

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

(art. 8 co. 3 del D.lgs. 31/3/1998 n. 114 e dall'art. 3 co. 6
della legge della Regione Emilia Romagna 5/7/1999 n. 14)

Approvati con delibera del Consiglio Comunale n°32 del 12.02.2001, esecutiva dal 22.02.2001

Avviso importante: in seguito alle modifiche apportate alla deliberazione di Consiglio regionale n. 1253/1999 dalle successive deliberazioni n. 344/2002, n. 653/2005 e n. 155/2008, alcune parti del regolamento risultano non più applicabili. Per maggiore chiarezza, nel testo qui pubblicato tali parti sono state barrate.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 8 co. 3 del D.lgs. 31/3/1998 n. 114 e dall'art. 3 co. 6 della legge della Regione Emilia Romagna 5/7/1999 n. 14 si adottano i seguenti criteri ai quali deve uniformarsi il rilascio delle autorizzazioni relative alla medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'art. 8 del D.lgs. 114/98.

Art. 1 - Principi generali

1. Il rilascio delle autorizzazioni relative alla medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'art. 8 del D.lgs. 114/98 deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - Sviluppo e innovazione della rete distributiva, favorendo la crescita dell'imprenditoria e dell'occupazione,
 - Trasparenza e qualità del mercato, libera concorrenza e libertà d'impresa, libera circolazione delle merci al fine di realizzare le migliori condizioni di prezzi, di efficienza ed efficacia della rete distributiva,
 - Tutela dei consumatori rispetto alla possibilità di approvvigionamento,
 - Favorire l'efficacia e la qualità del servizio rispetto alle esigenze dei consumatori, con particolare riguardo all'adeguatezza anche in termini di servizi di prossimità e all'integrazione della rete di vendita nel contesto sociale e ambientale e in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, infrastrutturale e della mobilità (art. 2 co. 1 lett. a L.R. 14/99)
 - Programmare gli insediamenti e le trasformazioni della rete di vendita (art. 2 co. 1 lett. b L.R. 14/99),
 - Favorire la crescita di attività commerciali, in particolari di piccole e medie dimensioni che integrino e valorizzino la qualità della città e del territorio, la riqualificazione ed il riuso di aree urbane (art. 2 co. 1 lett. c L.R. 14/99),
 - Salvaguardare il centro storico e le aree di valore storico - artistico, consentendo la presenza competitiva di attività adeguate (art. 2 co. 1 lett. d L.R. 14/99),
 - Favorire un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive, assicurando il rispetto del principio della libera concorrenza (art. 2 co. 1 lett. f L.R. 14/99),
 - Favorire l'associazionismo tra piccole imprese (art. 2 co. 1 lett. i L.R. 14/99),
 - Promuovere progetti di nuova organizzazione e gestione della logistica che perseguano l'obiettivo di diminuire gli impatti sul traffico e sull'ambiente (art. 2 co. 1 lett. l L.R. 14/99).

2. Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento al D.lgs. 114/98 alla legge della regione Emilia Romagna 14/99 e alla delibera del Consiglio regionale n. 1253 del 23/9/1999.

Art. 2 - Medie strutture di vendita: tipologie

1. Secondo l'art. 4 del D.lgs. 114/98 (art. 2 co. 1 lett. d L.R. 14/99), nei Comuni aventi una popolazione residente superiore a 10.000 abitanti si definiscono **“medie strutture di vendita”** gli esercizi aventi superficie compresa fra 250 e 2500 mq.

La legge della Regione Emilia Romagna 5/7/1999 n. 14 recante le norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.lgs. 114/98, fra l'altro, ha delegato il Consiglio Regionale a definire le tipologie che costituiscono specificazione della classificazione prevista dal cosiddetto decreto Bersani. Con deliberazione n. 1253 in data 23/9/1999 il Consiglio della Regione Emilia Romagna al punto 1.4 ha previsto che i Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, articolino le norme relative alle medie superfici di vendita in relazione ai due settori merceologici, alimentare e non alimentare ed alle seguenti ulteriori specificazione in classi dimensionali:

Medio-piccole strutture di vendita intese come esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato (mq 250) e fino a 1500 mq,

Medio grandi strutture di vendita intese come esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella delle medio piccole strutture (1500 mq) e fino a 2500 mq.

