



Comune di Longare

Provincia di Vicenza

**CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE
ATTIVITA' COMMERCIALI**

- Legge regionale 15/04 -

Relazione tecnica

Bozza
Febbraio 2006

Indice

1. Premessa	2
2. La struttura del Comune di Longare.....	3
3. La popolazione	4
3.1 <i>Lo stato attuale: numero degli abitanti</i>	4
3.2 <i>Suddivisione della popolazione per fasce di età</i>	5
3.3 <i>Previsione sulla base dei dati storici</i>	6
3.4 <i>Lottizzazioni</i>	7
3.5 <i>Incremento della popolazione</i>	8
4. La rete di vendita	9
4.1 <i>Premessa</i>	9
4.2 <i>Il quadro attuale: descrizione della rete commerciale</i>	9
5. Indice d'equilibrio.....	14
5.1 <i>Premessa</i>	14
5.2 <i>Indice d'equilibrio di Longare</i>	16
5.3 <i>Situazione commerciale nei Comuni limitrofi</i>	18
6. Conclusioni.....	20
7. I parchi commerciali.....	22

1. Premessa

La legge regionale 15/04 detta gli indirizzi generali di programmazione commerciale ed urbanistica della rete distributiva nell'ambito della Regione del Veneto e pone l'attenzione dell'interesse pubblico sul governo dell'insediamento della media e grande distribuzione.

Introduce il nuovo concetto di parchi commerciali, definisce le aggregazioni, modifica i limiti dimensionali degli esercizi commerciali, introduce nuovi settori merceologici e il concetto di indice di equilibrio per una migliore e più attenta programmazione commerciale e per assicurare un sistema di monitoraggio riferito all'entità ed all'efficienza della rete distributiva. Le finalità della legge 15 sono:

- favorire la realizzazione di un'equilibrata rete distributiva agevolando gli insediamenti atti ad inserire le piccole e medie imprese operanti sul territorio, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali nelle relative aree;
- rendere compatibili gli insediamenti commerciali con il territorio e valorizzare la funzione commerciale, anche al fine di una riqualificazione del tessuto urbano;
- promuovere una programmazione delle attività commerciali armonica per la semplificazione del procedimento amministrativo e per un sistema decisionale coordinato;
- regolare la presenza e lo sviluppo delle grandi strutture di vendita al fine di contenere l'uso del territorio, assicurare le compatibilità ambientali, salvaguardando l'equilibrio con le altre tipologie distributive.

Tali tematiche assumono un ruolo di sempre maggiore rilevanza se si considera, in primo luogo, che la mobilità dei consumatori è tendenzialmente in aumento, ed in secondo luogo che si sono sviluppati nella realtà veneta e vicentina interventi commerciali complessi (grandi centri commerciali periferici; centri commerciali di quartiere; centri commerciali misti all'interno di ristrutturazioni in aree di antica urbanizzazione; arredo, promozione e animazione di strade e piazze commerciali, etc..) la cui capacità di attrazione supera i confini comunali.

La crescente frammentazione delle abitudini d'acquisto rende impossibile, infine, fare esclusivo riferimento a variabili classiche come l'età, il sesso, la professione, il reddito per individuare classi e tipologie di consumo. E' perciò importante fornire informazioni

dettagliate e precisi standard per favorire la migliore localizzazione ed organizzazione dei servizi commerciali nel territorio, contemperando esigenze, oltre che delle diverse aree del territorio, dei segmenti di utenti e delle tipologie distributive.

2. La struttura del Comune di Longare

Il Comune di Longare dista 10 km dal capoluogo di Provincia. Il territorio comunale ha una superficie di circa 22,70 Km quadrati, è situato ad una altitudine media di 28 metri sul livello del mare e comprende le frazioni di Costozza, Lumignano e Secula.

Confina con Vicenza, Arcugnano, Castegnero, Montegaldella, Montegalda, Grumolo della Abbadesse e Torri di Quartesolo.

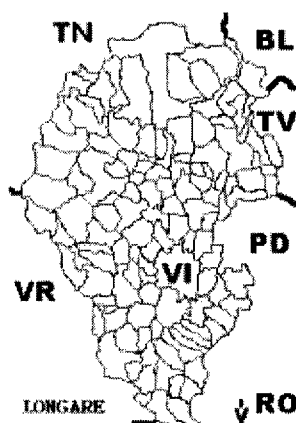


Fig.1 – Collocazione del Comune

L'agricoltura di questo territorio situato ai piedi dei Colli Berici è di tipo specializzato. Oltre alle colture cerealicole e foraggere, per i numerosi allevamenti di bestiame, trova diffusione la coltura dei funghi, degli ortaggi e della vite. A ciò si devono aggiungere alcune piccole imprese industriali meccaniche e delle costruzioni. Il cospicuo movimento pendolare giornaliero è diretto verso la vicinissima Vicenza.

3. La popolazione

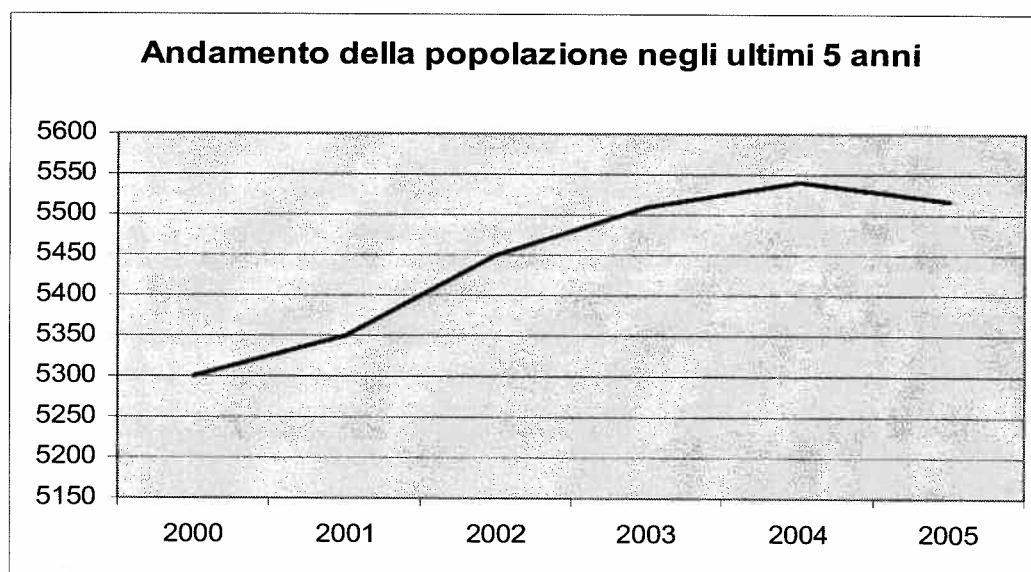
3.1 Lo stato attuale: numero degli abitanti

La metodologia utilizzata per individuare il bacino di utenza degli esercizi commerciali del comune si basa su di un metodo di indagine statistico-matematica incentrato:

- su dati provenienti da fonti ad elevato livello di attendibilità (ISTAT, Amministrazione Comunale di Longare);
- su stime guidate dalla logica della prudenza, relativamente a variabili che per loro stessa natura assumono la caratteristica dell'incertezza.

Tab. 1 - Popolazione ultimi 5 anni

Anno	Abitanti	variazione
2000	5.300	
2001	5.351	0,96%
2002	5.449	1,83%
2003	5.510	1,12%
2004	5.541	0,56%
2005	5.516	-0,45%



Analizzando la popolazione del Comune negli ultimi cinque anni, si rileva come sia stata caratterizzata da un trend di crescita abbastanza stabile, con un picco nell'anno 2002 (tab. 1 e relativo grafico).

