

COMUNE DI SOLOFRA
(AV)

Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 – Legge
Regionale n. 1 del 07 gennaio 2000 art. 13 e successivi –
B.U.R.C. n. 2 del 10 gennaio 2000

Oggetto:

PIANO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Adeguamento dello strumento urbanistico generale per gli
esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.

NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Indice

- Pag. 1 ART 1
AREA FUNZIONALE
- Pag. 1 ART 2
LA SUPERFICIE DI VENDITA- I NEGOZI DI VICINATO- I CENTRI
COMMERCIALI- LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA-
- Pag. 4 ART 3
LA COMPATIBILITA' TERRITORIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
- Pag. 5 ART 4
CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DEI CENTRI
COMMERCIALI
- Pag. 5 ART 5
CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE MEDIE
STRUTTURE DI VENDITA
- Pag. 6 ART 6
COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEI CENTRI COMMERCIALI E
DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
- Pag. 6 ART 7
REQUISITI DEI PARCHEGGI
- Pag. 9 ART 8
CRITERI PER LA COMUNICAZIONE DEGLI ESERCIZI DI VICINATO
- Pag. 9 ART 9
COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI ESERCIZI DI VICINATO
- Pag 10 ART 10
PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI UN INSEDIAMENTO
COMMERCIALE DI UN ESERCIZIO DI VICINATO

Pag. 11... ..ART 11
PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI UN INSEDIAMENTO
DI UN CENTRO COMMERCIALE – PER LA MEDIA DISTRIBUZIONE

Pag. 12... ..ART 12
RICHIESTA DI APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Pag. 15... ..ART 13
PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER IL
CENTRO COMMERCIALE

Pag.16... ..ART 14
DEFINIZIONE DELLA AREE DI OPPORTUNITA'

Pag. 17... ..ART 15
COLLABORAZIONE CON L'OSSERVATORIO REGIONALE

Pag. 17... ..ART 16
ORARI DEI NEGOZI

Pag. 18... ..ART 17
VENDITE DI LIQUIDAZIONE E DI FINE STAGIONE

ALLEGATI – TAVOLE DESCRITTIVE-

NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 1 AREA FUNZIONALE

Il Comune di Solofra, nell'ambito delle 14 Aree funzionali sovracomunali omogenee configurabili come unico bacino di utenza, appartiene all'area 8 – Area Avellinese e alla Classe 3 Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e sino a 30.000 abitanti

ART. 2 - LA SUPERFICIE DI VENDITA- I NEGOZI DI VICINATO- I CENTRI COMMERCIALI- LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA-

La “superficie di vendita di un esercizio commerciale” è definita all'art. 4 comma 1 lettera c) del decreto legislativo n. 114 del 1998 quale “ l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi”

- La superficie di vendita è quindi quella risultante dalla esclusione, come previsto dalla definizione di cui al comma 1, delle parti di area, al netto dei tramezzi destinate ad altri fini (magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi).
- all'interno di un locale commerciale, tutta la superficie esistente, è da considerarsi superficie di vendita in senso proprio. Di tale superficie, intesa come un unicum dal punto di vista edilizio va autocertificata, ed eventualmente dimostrata, la legittimità urbanistico edilizia.
- Non è configurabile una zona espositiva che non sia superficie di vendita;

- si definisce superficie espositiva quella dove non si effettuino “le effettive operazioni di contrattazione, ordinazione e fatturazione” o la zona dove “ i prodotti in mostra sono quelli realmente ceduti all’acquirente”.
- Lo spazio espositivo all’interno del locale non può, quindi, essere escluso dalla superficie di vendita, salvo il caso, stabilito dalla legge regionale 1/2000 art. 2 comma 4 degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente *merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata.*
- questi ultimi sono classificabili come esercizi di vicinato speciale.
- Gli esercizi commerciali per attività di vicinato e i centri commerciali:

TIPOLOGIA	Descrizione della tipologia
V	Attività commerciali di vicinato semplice con superficie netta non superiore a 250 mq
VS	Attività commerciali di vicinato speciale “limitati alle dimensioni massima degli esercizi di vicinato” indipendentemente dalla superficie effettiva della legge regionale 2000/1 art. 2 comma 4. Per tale fattispecie la superficie netta dei magazzini, depositi e/o superficie espositiva connessa non potrà superare: 150 mq nelle aree di localizzazione colorate in arancio di cui alla tavola allegata, 200 mq nelle altre aree di localizzazione della Città;
Centri commerciali	I centri commerciali sono costituiti da più esercizi di vicinato e/o media distribuzione in una struttura a destinazione specifica, che usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Non sono classificati come un’unica media o grande struttura. Debbono essere posti all’interno di un manufatto funzionale unitario avente: servizi comuni; percorso pedonale di accesso che consenta la comunicazione tra i singoli esercizi. Non sono da considerarsi centri commerciali l’insieme di singoli negozi allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni.

