

COMUNE DI CASTANO PRIMO

PROVINCIA DI MILANO

Regolamento per le Medie Strutture di Vendita commerciale: determinazione dei criteri per il rilascio delle Autorizzazioni

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 53 DEL 25/09/2009
REDATTO CON LA CONSULENZA DI: DOTT. SAVERIO LINGUANTI

VARIANTE SETTEMBRE 2012
APPROVATA IN VIA DEFINITIVA CON
DELIB. C.C. N. _____ DEL _____

CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ELABORATI AI SENSI DEL:
LEGGE N° 248/2006, D. LGS. N° 114/98, LEGGI REGIONALI LOMBARDIA N° 6/2010 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E
INTEGRAZIONI, PROGRAMMA TRIENNALE PER LO SVILUPPO DEL SETTORE COMMERCIALE 2006-2008 DI CUI ALLA D.C.R.
N° 8/215 DEL 2 OTTOBRE 2006, D.G.R N° 8/5054 DEL 4 LUGLIO 2007, D.G.R N° 5913 DEL 21 NOVEMBRE 2007, D. G.R N° 8/6024
DEL 5 DICEMBRE 2007.

SOMMARIO

SOMMARIO

PREMESSA

METODOLOGIA

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA

- Art. 1 Riferimenti e disciplina urbanistica
- Art. 2 Definizioni e classificazioni
- Art. 3 Relazione illustrativa
- Art. 4 Zone del territorio comunale in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita
- Art. 5 Medie strutture di vendita esistenti
- Art. 6 Valutazione dell'impatto complessivo
- Art. 7 Standard urbanistici e parcheggi
- Art. 8 Correlazione tra procedimenti ai fini dell'autorizzazione
- Art. 9 Modulistica
- Art. 10 Presentazione dell'istanza
- Art. 11 Silenzio-assenso
- Art.12 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita
- Art. 12.1 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita
- Art. 12.2 Comunicazioni di variazioni di medie strutture di vendita
- Art.12.3 Subingresso nella gestione di una media struttura di vendita
- Art. 13 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- Art. 14 Procedura per le strutture organizzate in forma unitaria

PREMESSA

Il comune di Castano Primo, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n° 6/2010, articolo 4 bis e dal Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08 approvato con D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, in accordo con le modalità applicative del Programma medesimo dettate dalla D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 e dalla D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, così come modificata dalla D.G.R. 23 gennaio 2008 n° 8/6494, intende procedere con il presente atto alla individuazione sul territorio comunale delle aree destinate all'insediamento di Medie Strutture di Vendita commerciale, stabilendo altresì di escludere l'insediamento di nuove grandi Strutture di Vendita sull'intero territorio comunale.

La specifica previsione commerciale nello strumento urbanistico generale comunale rispetto alle zone in cui è consentito genericamente l'insediamento di attività commerciali, con la individuazione delle distinte e specifiche categorie delle strutture di vendita previste dal Decreto Legislativo n° 114/98, costituisce il presupposto urbanistico ed al tempo stesso la condizione necessaria per il rilascio contestuale degli atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia e commerciale.

Infatti, in mancanza della specifica previsione commerciale all'interno del PGT, senza individuazione della tipologia distributiva ai sensi del D.lgs n° 114/98, è consentito all'amministrazione comunale la sola ammissione della tipologia commerciale degli esercizi di vicinato.

Dato che il Piano di Governo del Territorio deve precisare, in generale, le specifiche tipologie commerciali insediabili nelle zone ove è ammessa l'attività commerciale, è necessario procedere alla individuazione delle suddette zone ed all'adozione di norme specifiche analitiche e di sintesi necessarie per supportare le scelte localizzative dell'amministrazione.

La scelta localizzativa del comune di Castano Primo, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di interrelazione con il tema del commercio, è basata tenendo presente la domanda sovracomunale; questo aspetto riguarda soprattutto la localizzazione di quegli insediamenti che per dimensione, destinazione funzionale, quantità, influenza dei bacini di utenza al di fuori del territorio, accessibilità, elevata concentrazione di presenze, determinano un forte impatto sul territorio e sono da considerarsi appunto di natura sovralocale. Al proposito la scelta dell'amministrazione comunale è appunto quella di non consentire sull'intero territorio comunale l'insediamento di nuove grandi Strutture di Vendita commerciale.