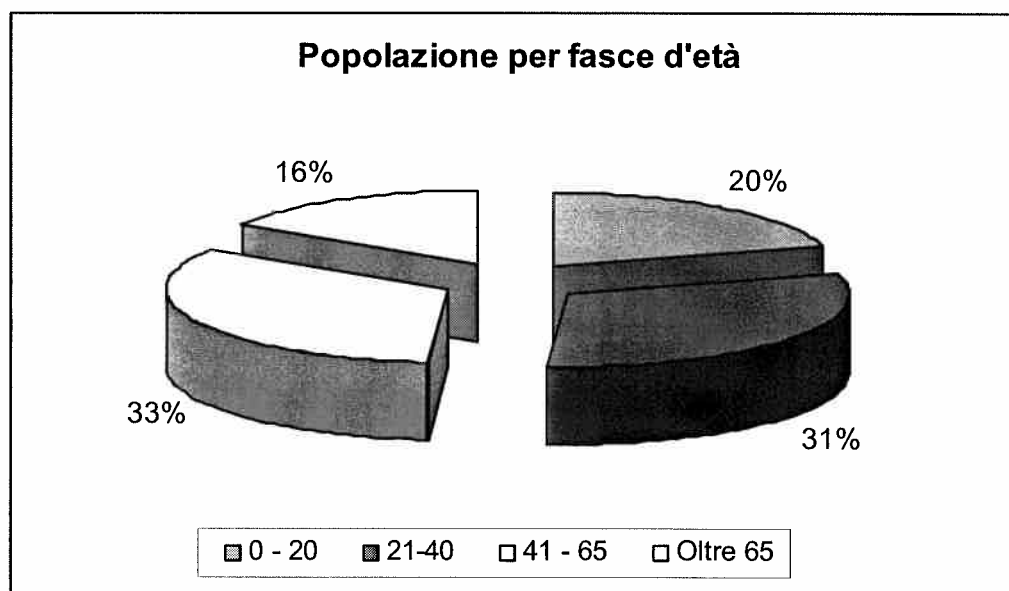
3.2 **Suddivisione della popolazione per fasce di età**

Uno studio più approfondito della popolazione richiede un'analisi della sua distribuzione per fasce d'età, al fine di verificarne bisogni e stili di consumo e, di conseguenza, l'adeguatezza o meno della struttura degli esercizi commerciali esistenti.

Tab. 2 - Popolazione per fasce d'età

Età	Popolazione
0 - 20	1.110
21-40	1.706
41 - 65	1.818
Oltre 65	876
TOTALE	5.510

** Dati ISTA al 1° gennaio 2004*



I dati raccolti, oltre ad indicare una maggiore percentuale relativamente alla popolazione di età compresa nelle due fasce centrali (21- 40 e 41- 65), denotano come la popolazione di età superiore ai 65 anni sia, in percentuale, la più ridotta, seguita dalla

fascia dei giovanissimi. La maggioranza della popolazione del Comune quindi, appartiene alle fasce d'età più propense al consumo.

3.3 Previsione sulla base dei dati storici

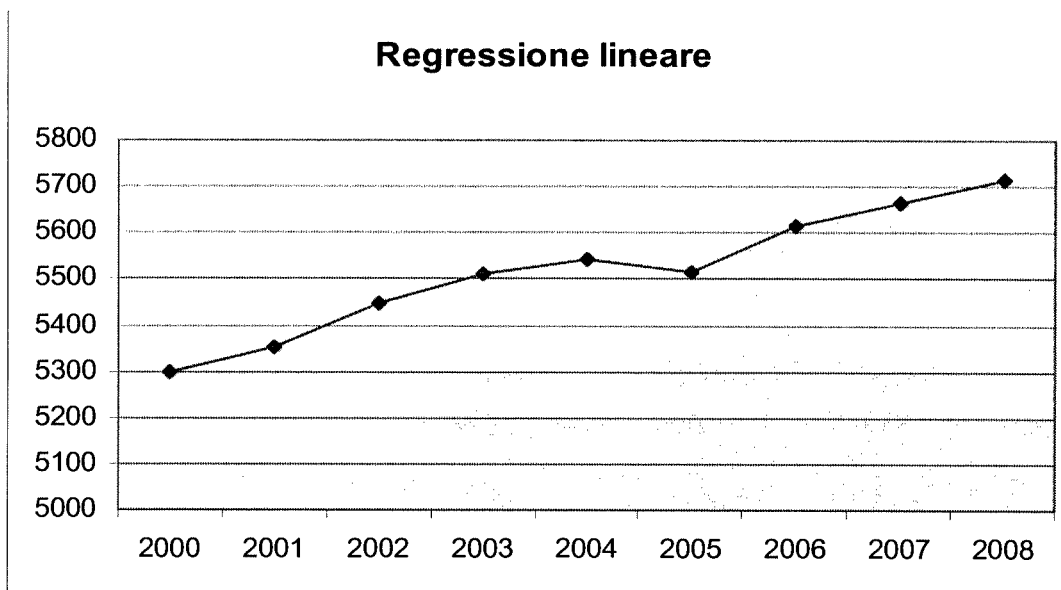
Nell'intenzione di voler stabilire se l'attuale rete di esercizi commerciali esistente riesca a soddisfare le esigenze della popolazione attuale, nonché della popolazione futura, è possibile utilizzare i dati a disposizione per ottenere un quadro ipotetico del possibile incremento demografico nel Comune di Longare per i prossimi tre anni: tale intervallo temporale è quello che viene definito "ideale" ai fini di una previsione quanto più vicina alla realtà. Utilizzando la metodologia della regressione lineare, è pertanto possibile visualizzare, in tab. 3 e in fig. 4, l'ipotetica variazione demografica che potrebbe verosimilmente interessare il comune oggetto di analisi.

Tab. 3 - Proiezione popolazione al 31.12.2008

Anno	Popolazione	Percentuale
2000	5.300	
2001	5.351	0,96%
2002	5.449	1,83%
2003	5.510	1,12%
2004	5.541	0,56%
2005	5.516	-0,45%
2006	5.616	1,81%
2007	5.664	0,87%
2008	5.713	0,86%

Da quanto sopra riportato la variazione dovrebbe essere positiva, con un incremento di circa 197 abitanti.

E' bene specificare che tali ipotesi sono subordinate ai parametri registrati negli ultimi quattro anni in termini di natalità e mortalità: qualora tali dati dovessero subire consistenti variazioni, potrà essere rivista l'impostazione dei criteri del presente piano.



3.4 Lottizzazioni

Il secondo fattore di incremento demografico è dato dalle lottizzazioni e dagli altri interventi urbanistici più rilevanti.

Secondo i dati forniti dal Comune, nell'arco temporale di validità dei criteri in esame, vedranno l'avvio alcune lottizzazioni, il cui bilancio finale in termini di abitanti insediabili è di 600. Tuttavia, ai fini di una più veritiera rappresentazione della realtà, si ritiene opportuno considerare una percentuale del 75% degli abitanti insediabili al 31/12/2008.

Ai fini del presente piano quindi, l'incremento della popolazione per nuove lottizzazioni sarà quantificato in 450 abitanti.

3.5 Incremento della popolazione

Viene a questo punto considerata, in tab.4, la situazione demografica proiettata al 31.12.2008.

La tabella individua:

- ✓ il numero di abitanti rilevato al 31.12.2004 (dati forniti dall'Amministrazione Comunale);

- ✓ l'incremento naturale previsto al 31.12.2008, secondo quanto calcolato precedentemente tramite il metodo della regressione lineare;
- ✓ l'incremento di abitanti dovuto all'edificazione delle lottizzazioni in essere previsto al 31.12.2008. Si precisa a questo proposito che l'incremento alla data indicata è stato ottenuto attraverso l'elaborazione dei dati relativi alle lottizzazioni che l'Amministrazione Comunale di Longare ha indicato come di prossima realizzazione. Per tutte queste lottizzazioni, si è ipotizzata al 31.12.2008 una percentuale della capienza totale prevista del 75%.

La tabella 5 è pertanto utile per quantificare il potenziale flusso di utenza che potrebbe in prospettiva usufruire della rete di esercizi commerciali presente presso il comune di Longare al 31.12.2008.

Tab. 5 - Previsione popolazione al 31.12.2008

Residenti al 31.12.2005	Incremento per lottizzazioni al 31.12.2008	Incremento naturale al 31.12.2008	Residenti al 31.12.2008
5.516	450	197	6.163

4. La rete di vendita

4.1 Premessa

Il quadro descrittivo della rete commerciale presente in ambito comunale, costituisce un indispensabile presupposto per la definizione di criteri sulla base di quanto stabilito dalla Legge regionale 15/04 al fine di individuare i medesimi sulla base di un sistema distributivo moderno, concorrenziale, diffuso nonché qualificato.

La necessità di una rete commerciale “a misura di consumatore” induce a costruire un modello di analisi che la normativa regionale focalizza sull’equilibrio delle forme distributive senza “consumare” in maniera eccessiva, generando nuovi e ingenti flussi di traffico nel territorio. Troppe volte, infatti, negli anni scorsi la cultura urbanistica non ha riconosciuto l’importanza che il tessuto commerciale esercita sull’equilibrio del tessuto urbano da un lato, e sulla qualità della vita dall’altra.

L’analisi pertanto, attraverso il confronto con dati sintetici, dovrà quantificare gli effetti economici di carattere generale e settoriale, sociali e ambientali che le decisioni di pianificazione urbanistica-commerciale potrebbero innescare.

