altri aspetti ambientali.

2) cessione area al comune questo fattore considera la cessione al Comune a titolo gratuito (o in comodato) dell'area in caso di dismissione definitiva della stessa (per rilocalizzazione in altro Comune) dell'attività commerciale ed eventuale impegno del proprietario a contribuire alla realizzazione sulla predetta area di un'opera di interesse pubblico indicata dallo stesso Comune.

3) oneri di urbanizzazione si considera l'impegno convenzionale del Comune interessato alla ripartizione di oneri e di altri tributi a favore dei Comuni contermini che sopportano le esternalità negative per i diversi effetti di impatto (art. 44, comma 19 della L.R. n. 12/2005).

4) contenimento dell'inquinamento dell'aria questo fattore considera l'adozione di misure di contenimento dell'inquinamento dell'aria mediante l'utilizzo di automezzi a basso impatto ambientale per l'approvvigionamento del punto di vendita, per le consegne a domicilio e in sostituzione o ad integrazione del trasporto pubblico locale qualora non sufficientemente strutturato.

5) altre azioni di compensazione necessitate dalle peculiarità territoriali-ambientali dell'area interessata dall'insediamento commerciale richiesto.

C) CONSENSO DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLE MISURE DI SOSTENIBILITÀ

Questa componente valuta il livello di consenso dei soggetti interessati dalle misure di sostenibilità di cui alle precedenti lettere A) e B) individuati dalla Conferenza di servizi nella prima seduta. Saranno in particolare considerati i contributi valutativi dei Comuni contermini, delle associazioni territoriali delle imprese del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale, delle associazioni dei consumatori e delle organizzazioni sindacali dei lavoratori qualora interessate per gli aspetti occupazionali.

Il punteggio massimo attribuibile è così ripartito:

- fino al 55% per l'insieme dei Comuni contermini;
- fino al 30% per le associazioni delle imprese del commercio maggiormente rappresentative a livello provinciale;
- fino al 15% per le associazioni dei consumatori;

I soggetti di cui sopra effettuano la loro valutazione con le modalità di cui al paragrafo 5.2.

TITOLO IV

PROGRAMMAZIONE

SETTORE

COMMERCIO

AL DETTAGLIO

ED ALTRE

ATTIVITA'

ECONOMICHE

Premessa

Le autorizzazioni per l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, media o grande superficie di vendita, attività commerciali unitarie, attività di somministrazione di alimenti e bevande e tutte le altre attività economiche indicate nel presente elaborato sono rilasciate in base alla loro localizzazione urbanistica di cui alla presente programmazione o altra programmazione specifica e per singole aree d'insediamento. Il riferimento localizzativo è esteso anche ai circoli privati qualora esercitino le predette attività a favore dei soci.

Nella determinazione dei criteri insediativi di cui alla presente pianificazione si tiene conto del disposto Costituzionale che, nell'introdurre la libertà dell'iniziativa economica privata, dispone che questa “non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.” Pertanto la presente programmazione si pone affinché l'insediamento delle attività economiche in oggetto sia indirizzato e coordinato ai fini sociali sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

Criteri di elaborazione

L'elaborazione segue gli indirizzi legislativi regionali sia economici che urbanistici perseguendo i medesimi obiettivi di programmazione e utilizzando i seguenti criteri di elaborazione :

- suddivisione del territorio comunale in aree d'insediamento e valutazione delle caratteristiche urbanistiche, viabilistiche, culturali e sociali delle stesse;
- valutazione delle comunicazioni in relazione alle infrastrutture esistenti;
- rapporto ottimale tra popolazione residente e fluttuante ed esercizi;
- previsione al fine di corrispondere il migliore servizio al consumatore.

Criteri di valutazione per l'insediamento degli esercizi

Seguendo le suddette indicazioni ed analizzando nel complesso la consistenza della rete distributiva e di servizi di Bottanuco, si dispongono i seguenti criteri di valutazione per l'insediamento delle attività economiche in questione:

- la localizzazione è disposta in ragione della rilevanza urbanistica del territorio e in modo da garantire non solo il servizio da rendere al consumatore, ma anche una tutela residenziale, storica ed ambientale;
- la semplice compatibilità o complementarietà insediativa prevista dallo strumento urbanistico vigente non dispone la possibilità di insediare le attività in questione se non in esecuzione del presente piano di programmazione;
- la stagionalità o la periodicità dell'attività è liberamente determinata dall'imprenditore;
- la valutazione viabilistica e della sicurezza urbana sono poste come condizioni prioritarie nelle scelte localizzative in modo da non creare situazioni di privilegio od eccessi tali da penalizzare l'attuale sistema viabilistico con problemi indotti di turbativa alla sicurezza urbana ed alla quiete pubblica;
- la possibilità di attivare altri esercizi è data solo in ragione dello sviluppo urbanistico e possibilmente in concomitanza alla realizzazione di piani attuativi di intervento edilizi riservando all'amministrazione comunale la possibilità di negoziare gli insediamenti e vincolandoli alla tipologia del servizio ed al luogo di attivazione.