- Le iniziative di imprese preesistenti, se destinate al recupero e alla modernizzazione di imprese in strutture innovative della tipologia di un centro commerciale, possono comprendere anche attività artigianali e di servizi.
- Il trasferimento di sede di un'attività commerciale fuori dal centro commerciale non è mai consentito. Le autorizzazioni alla vendita, rilasciate ai singoli esercizi commerciali all'interno del centro commerciale sono concesse previa presentazione, da parte del titolare del centro o suo delegato, di un progetto organico dell'intero immobile. Detto progetto dovrà contenere quanto descritto agli art.li 8 e 10 della presente normativa e dovrà essere sottoposto alla approvazione del funzionario al commercio e dell'ingegnere capo dell'ufficio urbanistica.
- Nei centri commerciali la superficie di vendita occupata dagli esercizi di vicinato non deve essere inferiore al 40% della superficie commerciale netta di vendita.
- Classificazione degli esercizi commerciali di media e grande distribuzione

Le strutture commerciali di media e grande distribuzione, per i Comuni di classe 3, sono classificate nell'art. 2 della Legge 1/2000 come segue:

- M1 A/M – *Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 a 1,500 mq*
- M1 E – *Medie strutture inferiori, per prodotti extra alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1,500 mq;*
- M2 A/M – *Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1,500 e 2,500 mq;*
- M2 E – *Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extra alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 1,500 e 2,500 mq;*
- G1 A/M – *Ipermercati: strutture di vendita fino a 5,000 mq per la : vendita di prodotti alimentari e non alimentari;*

- G1 E – *Strutture di vendita fino a 15,000 mq per la vendita di soli prodotti non alimentari;*
- G2 CQ – *Centri commerciali di quartiere o interquartiere: strutture commerciali di almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra di loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 4,000 mq di vendita;*
- G2 CI – *Centri commerciali inferiori: strutture commerciali di almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita fino a 1,500 mq;*
- G2 CS – *Centri commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15,000 mq, fino ad un massimo di 25,000 mq;*
- G ACP – *Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali. Dette aggregazioni devono essere costituite da almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a mq 5,000, nonché da attività produttive artigianali e di servizi. Dette strutture debbono essere poste all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni, articolata lungo un percorso pedonale di accesso che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.*

Per le attività commerciali di cui innanzi il divieto di effettuare la vendita all'ingrosso e al dettaglio negli stessi locali è stabilito ai sensi del comma 2 art 26 del D. Lgs. 114/98. Il divieto non si applica per le tipologie di prodotti indicati nell'elenco di cui alla Legge Regionale n. 1 del 07/01/2000 art. 2 comma 5.

E' fatto salvo il diritto acquisito dagli esercenti alla data di cui al comma 1 dell'art. 26 D.Lgs. 114 /1998.

ART. 3 – LA COMPATIBILITA' TERRITORIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- La compatibilità territoriale, fino al termine biennale del 01/01/2002, per l'insediamento delle grandi strutture di vendita è soggetta al controllo della Regione Campania. La disponibilità di superficie per l'area Avellinese n 8 stabilita nell' "allegato C" è esclusivamente di mq. 3899.
- Fino al 31/12/2002 non è consentito sull'intero territorio del Comune di Solofra la realizzazione di grandi strutture di vendita.
- Successivamente al termine di cui al comma 1 del presente articolo, il nuovo contingente di superficie ammissibile per le grandi strutture di vendita della grande distribuzione, è determinato, con cadenza biennale, dalla Giunta Regionale su indicazione dell'Osservatorio Regionale.