4.2 Il quadro attuale: descrizione della rete commerciale

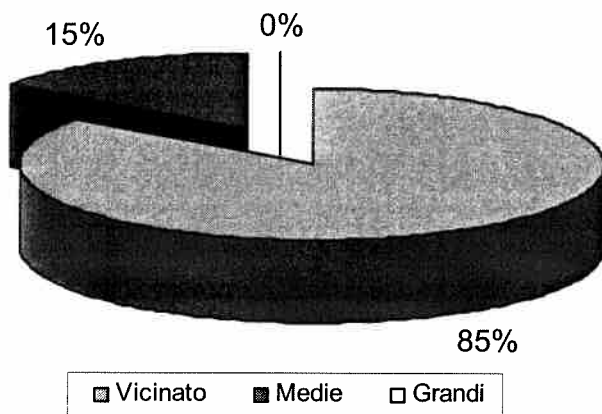
In tutto il territorio comunale sono presenti 21 (78%) esercizi di vicinato e 6 (22%) medie strutture di vendita. Non sono presenti grandi strutture di vendita.

Appare chiaro come le medie strutture pur essendo nettamente inferiori di numero rispetto agli esercizi di vicinato, risultino invece di tutto rispetto per quanto riguarda la superficie di vendita.

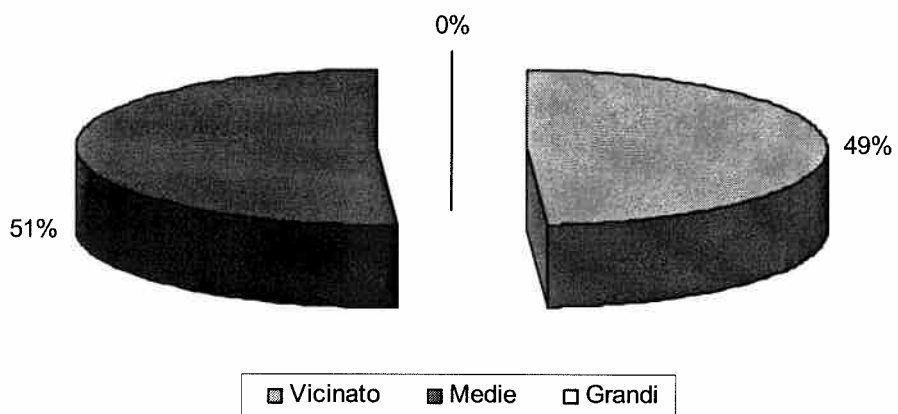
Infatti nonostante l’elevato numero di esercizi il vicinato occupa solo il 49% delle superfici commerciali, mentre le medie strutture di vendita il restante 51%.

Il 62% degli esercizi appartengono al settore non alimentare, il 15% al settore alimentare e il 23% al settore misto. Le percentuali cambiano se si considerano le superfici di vendita di tali merceologie, infatti il non alimentare occupa il 57% delle superfici commerciali comunali, l’alimentare il 6% e il misto il 37%.

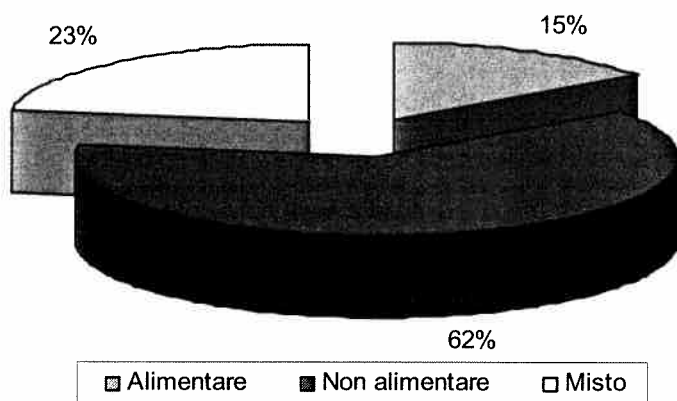
NUMERO ESERCIZI PER TIPOLOGIA



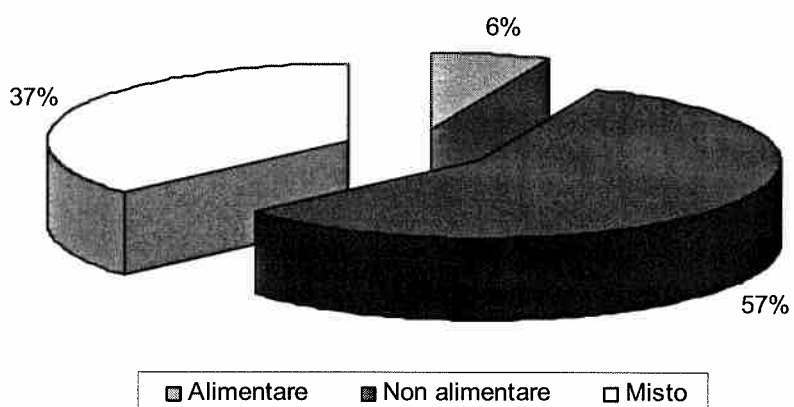
SUPERFICIE ESERCIZI PER TIPOLOGIA



NUMERO ESERCIZI PER MERCEOLOGIA



SUPERFICIE ESERCIZI PER MERCEOLOGIA



Tab. 6 – Rete commerciale esistente

ESERCIZI DI VICINATO					
DITTA	INDIRIZZO	SETTORE	Mq alim	Mq non alim	MQ Tot
Guida Giovanni	Via P.Te Di Costozza N. 57 Fr. Costozza	Alim	1		1
De Zotti Gianni	Via Secula N. 1 Longare	Alim	31		31
Vezzaro Nicola	Via Roma N. 112 Longare	Alim	39,5		39,5
De Rosso Mario	Via P.Te Di Costozza 76/78 Fr. Costozza	Alim	60		60
F.Lli Crescenzi S.N.C.	Piazz.Tta Mons Caneus Fr. Costozza	Alim	61		61
Panificio Pdc Di Pozza Stefano	Piazza L. Mazzaretto N. 7 Fr. Lumignano	Alim	82		82
Lazzari Sara Erboristeria Sol&Natura	Via P.Te Di Costozza N. 63/B Fr. Costozza	Misto	10	19	29
Cariolato Enza	Via Secula N. 16 Longare	Misto	30	12	42
Bordina Francesca Mq.	Via P.Te Di Lumignano N. 3 Fr. Lumignano	Misto	55	11	66
F.Lli Crescenzi S.N.C.	P.Zza Da Schio N. 3 Fr. Costozza	Misto	23	47	70
Loreni Gabriella	Via Roma N. 2 Longare	Misto	51	34	85
Miotello Maristella Erboristeria Antichi Rimedi	Via Roma N. 63 Longare	Misto	77,4	51,6	129
Celestetica Di Ruaro Loredana	Via Settimo N. 9/A Longare	Non alim		5	5
Valmassoi Giorgio	Via Roma N. 29 Longare	Non alim		12	12
Proxima S.R.L.	Via P.Te Di Costozza N. 65 Fraz. Costozza	Non alim		20	20
Magnani Giorgio	Via Roma N. 9 Longare	Non alim		24,58	24,58
Basso Simonetta	Via Volto N. 12 Fraz. Costozza	Non alim		34	34
Tombolan Egidio	Via Municipio N. 3 Longare	Non alim		35	35
Gemo Lucia	Via Roma Longare	Non alim		37	37
Fa.Ro. S.N.C.	Via Roma N. 15 Longare	Non alim		39	39
Pozzetti Tiziano	Via Colderuga N. 41 Longare	Non alim		48,43	48,43
Farisato Paola	Via Roma N. 78 Longare	Non alim		50	50
Balbo Vincenzo	Via Roma N. 35 Longare	Non alim		55	55
Cabrellon Ferruccio Dal 11.08.2005 Ferramenta Cabrellon S.N.C. Di Cabrellon Roberto & C.	Via P.Te Di Costozza N. 46 Fraz. Costozza	Non alim		56	56
Bisarello Monica	Via Europa N. 2/6 Fraz. Costozza	Non alim		64	64
Mac Snc Di Aiti Paolo E Matteazzi Cazzola Silvia	Via Ugo Foscolo N. 11 Longare	Non alim		75	75
Tonato Giancarlo	Via Secula N. 44 Longare	Non alim		76,66	76,66
Carli Marina La Carica Dei 102	Via Ponte Di Costozza N. 40 Fraz. Costozza	Non alim		80	80
Stecca Group S.N.C.	Via Roma N. 51/A Longare	Non alim		80	80

Commerciale Tecnoceramic S.R.L.	Via Debba N. 15 Longare	Non alim		92	92
De Rosso Maria E Sorelle S.N.C.	Via Roma N.Longare	Non alim		120	120
Fariz S.R.L.	Via Roma N. 70 Longare	Non alim		130,65	130,65
Toniolo & Cristale S.N.C.	Via Debba N. 46 Longare	Non alim		148	148
Fiscato Mario	Via Settimo N. 2 Longare	Non alim		149	149