Localizzazione esercizi per aree d'insediamento

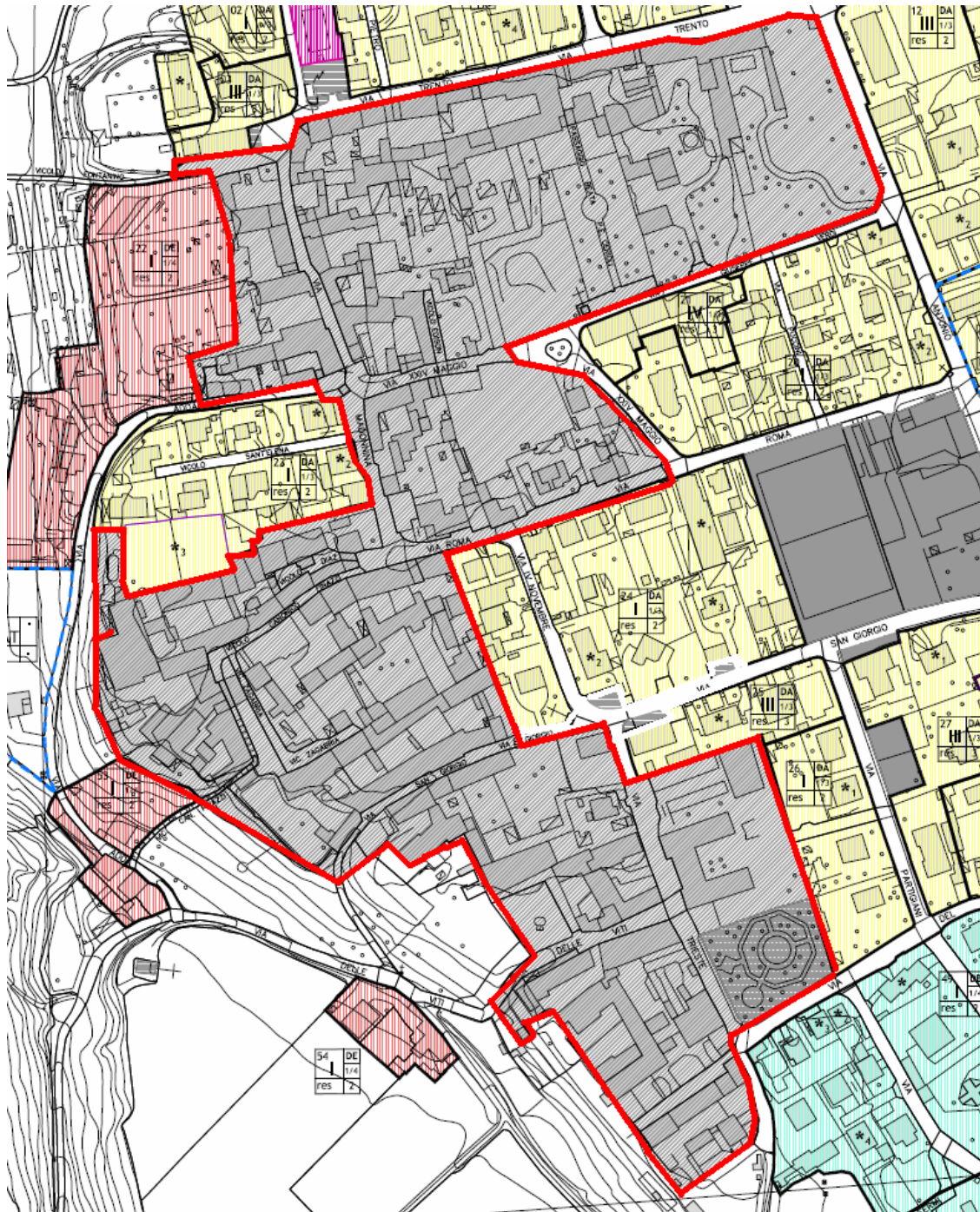
Ai sensi dell'articolo 47 del presente regolamento, il territorio è ripartito nelle seguenti aree di localizzazione la cui osservanza è tassativa per l'esercizio delle attività in questione.

Le disposizioni previste in ogni singola area di localizzazione sono da valersi per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio in qualunque modo esercitata, all'ingrosso ed altre attività economiche trattate nel presente regolamento.

In attuazione di quanto esposto il territorio è ripartito in aree di localizzazione in ragione:

- dalla loro caratteristica urbanistica e loro prossimo sviluppo;
- della loro attrattività e relativa viabilità ;
- dalla loro caratteristica imprenditoriale, sociale o culturale;
- dalla loro tutela in termini di sicurezza urbana;
- del servizio già esistente.

Area 1- Nucleo antica formazione del capoluogo



L'area è interessata dal nucleo storico di Bottanuco, come delimitato da bordatura rossa, ed indicato come zona urbanistica A) a particolare tutela storica e caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali.

L'area nel suo complesso presenta un netto distacco commerciale dal contermino contesto residenziale.

Al fine di garantire la conservazione del contesto storico, la quiete residenziale e la sicurezza viabilistica, in tutta l'area in questione le seguenti attività sono insediabili in osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

Commercio di vicinato: i negozi di vicinato sono attivabili nel limite di 150 mq. di superficie di vendita e nel rispetto di eventuali limiti di tipologia merceologica che la Giunta Comunale vorrà disporre al fine della riqualificazione storica dell'area. In carenza di detta disposizione i negozi di vicinato sono comunque attivabili nel rispetto dei settori merceologici.

Commercio di media struttura di vendita: le medie strutture di vendita non sono attivabili se non in modo negoziato con l'amministrazione comunale ed in attuazione di un piano di recupero del nucleo storico e nel limite delle tipologie M1) – M5).

Commercio di grande struttura di vendita: è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita in qualunque modo attivabili anche se concretizzate quali atti dovuti per accorpamento o concentrazione di medie strutture esistenti.

Centro commerciale: è consentita solo l'attivazione di un centro commerciale di tipologia C1) in modo negoziato con l'amministrazione comunale ed in attuazione di un piano di recupero del nucleo storico ed in concentrazione di attività commerciali attive ed in possesso di autorizzazione ex articolo 24 della L. 426/71

Commercio all'ingrosso: è vietato l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso in qualunque modo esercitato.

Commercio su aree pubbliche: il commercio su aree pubbliche in forma itinerante è vietato nel contesto del nucleo storico e comunque in osservanza al vigente regolamento comunale in materia.

Somministrazione di alimenti e bevande: l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche presso circoli privati, è esercitabile in osservanza al vigente regolamento e programmazione comunale in materia.

Attività di polizia amministrativa: per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area residenziale ed a tutela della rilevanza storica del nucleo antico, presso gli edifici insiti nell'area in questione non è consentita l'attivazione di locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse.

Nell'area d'insediamento è consentita solo l'attività ricettiva di Bed and Breakfast.