- Comunque il nuovo contingentamento della superficie di vendita della grande distribuzione dovrà *consentire un equilibrato sviluppo di tutte le forme distributive e salvaguardare il principio di libero accesso al mercato, gli interessi degli esercenti, dei consumatori, i livelli occupazionali garantiti dalle imprese di distribuzione commerciale presenti sul territorio.*

ART. 4

CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DEI CENTRI COMMERCIALI

I centri commerciali, di vendita al dettaglio devono avere le seguenti caratteristiche qualitative minime:

- Struttura minima di vendita:
 - a.1) Pubblico esercizio di somministrazione di bevande
 - a.2) Almeno un servizio igienico riservato alla clientela
 - a.3) Almeno un servizio igienico a disposizione dei portatori di handicap
 - a.4) Servizi pagamento bancomat singoli o comuni;
 - a.5) Agenzia affari, commissioni e trasporti
 - a.6) Attività artigianali in numero di almeno 1;
 - a.7) Servizi igienici ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1,000 mq di superficie di vendita o frazione superiore a 500 mq
 - a.8) Servizi igienici ad uso dei portatori di handicap
- Nella fase di progettazione, esecuzione e esercizio delle grandi strutture di vendita innanzi descritte va tenuto conto di quanto previsto dal D.P.R. 503/96 avente per oggetto le disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.

ART. 5

CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Le MEDIE strutture di vendita al dettaglio devono avere le seguenti caratteristiche qualitative minime:

- a) Media struttura di vendita M1 A/M – M1 E
 - a.1) almeno un servizio igienico ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1000 mq di superficie di vendita;
 - a.2) altezza minima netta interna da riferirsi a quanto stabilito dalle norme del vigente regolamento edilizio;
 - a.3) Servizi pagamento bancomat;

- b) Media struttura di vendita M2 A/M M2E:
- b.1) Pubblico esercizio di somministrazione bevande
 - b.2) Servizi igienici ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1,000 mq di superficie di vendita o frazione superiore a 500 mq
 - b.3) Servizi igienici a disposizione dei portatori di handicap
 - b.4) altezza minima netta interna da riferirsi a quanto stabilito dalle norme del vigente regolamento edilizio;

- nella fase di progettazione, esecuzione e esercizio delle medie strutture di vendita innanzi descritte va tenuto conto di quanto previsto dal D.P.R. 503/96 avente per oggetto le disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.

ART. 6

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEI CENTRI COMMERCIALI E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Nella zona arancio è vietata la realizzazione di centri commerciali e delle medie strutture di vendita. Sono fatti i siti puntuali di media struttura di vendita già presenti sul territorio all'atto dell'adozione del presente regolamento. Per questi la cessazione di attività, la trasformazione o il trasferimento ad altri soggetti e/o società che non dimostrino continuità del gruppo e dei settori merceologici, sarà trattata come nuova attività e soggetta alle norme della presente.

Non sono ammesse su tutto il territorio comunale strutture di media distribuzione con superficie di vendita superiore a 1000 mq.

Fino al 31/12/2002 è previsto, su tutto il territorio del comune, un insediamento massimo pari a 1500 mq per la media distribuzione del settore alimentare e misto e una superficie di vendita pari a 1500 mq per le medie distribuzioni per il settore non alimentare.

ART. 7

REQUISITI PER I PARCHEGGI

- La tabella che appresso si riporta stabilisce i limiti di parcheggio che il Comune di Solofra intende attuare per la realizzazione delle attività compatibili. Le dimensioni minime dei parcheggi sono riferite ai metri quadrati di superficie di vendita:

TIPO	descrizione	mq superficie per mq di superficie di vendita
M1 A/M M1 E	Media distribuzione alimentare e mista e non alimentare con superficie di vendita tra 250 e 1500 mq	0.8
M2 A/M M2 E	Media distribuzione alimentare e mista e non alimentare con superficie di vendita tra 1500 e 2500 mq	1,5 1
G1 A/M	Ipermercati fino a 5000 mq per la vendita di prodotti alimentari e misti	2.0
G1 E G2 CQ	Strutture di vendita fino a 15000 mq per la vendita di prodotti non alimentari – strutture commerciali di quartiere o interquartiere ecc	2
G2-CI	Centri commerciali inferiori con superficie di vendita fino a 15000 ecc	2.5
G ACP	Centri commerciali di aggregazioni polifunzionali	2

