



COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA

**REGOLAMENTO PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO PER LE MEDIE
STRUTTURE DI VENDITA
E PER STRUTTURE DI INTERESSE LOCALE NEL TERRITORIO COMUNALE**

INDICE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Territorio di applicazione**
- Art. 2 Area da sottoporre a misure di incentivo**
- Art. 3 Definizioni e modalità insediative degli esercizi commerciali**
- Art. 4 Requisiti di accesso all'attività commerciale**
- Art. 5 Compatibilità urbanistica per la localizzazione delle medie strutture di vendita**
- Art. 6 Aree a parcheggio**
- Art. 7 Area a parcheggio nell'area commerciale nel Centro Storico**
- Art. 8 Concentrazioni e accorpamenti esercizi commerciali**
- Art. 9 Localizzazione delle medie strutture di vendita**
- Art. 10 Procedimento di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita**
- Art. 11 Correlazione del procedimento di rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita**
- Art. 12 Conferenza di servizi**
- Art. 13 Norme finali**

CONTENUTO

Il presente Regolamento contiene le norme relative al procedimento di rilascio delle autorizzazioni amministrative per le medie strutture di vendita e le strutture di interesse locale, in ottemperanza a quanto disposto dalla lettera "c", art. 15 della Legge della Regione Puglia 1 agosto 2003 n. 11, con le modifiche apportate dalla L.R. 7 maggio 2008 n. 5, per brevità citata come "legge" ed ha validità di tre anni dalla data di entrata in vigore.

Il presente Regolamento potrà essere adeguato alle eventuali normative emanate dalla Regione con propri Regolamenti, anche prima della scadenza triennale, con delibera di Giunta in caso di adeguamento a norme sopraggiunte, con nuova delibera di Consiglio se l'adeguamento riguarda la programmazione delle nuove medie strutture sul territorio comunale.

ART. 1

TERRITORIO DI APPLICAZIONE

Il Regolamento si applica su tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale viene suddiviso in "Zone Commerciali", come di seguito specificato e come riportato nell'allegata planimetria costituente parte integrante del presente Regolamento:

Zona 1A - da via Dalmazia lato est a via Valerio e via Opificio lato Ovest;

Zona 1B - da via Valerio a via Opificio lato Est a via 10[^] Regina - 10[^] Marina e via F. Corridoni lato Est;

Zona 1C - da via 10[^] Regina - 10[^] Marina e via F. Corridoni lato Est a via Albania lato Ovest;

Zona 2A - da via Dalmazia lato Ovest a tutta la fascia litoranea verso la direttrice per Zapponeta;

Zona 2B - comprende tutta l'area verso la direttrice per Trinitapoli comprendente il quartiere San Pio esclusa la zona Torretta;

Zona 2C - da via Albania lato Est a seguire verso la direttrice per Barletta

ART. 2

AREA DA SOTTOPORRE A MISURE DI INCENTIVO

La zona commerciale 1, centro storico ed area di particolare pregio, viene individuata quale area da sottoporre a misure di incentivo di cui agli articoli 16 e 17 della legge e ad essa sono destinati eventuali fondi da utilizzare per la riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva, come previsto all'art. 12 del regolamento regionale 1 settembre 2004, n. 2.

Questa zona, ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'articolo 15 della legge, è oggetto di misure di sviluppo e promozione del commercio, nelle sue varieghe tipologie ed attività, secondo quanto indicato nei successivi articoli.

ART. 3

DEFINIZIONI E MODALITÀ INSEDIATIVE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 11/2003 il presente Regolamento recepisce le seguenti definizioni:

Commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

Superficie di vendita di un esercizio commerciale: la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti;

Per superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata, quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essi presenti;

Settore merceologico: ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della legge, i settori merceologici sono i seguenti:

Settore alimentare e misto (alimentare e non alimentare);

Settore non alimentare beni per la persona comprendente i prodotti non alimentari dei settori: commercio al dettaglio di cosmetici, di articoli di profumeria e di erboristeria in esercizi specializzati, commercio al dettaglio

di articoli di abbigliamento in esercizi specializzati, commercio al dettaglio di calzature e articoli in pelle in esercizi specializzati;

Settore non alimentare altri beni a basso impatto urbanistico comprendente i prodotti non alimentari dei settori: commercio di autovetture e di autoveicoli leggeri, commercio di altri autoveicoli, commercio al dettaglio di parti e accessori di autoveicoli, commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico, limitatamente ai prodotti e materiali termoidraulici, commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari, commercio al dettaglio di materiali da costruzione, ceramiche e piastrelle, commercio al dettaglio di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura, macchine e attrezzature per il giardinaggio, commercio al dettaglio di natanti e accessori; la superficie di vendita degli esercizi che vendono solo i prodotti a basso impatto urbanistico è calcolata nella misura di 1/10 della superficie di vendita effettiva.