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA					
DITTA	INDIRIZZO	SETTORE	Mq alim	Mq non alim	MQ Tot
Beggiato Matteo	Via Villa N. 18 Fr. Lumignano	Misto	33	131	164
Supermercati Longare S.R.L.	Via Roma N. 65 Longare	Misto	214,2	142,8	357
Supermercati Longare S.R.L.	Via Roma N. 166 Longare	Misto	393	262	655
Trivelin Antonio	Via P.Te Di Costozza N. 72/74 Fraz. Costozza	Non alim		258	258
Lazzari Commerciale S.R.L.	Via Roma N. 67 Longare	Non alim		344,22	344,22
Bisognin Antonio	Via Colderuga N. 35 Longare	Non alim		435	435

Tab 7 : Riepilogo rete commerciale

Vicinato			
	N	Mq	Sup media
Alimentare	6	274,5	45,8
Non alimentare	22	1431,32	65,1
Misto	6	421	70,2
Totale	34	2126,82	62,6

Medie			
	N	Mq	Sup media
Alimentare	0	0	0,0
Non alimentare	3	1037,22	345,7
Misto	3	1176	392,0
Totale	6	2213,22	368,9

La dimensione media totale degli esercizi che compongono la rete di vendita di Longare è di 108, 5.

La superficie media dei soli esercizi di vicinato è di soli 62,6. Tenendo conto che la dimensione degli esercizi di vicinato è può raggiungere i 150 mq. appare evidente come vi sia la possibilità di ampliare gli esercizi esistenti fornendo un servizio migliore agli acquirenti senza dover aprire nuove medie strutture di vendita.

Se si considerano la superficie delle medie strutture per abitanti si nota come nell'alimentare il dato risulti essere leggermente inferiore a quello provinciale, il dato comunale infatti è di 116,06 mq su abitanti per 1.000 per il settore alimentare contro i 158 mq della provincia, per il settore non alimentare è invece di 285,17 mq, notevolmente inferiore al dato provinciale di 603 mq per abitante.

Va rilevato che, anche sulla base di quanto emerso dall'indagine, la rete appare sufficientemente dimensionata alle immediate necessità di una popolazione che pur dimostra di avere in prospettiva un discreto aumento di insediamenti.

5. Indice di equilibrio

5.1 Premessa

L'art. 14 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15 e la DGR 496 del 18/02/05 prevedono che: *“ i Comuni approvino con proprio provvedimento i criteri commerciali per le medie strutture di vendita in considerazione, fra l'altro, del rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato stabilito dalla Giunta regionale.*

Nel predisporre pertanto il presente provvedimento di identificazione del rapporto si è tenuto conto della necessità programmatica di favorire la realizzazione di un'equilibrata rete distributiva che agevoli gli insediamenti atti ad inserire le piccole e medie imprese operanti sul territorio nell'obiettivo di rivitalizzare il tessuto urbano ed economico oltre che sociale e culturale e che garantisca nel contempo una presenza equilibrata delle diverse forme distributive.

In questo quadro si è proceduto pertanto con l'individuare un indice di equilibrio commerciale fissandone, nello stesso tempo, il campo di applicazione, fatta salva la facoltà dei Comuni, nell'ambito della propria autonomia programmatica, di prevedere una disciplina maggiormente restrittiva.

L'indice, come di seguito costruito, consente ai comuni di monitorare la rete distributiva del proprio territorio in funzione sia della tipologia di vendita (esercizio di vicinato, media e grande struttura di vendita) sia dei settori merceologici e segnala eventuali situazioni di squilibrio che possono essere tanto a favore quanto a sfavore della distribuzione commerciale riferita alle medio-grandi strutture di vendita. I comuni, in tal modo, nel determinare i propri criteri commerciali, hanno lo strumento idoneo per porre le giuste misure atte a ripristinare la situazione ottimale di equilibrio.

La formulazione di equilibrio proposta, da verificarsi separatamente per i due settori merceologici dell'alimentare e del non alimentare (comprendente sia il non alimentare generico che il non alimentare a grande fabbisogno di superficie), è quindi la seguente:

sommatoria superfici di vendita di esercizi di vicinato

----- = 1,0

sommatoria superfici di vendita di medie e grandi strutture di vendita

Al numeratore devono essere conteggiate le superfici di vendita relative a tutti gli esercizi di vicinato, distinti per ciascun settore merceologico.

Al denominatore devono essere conteggiate le superfici di vendita, distinte per ciascun settore merceologico, di tutte le medie e le grandi strutture di vendita.

Ai fini della verifica del predetto indice è necessario, in caso di esercizi commerciali autorizzati per entrambi i settori commerciali dell'alimentare e del non alimentare, scorporare la superficie di vendita complessiva imputandola rispettivamente, per la propria quota, nella frazione riferita all'alimentare e in quella del non alimentare.

Per quanto riguarda, invece, il settore misto, comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari, occorre tener conto del fatto che attualmente, essendo tale settore di nuova istituzione, non esistono nel territorio regionale autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera d) della legge regionale. Pertanto, ove non meglio specificato dall'amministrazione comunale, si applica la seguente metodologia di verifica:

attribuzione dei seguenti pesi :

- prodotti alimentari: 60%*
- prodotti non alimentari: 40%*

- Se l'indice è uguale a 1,0, significa che vi è equilibrio tra piccola e medio-grande distribuzione ovvero che la sommatoria delle superfici di vendita riferita agli esercizi di vicinato è uguale alla sommatoria delle superfici di vendita riferita alle medie e grandi strutture di vendita. Il ricorrere di tale ipotesi non consente l'apertura di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000, l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni nonché l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq. non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite.*
- Se l'indice è superiore a 1,0, significa che gli esercizi di vicinato sono più diffusi di quanto non lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture e ampliamenti di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq. nonché gli ampliamenti delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq., che, per effetto*

dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio (indice = 1,0).

- *Se l'indice è inferiore a 1,0, significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano le piccole. Ciò evidenzia uno squilibrio che non consente le medesime ipotesi previste in caso di indice uguale a 1,0.*

L'indice così concepito è oggetto di continua evoluzione; sarà quindi cura di ciascun comune verificare ed aggiornare i dati relativi alla rete distributiva presente nel proprio territorio anche in considerazione degli esercizi assoggettati al regime di denuncia di inizio attività. Ogni variazione comporta, quindi, il ricalcolo dell'indice.

I dati riferiti alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione della frazione indice devono essere comunicati semestralmente alla Provincia territorialmente competente, all'osservatorio regionale per il commercio, nonché alle camere di commercio.”

5.2 Indice di equilibrio del Comune di Longare

L'indice relativo al Comune di Longare è stato calcolato con i dati comunali aggiornati al 24 gennaio 2006.

Ai fini del calcolo dell'indice è necessario dividere la superficie del settore misto in alimentare (60% del totale) e non alimentare (40% del totale) se non diversamente specificato.

Nella tabella 7 viene riportata la situazione della rete commerciale suddivisa per settore merceologico e superficie, nella tabella 8 invece viene calcolato l'indice del Comune.

Tab. 7 - Rete commerciale

RETE COMMERCIALE		
	Numero	Mq
<i>VICINATO</i>		
Alimentare	6	274,5
Non Alimentare	22	1431,32
Misto	6	421 (246,4 alim, 174,6 non alim)
TOTALE	34	2126,82
<i>MEDIE</i>		
Alimentare	0	0
Non Alimentare	3	1037,22
Misto	3	1176 (640,2 alim, 535,8 non alim)
TOTALE	6	2213,22
<i>GRANDI</i>		
Alimentare	0	0
Non Alimentare	0	0
Misto	0	0
TOTALE	0	0

Tab. 8 - Calcolo dell'indice

Indice Alimentare	=	$\frac{\text{Mq vicinato}}{\text{Mq medie e grandi}} = \frac{520,9 \text{ mq}}{640,2 \text{ mq}} = 0,59$
Indice Non Alimentare	=	$\frac{\text{Mq vicinato}}{\text{Mq medie e grandi}} = \frac{1.605,92 \text{ mq}}{1.573,02 \text{ mq}} = 1,02$

Per quanto riguarda settore alimentare l'indice risulta essere ≤ 1 senza possibilità quindi di insediare medie strutture di vendita sopra i 1.000 mq. per quanto riguarda il settore non alimentare l'indice è positivo (1,02), si sottolinea però che la differenza di Superfici tra gli esercizi di vicinato e le medie strutture è di soli 33 mq.