- per le strutture commerciali, definite nella presente normativa come “Esercizi di Vicinato Speciale” e di cui al comma 4 art 2 della legge regionale n 1/2000 la superficie minima dei parcheggi sarà calcolata in riferimento alla superficie effettiva di vendita.
- Per questi la superficie delle aree destinate a magazzini depositi e simili sarà computata, ai fini del calcolo di riferimento, solo se eccede il 100 % della superficie di vendita.
- Livello di presentazione per la realizzazione di parcheggi in superficie ed interrati:

il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

8

a. Parcheggi in superficie:

- La realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo.
- Le aree destinate alla sosta di veicoli non potranno avere superficie maggiore di 1.000 mq o dovranno essere intervallata da fasce alberate. Le zone alberate o arbustive dovranno avere dimensione non inferiore al 10 % del totale dell'area e dovranno corrispondere alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città. Tutte le zone di sosta dovranno essere realizzate, se si opera su aree non edificate, attraverso sistemi (reti sul terreno - altre tecniche) non impermeabilizzanti.
- Dovranno essere predisposti appositi dispositivi per la corretta fruibilità del traffico veicolare sia interno che rispetto alla rete urbana.

b. Parcheggi nel sottosuolo:

- Per la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area commerciale va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.
- Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa a un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 100 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti opere di servizio.
- Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinanti del sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Per le superfici sovrastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità. In particolare sarà ricostruito, dove possibile, uno strato di terreno vegetale non inferiore a 100cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate alla realizzazione nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le

pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie.

- Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali
- Nella zona dei parcheggi dovranno poi essere inserite una o più isole per i rifiuti di tutte le specie per le quali viene effettuata, da parte del Comune o da altri enti, la raccolta differenziata.
- La realizzazione di accessi e di uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione.
- Dovrà essere offerta al comune la possibilità di utilizzare i parcheggi nei giorni di importanti manifestazioni onde incentivare l'uso sociale dello stesso.

ART. 8

I CRITERI PER LA COMUNICAZIONE DEGLI ESERCIZI DI VICINATO:

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 114/98 e di quelli imposti dal presente piano nelle zone di tutela, di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al Comune. L'attività commerciale può essere effettuata decorsi di trenta giorni dalla notifica della comunicazione salvo diversa comunicazione del Sindaco o del funzionario preposto.

L'accettazione della comunicazione di vicinato è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di cui al decreto legislativo 114/98, al rispetto delle seguenti condizioni:

L'osservanza delle disposizioni in materia urbanistica

La compatibilità territoriale dell'insediamento alle norme del Piano delle Attività Commerciali.

L'osservanza, per gli esercizi ubicati nella zona arancio, dell'obbligo di predisporre una relazione qualitativa che tenga conto dell'inserimento nel contesto urbano dal punto di vista estetico, socio economico e in generale di impatto con la rete distributiva preesistente.

L'osservanza dei requisiti minimi previsti per la tipologia della struttura in esame dal regolamento igienico - sanitario

ART. 9

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI ESERCIZI DI VICINATO

- L'insediamento di un esercizio di vicinato nella zona arancio è consentita solo con riferimento a locali con una superficie di vendita minore o uguale a 100 mq.

- L'insediamento di un esercizio di vicinato nella zona gialla è consentita solo con riferimento a locali con una superficie di vendita minore o uguale a 150 mq.
- Per tutte le altre zone del comune valgono le disposizioni del D. Lgs. 114/1998 art 4 comma 1 lettera d.

ART. 10

PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI UN ESERCIZIO DI VICINATO

- In riferimento alla comunicazione di un insediamento per l'esercizio di vicinato possono verificarsi le seguenti condizioni:
 - a) struttura esistente e conforme senza necessità di interventi di natura edilizia:
- Occorre fare riferimento, nel Modello di comunicazione approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1997 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria, all'autocertificazione o al certificato di agibilità, senza alcun riferimento alla destinazione catastale.