In attuazione di appropriati interventi di recupero degli edifici storici o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive e di somministrazione anche connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

Vendita diretta da parte di produttori agricoli: è consentito l'insediamento di negozi di vendita di prodotti alimentari da parte di produttori agricoli limitatamente per la vendita dei propri prodotti e per una dimensione massima di 150 mq., osservando le disposizioni di cui all'articolo 42.

Vendita diretta da parte di produttori di alimenti: nell'area in questione, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e relativi usi compatibili od accessori è vietato l'insediamento

delle attività in argomento ad eccezione delle panetterie, pasticcerie e gelaterie.
Nell'area in questione non trova applicazione il disposto dell'articolo 43

Vendita diretta da parte di produttori di beni diversi: nell'area in questione non sono insediabili attività produttive ma soltanto di servizio, pertanto la vendita di prodotti derivati dalla propria attività produttiva non è consentita.

Per le attività produttive già in essere l'attività di vendita è consentita nel limite del negozio di vicinato, ma non trova applicazione il disposto dell'articolo 44.

Centri di telefonia ed internet point: per motivi già espressi in tema di insediamenti di polizia amministrativa ed a tutela della rilevanza storica del nucleo antico, presso gli edifici insiti nell'area in questione non è consentita l'attivazione di centri di telefonia fissa e/o internet point se non in abbinamento ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande già in esercizio.

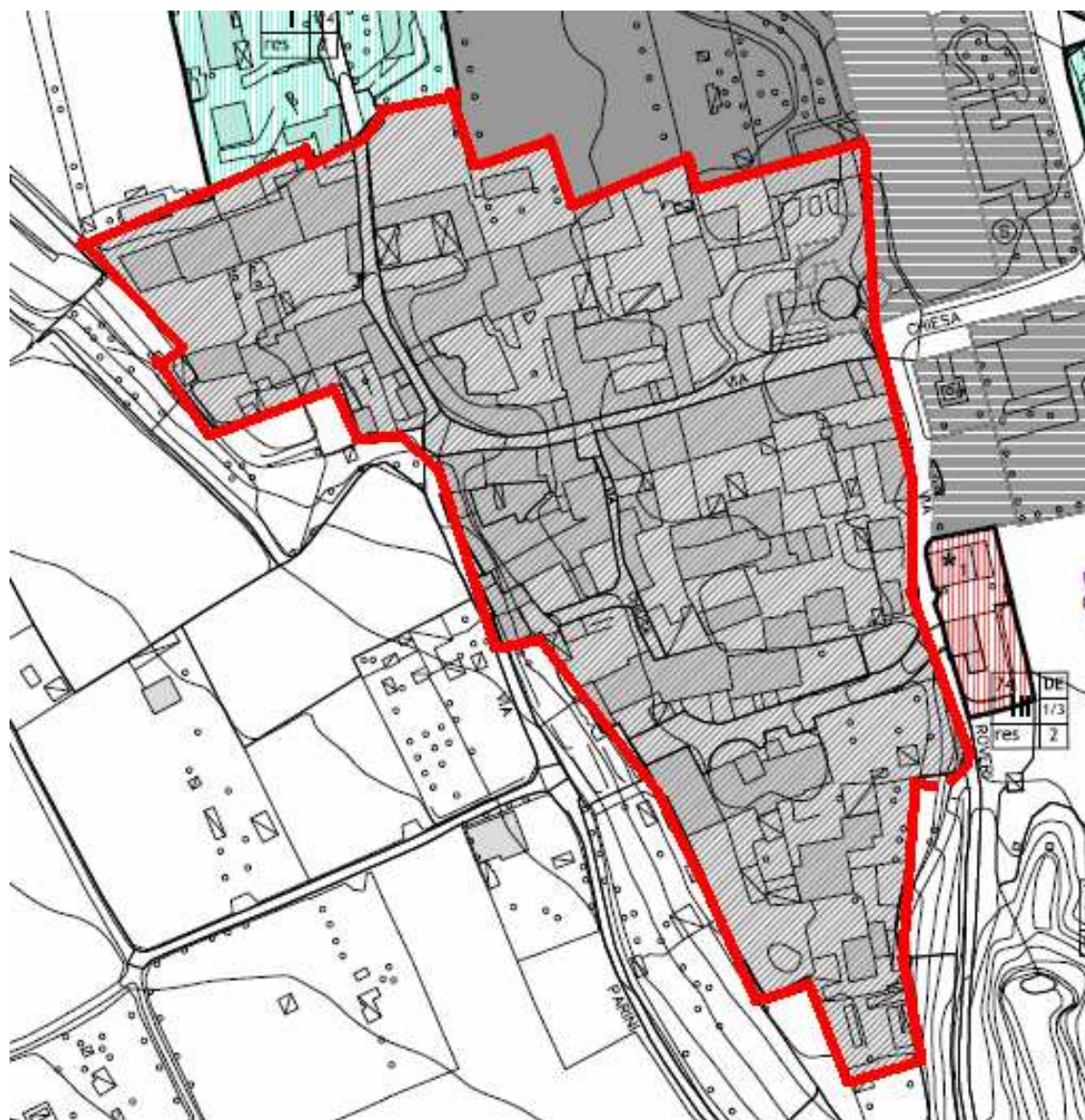
Attività di servizio: le agenzie d'affari, assicurative, bancarie, creditizie e attività di prestazione servizi alle persone (lavanderia, parrucchieri, estetisti, ecc.) sono insediabili nel limite del minimo concorrenziale prestando massima attenzione negoziale alla qualità dell'insediamento ed alle problematiche viabilistiche derivate.

Disposizioni particolari

Salvo diversa previsione, nell'area in questione:

- è vietato ogni insediamento, di qualsivoglia altra attività distributiva anche non commerciale o di vendita diretta da parte di produttori o di servizio, avente maggiori dimensioni di 150 mq.;
- non è consentito l'esercizio di attività commerciali ritenute dequalificanti ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del Titolo I;
- non è esercitabile l'abbattimento della superficie di vendita ai fini dell'ottenimento della compatibilità urbanistica di cui all'articolo 5, comma 7, del Titolo I;
- alle tabaccherie e farmacie sono abbinabili e le sole tabelle speciali di cui all'articolo 7 del Titolo I;
- la compatibilità o accessorietà alla destinazione d'uso qualificante, resa possibile con la presente programmazione di area, non incide in termini urbanistici sulla destinazione urbanistica originaria dell'insediamento contenuta nello strumento urbanistico vigente.