2. Ai sensi del presente documento:

- a) si considerano **Centri Commerciali**, quelli aventi superficie corrispondente alle medio - piccole ovvero medio - grandi strutture di vendita (da 251 mq. a 1500 mq. e da 1501 mq. a 2500mq.), compresi i Centri Commerciali di vicinato, vale a dire quelli nei quali coesistono esercizi di vicinato ed eventualmente una medio piccola struttura di vendita;
- b) si definisce Centro Commerciale una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica, vale a dire quella autorizzabile in base alle norme di PRG, e che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

~~Qualora più esercizi commerciali siano inseriti in un'unica struttura (e la somma delle loro superfici di vendita superi i 250 mq.), si configura sempre la realizzazione di un Centro Commerciale quando vi siano spazi di servizio gestiti unitariamente dagli stessi esercizi commerciali, quali ad esempio spazi avansca, depositi, magazzini e gallerie commerciali il cui accesso per gli utenti sia condizionato ad orari e/o a barriere fisiche;~~

- ~~e) non costituisce Centro Commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui, caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti e dotati di gallerie commerciali il cui accesso non sia condizionato ad orari e/o a barriere fisiche;~~

~~(non più applicabili dopo la Delib. C.R. n. 653 del 29/11/2005)~~

- d) non costituisce, altresì, Centro Commerciale una struttura edilizia con superficie di vendita complessivamente superiore a 250 mq. ed inferiore a 2501 mq. nella quale siano inseriti esercizi commerciali che dispongano di accessi separati e che usufruiscano soltanto di infrastrutture comuni, quali portici, pensiline, parcheggi, marciapiedi ma non di spazi di servizio gestiti unitariamente;
- e) non si considerano Centri Commerciali, i Centri direzionali di servizio con superficie di vendita complessivamente superiore a 250 mq. ed inferiore a 2501 mq. già presenti sul territorio, nei quali sono inserite anche attività commerciali oltre ad uffici, attività di artigianato di servizio e di servizio alla persona, attività ricreative e pubblici esercizi, quando le attività suddette presentino accessi separati e non utilizzino spazi di servizio gestiti unitariamente.
- f) i Centri direzionali di servizio con superficie di vendita complessivamente superiore a 250 mq. ed inferiore a 2501 mq si trasformano in Centri commerciali qualora, nell'ambito della classificazione dimensionale suddetta, il cambio di destinazione d'uso da non commerciale a commerciale comporti l'utilizzo di spazi di servizio gestiti unitariamente.

3. **L'attribuzione del settore merceologico** agli esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari avviene in applicazione delle norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita utilizzata per gli alimenti sia inferiore al 3% di quella complessiva. In caso di una media struttura di vendita configurata come centro commerciale, la percentuale del 3% si applica a ciascun esercizio facente parte del medesimo centro.

Art. 3 - Disposizioni comuni

1. Le autorizzazioni all'apertura, ampliamento e trasferimento, in ogni caso, sono subordinate al rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico sanitaria ed edilizi, delle norme sulla destinazione d'uso e delle norme urbanistiche, nonché dei requisiti urbanistici di cui al punto 5 della deliberazione del Consiglio regionale n. 1253/99.
2. Il richiedente l'autorizzazione deve essere in possesso dei requisiti soggettivi e professionali di cui all'art. ~~5 del D.lgs. 114/98~~. *ora art.71 del D.lgs 59/2010 e successive modificazioni.*
3. In caso di concentrazione o di accorpamento:
 - a) la superficie di vendita del nuovo esercizio non deve superare la somma dei limiti massimi indicati alla lettera d) del comma 1 dell'art.4 del D.lgs114/98 (cioè 250 mq. per esercizio accorpato o concentrato), tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o della concentrazione.
 - b) per ogni esercizio di vicinato concentrato l'ampliamento è consentito fino al limite massimo di 250 mq.

Art. 4 – Domande concorrenti

1. Ai fini dell'applicazione dei criteri di priorità si intendono concorrenti le domande di apertura e/o di trasferimento di medie strutture di vendita del medesimo settore merceologico e tipologia dimensionale, corredate dalla prescritta documentazione, riferite alla medesima zona di P.R.G e pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria.
2. Qualora non sia possibile accogliere tutte le domande pervenute si applicano i criteri previsti ai successivi art.5, 6, 7 e 8.
3. In caso di centri commerciali la concorrenza si verifica solamente tra centri commerciali e/o altre medie strutture di vendita e non tra le medie strutture di vendita inserite nel medesimo centro.

Art.5 - Apertura di medio piccole strutture di vendita (da 251 a 1500 mq)

1. L'apertura di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare è consentita soltanto se sussistono le condizioni di cui all'art. 13 della legge della Regione Emilia R. 14/99 (concentrazione o accorpamento di almeno 4 esercizi di vicinato autorizzati alla vendita di generi di largo e generale consumo) e nel rispetto di quanto indicato all'art. 3.
2. Nel rispetto di quanto indicato all'art. 3, l'apertura di una medio - piccola struttura di vendita del settore non alimentare è sempre consentita.
3. In caso di domande concorrenti ai sensi del precedente art.4, l'autorizzazione è rilasciata:
 - a) ai richiedenti che prevedano la concentrazione di preesistenti medie strutture e che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione;
Nel caso in cui nessuno dei richiedenti sia in grado di concentrare preesistenti medie e grandi superfici di vendita si applicano, nell'ordine, i seguenti criteri di priorità:

- b) concentrazione o accorpamento del maggior numero di esercizi autorizzati alla data del 24.04.1999;
 - c) chiusura della maggiore superficie di vendita derivante dalle suddette operazioni di concentrazione o accorpamento;
 - d) sussistenza degli elementi di cui alle lettere a), b), c), d) e) del comma 4 dell'art.12 della L.R.14/99 (numero di occupati che si prevede di riassorbire, numero totale di occupati previsto nella struttura, recupero di spazi degradati e contenitori dismessi, migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto da presentare, maggiori contratti di convenzione con il comune per la mitigazione degli impatti).
4. L'apertura di una medio-piccola struttura di vendita configurata come centro commerciale come definito dall'art.2 co.2, viene valutata globalmente pur comportando anche il rilascio di separati atti amministrativi secondo le rispettive richieste. Le eventuali singole medio-piccole strutture di vendita facenti parte di centri commerciali sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3. Le medesime disposizioni si applicano all'apertura di una medio-piccola struttura di vendita nell'ambito di un centro commerciale di vicinato.

**Art. 6 - Apertura di medio - grandi strutture di vendita:
singoli esercizi e centri commerciali (da 1501 a 2500 mq)**

1. L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentito alle seguenti condizioni:
 - a) in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo;
 - b) previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie;
 - c) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della legge della Regionale Emilia R. 14/99.
2. Nel rispetto di quanto indicato all'art.3, l'apertura di una medio – grande struttura di vendita del settore alimentare è consentita solo ai soli casi di accorpamento o concentrazione di strutture che già avevano effettuato la concentrazione prevista dall'art.25 co.3 del D.lgs114/98;
3. Nel rispetto di quanto indicato all'art.3, l'apertura di una medio - grande struttura di vendita del settore non alimentare è sempre consentita per le attività a basso impatto urbanistico, come definite dalla normativa del PRG.
4. Nel rispetto di quanto indicato all'art.3, l'apertura di una medio - grande struttura di vendita del settore non alimentare che preveda l'esercizio di attività ad alto impatto urbanistico, come definite dalla normativa del P.R.G., è consentita soltanto nel caso di concentrazione o accorpamento di esercizi autorizzati alla data del 24.04.99.
5. In caso di domande concorrenti, così come previsto dall'art.12 della legge regionale 14/99 l'autorizzazione per l'apertura di una medio grande struttura di vendita è rilasciata:
 - a) a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie strutture e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione;
Nel caso in cui nessuno dei richiedenti sia in grado di concentrare preesistenti medie o grandi superfici di vendita si applicano, nell'ordine, i seguenti criteri di priorità:
 - b) concentrazione o accorpamento del maggior numero di esercizi autorizzati alla data del 24.04.1999;
 - c) concentrazione o accorpamento della maggiore superficie di vendita derivante dalle operazioni di cui alla lettera a);

- d) sussistenza degli elementi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 4 dell'art. 12 della legge reg. 14/99 (numero di occupati che si prevede di riassorbire, numero totale di occupati previsto nella struttura, recupero di spazi degradati e contenitori dismessi, migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto da presentare, maggiori impegni contratti in convenzione con il Comune per la mitigazione degli impatti)
6. L'apertura di una medio-grande struttura di vendita configurata come centro commerciale, come definito all'art.2 co.2, viene valutata globalmente pur comportando anche il rilascio di separati atti amministrativi secondo le rispettive richieste.
Le eventuali singole medio strutture di vendita facenti parte di centri commerciali sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo.

Art.7 - Ampliamento e riduzione della superficie di vendita di media strutture di vendita - singoli esercizi e centri commerciali