L'individuazione urbanistico-commerciale del comune di Castano Primo viene effettuata nel rispetto delle previsioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, in quanto strumento di coordinamento e di indirizzo.

Con il presente Piano di individuazione vengono, quindi, come presupposto generale:

- Individuate le zone e i comparti urbanistici nei quali in base al PGT è comunque in assoluto escluso l'insediamento di medie strutture di vendita (non essendo

ammesso il commercio, o essendo ammesse sole volumetrie commerciali molto limitate).

- Individuate a livello specifico le zone in cui possono insediarsi nuove medie strutture di vendita od ampliarsi le esistenti secondo tre livelli tipologici specificati in base ad una classificazione dimensionale:
 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800;
 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2), aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 1.500;
 - Medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500.

METODOLOGIA

Al fine dell'individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali all'interno dello strumento urbanistico comunale, si è tenuto conto della situazione attuale della struttura distributiva commerciale presente sul territorio comunale, valutando gli aspetti critici esistenti ed individuando linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale, anche in accordo con le indicazioni fornite dalla D.G.R. n° 5913 del 21 novembre 2007.

La suddivisione urbanistica e le scelte localizzative riassunte nel presente Piano fanno riferimento all'intero ed unico contesto territoriale comunale.

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate negli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'articolo 4 del D.Lgs n° 114/98, e precisamente :

1. Esercizi di Vicinato: superficie di vendita NON superiore a:
 - 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti
 - 250 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
2. Medie Strutture di Vendita: superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:
 - 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti
 - 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti
3. Grandi Strutture di Vendita: superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita; è necessario fare riferimento inoltre al punto 4.2 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 per ciò che concerne la individuazione di grande struttura organizzata in forma unitaria.
4. Centro Commerciale: ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi una Media o Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono 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 unitariamente.

In riferimento al precedente punto 4 è necessario specificare che l'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art.4, comma 1, lettera 5 del D.lgs n° 114/98 e di cui al punto 4.2 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.

La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA

Art.1 Riferimenti e disciplina urbanistica

Le domande e le comunicazioni relative alla medie strutture di vendita devono essere presentate secondo quanto previsto dal presente atto regolamentare, nonché secondo le procedure esplicitate dalla D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 (relativamente alle Grandi Strutture di Vendita) e D.G.R. 5 dicembre 2007 n° VIII/6024 (relativamente alle Medie Strutture di vendita).

In materia di urbanistica commerciale gli indirizzi di sviluppo e di raccordo tra la pianificazione comunale e quella sovra locale sono quelli stabiliti dalla D.C.R. VIII/352 del 13 marzo 2007. Gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono quelli stabiliti dalla D.C.R. VIII/351 del 13 marzo 2007 e dagli eventuali successivi atti di programmazione.

Negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali devono essere individuati sulla base della classificazione di cui al precedente capo "Disciplina delle destinazioni d'uso" (medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali) e dei successivi articoli 13 e 14 (strutture di vendita organizzate in forma unitaria).

In relazione a tali individuazioni è verificata la conformità urbanistica dell'insediamento con gli atti del Piano di Governo del Territorio. A tal fine, la generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

Art.2 Definizioni e classificazioni

Ai fini dell'ammissibilità o meno della loro localizzazione, le medie strutture di vendita sul territorio comunale sono suddivise come segue:

Tipo MSV : Medie Strutture

Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 2500 mq., suddivisi in:

- Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800;
- Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2), aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 1.500;
- Medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500.

MSV . A – Medie Strutture alimentari.

MSV . NA – Medie Strutture non alimentari.

Le attività miste (alimentari o non alimentari) sono classificate nella tipologia prevalente.