Area 2 - Nucleo antica formazione di Cerro



L'area è interessata dal nucleo storico di Cerro, come delimitato da bordatura rossa, ed indicato come zona urbanistica A) a particolare tutela storica e caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali e religiosi.

L'area nel suo complesso presenta un netto distacco commerciale dal conterminante contesto residenziale.

Al fine di garantire la conservazione del contesto storico, la quiete residenziale e la sicurezza viabilistica, in tutta l'area in questione le seguenti attività sono insediabili in osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

Commercio di vicinato: i negozi di vicinato sono attivabili nel limite di 150 mq. di superficie di vendita e nel rispetto di eventuali limiti di tipologia merceologica che la Giunta Comunale vorrà disporre al fine della riqualificazione storica dell'area. In carenza di detta disposizione i negozi di vicinato sono comunque attivabili nel rispetto dei settori merceologici.

Commercio di media struttura di vendita: le medie strutture di vendita non sono attivabili se non in modo negoziato con l'amministrazione comunale ed in attuazione di un piano di recupero del nucleo storico e nel limite delle tipologie M1) – M5).

Commercio di grande struttura di vendita: è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita in qualunque modo attivabili anche se concretizzate quali atti dovuti per accorpamento o concentrazione di medie strutture esistenti.

Centro commerciale: è consentita solo l'attivazione di un centro commerciale di tipologia C1) in modo negoziato con l'amministrazione comunale ed in attuazione di un piano di recupero del nucleo storico ed in concentrazione di attività commerciali attive ed in possesso di autorizzazione ex articolo 24 della L. 426/71

Commercio all'ingrosso: è vietato l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso in qualunque modo esercitato.

Commercio su aree pubbliche: il commercio su aree pubbliche in forma itinerante è vietato nel contesto del nucleo storico e comunque in osservanza al vigente regolamento comunale in materia.

Somministrazione di alimenti e bevande: l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche presso circoli privati, è esercitabile in osservanza al vigente regolamento e programmazione comunale in materia.

Attività di polizia amministrativa: per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area residenziale ed a tutela della rilevanza storica del nucleo antico, presso gli edifici insiti nell'area in questione non è consentita l'attivazione di locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse.

Attività di pubblico spettacolo può essere esercitata solo in abbinamento con l'attività parrocchiale e nel contesto oratoriano.

Nell'area d'insediamento è consentita solo l'attività ricettiva di Bed and Breakfast.

In attuazione di appropriati interventi di recupero degli edifici storici o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive e di somministrazione anche connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

Vendita diretta da parte di produttori agricoli: è consentito l'insediamento di negozi di vendita di prodotti alimentari da parte di produttori agricoli limitatamente per la vendita dei propri prodotti e per una dimensione massima di 150 mq., osservando le disposizioni di cui all'articolo 42.

Vendita diretta da parte di produttori di alimenti: nell'area in questione, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e relativi usi compatibili od accessori è vietato l'insediamento delle attività in argomento ad eccezione delle panetterie, pasticcerie e gelaterie. Nell'area in questione non trova applicazione il disposto dell'articolo 43

Vendita diretta da parte di produttori di beni diversi: nell'area in questione non sono insediabili attività produttive ma soltanto di servizio, pertanto la vendita di prodotti derivati dalla propria attività produttiva non è consentita.

Per le attività produttive già in essere l'attività di vendita è consentita nel limite del negozio di vicinato, ma non trova applicazione il disposto dell'articolo 44.

Centri di telefonia ed internet point: per motivi già espressi in tema di insediamenti di polizia amministrativa ed a tutela della rilevanza storica del nucleo antico, presso gli edifici insiti nell'area in questione non è consentita l'attivazione di centri di telefonia fissa e/o internet point se non in abbinamento ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande già in esercizio.