Da tenere inoltre in considerazione la situazione di saturazione esistente nei comuni limitrofi (come descritto al punto 5.3) soprattutto per quanto riguarda il settore alimentare.

Come previsto nella DGR n. 496 del 18/02/05: *“l'indice non si applica in caso di nuove aperture di medie strutture fino a 1.000 mq., nei casi di ampliamenti di medie strutture operanti da almeno tre anni che per effetto dell'ampliamento superano il limite di mq. 1.000 e nei casi di ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1.000 mq.”*

“E' fatta salva comunque la possibilità per i comuni di prevedere una disciplina maggiormente restrittiva.”

5.3 Situazione commerciale nei Comuni limitrofi *

Al fine di avere un quadro completo della situazione del territorio locale, appare necessario un piccolo excursus sulla situazione della rete commerciale dei Comuni limitrofi:

- Il Comune di **Arcugnano** ha 22 esercizi commerciali di cui 20 esercizi di vicinato e 2 medie strutture. La superficie di vendita è di 2.158 mq. Gli esercizi di tipologia alimentare sono 3 (tutti esercizi di vicinato), 17 i non alimentari (tutti esercizi di vicinato), 2 medie strutture del settore misto. La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 729 mq.
- Il Comune di **Castegnaro** ha 24 esercizi commerciali di cui 19 esercizi di vicinato, 5 medie strutture. La superficie di vendita relativa a tali attività è di 2.554 mq. C'è un solo esercizio delle tipologia alimentare (esercizio di vicinato), 22 sono invece i non alimentari (18 vicinato, 4 medie strutture), 1 media struttura del settore misto. La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 1.475 mq.

- Il Comune di **Montegaldella** ha 12 esercizi commerciali 9 esercizi di vicinato e 3 medie. La superficie totale di vendita è di 1.203 mq. Gli esercizi di tipologia alimentare sono 2 (un esercizio di vicinato e una media struttura di vendita), 10 i non alimentari (8 esercizi di vicinato e 2 medie strutture), non sono presenti esercizi del settore misto. La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 543 mq.
- Il Comune di **Montegalda** ha 39 esercizi commerciali 35 esercizi di vicinato e 4 medie. La superficie totale di vendita è di 3.650 mq. Gli esercizi di tipologia alimentare sono 9 (tutti esercizi di vicinato), 28 i non alimentari (26 esercizi di vicinato e 2 medie strutture), e sono presenti 2 esercizi del settore misto (medie strutture) . La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 1.675 mq.
- **Grumolo delle Abbadesse** ha 46 esercizi commerciali 36 esercizi di vicinato e 10 medie strutture. La superficie totale di vendita è di 7.179 mq. Gli esercizi di tipologia alimentare sono 12 (11 esercizi di vicinato e una media struttura di vendita), 32 i non alimentari (24 esercizi di vicinato e 8 medie strutture), il settore misto è rappresentato da un esercizio di vicinato e una media struttura.. La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 4.782 mq.
- Il Comune di **Torri di Quartesolo** ha 155 esercizi commerciali 121 esercizi di vicinato e 34 medie strutture. La superficie totale di vendita è di 36.680 mq. Gli esercizi di tipologia alimentare sono 27 (tutti esercizi di vicinato), 123 i non alimentari (93 esercizi di vicinato e 30 medie strutture), e 5 esercizi del settore misto (1 esercizio del settore misto e 4 medie strutture di vendita). La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 25.397 mq. E' presente un centro commerciale di 25.984 mq di superfici di vendita.
- **Vicenza** ha 1.996 esercizi di cui 1.881 sono esercizi di vicinato, 111 sono medie strutture e 4 grandi strutture di vendita. Il settore alimentare è rappresentato da 359 esercizi, il non alimentare da 1620, il misto da 17 esercizi per un totale di 212.394 mq di superfici commerciale, a cui si devono aggiungere 3 centri commerciali con

85 esercizi e 27.443 mq. La superficie totale occupata dalle medie strutture è di 65.484 mq.

E' importante considerare anche che nel distretto "**1a) Vicenza settore ovest**" che comprende i comuni di: Vicenza, Gambellara, Montebello V.no, Zermeghedo, Montecchio Maggiore, Brendola, Gambugliano, Sovizzo, Altavilla V.na, Arcugnano, **Longare**, Caldogno, Costabissara, Monteviale, Creazzo, l'indice di equilibrio totale è di **0,55** per il settore alimentare e di **0,97** per il settore non alimentare, questo significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano gli esercizi di vicinato.

Risulta quindi evidente come la rete commerciale del Comune di Longare sia inserita in un contesto territoriale piuttosto saturo, soprattutto per quanto riguarda il settore alimentare.

** Fonte C.C.I.A.A. della provincia di Vicenza dati Osservatorio provinciale 2003.*

6. Conclusioni

- Nel comune di Longare ci sono 40 esercizi di vendita di cui 34 esercizi di vicinato e 6 medie strutture. Non sono presenti grandi strutture di vendita.
- La tipologia merceologica non è equamente distribuita, infatti il non alimentare costituisce il 57% della superficie totale degli esercizi, l'alimentare rappresenta solo il 6% ed il misto il 37%. Se si considera il numero degli esercizi si nota invece che il misto rappresenta solo il 23% e l'alimentari ben il 15%, il non alimentari resta sempre su percentuali elevate, il 62% dei punti vendita del Comune.
- Il settore alimentare è composto da 6 esercizi di vicinato, ma è rappresentato anche dal settore misto che conta 6 esercizi(3 di vicinato e 3 medie) e vede nelle 3 media struttura di vendita ben 640,2 mq di alimentare e 535,8 mq di non alimentare. Il settore non alimentare conta invece 25 punti vendita, di cui 22 esercizi di vicinato e 3 medie strutture.
- La superficie media degli esercizi considerati nella loro totalità è di 108,5 mq leggermente inferiore al dato provinciale. Il valore di Longare risulta di molto inferiore alla media provinciale se si considera il settore alimentare (45,5 mq a Longare contro i 93,27 mq a livello provinciale) per l'assoluta assenza di medie strutture in questo settore che aumenterebbero sensibilmente il dato.
- Il rapporto tra abitanti e superfici di vendita è in qualche modo indicativo del servizio reso dai negozi esistenti all'intera comunità di Longare ; scorporando il settore misto nelle due merceologie in base all'autorizzazione rilasciata, si nota come il dato sia notevolmente inferiore a quello provinciale per il settore non alimentare (285 mq /abitante a Longare contro i 603 mq /abitante in provincia), è invece leggermente sotto la media provinciale per il settore alimentare (116,06 mq /abitante contro i 158 mq /abitante in provincia).
- Relativamente ai dati emersi sull'andamento demografico del comune di Longare, esso risulta essere in costante crescita, con punte di aumento di quasi il 2% annuale (dato riferito al 2002) , come dimostra l'analisi dell'ultimo quinquennio. La previsione per i prossimi anni conferma questo trend positivo.
- Le lottizzazioni in essere nel territorio comunale di Longare dovrebbero portare un incremento di circa 450 nuovi abitanti nell'arco temporale di validità dei presenti criteri (si è tenuto conto di una percentuale del 75% dei 600 ab./teorici totali previsti nel PRG).

- In una realtà quale Longare la funzione di vicinato risulta essenziale, e va pertanto tutelata e salvaguardata sia per la tipologia alimentare che per la non alimentare, per l'importante funzione sociale che risulta avere nel contesto analizzato.
- E' senz'altro consigliabile una riqualificazione di quegli esercizi che necessitano di ristrutturazioni.
- L'indice di equilibrio calcolato per il Comune è < 1 per il settore alimentare e > per il settore non alimentare.

In conclusione, sulla base dell'analisi condotta, data l'attuale situazione della rete commerciale e per favorirne uno sviluppo equilibrato, tenuto presente che l'apertura di esercizi di vicinato è in sostanza liberalizzata e può raggiungere una superficie di 150 mq. ad esercizio, e che la superficie media degli esercizi di vicinato esistenti è nettamente inferiore a tale misura (62,5), risulta necessario limitare l'apertura di nuove medie strutture di vendita.

Non si prevedono quindi nuove autorizzazioni per il periodo di validità dei presenti criteri **per il settore alimentare, non alimentare generico e misto**, lasciando possibilità di trasferimenti e di eventuali limitati ampliamenti.

Si concedono solo autorizzazioni per il **non alimentare a grande fabbisogno di superficie fino a 400 mq** per ciascun esercizio nelle Z.T.O. di tipo D.

7. I parchi commerciali

7.1 Premessa

L'art. 10, comma 6 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15 e la DGR 670 del 4/03/05 prevedono che i Comuni approvino un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni di esercizi commerciali con le caratteristiche di parco commerciale.

