

---

## COMUNE DI CUNEO

### PROGRAMMAZIONE URBANISTICO - COMMERCIALE

(con riferimento alla D.C.R. n. 191-43016 del 06/12/2012)

---

## CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

(ai sensi 3° comma, art. 8, D. Lgs. 114/98)

NOVEMBRE 2020

---

APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

---

**Sindaco:**

Dott. Federico BORGNA

**Segretario Comunale:**

Dott. Corrado PAROLA

**Responsabile del Procedimento:**

Ing. Massimiliano GALLI

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico  
e Progettista**

Arch. Andrea MARINO

## **I N D I C E**

<b>I N D I C E</b>	1
PREMESSA	1
Art. 1 - Finalità	2
Art. 2 - Obiettivi della programmazione commerciale	2
Art. 3 - Definizioni	3
Art. 4 - Classificazione delle strutture distributive	5
Art. 5 - Classificazione del Comune	6
Art. 6 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale	6
Art. 7 - Compatibilità territoriale delle tipologie di strutture distributive	8
Art. 8 - Nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie, modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali	10
Art. 9 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali	12
Art. 10 - Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità	13
Art. 11 - Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali	14
Art. 12 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni	14
Art. 13 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e degli atti abilitativi edilizi	15
Art. 14 - Efficacia e validità delle autorizzazioni	15
Art. 15 - Norme finali	16

## **ALLEGATI FUORI TESTO**

- Relazione Programmatica generale
- TAV. A - Zone di insediamento commerciale approvate nel 2012 - scala 1:10.000
- TAV. B – Zone di insediamento commerciale a seguito di revisione Programmazione vigente – scala 1:10.000
- Analisi ed approfondimenti propedeutici all’aggiornamento della Programmazione urbanistico-commerciale

## **PREMESSA**

*Il Comune di Cuneo ha aggiornato la propria programmazione urbanistico-commerciale nel 2012 adeguandola agli Indirizzi e Criteri regionali vigenti. Tale revisione approvata con D.C.C. n. 26 del 20/03/2012 ha riguardato esclusivamente aspetti normativi conseguenti alla pubblicazione dei nuovi Indirizzi e Criteri regionali avvenuta nel 2012 ad opera della Regione Piemonte, senza comportare alcuna modifica delle aree di insediamento commerciale individuate con la precedente edizione della programmazione urbanistico-commerciale del 2010 (D.C.C. n. 111 del 23/11/2010).*

*Il successivo periodo intercorso sino ad oggi, non ha visto sostanziali aggiornamenti normativi, pertanto il presente aggiornamento è principalmente dedicato a rispondere ai mutati fabbisogni del settore commerciale a livello globale e, nello specifico, del contesto locale.*

*Come prevedono le disposizioni regionali attraverso i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita (di seguito denominati “Criteri” per brevità) vengono individuate le zone di insediamento commerciale, modificando ed implementando la zonizzazione previgente.*

*I Criteri sono corredati da una relazione programmatica che motiva le scelte di programmazione effettuate e da tavole cartografiche che visualizzano la zonizzazione commerciale su base catastale.*

*In occasione del presente adeguamento sono state altresì elaborate alcune analisi di approfondimento del contesto commerciale locale funzionali alla successiva ridefinizione della programmazione in oggetto.*

**La presente versione dei Criteri recepisce le osservazioni Regionali trasmesse successivamente all’approvazione di cui alla D.C.C. n. 105 del 17/12/2019**

## **Art. 1 - Finalità**

1. Il presente elaborato definisce i Criteri riguardanti il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie, la modifica di settore merceologico delle medie strutture di vendita al dettaglio ai sensi del comma 3 dell'art. 8 del D. Lgs. 114/98.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 e dal comma 2 dell'art. 14 dell'allegato A della D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" (provvedimento che nel seguito è brevemente denominato "Indirizzi regionali") i Criteri relativi alle medie strutture di vendita provvedono al riconoscimento delle zone di insediamento commerciale (addensamenti commerciali e localizzazioni commerciali) sulla base delle considerazioni esposte nella "relazione programmatica" che definisce le linee della programmazione commerciale e che costituisce il supporto logico per la formulazione dei Criteri stessi.