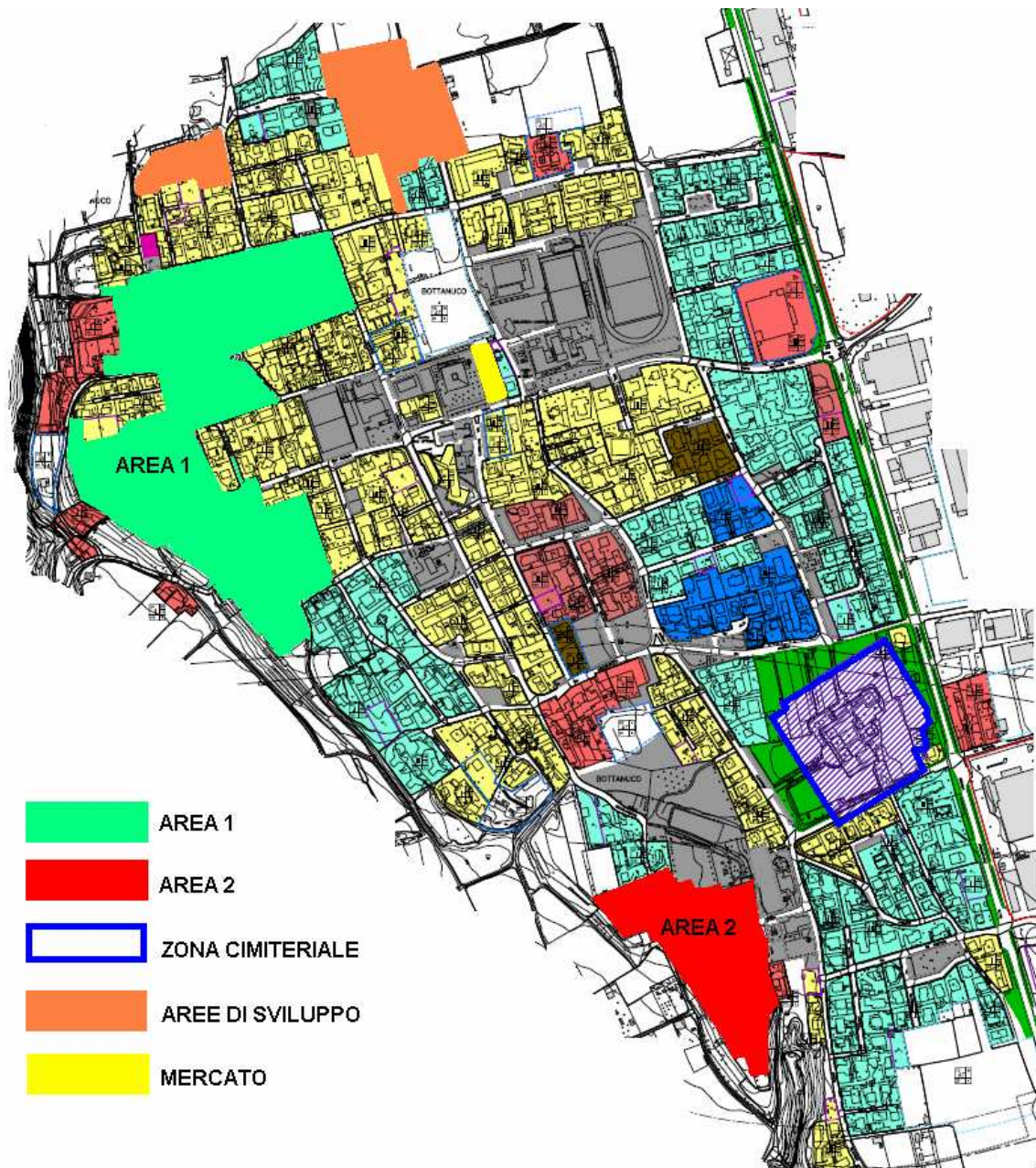
Attività di servizio: le agenzie d'affari, assicurative, bancarie, creditizie e attività di prestazione servizi alle persone (lavanderia, parrucchieri, estetisti, ecc.) sono insediabili nel limite del minimo concorrenziale prestando massima attenzione negoziale alla qualità dell'insediamento ed alle problematiche viabilistiche derivate.

Disposizioni particolari

Salvo diversa previsione, nell'area in questione:

- è vietato ogni insediamento, di qualsivoglia altra attività distributiva anche non commerciale o di vendita diretta da parte di produttori o di servizio, avente maggiori dimensioni di 150 mq.;
- non è consentito l'esercizio di attività commerciali ritenute dequalificanti ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del Titolo I;
- non è esercitabile l'abbattimento della superficie di vendita ai fini dell'ottenimento della compatibilità urbanistica di cui all'articolo 5, comma 7, del Titolo I;
- alle tabaccherie e farmacie sono abbinabili e le sole tabelle speciali di cui all'articolo 7 del Titolo I;
- la compatibilità o accessorietà alla destinazione d'uso qualificante, resa possibile con la presente programmazione di area, non incide in termini urbanistici sulla destinazione urbanistica originaria dell'insediamento contenuta nello strumento urbanistico vigente.

Area 3 - Aree residenziali



L'area è interessata dal nucleo residenziale consolidato meglio indicato nella tavola del piano delle regole pdr 1.4 è caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali con l'integrazione di servizi pubblici, commerciali, di servizio e religiosi.

I relativi ambiti di sviluppo o trasformazione urbanistico-edilizia sono indicati nella tavola del documento di piano ddp 3.2 alla quale si fa rinvio per l'individuazione delle relative schede tecniche utili all'individuazione della destinazione d'uso e relativa compatibilità ed accessibilità.

L'area nel suo complesso presenta un netto distacco dal contermino contesto produttivo separato dalla SP 170 Rivasca che attraversa il territorio da Nord a Sud in collegamento con l'autostrada MI-VE.

L'area d'insediamento è caratterizzata da un'alta densità abitativa e da una viabilità prettamente comunale di penetrazione, pertanto al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza urbana, viabilistica e di contenimento acustico, evitando il sorgere di situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi, nella presente area, per la localizzazione delle diverse attività si dispone quanto segue:

Commercio di vicinato: i negozi di vicinato, nel limite di 150 mq. di superficie di vendita, sono attivabili in tutta l'area indistintamente dal settore merceologico.

Commercio di media struttura di vendita: le medie strutture di vendita in ampliamento dei negozi di vicinato esistenti sono attivabili in modo negoziato con l'amministrazione comunale nel limite delle tipologie M2) – M6).

Le medie strutture di vendita nelle tipologie M3) – M7) sono attivabili in modo negoziato con l'amministrazione comunale solo in attuazione a piani di trasformazione o di sviluppo come indicati nella tavola del documento di piano ddp 3.2 e relative schede tecniche.

Commercio di grande struttura di vendita: è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita in qualunque modo attivabili anche se concretizzate quali atti dovuti per accorpamento o concentrazione di medie strutture esistenti.

La media strutture esistente è trasferibile solo in zona 4 e l'attuale struttura lasciata libera potrà accogliere solo medie strutture di vendita di tipologia M7).

Centro commerciale: è consentita l'attivazione di un centro commerciale di tipologia C2) in concentrazione di attività commerciali attive ed in possesso di autorizzazione ex articolo 24 della L. 426/71.

L'attivazione di un centro commerciale di tipologia C3) è consentita in modo negoziato con l'amministrazione comunale solo in attuazione a piani di trasformazione o di sviluppo come indicati nella tavola del documento di piano ddp 3.2 e relative schede tecniche.

Commercio all'ingrosso: l'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile solo se abbinato anche alla vendita al dettaglio e con la dimensione massima della slp prevista per le medie strutture di tipo M7).