I parchi commerciali, come definiti dall'attuale normativa regionale in materia di commercio, presentano le seguenti caratteristiche che, nel loro insieme, individuano ciò che può definirsi un "*unicum*" commerciale:

1) presenza di almeno tre esercizi commerciali la cui somma metrica delle rispettive superfici di vendita risulti superiore al limite dimensionale massimo previsto per le medie strutture di vendita (1.500 mq. nei Comuni sotto i 10.000 abitanti ovvero 2.500 mq. nei Comuni sopra i 10.000 abitanti).

In questo contesto, pertanto, ciò che rileva è il numero di esercizi ed il limite dimensionale complessivo, mentre non rileva la tipologia delle strutture commerciali, tant'è che il parco commerciale può essere formato sia da esercizi di vicinato, che da medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali.

Nel caso di più esercizi che costituiscono un centro commerciale, ai fini del requisito relativo alla presenza di almeno tre esercizi per la configurazione del parco, il centro commerciale è conteggiato come un unico esercizio.

2) presenza di uno spazio unitario ed omogeneo che può essere attraversato anche da viabilità pubblica.

Per "spazio unitario ed omogeneo" deve intendersi un ambito territoriale con peculiarità sia insediative sia di modalità d'uso che ne facciano un'unità organica e monofunzionale.

3) presenza di infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti;

4) presenza di più accessi diretti sulla rete viaria pubblica ovvero uno o più accessi indiretti sulla viabilità pubblica sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso;

5) collocazione in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale o assimilabili .

In particolare gli adempimenti comunali si possono così sintetizzare:

■ **parchi commerciali esistenti:**

- provvedimento ricognitivo ai sensi dell'art. 10, comma 7, L.R 15/2004 che dovrà concludersi con specifica deliberazione della Giunta comunale, salvo che lo Statuto comunale non disponga diversamente;

- variante urbanistica ai sensi dell'art. 18, L.R 15/2004 in caso di individuazione di parchi commerciali.

■ **parchi commerciali di nuova costituzione:**

- variante urbanistica ai sensi dell'art. 18, L.R 15/2004 per le aggregazioni di almeno tre esercizi che abbiano le caratteristiche di cui all'art.10, comma 1 la cui superficie complessiva superi la soglia dimensionale massima prevista dalla legge regionale.

Sono parchi di nuova costituzione :

- ~ quelli derivanti da un'istanza di autorizzazione commerciale per almeno tre esercizi aventi, nel loro insieme, le caratteristiche di un parco commerciale;
- ~ quelli derivanti da un'istanza di autorizzazione commerciale (o denuncia di inizio attività nel caso di esercizio di vicinato) per uno o più esercizi da collocarsi nell'ambito di un'aggregazione preesistente, costituita da almeno due esercizi, la quale, insieme all'esercizio o gli esercizi da autorizzare, viene ad assumere la configurazione di parco commerciale ai sensi dell'art.10, comma 1.



Comune di Longare

Provincia di Vicenza

**CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DELLE
ATTIVITA' COMMERCIALI
- Legge regionale 15/04 -**

Norme di attuazione

Bozza
Febbraio 2006

Premessa

1. Il Comune deve approvare ai sensi dell'art. 14 della L.r. 13 agosto 2004 n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", un provvedimento che individui i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali relative alle medie strutture di vendita, sentite le Associazioni di categoria degli operatori, dei consumatori e dei lavoratori al commercio.
2. La Legge regionale ed i successivi provvedimenti applicativi prevedono che i Comuni debbano tenere in considerazione alcuni principi elencati dall'art. 14 della L.r. 15/04 ed in particolare:
 - a) modernizzazione del sistema distributivo;
 - b) garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo;
 - c) salvaguardia dell'ambiente e della viabilità nei centri urbani;
 - d) mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità;
 - e) equilibrio delle diverse forme distributive;
 - f) tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
 - g) identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici;
 - h) rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato non superiore a quanto stabilito dalla giunta regionale ;
 - i) Priorità alle domande di ampliamento relative ad attività esistenti.
3. La programmazione si articola, ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.r. 15/04,
 - nei seguenti settori merceologici:
 - a) Alimentare;
 - b) non alimentare generico;
 - c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie;
 - d) misto.
 - ~ Nel settore alimentare sono compresi oltre a tutti i prodotti alimentari anche i prodotti per la pulizia e l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria.
 - ~ Nel settore non alimentare generico sono compresi tutti i prodotti non alimentari ad eccezione dei casi previsti nel punto successivo.

- ~ Nel settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie si comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica.
 - ~ Nel settore misto si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari.
 - nei seguenti limiti dimensionali:
 - ☐ Per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, Esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq, Medie strutture di vendita da mq 151 a mq 1.500, Grandi strutture di vendita da mq 1.501 a mq. 15.000.
 - ☐ Per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, Esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 250 mq, Medie strutture di vendita da mq 251 a mq 2.500, Grandi strutture di vendita da mq 2.501 a mq. 15.000.
4. Ai sensi dell'art. 8 della L.r. 15/04 si definiscono:
- a) concentrazione: la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune, di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda;
 - b) accorpamento: l'ampliamento della superficie di media o grande struttura di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita anche gli esercizi di vicinato preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del medesimo comune purché rientranti nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e delle grandi strutture di vendita;
 - c) trasferimento: il trasferimento di sede dell'esercizio commerciale all'interno del territorio comunale e comunque al di fuori della medesima area pertinenziale dell'insediamento;
5. Per l'individuazione dei criteri è stata esaminata ai sensi dell'art. 14 della L.r. 15/04 la situazione della rete distributiva comunale e confrontata con la realtà provinciale e comprensoriale nonché sono stati verificati i rapporti di densità fra esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di vendita.
6. Per quanto concerne l'aspetto relativo alla verifica dell'indice di equilibrio alla data del 15/03/05 nel Comune di Longare la situazione risulta essere la seguente:

SETTORE ALIMENTARE

vicinato mq. 520,9; medie e grandi strutture mq.604 per un indice di **0,81** (520,9/604)

SETTORE NON ALIMENTARE

vicinato mq.1.605,92; medie e grandi strutture mq.1.573,02 per un indice di **1,02** (1605,92/1.573,02)

7. Con atto a se stante verrà redatto un provvedimento ricognitivo ai sensi dell'art. 10 della L.r. 15/04 volto a verificare l'esistenza o meno di aggregazioni di esercizi commerciali con le caratteristiche di parco commerciale.

CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (Art. 14 L.r. 15/04)

Art. 1 – Zone commerciali

Il territorio comunale è considerato “Zona unica” agli effetti dei presenti criteri.

Art 2 – Autorizzazioni commerciali per esercizi sino a 1.000 mq.

1. L'apertura, il trasferimento, il mutamento dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture inferiori o uguali ai 1.000 mq sono subordinati a:
 - ~ rilascio di un'autorizzazione in base ai criteri approvati dall'Amministrazione comunale;
 - ~ vincoli di natura urbanistica;
 - ~ vincoli riferiti ai parchi commerciali, dove applicabili.
2. Per quanto riguarda le **nuove aperture** si applicano i seguenti criteri:
 - a) Settore alimentare e misto
Non è consentita l'apertura in tutto il territorio comunale
 - b) Settore non alimentare generico
Non è consentita l'apertura in tutto il territorio comunale
 - c) Settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
E' consentita l'apertura di esercizi da 400 mq nelle Z.T.O. di tipo D.
3. Le nuove aperture sono vincolate all'area pertinenziale di primo insediamento per un periodo minimo di tre anni.
4. Per quanto riguarda il **trasferimento** delle attività esistenti al di fuori dell'area pertinenziale è consentito in tutto il territorio comunale per tutti i settori merceologici.
5. Per quanto riguarda il **mutamento** del settore merceologico: non è possibile cambiare il settore merceologico fatta salva la possibilità prevista al punto 2.

6. Per quanto riguarda l'ampliamento delle attività alimentari, non alimentari generico, non alimentari a grande fabbisogno di superficie e misti, esistenti e operanti da almeno tre anni è consentito ampliare l'esercizio nel limite dimensionale di mq. 1000.