Settore non alimentare altri beni comprendente tutti i settori non alimentari non inclusi nei precedenti settori.

Esercizi di vicinato: esercizi commerciali aventi superficie di vendita fino a 250 mq. ;

Medie strutture di vendita:

M1 - Medie strutture di livello locale con superficie di vendita da 251 a 600 mq.;

M2 - Medie strutture intermedie con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.;

M3 - Medie strutture attrattive con superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq.;

Grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq. così articolate:

G1 - Grandi strutture inferiori con superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq.;

G2 - Grandi strutture superiori con superficie di vendita maggiore di mq. 4.501 e fino a 15.000 mq..

Le modalità insediative degli esercizi commerciali, ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.R. 11/2003 sono le seguenti:

Strutture isolate: esercizi che non condividono spazi, accessibilità e servizi con altri strutture commerciali;

Centro commerciale: costituito un'insieme di più esercizi commerciali inseriti in una struttura architettonica unitaria, che usufruiscono di infrastrutture

comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente la cui superficie di vendita almeno per il 20% è destinata a esercizi di vicinato;

Ai sensi del comma 6 quater dell'art. 5 della legge sono definiti di **interesse locale** i centri commerciali che, per collocazione e strutturazione, non esercitano significativi effetti sulla rete distributiva di altri comuni oltre a quello in cui sono insediati e che hanno una superficie di vendita massima di mq. 4.000 in cui la superficie di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria M3.

Così come previsto dal comma 6 quinquies dell'art. 5 della legge, nei comuni con popolazione residente superiore a 25 mila abitanti, i centri commerciali di interesse locale sono programmati con i criteri comunali per le medie strutture di vendita.

Area commerciale integrata: un'area dedicata al commercio, con l'eventuale presenza di attività diverse da quelle commerciali, in cui esistono o vengono progettati più esercizi, anche insediati in unità edilizie autonome realizzate contestualmente o in tempi diversi, dotata di servizi esterni comuni quali parcheggi e percorsi pedonali; le aree commerciali integrate sono così classificate:

- **piccole:** in un'area con superficie territoriale non superiore a 2 ettari; le piccole aree commerciali integrate, che includono esercizi di vicinato e medie strutture, con superficie di vendita complessiva fino a mq. 4.000, sono programmate dai comuni con i criteri per le medie strutture di vendita.
- **intermedie:** composte da esercizi di qualunque dimensione con esclusione delle strutture di tipo G2 del settore alimentare, in un'area con una superficie territoriale tra 2 e 5 ettari;
- **di interesse provinciale:** composte da esercizi di qualsiasi dimensione e centri commerciali che occupano più di 5 ettari di superficie territoriale.
- **parco permanente attrezzato:** area con superficie superiore a 20 ettari comprendente strutture stabili per il tempo libero, ricreative, culturali e attività complementari.

ART. 4

REQUISITI DI ACCESSO ALL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Le domande di apertura, trasferimento di sede e ampliamento della superficie di vendita di una media struttura di vendita sono inoltrate al Comune, utilizzando apposita modulistica predisposta dalla Regione.

Nella domanda il soggetto interessato dichiara:

- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 della legge regionale;
- di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;

- il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
- Nel caso in cui i locali in cui ubicare l'esercizio non siano già edificati, la richiesta deve contenere elementi atti a valutare la compatibilità urbanistica dell'area su cui realizzare l'intervento;
- Sintetico prospetto relativo ai parcheggi richiesti ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento.

ART. 5

COMPATIBILITÀ URBANISTICA PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

A seguito di una puntuale ricognizione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore, valutata positivamente la conformità degli stessi agli indirizzi e criteri emanati dalla Regione per la localizzazione delle medie strutture di vendita, considerato che il presente Regolamento non è in contrasto con il Regolamento di polizia locale, nel periodo di validità del presente Regolamento le aree compatibili per insediamenti di medie strutture di vendita sono quelle per le quali i vigenti strumenti urbanistici ne prevedono la compatibilità.

In caso di richiesta di apertura di esercizio commerciali in area o locali non dotati di compatibilità urbanistica, la richiesta va accolta a condizione che l'esercizio, al momento dell'attivazione, sia in regola con le destinazione urbanistica e le norme igienico-sanitarie, nonché con altri requisiti disposti da normative vigenti.

ART. 6

AREE A PARCHEGGIO

Le medie strutture di vendita devono disporre, per ogni mq. di superficie di vendita, di una dotazione di aree a parcheggio pertinenziali a servizio dell'utenza, che sostituisce quanto previsto dalla legge 122/89, stabilita nella seguente misura, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 del Regolamento regionale 01 del 30 giugno 2004, in aggiunta agli standard pubblici previsti dalla normativa vigente:

Settore merceologico	Tipologia medie strutture		
	M1 mq. 251 - 600	M2 mq. 601- 1.500	M3 mq. 1.501- 2.500
Alimentare/misto	0,7 mq.	1 mq.	1,5 8 mq.