Sono considerate **miste** le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 31

marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, nonché per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

Ai fini del presente atto si intende per:

- a. apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- b. modificazione: la variazione di un esercizio commerciale 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 esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
 - ampliamento eccessivo: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale 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 mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
 - concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale 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 nell'ambito del medesimo Comune;
 - rilocalizzazione: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

Deve intendersi per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali 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. Qualora sia accertata la vendita non autorizzata di merci diverse, sarà applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

Si fa riferimento al Piano di Governo del Territorio predisposto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 per ciò che concerne anche all'indicazione delle quantità di parcheggi e di aree destinate a verde pubblico in relazione agli insediamenti commerciali di cui al presente regolamento.

Art.3 Relazione illustrativa

Le richieste di nuove medie strutture commerciali debbono essere corredate da un relazione illustrativa dalla quale risulti:

- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
 - Lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
 - Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche;
 - Dimostrazione del soddisfacimento integrale della dotazione minima di aree per servizi (standard);
 - Analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale.
- In particolare, le richieste di nuove medie strutture commerciali devono predisporre uno specifico studio che deve dimostrare l'adeguatezza del livello di accessibilità veicolare e di dotazione di servizi in considerazione della stretta interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico. Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo sotto l'aspetto del mezzo di trasporto privato ma anche di quello pubblico in rapporto al contesto insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento la struttura commerciale. Nel caso in cui lo studio predisposto o l'Amministrazione comunale, nella valutazione dello studio, rivelasse una inadeguatezza all'insediamento della struttura commerciale, il richiedente dovrà farsi carico a proprie spese di tutte le necessarie opere al fine di risolvere le criticità emerse, pena il diniego dell'autorizzazione richiesta.

Nel caso di richiesta di monetizzazione totale e/o parziale, di collocazione anche parziale della dotazione minima di aree per servizi (standard) fuori dal lotto di intervento o delle sue immediate adiacenze, o di realizzazione di standard "qualitativi" di cui alla Legge Regionale n° 12/05, la relazione dovrà evidenziare anche i seguenti elementi:

- 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.;
- quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- idoneità collocazione dei parcheggi pertinenti ai fini della loro effettiva fruibilità;
- efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenti;
- descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere.

Qualora, pur dichiarandosi il totale soddisfacimento della dotazione minima di aree per servizi (standard), dalla relazione ciò non risultasse adeguatamente dimostrato, l'amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con gli elementi integrativi di cui ai punti precedenti.

Art.4 Zone del territorio comunale in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Ribadendo quanto sopra esposto circa la impossibilità di insediare Grandi Strutture di vendita sull'intero territorio comunale né ex novo, né per concentrazione o trasferimento,

nelle sotto indicate zone e comparti urbanistici di cui al vigente PGT, NON è ammessa l'apertura di Medie strutture di vendita in tutte le zone previste dal PGT, ad esclusione delle zone specificatamente individuate dagli elaborati del PGT quali **“ambiti di incentivazione dei servizi commerciali ed alla persona”, nelle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3 sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita, nonché nella zona B10 (Polo Fieristico).**

Negli ambiti, nelle aree e/o immobili e nelle zone del PGT sopra individuati l'apertura di Medie Strutture di vendita è ammessa NEL RISPETTO delle indicazioni e limitazioni esplicitate nella seguente tabella, fermo restando quanto necessariamente richiesto al precedente articolo 3 (relazione illustrativa):

ZONA	MSV.A	MSV.NA	GRANDI STRUTTURE	LIMITAZIONI per le MSV
<ul style="list-style-type: none"> - <i>ambiti di incentivazione dei servizi commerciali ed alla persona</i> - <i>aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3</i> - <i>zona B10 (Polo Fieristico)</i> 	SI	SI	Non Ammesse	è consentita la nuova realizzazione di medie strutture di vendita, l'ampliamento ed il trasferimento delle medie esistenti, fino al limite massimo complessivo di superficie di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal PGT per la relativa zona, in particolare nel rispetto della dotazione minima di aree per servizi (standard) e delle superfici destinate a parcheggio privato.