Art. 3 – Autorizzazioni commerciali per esercizi superiori a 1.000 mq

1. L'apertura, il trasferimento, il mutamento dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture superiori ai 1.000 mq. sono subordinati a
 - rilascio di un'autorizzazione in base ai criteri approvati dall'Amministrazione comunale;
 - vincoli di natura urbanistica;
 - vincoli riferiti ai parchi commerciali, dove applicabili.
2. Per le fattispecie di cui al punto 1 si applica l'indice di equilibrio calcolato come al punto 6 della premessa dei presenti criteri. Tale indice è oggetto di continua evoluzione. Sarà cura del Comune verificare e aggiornare i dati relativi alla rete distributiva presente nel proprio territorio anche in considerazione degli esercizi assoggettati al regime di denuncia attività. Ogni variazione comporta il ricalcolo dell'indice.
3. Per quanto riguarda le **nuove aperture** alla data di approvazione dei presenti criteri
 - a) *Settore alimentare*

Non è consentita l'apertura di esercizi con superfici superiori a 1.000 mq. in tutto il territorio comunale

 - In alternativa all'apertura di nuove attività, è data priorità ad esercizi già esistenti da più di tre anni di ampliarsi sino al raggiungimento delle disponibilità previste.
 - b) *Settore non alimentare generico*

Non è consentita l'apertura di esercizi con superfici superiori a 1.000 mq. in tutto il territorio comunale

 - In alternativa all'apertura di nuove attività, è data priorità ad esercizi già esistenti da più di tre anni di ampliarsi sino al raggiungimento delle disponibilità previste.

c) Settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie

Non è consentita l'apertura di esercizi con superfici superiori a 1.000 mq. in tutto il territorio comunale

d) Settore misto

~ L'apertura è consentita solo nel caso in cui vi sia disponibilità prevista nel settore alimentare e non alimentare.

4. Le eventuali nuove aperture sono vincolate all'area di primo insediamento per un periodo minimo di tre anni.
5. Per il **trasferimento** di sede si fa riferimento alle stesse possibilità previste per gli esercizi inferiori ai 1.000 mq.
6. Per quanto riguarda il **mutamento** del settore merceologico: non è possibile cambiare il settore merceologico fatta salva la possibilità prevista al punto 2
7. Eventuali ulteriori autorizzazioni per i settori alimentare e non alimentare, possono essere rilasciate in ampliamento o come nuove aperture, a seguito della verifica del rapporto di cui all'art. 14 della L.r. 15/04 e del D.G.R. 496 del 18/02/05.
8. Eventuali autorizzazioni per il settore misto possono essere rilasciate in presenza di indici favorevoli per i settori alimentare e non alimentare.
9. Qualora l'indice risultante dal rapporto di cui al comma 1 sia superiore a 1, possono essere rilasciate con priorità autorizzazioni in ampliamento delle strutture esistenti sino a raggiungere l'equilibrio di 1.

Art 4 – Concentrazione e accorpamento

1. Le medie strutture possono essere oggetto di concentrazione tra loro purchè trattasi di esercizi preesistenti e operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso Comune. La superficie complessiva non può superare il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
2. In caso di accorpamento o concentrazione di medie strutture di vendita la superficie di vendita complessiva ottenuta può essere aumentata di un massimo del 20% , entro comunque i limiti dimensionali delle medie strutture.

In caso di accorpamento o concentrazione di medie strutture del settore alimentare e non alimentare generico la superficie da adibire al settore alimentare non può essere superiore a 1.000 mq.

3. L'autorizzazione alla vendita per una media struttura derivante dalla concentrazione di quattro o dall'accorpamento di più esercizi dotati di tabelle per generi di largo e generale consumo come previsti dall'articolo 31, comma 3 del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375 "Norme di esecuzione della legge 11 giugno 1971, n. 426, sulla disciplina del commercio", già autorizzati ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426, è rilasciata in deroga alla programmazione commerciale comunale alle seguenti condizioni:
 - a) che gli esercizi siano rimasti aperti al pubblico nel comune da almeno tre anni in forma continuativa ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera d) della L.r. 15/04;
 - b) che la superficie finale non sia superiore alla somma delle superfici concentrate o accorpate e comunque entro il limite di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) della L.r. 15/04;
 - c) che vi sia l'impegno del richiedente al reimpiego del personale dei preesistenti esercizi.
4. Le autorizzazioni concentrate vanno revocate.
5. La nuova autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle procedure e dei vincoli di carattere urbanistico.
6. Nel caso in cui l'accorpamento o la concentrazione comportino il trasferimento di attività tra zone diverse, ciò è autorizzabile a condizione che in ciascuna zona di origine rimanga almeno un esercizio del settore alimentare o del settore misto.

NORME PARTICOLARI

Art. 5 – Parchi commerciali

-
1. Nelle zone territoriali omogenee di tipo D l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento la concentrazione, il mutamento ed il trasferimento di sede (art. 22 comma 3 L.r. 15/04)

degli esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita di qualsiasi settore merceologico è subordinata alla verifica dell'esistenza del parco commerciale di cui all'art. 10 della L.r. 15/04 ed alle disposizioni conseguenti.

2. I parchi commerciali devono essere localizzati in aree previste allo scopo dagli strumenti urbanistici generali in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione per Parchi commerciali.
3. L'istanza di autorizzazione commerciale relativa ad attività che vogliono inserirsi all'interno di parchi commerciali esistenti o che intendono costituire nuovi parchi commerciali sono esaminate secondo la procedura prevista per il rilascio di autorizzazioni per le grandi strutture di vendita.

Art. 6 – Commercio all'ingrosso e dettaglio nello stesso locale

1. È vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, fatta eccezione per i seguenti prodotti:
 - a) macchine, attrezzature, e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - b) materiale elettrico;
 - c) colori e vernici, carte da parati;
 - d) ferramenta ed utensileria;
 - e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
 - f) articoli per riscaldamento;
 - g) strumenti scientifici e di misura;
 - h) macchine per ufficio;
 - i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - j) combustibili;
 - k) materiali per edilizia;
 - l) legnami.
2. E' comunque consentita l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in locali distinti ma comunicanti purché la comunicazione interna tra i locali non sia accessibile al pubblico ed abbiano ingressi distinti all'esterno.

Art. 7 – Superfici di vendita

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, area esterna alle casse senza esposizione di merci, depositi di carrelli.

Art. 8 – Vincoli di natura urbanistica

1. Per l'apertura o l'ampliamento di esercizi in zone territoriali diverse dai centri storici, il soggetto interessato deve reperire aree a servizio secondo le disposizioni contenute nell'art. 16 comma 2 della L.r. 15/04
2. Le medie strutture di vendita con superficie fino a 1.000 mq. possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici. La definizione delle aree a parcheggio e a servizi di cui all'articolo 16 avviene in sede di strumento urbanistico generale o, per le zone obbligate, in sede di strumento attuativo.
3. Le medie superfici di vendita con superfici superiori ai 1.000 mq possono essere localizzate nelle zone territoriali omogenee di tipo A, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici; diversamente, la localizzazione delle medie strutture stesse nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C1, C2 è consentita purché sia espressamente prevista dagli strumenti urbanistici per le singole zone; nelle zone territoriali omogenee di tipo D detta localizzazione è consentita purché vi sia specifica destinazione commerciale.

NORME PROCEDIMENTALI

Art. 9 – Autorizzazioni comunali

1. L'apertura, il trasferimento di sede, il mutamento dei settori merceologici, l'ampliamento delle superfici di vendita sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale che rispetti la programmazione regionale e risponda ai criteri individuati nel presente provvedimento (art. 14 comma 6 L.r. 15/04) sia a carattere commerciale che urbanistico.
2. Per gli esercizi misti nell'autorizzazione è indicata la superficie di vendita destinata al settore alimentare e quella destinata al settore non alimentare.

Art. 10 – Domande

1. Le domande di autorizzazione comunale per l'apertura, il trasferimento di sede, il mutamento dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie nonché quelle relative alla concentrazione e all'accorpamento di medie strutture devono essere redatte su appositi moduli predisposti dalla Regione e devono essere presentate al Comune per raccomandata o al competente ufficio comunale a mano, in duplice copia.
2. L'interessato, persona fisica o legale rappresentante di società, deve dichiarare nell'istanza, a pena di inammissibilità:
 - a) il possesso dei requisiti morali di cui all'art. 5 del D. Lgs. 114/98 del richiedente e dell'eventuale preposto;
 - b) il possesso, per l'attività del settore alimentare, e misto dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 114/98 del richiedente o dell'eventuale preposto;
 - c) il settore o i settori merceologici;
 - d) l'ubicazione esatta dell'esercizio;
 - e) la superficie di vendita ;

- f) le condizioni necessarie in caso di concentrazione o accorpamento di esercizi ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. 15/04;
 - g) le comunicazioni relative alle eventuali priorità.
 - h) La conformità urbanistica
3. Va allegata alla domanda, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:
- a) una planimetria in scala 1:100 dell'immobile, con indicazione della superficie di vendita e della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
 - b) una planimetria in scala 1:500 con indicata l'area a parcheggio per i clienti e per le medie strutture con superficie superiore a 1000 mq. anche l'area libera e l'accessibilità veicolare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/04;
 - c) una relazione tecnico-descrittiva in merito alla compatibilità dell'insediamento con lo strumento urbanistico e qualora ricorra in merito all'impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 19 della L.r. 15/04;
 - d) documentazione necessaria per ottenere il rilascio della eventuale concessione edilizia, ovvero una dichiarazione contenente gli estremi della stessa.