Beni persona	0,5 mq.	0,8	1 mq.
Altri beni e beni a basso impatto urbanistico	0,4 mq.	0,5	0,8

Per gli esercizi di vicinato non è prevista la dotazione di aree a parcheggio pertinenziali.

La disponibilità delle aree a parcheggio previste nel presente articolo è requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per la vendita al dettaglio.

In caso di locali non ancora realizzati la disponibilità delle aree a parcheggio è richiesta alla data di attivazione dell'esercizio.

La riduzione delle aree a parcheggio, a qualunque titolo intervenuta successivamente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, comporta la revoca dell'autorizzazione stessa per il venir meno dei presupposti che ne hanno determinato il rilascio.

L'istanza di apertura, concentrazione, trasferimento di esercizio comportante disponibilità di area a parcheggio deve essere accompagnata da idonea documentazione attestante, anche sotto forma di autocertificazione, la disponibilità delle aree a parcheggio a partire dalla data di inizio dell'attività.

ART. 7

AREE A PARCHEGGIO NEL CENTRO URBANO (ZONA 1/A - 1/B - 1/C)

Le aree a parcheggio pertinenziali previste dall'art. 4 del regolamento regionale 01/2004, con esclusione di quelle derivanti da leggi statali, sono ridotte del 15% rispetto alla misura prevista nell'articolo precedente e possono essere disponibili entro un raggio di mt. 300 dal perimetro dell'intervento; il richiedente deve dare prova al Comune della disponibilità delle aree a parcheggio.

La riduzione delle aree a parcheggio, a qualunque titolo intervenuta successivamente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, comporta la revoca dell'autorizzazione stessa per il venir meno dei presupposti che ne hanno determinato il rilascio.

Per effetto della lett. a) del comma 1 dell'art. 5 del Regolamento regionale 01/2004, nel territorio della zona commerciale 1, nel caso in cui le medie strutture

di vendita siano previste in immobili o locali già edificati, in assenza di aree a parcheggio previste nel presente regolamento, i richiedenti dovranno corrispondere al Comune un "contributo per carenza di parcheggio".

Il "contributo per carenza di parcheggio" si applica alla quota di parcheggio, anche parziale, non disponibile entro il perimetro stabilito ed è dovuto in misura pari al 10% del costo di realizzazione al mq. in zona omogenea B come stabilito nell' allegato D della Guida al calcolo dei Procedimenti Amministrativi di Edilizia Privata approvata con deliberazione di G.C. n. 123 del 06.05.2014.

Gli introiti derivanti dai "contributi per carenza di parcheggio", depositati in apposito fondo, devono essere utilizzati per migliorare la dotazione di parcheggi e viabilità pedonale e veicolare della zona commerciale 1, la sua accessibilità e per la sua riqualificazione funzionale ed urbana, a seguito di programmi ed interventi stabiliti dal Comune.

Con atto successivo, il Comune può emanare norme relative alla definizione di programmi per la realizzazione di parcheggi ed azioni di riqualificazione dell'area.

Il possesso di destinazione d'uso commerciale dei locali dell'esercizio assorbe la dotazione di aree a parcheggio previste da leggi statali di cui all'art. 4 del Regolamento regionale 01/04.

Limitatamente alle medie strutture di tipologia M1, localizzate in locali già dotati di destinazione d'uso commerciale, la superficie a parcheggio pertinenziale richiesta è calcolata con riferimento alla sola superficie eccedente l'esercizio di vicinato.

ART. 8

CONCENTRAZIONI E ACCORPAMENTI DI ESERCIZI

In tutto il territorio comunale, con le limitazioni previste per la zona commerciale 1, sono sempre concesse, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 1.500 mq.:

- a) l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita mediante concentrazione di esercizi di vicinato operanti nel comune da almeno tre anni. La superficie massima di vendita del nuovo esercizio deve essere pari alla somma dei limiti massimi consentiti per gli esercizi di vicinato, tenuto conto del numero degli esercizi concentrati o accorpati;
- b) l'autorizzazione all'ampliamento di una media struttura di vendita mediante concentrazione o accorpamento di esercizi di vendita operanti nel comune da almeno tre anni. La superficie massima dell'ampliamento deve essere pari alla somma dei limiti massimi consentiti per gli esercizi di vicinato, tenuto

conto del numero degli esercizi concentrati o accorpati e delle superfici delle medie strutture concentrate o accorpate.

I titolari degli esercizi accorpati o concentrati devono comunicare la cessazione dell'attività.

E' fatto salvo il rispetto dei requisiti urbanistici e le dotazioni di parcheggi.