1. Nel rispetto di quanto indicato all'art. 3, l'ampliamento della superficie di vendita di una **medio - piccola** struttura di vendita del settore alimentare, contestuale o meno al trasferimento della sede:
- a) è sempre consentito se sussistono le condizioni di cui all'art. 13 della legge della Regione Emilia R. 14/99.
- b) negli altri casi è consentito entro i seguenti limiti:
- b1) aumento fino a 800 mq.* della superficie complessiva dell'esercizio autorizzato alla data del 24/04/1999 ovvero, per gli esercizi autorizzati successivamente, aumento fino a 800 mq. della superficie originaria. L'ulteriore ampliamento che superi gli 800 mq. può essere ottenuto soltanto con la concentrazione di una media struttura di vendita o con la concentrazione di esercizi di vicinato autorizzati alla data del 24/04/1999.
- b2) aumento fino a 1500 mq.* per gli esercizi autorizzati alla data del 24/04/1999 aventi superficie di vendita superiore a 800 mq., o per gli esercizi autorizzati successivamente aventi superficie originaria superiore a 800 mq.
Si intende superficie originaria quella autorizzata all'atto della prima apertura dell'esercizio stesso.
2. Nel rispetto di quanto indicato all'art. 3, l'ampliamento della superficie di vendita di una **medio - piccola** struttura di vendita del settore non alimentare, contestuale o no al trasferimento della sede è sempre consentito fino al raggiungimento del limite dimensionale della tipologia di appartenenza (1500 mq).
3. Nel rispetto di quanto indicato all'art.3, l'ampliamento della superficie di vendita di una **medio - grande** struttura di vendita, contestuale o no al trasferimento della sede, è consentita alle seguenti condizioni:
- a) per le attività di vendita del settore alimentare è consentito solo in caso di accorpamento o concentrazione di strutture che già avevano effettuato la concentrazione prevista dall'art.25 co.3 del D.lgs114/98;
- b) per le attività di vendita non alimentari ad alto impatto urbanistico, come definite dalla normativa di PRG, è consentito fino al raggiungimento della classe dimensionale di appartenenza (2500 mq) a condizione di accorpare almeno due esercizi commerciali autorizzati alla data del 24/04/1999.
- c) per le attività di vendita non alimentari a basso impatto urbanistico, come definite dalla normativa di PRG, è sempre consentito fino al raggiungimento del limite dimensionale della tipologia di appartenenza (2500 mq).

4. Nel rispetto di quanto indicato all'art. 3, l'ampliamento di un centro commerciale, come definito dall'art.2 co.2, è consentito entro il limite dimensionale della tipologia di appartenenza del centro stesso (2500 mq) alle seguenti condizioni:
 - a) sempre in caso di apertura di esercizi fino a 250 mq e di ampliamento degli esercizi esistenti fino a 250 mq.,
 - b) secondo quanto previsto ai precedenti commi 1, 2 e 3, in caso di apertura o ampliamento di medie strutture di vendita.
5. Qualora non vi sia incremento della superficie complessivamente autorizzata, non si considera ampliamento del centro commerciale:
 - a) l'aumento delle superficie di vendita degli esercizi di vicinato insediati, fino a 250mq.;
 - b) l'aumento delle superficie di vendita delle medio - piccole strutture insediate, alle condizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2;
 - c) l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato;
 - d) l'insediamento di nuove medio - piccole strutture di vendita alle condizioni di cui al precedente art.5.
6. Nel rispetto di quanto previsto dall'art.5 e dai precedenti commi 1 e 2, l'apertura o l'ampliamento di una medio - piccola superficie di vendita inserita in un centro commerciale, non ne comporta l'ampliamento se, in seguito a riduzione della superficie di vendita o a cessazione di altri esercizi presenti , non si abbia un incremento della superficie complessivamente autorizzata del centro stesso.
7. Il superamento del limite dimensionale degli esercizi di vicinato (250 mq) è soggetto ad autorizzazione per l'apertura di nuova media struttura di vendita (non si tratta, cioè, di ampliamento, ma di apertura), parimenti il superamento di 2500 mq è soggetto ad autorizzazione per l'apertura di una grande struttura di vendita.
8. L'ampliamento della superficie di vendita di una medio-piccola struttura che determini il superamento di mq 1.500 è disciplinato dalle norme previste per l'apertura delle medio grandi strutture di vendita.
9. La riduzione della superficie di vendita, nel rispetto della normativa urbanistica ed igienico-sanitaria, è sempre consentita. Essa è soggetta a semplice comunicazione al Comune.

Art.8 - Trasferimento di sede

1. Il trasferimento di sede, qualora non comporti modifica della superficie di vendita, è consentito nel rispetto dei requisiti e delle norme di cui all'art. 3.
2. Il trasferimento di sede con ampliamento della superficie di vendita è regolato dalle disposizioni relative all'ampliamento di cui al precedente articolo 7.
3. In caso di domande di trasferimento e domande di nuovo rilascio, riferite alla medesima tipologia di esercizio (media struttura di vendita), presentate contestualmente o, comunque, prima della conclusione del procedimento della prima domanda presentata, hanno diritto di priorità le domande di trasferimento , ad eccezione della fattispecie di cui all'art. 13 della legge della Regione Emilia Romagna 14/1999.

Art. 9 - Modifica del settore merceologico

1. L'aggiunta o la modifica del settore merceologico da alimentare a non alimentare è consentita nel rispetto del P.R.G. e delle relative norme di attuazione.
2. La modifica del settore merceologico da non alimentare ad alimentare o l'aggiunta del settore alimentare è soggetta alle medesime condizioni previste per l'apertura di un nuovo esercizio.