## **Art. 2 - Obiettivi della programmazione commerciale**

1. Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e con gli "Indirizzi regionali" sono (con riferimento testuale all'art. 2 dell'allegato A alla D.C.R. che approva gli "Indirizzi regionali"):
  - a) *favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;*
  - b) *favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;*
  - c) *orientare l'inserimento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;*
  - d) *favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando*

*le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;*

*e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.*

2. La traduzione degli obiettivi previsti dalle norme regionali nella realtà particolare di Cuneo porta all'individuazione dei seguenti obiettivi dell'aggiornamento della programmazione urbanistico-commerciale:

- il miglioramento del servizio al consumatore attraverso una pluralità di zone di insediamento commerciale;
- lo sviluppo della rete commerciale tradizionale mediante la riqualificazione degli spazi urbani di maggior concentrazione delle attività commerciali, la specializzazione merceologica e l'offerta di servizi aggiuntivi alla clientela, l'integrazione dell'assortimento merceologico, la diffusione della vendita multicanale;
- il consolidamento degli insediamenti commerciali di rilevanza sovralocale poste ai bordi del territorio urbano;
- l'attenzione per il miglioramento della sostenibilità ambientale della pratica commerciale sia da parte delle aziende che dei consumatori, attraverso misure volte a favorire la riduzione di imballaggi e confezionamenti, l'accesso ciclopedonale o con mezzi pubblici alle aree commerciali.

### **Art. 3 - Definizioni**

1. Per “commercio al dettaglio” si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in aree private in sede fissa direttamente al consumatore finale, nel rispetto dei requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98.
2. Per “superficie di vendita” si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da muri ed al netto degli stessi.
3. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs 114/98, se si tratta di esercizi di vicinato, o una sola autorizzazione rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del mede-

simo decreto legislativo o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 se trattasi di attività avviata prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 114/98.

4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente “merci ingombranti”, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima dell'esercizio di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Come prescritto dall'art. 5 degli “Indirizzi regionali”, ai fini dell'applicazione del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune ed operatore che costituisce integrazione alla comunicazione relativa all'apertura degli esercizi di vicinato e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.
5. La “superficie espositiva” è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
6. Per “centro commerciale” si intende una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Si fa rimando alle precisazioni circa la definizione di centro commerciale contenute nell'art. 6 degli “Indirizzi regionali”.
7. Per “offerta commerciale” si intende il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. L'offerta commerciale è articolata in:
  - offerta alimentare – settore merceologico alimentare;
  - offerta non alimentare o extralimentare – settore merceologico extralimentare;
  - offerta mista, quando nello stesso esercizio commerciale è presente sia il settore merceologico alimentare che quello extralimentare.
8. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione del successivo art. 4, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico ed occupi una superficie non superiore al 20% della superficie di vendita complessiva e comunque entro i limiti dell'esercizio di vicinato.

## Art. 4 - Classificazione delle strutture distributive

1. In un Comune con più di 10.000 abitanti gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
  - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
  - medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2.500 mq.;
  - grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq.;
  - centri commerciali (suddivisi in medie e grandi strutture).
2. Gli "Indirizzi regionali" hanno ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita secondo le seguenti casistiche:
  - a) strutture non configurabili come centri commerciali

Tipo di offerta	Medie strutture		Grandi strutture	
	Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
Alimentare o mista	M - SAM 1	251 - 400	G - SM 1	2.501 - 4.500
	M - SAM 2	401 - 900	G - SM 2	4.501 - 7.500
	M - SAM 3	901 - 1.800	G - SM 3	7.501 - 12.000
	M - SAM 4	1.801 - 2.500	G - SM 4	oltre 12.000
Extralimentare	M - SE 1	251 - 400	G - SE 1	2.501 - 3.500
	M - SE 2	401 - 900	G - SE 2	3.501 - 4.500
	M - SE 3	901 - 1.800	G - SE 3	4.501 - 6.000
	M - SE 4	1.801 - 2.500	G - SE 4	oltre 6.000

- b) centri commerciali

Medie strutture		Grandi strutture	
Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
M - CC	251 - 2.500	G - CC 1	2.501 - 6.000
		G - CC 2	6.001 - 12.000
		G - CC 3	12.001 - 18.000
		G - CC 4	oltre 18.000

## **Art. 5 - Classificazione del Comune**

1. Il Comune di Cuneo è classificato, ai fini della programmazione commerciale, come “Comune polo” della rete primaria, ovvero caratterizzato da una notevole completezza merceologica dell’offerta e da numerose potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell’adeguamento dell’offerta alle preferenze dei consumatori. A tale classificazione è rapportata la programmazione commerciale del Comune.
2. Cuneo è centro attrattore dell’omonima area di programmazione commerciale sul quale si concentrano flussi di gravitazione naturale e numerosi servizi commerciali, para-commerciali, artigianali e pubblici.

## **Art. 6 - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale**

- a) La formazione dei presenti criteri determina il riconoscimento delle seguenti zone di insediamento commerciale, tenuto conto delle definizioni e dei parametri indicati negli “Indirizzi regionali”.