ART. 9

LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

I titolari di autorizzazioni amministrative rilasciate ai sensi di normativa previgente hanno diritto a porre in vendita, senza alcuna formalità e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, tutti i prodotti del settore merceologico di appartenenza. In caso di possesso di autorizzazione amministrativa per la vendita sia di prodotti alimentari che non alimentari, possono vendere l'intera gamma dei due settori merceologici, nei limiti dimensionali previsti per gli esercizi di vicinato e della superficie autorizzata nel caso di medie o grandi strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita autorizzate alla data di entrata in

vigore del presente Regolamento hanno diritto a continuare l'attività nei locali per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa.

Le nuove aperture, gli ampliamenti e gli accorpamenti, i trasferimenti sono autorizzabili nel rispetto delle norme urbanistiche e delle norme igienico-sanitarie, nonché del presente Regolamento, purché le aree o i locali per l'esercizio dell'attività siano in possesso della prescritta destinazione d'uso ed agibilità.

Nel triennio di validità del presente regolamento:

LOCALIZZAZIONE STRUTTURE							
TIPO	DIMENSIONI MQ.	ZONE DEL COMUNE					
		1A	1B	1C	2A	2B	2C
M1	251 - 600	= 1	= =	= 2	= =	= 1	= 1
M2	601 - 1.500	= 1	=	= 1	= =	= 1	= 1
M3	1.500 - 2.500	= =	= 1	= =	= =	= =	= 1

In ciascuna zona, con eccezione della zona 1 - Centro Urbano, sono consentiti accorpamenti e concentrazioni di preesistenti esercizi, sino al raggiungimento della superficie massima di mq. 1.500 di superficie di vendita.

Nelle zone commerciali 1/A – 1/B E 1/C - Centro Urbano, è prevista la possibilità di monetizzare la superficie richiesta per il parcheggio; la misura dell'onere di monetizzazione viene stabilita in misura pari al 10% del costo di realizzazione al mq. in zona omogenea B come stabilito nell' allegato D della Guida al calcolo dei Procedimenti Amministrativi di Edilizia Privata approvata con deliberazione di G.C. n. 123 del 06.05.2014 per ogni mq. di parcheggio non reso disponibile entro il raggio di mt. 300 dall'esercizio. (vedasi art. 7)

ART. 10

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura, al trasferimento di sede, all'estensione del settore merceologico, all'ampliamento della superficie di vendita e alla concentrazione di esercizi già in attività nel comune, il richiedente deve presentare apposita domanda utilizzando la modulistica approvata dalla Regione.

Le domande possono essere inviate tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero presentate direttamente al Comune, il quale provvederà, in entrambi i casi, a rilasciare all'istante apposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della domanda, contenente l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento.

In caso di domande concorrenti relative all'autorizzazione per le medie strutture di vendita, nel loro esame si fa riferimento alla data di invio della richiesta o di invio della documentazione integrativa, ove richiesta.

A parità di condizioni sarà data precedenza alla richiesta che assicuri la disponibilità di aree a parcheggio più prossima all'area dell'intervento; nel caso in cui si faccia ricorso alla monetizzazione parziale, sarà data precedenza alla richiesta comportante la maggiore quota di parcheggio disponibile..

L'esercizio deve essere attivato entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione amministrativa, o dalla data di formazione del silenzioassenso, salvo proroga in caso di comprovata necessità.

ART.11

CORRELAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 14 della legge la presentazione della domanda di autorizzazione per un esercizio commerciale deve avvenire in maniera coordinata alla richiesta del relativo titolo edilizio, ove i locali siano da realizzare. Il rilascio del titolo edilizio avviene in maniera contestuale o successiva al rilascio dell'autorizzazione amministrativa.

Ai sensi dell'articolo 14 della legge l'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di un esercizio commerciale può essere rilasciata soltanto in conformità degli strumenti di pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standard urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

L'annullamento, la revoca o la decadenza della concessione o autorizzazione edilizia comportano la revoca della corrispondente autorizzazione amministrativa.

ART. 12

CONFERENZA DI SERVIZI

Il Sindaco, su proposta del responsabile di un ufficio preposto all'esame dell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di una media struttura di vendita, può indire una conferenza di servizi finalizzata all'istruttoria e al rilascio contestuale della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione amministrativa.

Il ricorso alla conferenza di servizi potrà effettuarsi in tutti i casi in cui si renda necessario per il rispetto dei termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa o nel caso in cui il titolare dell'istanza ne faccia espressa richiesta.

ART. 13

NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le norme della Legge della Regione Puglia 1 agosto 2003 n. 11, con le modifiche apportate dalla L.R. 7 maggio 2008 n. 7, dei Regolamenti Regionali n. 01 e 02 /2004 e successive modifiche ed integrazioni.