E' vietato l'esercizio del commercio all'ingrosso esercitato in altri modi.

Commercio su aree pubbliche: il commercio su aree pubbliche mercatale è esercitato sull'area mercato appositamente individuata ed attrezzata.

Il commercio su aree pubbliche in forma itinerante è vietato nelle vie ed ambiti indicati dal vigente regolamento comunale in materia.

Nell'area cimiteriale l'attività commerciale è ammessa in osservanza delle disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'esercizio del commercio su aree pubbliche.

Somministrazione di alimenti e bevande: l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche presso circoli privati, è esercitabile in osservanza al vigente regolamento e localizzazione comunale in materia.

Attività di polizia amministrativa: per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area residenziale ed a tutela della rilevanza residenziali, presso gli edifici insiti nell'area in questione è consentita l'attivazione negoziata di locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, con esclusione di discoteche o sale da ballo.

Nell'area d'insediamento è consentita solo l'attività ricettiva di Bad and Breakfast.

In attuazione di appropriati interventi di recupero degli edifici storici o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive e di somministrazione anche connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

Vendita diretta da parte di produttori agricoli: è consentito l'insediamento di negozi di vendita da parte di produttori agricoli limitatamente per la vendita dei propri prodotti e per una dimensione massima di 150 mq., osservando le disposizioni di cui all'articolo 42.

Il predetto limite di superficie non opera qualora l'attività di vendita è esercitata presso la sede produttiva dell'azienda agricola.

Vendita diretta da parte di produttori di alimenti: nell'area in questione, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e relativi usi compatibili od accessori è vietato l'insediamento delle attività in argomento ad eccezione delle panetterie, pasticcerie, gelaterie e gastronomie.

Nell'area in questione, il disposto dell'articolo 43, è applicabile in modo negoziato con l'amministrazione comunale e limitatamente per l'esercizio delle predette attività di panetteria, pasticceria, gelateria e gastronomia.

Vendita diretta da parte di produttori di beni diversi: nell'area in questione non sono insediabili attività produttive ma soltanto di servizio, pertanto la vendita di prodotti derivati dalla propria attività produttiva non è consentita.

Per le attività produttive già in essere l'attività di vendita è consentita nel limite del negozio di vicinato, ma non trova applicazione il disposto dell'articolo 44.

Centri di telefonia ed internet point: per motivi già espressi in tema di insediamenti di polizia amministrativa ed a tutela della rilevanza residenziale, presso gli edifici insiti nell'area in questione non è consentita l'attivazione di centri di telefonia fissa e/o internet point se non in abbinamento ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande già in esercizio.

Attività di servizio: le agenzie d'affari, assicurative, bancarie, creditizie e attività di prestazione servizi alle persone (lavanderia, parrucchieri, estetisti, ecc.) sono insediabili nel limite del minimo concorrenziale prestando massima attenzione negoziale alla qualità dell'insediamento ed alle problematiche viabilistiche derivate.

Disposizioni particolari

Salvo diversa previsione, nell'area in questione:

- è vietato ogni insediamento, di qualsivoglia altra attività distributiva anche non commerciale o di vendita diretta da parte di produttori o di servizio, avente maggiori dimensioni di 150 mq.;
- non è consentito l'esercizio di attività commerciali ritenute dequalificanti ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del Titolo I;
- non è esercitabile l'abbattimento della superficie di vendita ai fini dell'ottenimento della compatibilità urbanistica di cui all'articolo 5, comma 7, del Titolo I;
- alle tabaccherie, farmacie e distributori di carburante, sono abbinabili e le sole tabelle speciali di cui all'articolo 7 del Titolo I;
- la compatibilità o accessorietà alla destinazione d'uso qualificante, resa possibile con la presente programmazione di area, non incide in termini urbanistici sulla destinazione urbanistica originaria dell'insediamento contenuta nello strumento urbanistico vigente.

Area 4 - Aree produttive e commerciali



L'area è interessata dal nucleo produttivo consolidato meglio indicato nella tavola del piano delle regole pdr 1.5 è caratterizzata da insediamenti prevalentemente produttivi con l'integrazione di esercizi pubblici e commerciali lungo la SP 170 Rivierasca che attraversa il territorio da Nord a Sud in collegamento con l'autostrada MI-VE presentando un netto distacco dal contermino contesto residenziale.

I relativi ambiti di sviluppo o trasformazione urbanistico-edilizia sono indicati nella tavola del documento di piano ddp 3.2 alla quale si fa rinvio per l'individuazione delle relative schede tecniche utili all'individuazione della destinazione d'uso e relativa compatibilità ed accessorietà.

L'area d'insediamento è caratterizzata dalla concentrazione degli insediamenti produttivi di non lontana realizzazione serviti dalla viabilità provinciale e da strade di servizio comunali. L'area presenta una scarsa densità residenziale limitata alle sole custodie degli insediamenti.

Commercio di vicinato: i negozi di vicinato, nel limite di 150 mq. di superficie di vendita, sono attivabili in tutta l'area indistintamente dal settore merceologico in osservanza degli articoli 43 e 44 e corrispondendo i dovuti standard se dovuti.

Commercio di media struttura di vendita: le medie strutture di vendita sono attivabili in tutte le loro configurazioni dimensionali in modo negoziato con l'amministrazione comunale solo in attuazione a piani di trasformazione o di sviluppo come indicati nella tavola del documento di piano ddp 3.2 e relative schede tecniche.

Commercio di grande struttura di vendita: è ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita, anche nella forma del centro commerciale previa approvazione di apposito Piano Attuativo e mediante trasferimento ed ampliamento della grande superficie di vendita già esistente nel territorio comunale.

Centro commerciale: è consentita l'attivazione del solo centro commerciale di cui al punto precedente.

Commercio all'ingrosso: l'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile in tutte le sue tipologie.

Commercio su aree pubbliche: il commercio su aree pubbliche mercatale può essere esercitato sull'area standard dell'edificando centro commerciale e destinata all'uso pubblico.