Art. 11 – Esame delle domande

1. L'esame della domanda non é subordinata alla disponibilità dei locali ed alla preventiva presentazione del certificato sanitario di idoneità dei locali o di quello di prevenzione incendi.
2. La domanda di autorizzazione comunale si considera accolta qualora non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa e sempre che la stessa sia ammissibile e completa dell'autocertificazione sul possesso di tutti i requisiti e i presupposti di legge per l'esercizio dell'attività e comunque sia conforme ai criteri individuati nel presente provvedimento.
3. Il responsabile del procedimento può sospendere il termine dei 90 giorni una sola volta per le richieste di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori entro 30 giorni dal ricevimento della domanda.

4. Qualora l'integrazione non avvenga entro i novanta giorni successivi, il procedimento si conclude con esito negativo e con l'archiviazione della domanda.
5. In caso di procedimenti di particolare complessità, o ogni qualvolta risulti necessario, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi fra tutti gli uffici interni e gli enti esterni interessati, ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e successive modifiche.

Art. 12 – Rilascio autorizzazioni

1. Le autorizzazioni possono essere rilasciate solo se il nuovo esercizio è dotato di standards come indicati agli artt. 16 e 17 della L.r. 15/04, se sono rispettate le norme igienico-sanitarie, ed i criteri previsti nel presente provvedimento. Il rilascio dell'autorizzazione è altresì subordinato al possesso del corrispondente titolo edilizio (art. 14 comma 10 L.r. 15/04)
2. La mancata attivazione di una media struttura entro i termini previsti dalle norme vigenti, comporta la revoca dell'autorizzazione, salvo proroga non superiore a 6 mesi in presenza di gravi e comprovate necessità da richiedere un mese prima della scadenza.

Art. 13 – Subingresso

1. Il subentro in una media struttura di vendita a seguito di trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte, è assoggettato a dichiarazione di inizio attività.
2. Il subentrante ha diritto all'intestazione dell'autorizzazione sempre che sia provato l'effettivo trasferimento dell'esercizio ed abbia i requisiti professionali e morali per l'esercizio dell'attività. Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente ad un solo settore merceologico di un esercizio.
3. Il subentrante già in possesso dei requisiti, alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio o, nel caso di subingresso per causa di morte, alla data di acquisto del

titolo, può iniziare l'attività, solo dopo aver presentato apposita dichiarazione di inizio attività al comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma quarto, lettera a), del D. Lgs. 114/98, decade dal diritto di esercitare l'attività del cedente.

4. Il subentrante per causa di morte non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo, può, in deroga, iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e aver presentato apposita comunicazione di subingresso al comune. Qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data predetta, decade dal diritto di esercitare l'attività del defunto.
5. Fermo restando il disposto dei commi precedenti, il subentrante per causa di morte, anche se non in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del defunto, per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo, dandone immediata comunicazione al comune.
6. Il subentrante per atto tra vivi non in possesso dei requisiti professionali alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio, può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e presentato dichiarazione di inizio attività di subingresso al comune. Decade da tale diritto nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4, lettera a) del D. Lgs 114/98.
7. Nei casi in cui sia avvenuto il trasferimento della gestione di un esercizio, l'autorizzazione rilasciata al subentrante è valida fino alla data in cui ha termine la gestione. Qualora chi subentra non comunichi il subingresso e non inizi l'attività entro il termine di cui all'art. 22, comma 4, lettera a), del D. Lgs 114/98, decade dal diritto di esercitare tale attività.
8. La società cui, contestualmente alla costituzione, sia conferita un'azienda commerciale al dettaglio, può continuare per sei mesi l'attività del conferente, deve darne immediata comunicazione al comune.
9. Nei casi in cui il tribunale autorizzi la continuazione dell'impresa commerciale da parte di un incapace, chi tutela ai sensi di legge gli interessi dell'incapace deve darne immediata comunicazione al Comune, incaricando per la conduzione dell'esercizio idonea persona in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla legge. Entro tre mesi dalla cessazione dello stato di incapacità, accertata ai sensi di legge, l'interessato deve darne comunicazione al Comune, autocertificando il possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività commerciale. Qualora non venga in

possesso dei requisiti entro il termine di un anno, dalla detta cessazione di incapacità, decade dal titolo o dal diritto per l'esercizio dell'attività, salvo che il ritardo dipenda da causa a lui non imputabile.

10. I termini previsti dal presente articolo potranno essere prorogati da parte del responsabile del servizio, su motivata istanza del richiedente.
11. Per l'affidamento in gestione di un reparto all'interno di un esercizio commerciale non vi sarà alcuna modifica all'autorizzazione in quanto la fattispecie non configura un subingresso. Il titolare ha l'obbligo di comunicare al Comune tale situazione indicando le generalità ed il possesso dei requisiti professionali, se richiesti, e morali del gestore del reparto.

Art. 14 – Priorità

1. Le domande concorrenti si intendono quelle presentate lo stesso mese di calendario, che concorrono per la medesima area e medesimo obiettivo di sviluppo.
2. La priorità è stabilita in base ai seguenti livelli:
 - a) Richieste di concentrazione di almeno 4 esercizi
 - b) Richieste di accorpamento di almeno 2 esercizi
 - c) Richieste di ampliamento
 - d) Richieste di trasferimento da zona commerciale satura a zona di possibile insediamento
 - e) Richieste di nuove aperture

In caso di pari priorità, si applica l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Art. 15 – Vendite temporanee

1. In occasione di fiere, feste, mercati o altre riunioni straordinarie di persone, l'attività di vendita su area privata può essere svolta in via temporanea, previa presentazione al Comune della dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90, per soli esercizi di vicinato.

2. L'interessato dovrà dimostrare il possesso dei requisiti professionali e morali, ove richiesti, di cui all'art. 5 del D.Lgs 114/98 ed il rispetto della normativa igienico-sanitaria ed urbanistica.

Art. 16 – Altre Norme

1. La vendita al pubblico, in un'unica confezione e ad unico prezzo, di prodotti appartenenti a settori merceologici diversi, è consentita nell'esercizio che abbia nel proprio settore merceologico il prodotto che rispetto agli altri contenuti nella confezione risulti di valore ragguagliabile ad almeno i tre quarti del prezzo della confezione stessa, tenendo conto dei valori di mercato dei rispettivi prodotti.
2. Per la vendita di prodotti di erboristeria l'esercizio deve essere autorizzato e abilitato sia per il settore alimentare che per quello non alimentare.
3. L'attività di vendita corrispondente alle ex tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o distributori di carburanti e non può essere cedute separatamente da tale attività.
4. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande, l'assaggio gratuito di essi organizzato dal venditore a fini promozionali, o di scelta dei prodotti in vendita.
5. La vendita al pubblico al minuto mediante apparecchi automatici, svolta in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo, è considerata come apertura di un esercizio al minuto e subordinata al possesso dei relativi requisiti.

Art. 17 – Centro commerciale di media struttura

1. Per centro commerciale di Media Struttura si intende una media struttura nella quale più esercizi usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio gestiti unitariamente.
2. La superficie di vendita è pari alla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, e non può essere superiore ai limiti previsti per le medie strutture dal provvedimento regionale.

3. I singoli esercizi, anche se di vicinato, devono essere autorizzati, su richiesta del proponente del centro o degli interessati, in conformità ai criteri e alle disponibilità previsti per un esercizio di media struttura.
4. I richiedenti originari del centro possono essere sostituiti prima del rilascio dell'autorizzazione. Tale fattispecie non costituisce subingresso.
5. Le autorizzazioni non possono essere trasferite al di fuori del centro commerciale stesso.
6. Più operatori possono chiedere di formare un centro purché venga osservata la stessa disciplina prevista in caso di concentrazioni e vengano rispettate le condizioni di tipo urbanistico previsto per le medie strutture anche in deroga alla programmazione commerciale.

Art. 18 – Norma finale

1. I presenti criteri hanno la stessa durata della programmazione regionale e alla scadenza sono automaticamente rinnovati fino a nuova determinazione comunale.
2. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 114/98 e alla L.r. 15/04.

Art. 19 - Sanzioni

1. Nei casi di infrazioni alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi non già sanzionati da leggi, è prevista la sanzione da € 25,00 a € 500,00 come previsto dall'art. 7 bis del D. Lgs 267 del 18.08.2000.