### **Addensamenti commerciali**

#### A.1 addensamento storico rilevante:

- A.1 centro storico

#### A.3 addensamenti urbani forti:

- A.3 corso Nizza
- A.3 Madonna dell’Olmo

#### A.4 addensamenti urbani minori:

- A.4 corso Francia
- A.4 San Rocco Castagnaretta
- A.4 Borgo San Giuseppe
- A.4 Madonna dell’Olmo - via Valle Po
- A.4 Madonna dell’Olmo - via Torino/via Bra
- A.4 Confreria

#### A.5 addensamenti extraurbani:

- A.5 Cascina Colombaro
- A.5 via Savona

## Localizzazioni commerciali

L.1 localizzazioni urbane non addensate:

- L.1 corso De Gasperi
- L.1 San Rocco Castagnaretta
- L.1 via Cavallo
- L.1 corso Francia

L.2 localizzazioni urbano - periferiche non addensate:

- L.2 Madonna dell'Olmo
- L.2 Tetto Garetto
- L.2 San Rocco Castagnaretta

2. Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L.1 corso De Gasperi, L.1 via Cavallo, L.1 corso Francia e tutte le localizzazioni L.2 sono riconosciute individuandoli con una perimetrazione riportata sulle tavole allegate. La localizzazione L.1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", è individuata mediante l'indicazione dei criteri da applicare per il riconoscimento.

Tali criteri sono:

- la localizzazione L.1 deve ricadere all'interno dell'area di proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per questa proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli "Indirizzi regionali" in merito al numero minimo di residenti entro un predeterminato ambito di riferimento. I parametri degli "Indirizzi regionali" dovranno essere soddisfatti in sede di individuazione definitiva del perimetro della L.1;
- la superficie territoriale non deve superare i 40.000 m<sup>2</sup>.;
- la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui.

L'individuazione del perimetro della L.1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo richiesto dal P.R.G.C.

3. L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva fatte salve le seguenti possibilità:
  - l'auto-riconoscimento in sede di procedimento per l'autorizzazione di una media o grande strutture di vendita, di una localizzazione urbano non addensata L.1;
  - la modifica o il riconoscimento ex-novo di localizzazioni urbano-periferiche non addensate L.2 con superficie territoriale superiore a 40.000 mq e pertanto oggetto di Accordo di Programma di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990.

I presenti Criteri recepiranno con ulteriore aggiornamento, testuale e cartografico, le variazioni apportate in sede di modifica o nuovo riconoscimento delle localizzazioni in oggetto.

- b) I perimetri degli addensamenti A.3 e A.4 riportati nelle tavole allegate sono tracciati tenendo conto della facoltà, prevista dall'art. 14 degli "Indirizzi regionali" e di cui possono avvalersi i Comuni, di effettuare un'estensione massima del perimetro per, rispettivamente, 300 m. e 100 m. oltre l'ultimo esercizio. Il perimetro riportato nelle tavole è definitivo e non può essere modificato, se non attraverso la procedura di variante della programmazione urbanistico-commerciale.
- c) Si dà atto che le localizzazioni L.2 Madonna dell'Olmo e L.2 Tetto Garetto sono incluse nella programmazione urbanistico-commerciale in virtù dell'articolo non numerato "Ulteriori disposizioni" degli "Indirizzi regionali" e che il loro perimetro coincide con quello delle corrispondenti zone di insediamento commerciale riconosciute nella programmazione del 2000 e del 2007.

## **Art. 7 - Compatibilità territoriale delle tipologie di strutture distributive**

1. Nelle zone di insediamento commerciale riconosciute in Cuneo la compatibilità territoriale di ciascuna delle tipologie di strutture distributive indicate nel precedente art. 4, è individuata nella tabella A allegata.
2. La compatibilità territoriale esposta nella tabella A è vincolo inderogabile per le nuove aperture, per le variazioni della superficie di vendita, per i trasferimenti, per le modifiche di settore merceologico e per gli atti abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4.
3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale, è ammesso soltanto l'esercizio di vicinato nelle aree in cui lo strumento urbanistico prevede la destinazione commerciale.
4. In applicazione del comma 6 dell'art. 28 degli "Indirizzi regionali", è possibile derogare dalla compatibilità territoriale espressa nell'allegata tabella A solo nel caso in cui sia necessario dare attuazione a strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 28/99 che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

## COMUNE DI CUNEO

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE PER  
COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A  
60.000 ABITANTI

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (m <sup>2</sup> .)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1	A.3	A.4	A.5	L.1	L.2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti  
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)  
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)  
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