Il commercio su aree pubbliche in forma itinerante è vietato nelle vie ed ambiti indicati dal vigente regolamento comunale in materia.

Somministrazione di alimenti e bevande: l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche presso circoli privati, è esercitabile in osservanza al vigente regolamento e localizzazione comunale in materia.

All'interno del centro commerciale di cui sopra è ammessa l'apertura di sei esercizi che non saranno trasferibili altrove. Qualora ricorra la necessità di attivare un esercizio con accesso indipendente dal centro commerciale, questo sarà concesso previa negoziazione con l'amministrazione Comunale.

Attività di polizia amministrativa: presso gli edifici insiti nell'area in questione è consentita l'attivazione negoziata di locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale gioco, sale biliardo e sale scommesse.

In attuazione di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive e di somministrazione anche connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

Vendita diretta da parte di produttori agricoli: è consentito l'insediamento di negozi di vendita da parte di produttori agricoli limitatamente per la vendita dei propri prodotti e per una dimensione massima di 150 mq., osservando le disposizioni di cui all'articolo 42. Il predetto limite di superficie non opera qualora l'attività di vendita è esercitata presso la sede produttiva dell'azienda agricola.

Vendita diretta da parte di produttori di alimenti: nell'area in questione, possono insediarsi tutte le forme di produzione di alimenti con vendita diretta al pubblico in osservanza all'articolo 43.

Vendita diretta da parte di produttori di beni diversi: le attività produttive insediate possono effettuare la vendita al pubblico dei propri prodotti in osservanza all'articolo 44.

Centri di telefonia ed internet point: è consentita l'attivazione di centri di telefonia fissa e/o internet point anche se non in abbinamenti ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Attività di servizio: è ammesso l'insediamento di agenzie d'affari, assicurative, bancarie, creditizie e attività di prestazione servizi alle persone (lavanderia, parrucchieri, estetisti, ecc.) sono insediabili nel limite del minimo concorrenziale prestando massima attenzione negoziale alla qualità dell'insediamento ed alle problematiche viabilistiche derivate.

Disposizioni particolari

Salvo diversa previsione, nell'area in questione:

- non è consentito l'esercizio di attività commerciali ritenute dequalificanti ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del Titolo I, nei complessi immobiliari prospicienti la SP 170 Rivieraasca.
- è esercitabile l'abbattimento della superficie di vendita ai fini dell'ottenimento della compatibilità urbanistica di cui all'articolo 5, comma 7, del Titolo I;
- alle tabaccherie, farmacie e distributori di carburante sono abbinabili le sole tabelle speciali di cui all'articolo 7 del Titolo I;
- la compatibilità o accessorietà alla destinazione d'uso qualificante, resa possibile con la presente programmazione di area, non incide in termini urbanistici sulla destinazione urbanistica originaria dell'insediamento contenuta nello strumento urbanistico vigente.

Area 5 - Aree agricole e di salvaguardia ambientale

Nella presente area rientra tutta la parte del territorio ovunque collocata, anche nelle aree d'insediamento già trattate, e destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile, o comunque soggetta a salvaguardia ambientale.

Nelle predette zone agricole si osservano le seguenti disposizioni in concorso tra loro ricorrendone l'applicazione:

- Non è consentita l'attivazione di esercizi commerciali se non finalizzati alla vendita diretta dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli in osservanza alle disposizioni di cui all'articolo 42.
- Nel presente contesto urbanistico non sono concesse autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande neanche abbinata a circoli privati anche se a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'Interno.
- Non sono altresì attivabili centri di telefonia fissa o internet point, sale gioco ed attività artigianali di produzione alimentari con vendita diretta ne agenzie ne altre attività non complementari all'esercizio dell'attività agricola.
- Nelle zone agricole è concesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.
- Negli ambiti di tutela ambientale possono essere attivate strutture di servizio dell'attività turistico culturale.

Area 6 - Aree per servizi d'uso pubblico

Nella presente area d'insediamento rientra tutta la parte del territorio ovunque collocata, anche nelle aree d'insediamento già trattate, e destinata esclusivamente per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in tutti i modi configurabile.

Le uniche attività commerciali attivabili sono quelle direttamente esercitate dall'amministrazione comunale al fine di integrare eventuali carenze del sistema distributivo ovvero per consentire l'esercizio del commercio su aree pubbliche mediante l'istituzione di mercati, fiere o sagre ed altre manifestazioni espositive.

L'area cimiteriale consente il possibile insediamento di attività commerciali di vendita dei soli prodotti afferenti l'onoranza dei defunti.

Non vengono individuate aree pubbliche da inserire nell'elenco delle aree da assegnare all'esercizio dello spettacolo viaggiante riservandosi l'amministrazione comunale di decidere su ogni singola richiesta degli operatori in ragione dell'attrazione da installare.

Non è individuata alcuna area pubblica da adibire allo svolgimento di spettacoli pirotecnici.

Nelle zone urbanistiche di insediamenti squisitamente finalizzati a soddisfare esigenze pubbliche, l'attivazione di esercizi di somministrazione è collegata alla pubblica necessità riscontrata dall'amministrazione comunale alla quale è lasciata la gestione in osservanza ai vigenti regolamento e programmazione di localizzazione degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Area 7 - Aree di pertinenza stradale

L'attivazione di esercizi di vendita, di somministrazione e di servizi è ammessa in complementarietà all'attività di distribuzione carburanti per uso autotrazione in osservanza alle disposizioni del Capo 2 del piano delle regole del vigente PGT (artt. da 94 a 99).

Il rilascio delle relative autorizzazioni è negoziato, in fase di rilascio del permesso di costruire del nuovo impianto, unitamente alle altre attività esercitabili sull'area di distribuzione carburanti.

Le attività autorizzate non possono essere disgiunte dall'impianto di distribuzione carburanti, pertanto non sono trasferibili altrove.

L'esercizio delle attività è limitato all'orario di apertura del distributore carburanti con servizio prestato direttamente da maestranze, pertanto il servizio self-service non si configura come apertura del distributore stesso.