Art.5 Medie strutture di vendita ESISTENTI

NEL RISPETTO DELLE LIMITAZIONI ESPLICITATE DALLA TABELLA DEL PRECEDENTE ARTICOLO 4 E FATTA SALVA LA DISCIPLINA DEL PGT IN TEMA DI DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI (STANDARD), relativamente a tutte le Medie Strutture di Vendita esistenti sul territorio comunale all'entrata in vigore del presente Piano, è consentito il subingresso nella titolarità e gestione delle medesime previa presentazione di specifica comunicazione all'Ufficio Commercio competente. Fermo restando quanto sopra previsto, è consentito ampliare la superficie di vendita delle medie strutture di vendita esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di superficie di vendita per ciascuna media struttura, purché NEL RISPETTO delle condizioni e parametri stabiliti dal PGT per la zona corrispondente.

Art.6 Valutazione dell'impatto complessivo

Si ritiene che l'impatto delle medie strutture di vendita, qualora collocate NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO AI PRECEDENTI ARTICOLI 3 e 4, in base alla classificazione della rete stradale e dei dati contenuti nel vigente PUT e dalla procedura di verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sulle caratteristiche della

viabilità urbana e dei flussi origine-destinazione, nonché in relazione alla dotazione di aree per servizi e parcheggi privati richiesti all'interno o nelle dirette adiacenze del lotto interessato, sia sostenibile e che le relative autorizzazioni possano essere rilasciate alla condizione della presenza dei requisiti soggettivi e professionali laddove richiesti.

Laddove invece ci si trovi in presenza di attività in assenza della necessaria dotazione di parcheggi privati previsti, oppure non si sia in grado di realizzare integralmente tale dotazione di parcheggi, **NON E' CONSENTITO** fare ricorso neanche in parte alla monetizzazione.

La valutazione dell'impatto complessivo, comprensive delle indagini statistico-economiche, da presentarsi a cura del richiedente, sarà effettuata da parte del Settore Tecnico del comune di Castano Primo.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle richieste di nuove medie strutture di vendita devono essere considerati, oltre a quanto richiesto al precedente articolo 3 (relazione illustrativa):

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

Nel valutare il fabbisogno effettivo minimo di parcheggi si dovranno tenere in considerazione le caratteristiche specifiche dell'esercizio e dell'intorno, prevedendo la possibilità di insediamenti anche in aree pedonalizzate o da pedonalizzare, purché adeguatamente servite di mezzi di trasporto pubblico o dotate di parcheggi al contorno.

Si considerano maggiormente impattanti le strutture di tipo alimentare rispetto a quelle non alimentari.

Art.7 Standard Urbanistici / Parcheggi

Relativamente alle Nuove Medie Strutture di Vendita, o Ampliamento delle esistenti, la dotazione di aree per servizi da rispettare e la nuova quota di Parcheggi di Pertinenza sono quelli richiesti dal PGT in funzione della zona urbanistica di collocazione dell'intervento.

Il Comune con la presente regolamentazione e localizzazione provvede ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri di cui alle D.G.R. n° 8/5054 e VIII/ 6024 del 5 dicembre 2007, in conformità agli Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del settore commerciale della Regione Lombardia ed in coerenza con il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale approvati con Delibera del Consiglio Regionale n°VIII/215 del 2 ottobre 2006.

Art.8 Correlazione tra procedimenti al fine dell'autorizzazione

In relazione alla necessità di correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale, fermo restando quanto già disciplinato dall'articolo 5 commi 16 bis, ter e seguenti della legge regionale n° 14/1999 e successive modifiche, nel caso di medie strutture di vendita assentibili a seguito di presentazione di permesso di costruire o

DIA, l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 del D.lgs. n° 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

In tal caso :

- 1) nel rispetto delle procedure indicate dall'articolo 38 della Legge Regionale 12/2005, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. E' fatta salva in ogni caso la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'articolo 39 della Legge Regionale 12/2005.
- 2) l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto; tale atto è firmato congiuntamente dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune e dal Responsabile del Settore Commercio.
- 3) l'autorizzazione commerciale, nel caso in cui produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto va sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di un preventivo Piano Attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Eventuali ulteriori casi di deroga al criterio della contestualità dei procedimenti sono oggetto di espressa individuazione nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio; in tali casi la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale e non pregiudicano, al di fuori di tali profili, le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 del D.lgs. n° 114/98.