## NOTE:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.  
(2) Solo fino a m<sup>2</sup>. 3.000.  
(3) Solo fino a m<sup>2</sup>. 8.000

## **Art. 8 - Nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie, modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali**

1. Le aperture, i trasferimenti, le variazioni della superficie, le modifiche di settore merceologico di esercizi commerciali sono consentiti nel rispetto dei presenti criteri, delle disposizioni del P.R.G.C. vigente, delle norme contenute negli “Indirizzi regionali” e delle prescrizioni contenute in specifici regolamenti comunali.
2. L’apertura, la variazione di superficie di vendita e/o di settore merceologico, il trasferimento di sede di esercizi di vicinato sono soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi dell’art. 19 della L. 241/1990, nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 7 del D.Lgs. 114/1998 e dell’art. 17 della L.R. 38/2009. Nel caso in cui l’esercizio di vicinato ricada in area soggetta a prescrizioni particolari, ai sensi dell’art. 20 degli “Indirizzi regionali”, o rientri nell’ambito dei PQU e dei PIR di cui agli articoli 18 e 19 degli “Indirizzi regionali”, si è soggetti a SCIA corredata da asseverazione o attestazione, a norma dell’art. 19 della L. 241/1990, di conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27.
3. L’apertura di medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 degli “Indirizzi regionali”, dei commi 3 bis e 3 ter dell’articolo 3 della L.R. 28/99 e secondo le disposizioni procedurali previste dalla D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000.
4. L’autorizzazione per la nuova apertura di grandi strutture di vendita, oltre a quanto previsto al comma 4, qualora la superficie di vendita sia superiore a mq. 4500 è subordinata al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato “Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010” di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993
5. I trasferimenti di sede sono consentiti solo nell’ambito dello stesso Comune, salvo quando specificatamente indicato nel presente comma. Il trasferimento di sede di medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta a SCIA corredata da asseverazione o attestazione, a norma dell’articolo 19 della L. 241/1990, in conformità degli articoli 23, 24, 25 e 26, qualora avvenga nell’ambito del medesimo addensamento commerciale o della medesima localizzazione.

Nel caso di trasferimento di medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, da localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2) ad addensamenti commerciali urbani e/o localizzazioni urbane non addensate (L1) l’asseverazione o attestazione di conformità riguarda gli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30.

Il trasferimento di sede di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, da localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2) ad addensamenti commerciali urbani e/o localizzazioni urbane non addensate (L1) e/o in altre localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2), previo accordo di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e gli articoli 11 e 15 della L. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte, è soggetto ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30. Il caso ammette, in via esclusiva, anche il trasferimento tra comuni diversi nell'ambito della stessa area di programmazione.

Il trasferimento delle medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetto a SCIA, corredata da asseverazione o attestazione, a norma dell'art. 19 della L. 241/1990, di conformità degli articoli 12, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale.

Il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un centro commerciale, classificato media o grande struttura di vendita, classico o sequenziale, non è mai consentito.

Il trasferimento di esercizi commerciali in un centro commerciale, classificato media o grande struttura di vendita, classico o sequenziale è soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione, a norma dell'art. 19 della L. 241/1990, di conformità di quanto previsto dall'art. 25, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il 20% della superficie di vendita originaria (anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti), fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia distributiva da media a grande. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione.

6. Le variazioni della superficie di vendita delle medie e grandi strutture sono soggette ad autorizzazione nel caso comportino il passaggio da media a grande struttura e viceversa.

Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, entro il limite massimo del 50% della superficie di vendita originaria autorizzata (sup. lorda di pavimento).

Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture sono soggetti a SCIA, ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria (anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti) fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva.

Le riduzioni della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo il mantenimento della tipologia di vendita (media o grande struttura) originaria.

7. Sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica non risulti alterata.  
Sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica non risulti alterata.  
Sono soggetti ad autorizzazione tutti gli altri casi.
8. La modifica o l'aggiunta, anche reiterata nel tempo, di settore merceologico di un'autorizzazione originaria per media o grande struttura di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27.
9. Per quanto non normato nel presente articolo, si fa comunque riferimento agli "Indirizzi regionali" e particolarmente all'art. 15, alla L.R. 28/99, al D. Lgs. 114/98.