L'area disponibile per l'impianto di distribuzione dovrà comunque garantire un sufficiente spazio di sosta dei veicoli opportunamente distante dagli impianti di distribuzione.

Non è esercitabile la somministrazione di alimenti e bevande sull'area esterna né il commercio su aree pubbliche sul piazzale del distributore.

Gli esercizi insediati presso i distributori di carburanti non possono esercitare le seguenti tipologie di somministrazione: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.

Allegato: TABELLE SPECIALI

Per i soggetti in possesso delle tabelle speciali riservate ai titolari di farmacie di cui all'allegato 9 del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375, nonché quella riservata ai soggetti titolari di rivendite di generi di monopolio di cui all'articolo 1 del D.M. 17 settembre 1996, n. 561 del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sono rimaste in vigore le seguenti tabelle speciali riferite alle farmacie, alle rivendite di generi di monopolio:

Tabella speciale per i titolari di farmacie

- Prodotti dietetici per l'infanzia, gli anziani e gli ammalati;
- Articoli per l'igiene della persona;
- Articoli di puericultura, quali biberon, scalda-biberon, bagnetti, spargitalco, ciambelle lavatesta, accessori per il bagno, spugne, termometri, accappatoi per neonati, pannolini e tutine assorbenti, vasini ortopedici, indumenti per neonati e per la prima infanzia di speciale tessuto filtrante e anallergico, lenzuolini di gomma o filtranti per neonati;
- Apparecchi propedeutici allo sviluppo dell'attività sensoriale e visiva del bambino parzialmente ritardato, quali attrezzature montessoriane;
- Articoli per la sicurezza e la custodia del bambino nella deambulazione e nel riposo, quali bretelle sostenitrici e prime attrezzature per la custodia del bambino, tipo infantseat;
- Bilance per neonati e per adulti;
- Busti, guaine, pancere, correttivi e curativi, calze collants elastici contenitrici per varici, preventivi e curativi;
- Cinti, cavigliere, ginocchiere, polsini elastici, guanti di gomma per la casa;
- Indumenti e biancheria dimagranti preparati esclusivamente a tale scopo;
- Indumenti terapeutici antireumatici in lana termica creati allo scopo;
- Massaggiatori, articoli di masso-terapia;
- Prodotti per la cura del capello: lozioni, creme, shampoo medicato (e mezzi per il loro impiego: spazzole e pettini) ed altri cosmetici destinati ad essere messi a contatto con la pelle o con le mucose, con esclusione dei concentrati e delle essenze;
- Amari, liquori, vini e pastigliaggi medicati;
- Polveri per acque da tavola;
- Alimenti per piccoli animali;
- Disinfettanti, disinfettanti per uso animale e per ambienti; insetticidi per uso umano e per uso veterinario e prodotti chimici in genere non di uso farmaceutico.

Tabella speciale per i titolari di rivendite di generi di monopolio

- Articoli per fumatori;
- Francobolli da collezione e articoli filatelici;
- Moduli e stampati in genere, per comunicazioni e richieste ad enti vari, moduli per contratti;
- Tessere prepagate per servizi vari;
- Articoli di cancelleria e cartoleria (compresi materiali di consumo per computer e fax);
- Articoli di bigiotteria (articoli prodotti ad imitazione della gioielleria per l'abbigliamento e l'ornamento della persona in metallo o pietra non preziosi) quali spille, fermagli, braccialetti, catene, ciondoli, collane, bracciali, anelli, perle, pietre e vetri colorati, orecchini, bottoni da collo e da polso, gemelli da polso, fermacravatta, portachiavi e simili.
- Pellicole fotocinematografiche, compact disc, musicassette e videocassette da registrare;
- Lampadine, torce elettriche, pile, prese e spine (elettriche e telefoniche);
- Articoli per la cura e l'igiene della persona, nonché prodotti cosmetici e di profumeria;
- Articoli di pelletteria (escluse calzature, valigerie e borsetteria);

- Articoli di chincaglieria purché realizzati in materiali non preziosi (a titolo di esempio: pietre e vetri colorati, bottoni, temperini, portachiavi ecc.);
- Pastigliaggi vari (caramelle, confetti, cioccolatini, gomme americane e simili);
- Fazzoletti, piatti, posate, bicchieri " usa e getta " e simili;
- Detersivi, insetticidi in confezioni originali, deodoranti;
- Articoli sportivi (esclusi capi di abbigliamento e calzature) inclusi gli articoli da pesca per dilettanti, distintivi sportivi;
- Articoli ricordo (esclusi gli articoli di oreficeria);
- Carte geografiche stradali, mappe e guide turistiche su qualsiasi supporto realizzati;
- Giocattoli (escluse le biciclette), articoli per festività o ricorrenze a carattere civile e/o religioso, articoli per feste, giochi di società, giochi pirici;
- Fiori e piante artificiali;
- Articoli per la cura e la manutenzione delle calzature;
- Callifughi, cerotti, garze, siringhe, profilattici, assorbenti igienici, pannolini per bambini, cotone idrofilo, disinfettanti (alcol denaturato, acqua ossigenata, tintura di iodio e simili);
- Orologi a batteria in materiali non preziosi;
- Articoli per il cucito, il richiamo ed i lavori a maglia.

Tabella speciale per i titolari di distributori di carburanti

Per quanto attiene la vendita al dettaglio presso i distributori di carburanti, la legge 28 dicembre 1999, n. 496, dispone che i titolari dell'autorizzazione per l'esercizio della distribuzione di carburanti a uso autotrazione, già in possesso della tabella speciale distributori, hanno titolo di porre in vendita tutti i prodotti relativi al settore merceologico alimentare e non alimentare.

Le condizioni poste sono:

- il possesso dei requisiti soggettivi e professionali;
- l'attivazione di appositi locali igienicamente idonei;
- il consumo immediato dei prodotti alimentari è consentito con esclusione del servizio e la superficie di vendita non deve essere superiore a quella prevista per i negozi di vicinato in ragione della dimensione demografica del Comune.