La modifica del settore merceologico di un esercizio, laddove consentita in base all'art. 5 del presente provvedimento, richiede il rilascio di un'autorizzazione per il nuovo settore merceologico che potrà essere rilasciata previa presentazione da parte del richiedente di idonea valutazione di impatto complessivo. La modifica del settore merceologico potrà effettuarsi solo se il settore merceologico richiesto risulti ammissibile nella zona urbanistica oggetto della richiesta, così come indicato nella tabella dell'articolo 4 del presente regolamento.

Art.9 Modulistica

Le istanze di autorizzazione tese ad ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. n°114/98 sono presentate al Settore Commercio solamente su modello conforme, denominato COM2, come pubblicati sulla G.U. n° 209 del 18.12.2000 predisposti dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'art.8 del D. Lgs. n° 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla Circolare del Ministero dell'Industria n° 3465/c del 25.06.99 recante: Istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. Lgs. n°114/98 ed eventuali successivi adeguamenti. Tale modulistica e Circolare esplicativa sono disponibili presso i competenti uffici dell'amministrazione comunale. Per ognuna delle istanze di apertura, concentrazione, trasferimento, ampliamento, accorpamento è prescritta la contestuale presentazione di idoneo disegno planimetrico atto a verificare tutti gli elementi identificativi e di giudizio necessari, nonché della documentazione progettuale dell'insediamento, con indicazione della dotazione di aree per servizi (standards urbanistici) prescritti dal P.G.T., conformemente ai criteri stabiliti dalla Regione Lombardia in materia di urbanistica Commerciale.

Art.10 Presentazione dell'Istanza

L'istanza per l'apertura di una Media Struttura di Vendita deve essere indirizzata al Sindaco del Comune ed inviata al Protocollo Generale del Comune; entro 5 gg. dal ricevimento della stessa l' Ufficio competente comunica, ai sensi dell'art.8 - comma 2 - della Legge 241/90, l'avvio di procedimento, contenente l'indicazione del responsabile del procedimento stesso. Della comunicazione di avvio procedimento saranno notiziate le associazioni di categoria interessate.

Quando la Legge richiede particolari requisiti soggettivi, il richiedente deve indicare i dati necessari per verificare il possesso o il conseguimento dei requisiti stessi.

Qualora la domanda non sia regolare o completa, l'Ufficio competente ne dà comunicazione al richiedente entro 10 gg. dal ricevimento, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi il termine di conclusione del procedimento, a pena di decadenza o salvo proroga richiesta dall'interessato, decorre dal ricevimento della domanda regolare.

Art.11 Silenzio-Assenso

In base alle disposizioni del D.Lgs. n° 114/98, nonché del punto 2.9 della D.G.R. n° 8/6024 del 5 dicembre 2007, le domande per apertura di Medie strutture di vendita relativamente alle quali non è comunicato, da parte del Comune, provvedimento di diniego, decorsi 90 giorni dalla data di ricevimento della documentazione completa (per la quale data costituisce prova il protocollo comunale), sono da ritenersi accolte.

Art.12 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita

L'ampliamento di superficie di vendita di un esercizio di Media Struttura richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa nei limiti di quanto previsto dallo Strumento Urbanistico e nel rispetto del presente Piano.

Presupposto per l'accoglimento della richiesta è l'ammissibilità della tipologia e del genere di esercizio risultante dall'ampliamento con le limitazioni inserite nella specifica tabella del precedente Art. 4, in relazione alla zona urbanistica interessata.

Art. 12.1 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita

La riduzione della superficie di vendita di una media struttura, comunque non al di sotto dei 250 mq., va semplicemente comunicata al Comune e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree per servizi (standard) in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di aree per servizi (standard) autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

La riduzione della superficie di vendita di una media struttura al di sotto dei 250 mq comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione di esercizio di vicinato.

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree per servizi (standard) in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di aree per servizi (standard) autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

Nel caso si vada ad una riduzione delle aree per servizi (standard) disponibili, l'ampliamento potrà essere concesso solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui all'Art. 6 da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

Qualora con la riduzione di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come centro commerciale.