## **Art. 9 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali**

1. Per le attività commerciali lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., come stabilito dall'art. 85 delle norme di attuazione del P.R.G.C., è ripartito come segue:
  - d) negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
  - e) nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
  - f) nelle zone di P.R.G.C., esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A.1, A.3 ed A4 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 citato.  
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo.
2. Per gli ampliamenti di superficie entro il limite massimo di mq 400 e comunque non

oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 4, la verifica delle aree per servizi va riferita solamente alla superficie dell'ampliamento. Per ampliamenti diversi da quello sopra citato la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

3. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'articolo degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
  - a) nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
  - b) negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire, anche solo in parte, le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;
  - c) nelle zone di P.R.G.C. esterne alle zone d'insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire, anche solo in parte, le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;

Nei casi di cui alle lettere b) e c) precedenti le aree a servizi in oggetto possono anche essere individuate esternamente al lotto d'intervento purché entro una distanza massima di 300 mt..

## **Art. 10 - Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità**

1. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni L.1 ed L.2 e le grandi strutture di vendita ricadenti in qualsiasi zona di insediamento commerciale nella presentazione della domanda di autorizzazione devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come prevista dal precedente articolo, anche la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di carico e scarico.
2. Nel centro abitato l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico evitando l'aumento dell'inquinamento acustico.
3. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per strutture distributive con superfici di vendita superiori a m<sup>2</sup>. 900 negli addensamenti A5 e nelle localizzazioni L.2 ed a m<sup>2</sup>. 1.800 nelle altre zone di insediamento com-

merciale sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità a norma dell'art. 26 degli "Indirizzi Regionali".

4. Le soluzioni viabilistiche che rendono ammissibile l'insediamento commerciale devono essere concertate con il Comune, con la Provincia o con altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della struttura distributiva autorizzata.

### **Art. 11 - Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali**

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, al comma 3, lettera c del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A.1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico sono assoggettati:
  - alle specifiche norme del P.R.G.C. e del Regolamento edilizio;
  - al regolamento sull'arredo urbano e colore;
  - ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.)
3. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti d'illuminazione.

### **Art. 12 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni**

1. Nel caso di domande concorrenti per nuove aperture e trasferimenti di sede di strutture di vendita diverse dal vicinato si applicano i criteri di priorità indicati nell'art. 21 degli "Indirizzi regionali".
2. Si considerano concorrenti le domande presentate, complete di tutta la documentazione, nello stesso giorno e riferite alla medesima ubicazione.

### **Art. 13 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e degli atti abilitativi edilizi**

1. Gli atti edilizi abilitativi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
2. Il Comune rilascia gli atti edilizi abilitativi ed approva gli strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto delle compatibilità previste dalla tabella A allegata all'art. 7.
3. E' possibile derogare a tale tabella di compatibilità solo nel caso in cui sia necessario dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della l.r. 28/1999 che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

### **Art. 14 - Efficacia e validità delle autorizzazioni**

1. L'apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione, per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico, o comunque per altra fattispecie prevista al precedente art. 8, deve avvenire, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'art. 22 del D. Lgs. 114/98, salvo proroga - ai sensi del comma 1 dell'art. 5 della L.R. 28/99 come modificato dalla L.R. 13/2011 - fino ad un massimo di ulteriori due anni per le grandi strutture di vendita e di un anno per le medie strutture di vendita per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.
2. La proroga del termine per l'attivazione di una media o grande struttura di vendita deve essere richiesta con istanza in bollo che deve pervenire al comune entro e non oltre il termine per l'attivazione dell'autorizzazione stessa. La richiesta di proroga deve contenere la motivazione del ritardo ed essere debitamente documentata sotto l'aspetto tecnico, se necessario.
3. Con l'entrata in vigore del D.lgs. n. 147/2012 è stato soppresso il divieto di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.
4. All'interno dello stesso locale possono coesistere anche più attività di vendita al dettaglio purché la superficie totale di vendita non sia superiore a 250 mq e la coesistenza delle attività avvenga nel rispetto dei seguenti aspetti:
  - per i titoli abilitanti all'esercizio delle diverse attività, ognuno degli esercenti dovrà presentare una propria SCIA amministrativa e dovrà rispondere per i propri

- requisiti morali e professionali, laddove per legge richiesti;
- potranno avvenire nel tempo, con le medesime modalità, sub-ingressi di singoli esercenti in luogo di altri con nuove SCIA di aperture per sub-ingressi o singole e definitive cessazioni di attività;
  - la superficie di ogni attività dovrà essere ben delineata rispetto alle altre ed evidenziata su idonea planimetria;
  - l'eventuale coesistenza di attività commerciali non alimentari ed alimentari dovrà svolgersi in conformità delle vigenti normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza degli ambienti di lavoro.

## **Art. 15 - Norme finali**

1. Per quanto non espressamente indicato nei presenti Criteri si applicano gli “Indirizzi regionali”, la L.R. 28/99, il D. Lgs. 114/98, la L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..