Art. 12.2 Comunicazioni di variazioni di Medie Strutture di Vendita

Per le operazioni di apertura a seguito di subingresso, per le operazioni di riduzione di superficie e di settore e per la cessazione di attività, è dovuta la comunicazione al Settore Commercio del Comune, da presentarsi al Protocollo Generale del Comune.

Per le operazioni sopra richiamate è dovuta la comunicazione su Modello definito S.C.I.A., approvato dalla Regione Lombardia nel Testo coordinato del d.d.g. 18 marzo 2011, n. 2481, "Adeguamento degli schemi di dichiarazione e dei relativi allegati in attuazione della l.r. 2 febbraio 2007 n. 1, art. 5 alla disciplina SCIA di cui al d.l. 31 maggio 2010 e approvazione schema incarico per la loro sottoscrizione digitale e presentazione telematica", rettificato dal d.d.g. 21 marzo 2011, n. 2520 ed eventuali successivi adeguamenti.

Per le operazioni di riduzione della superficie di vendita, per la riduzione del settore merceologico e per la cessazione di attività, non è dovuta alcuna ulteriore formalità da parte comunale, se non quella di accusare ricevuta su copia della comunicazione, con data di arrivo e numero di protocollo.

Art. 12.3 Subingresso nella gestione di una Media Struttura di Vendita

Il trasferimento della gestione o della proprietà di medie strutture di vendita, per atto tra vivi o per causa di morte, è soggetto alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'art.26 del D. Lgs. n°114/98.

L'attività può iniziare immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al Comune, su Modello definito S.C.I.A.

Nella Comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo il soggetto interessato dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D. Lgs.n° 114/98. In caso di subingresso per causa di morte, se il subentrante non è in possesso dei suddetti requisiti, è tenuto ad acquisirli entro un anno dall'apertura della successione, come indicato dall'art. 8 della legge regionale n°6/2010.

La ditta cedente deve inoltrare idonea comunicazione di cessazione con Mod. COM3.

Il procedimento amministrativo segue la stessa procedura prevista per le comunicazioni di vicinato per quanto riguarda l'accertamento dei requisiti soggettivi.

Art. 12.4 Sospensione e Cessazione dell'attività di una Media Struttura di Vendita

L'attivazione di una nuova media struttura di vendita deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio della relativa autorizzazione commerciale.

L'attività di una media struttura di vendita può essere sospesa per un periodo non superiore ad un anno, previa comunicazione all'ufficio comunale competente.

La comunicazione di cui al precedente comma deve pervenire al Comune entro 10 giorni dall'avvenuta sospensione dell'attività.

In caso di comprovata necessità, l'organo comunale preposto può prorogare il termine di cui al precedente comma 2.

La cessazione dell'attività relativa a medie strutture di vendita è soggetta alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 del D. Lgs. N° 114/98.

La cessazione dell'attività di cui al precedente comma 1 può essere effettuata immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al comune, come specificato dalla Nota Ministeriale del 22 settembre 2002.

Art.13 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Ai sensi della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, 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 unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata 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.
- 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.

Nella definizione di centro commerciale di cui alla precedente lettera a) devono ritenersi 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.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria ai sensi del comma 1 sarà verificato dall'amministrazione comunale in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

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.

Art.14 Procedura per le strutture organizzate in forma unitaria

Alle strutture di vendita unitarie come individuate ai sensi del precedente articolo è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e delle disposizioni regionali vigenti in materia. La predetta autorizzazione indicherà puntualmente anche una delle tipologie di struttura unitaria di vendita elencate al precedente citato articolo. 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.

In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato, di media e di grande struttura inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.

Si precisa che il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

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.

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria di cui al precedente articolo 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.

La domanda di apertura e di modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 6 della legge regionale n. 6/2010. 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 di cui all'art. 5, comma 5 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni degli esercizi che compongono la struttura unitaria.

Non è consentito rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie come individuate ai sensi del precedente articolo, dovendo alle stesse essere applicate le procedure di autorizzazione previste per le medie o le grandi strutture di vendita.

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. 31 marzo 1998 n. 114.

Nel caso di insediamenti commerciali autorizzati ed attivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 11 giugno 1971 n°426, si procederà al rilascio della autorizzazione unitaria, su richiesta dei soggetti interessati sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno. 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.