Occorre altresì esibire a firma di un tecnico abilitato:

- la planimetria generale in scala 1/2000 con l'indicazione nel raggio di 100 m delle attività esistenti;
- la disegni dell'unità edilizia, comprendente piante e sezioni debitamente quotate e contenenti le destinazioni d'uso delle superfici di vendita e non dei locali; il layout dei locati con la attività che si intende esercitare; la relazione tecnico descrittiva sui dati urbanistici e commerciali della attività che si intende svolgere;
- Il certificato catastale che consenta di verificare l'individuazione dell'unità immobiliare. Non sono consentiti né accorpamenti né frazionamenti di fatto.
- Il certificato di agibilità.

b) struttura esistente sulla quale è necessario eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti o cambi di destinazioni d'uso.

- occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal Regolamento Edilizio, all'Ufficio competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico, e all'ufficio commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la comunicazione di vicinato.
- In tale ipotesi nel Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1997 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché è da conseguire.

- Gli uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico cofirmato dai dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e quello anonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla comunicazione, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento. Non sono consentiti utilizzazione di cubatura di locali esistenti sotto il piano stradale, al fine di collocare attività commerciali di vicinato o servizi pubblici.
- Il responsabile del procedimento da avviso all'interessato dell'avvio della procedura inviando nel contempo copia della domanda all'ufficio competente per le verifiche sulle autocertificazioni e chiedendone i riscontri in 8 giorni per verificare i requisiti oggettivi e soggettivi autocertificati nel termine di 30 giorni.
- Decorso tale termine l'insediamento commerciale di vicinato può essere attivato, salvo successivi provvedimenti di chiusura per l'ipotesi di riscontro negativo delle autocertificazioni trasmesse.
- Prima dell'apertura dell'insediamento commerciale il richiedente dovrà ritirare copia della comunicazione di cui sopra presso l'ufficio commercio conservandone copia nei locali commerciali oggetto della comunicazione.

ART. 11

PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI UN INSEDIAMENTO DI UN CENTRO COMMERCIALE PER LA MEDIA DISTRIBUZIONE

- In riferimento alla comunicazione di un insediamento di una struttura di media distribuzione e/o di un centro commerciale o possono verificarsi le seguenti condizioni:
 - a) struttura esistente e conforme senza necessità di interventi di natura edilizia;
 - Occorre fare riferimento, nel Modello di comunicazione approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1997 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria.
- Occorre altresì esibire:
- La planimetria generale in scala 1/2000 con l'indicazione nel raggio di 100 m delle attività esistenti;
 - La disegni dell'unità edilizia, comprendente piante e sezioni debitamente quotate e contenenti le destinazioni d'uso delle superfici di vendita e non dei locali; il layout dei locali con la attività che si intende esercitare; la relazione tecnico descrittiva sui dati urbanistici e commerciali della attività che si intende svolgere;
 - Il certificato catastale che consenta di verificare l'individuazione dell'unità immobiliare. Non sono consentiti né accorpamenti né frazionamenti di fatto;
 - Il certificato di agibilità dei locali interessati alla localizzazione.

b) struttura esistente sulla quale è necessario eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso.

- Occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal Regolamento Edilizio o dall'Ufficio competente in materia edilizia, o dallo Sportello Unico, o dall'ufficio commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la comunicazione di media o grande. In tale ipotesi nel Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1997 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché è da conseguire. Gli uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico confermato dai dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e quello annonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla comunicazione, decoreranno dal parere del responsabile del procedimento o della commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.
- Il responsabile del procedimento da avviso all'interessato dell'avvio della procedura inviando nel contempo copia della domanda all'ufficio competente per le verifiche sulle autocertificazioni e chiedendone i riscontri in 10 giorni per verificare i requisiti oggettivi e soggettivi autocertificati nel termine di 45 giorni.
- Decorso tale termine l'insediamento commerciale può essere attivato, salvo successivi provvedimenti di chiusura per l'ipotesi di riscontro negativo delle autocertificazioni e/o documentazioni trasmesse.
- Prima dell'apertura dell'insediamento commerciale il richiedente dovrà ritirare copia della comunicazione di cui sopra presso l'ufficio commercio conservandone copia nei locali commerciali oggetto della comunicazione.
- In caso di attivazione di un centro commerciale va predisposto inoltre, preventivamente, quanto previsto all'art. 2 comma 11 del presente piano commerciale.

ART. 12

RICHIESTA DI APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

- L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 114/98 e dai limiti imposti dal presente piano commerciale di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione comunale.

- Le domande di apertura delle medie strutture di vendita sono inoltrate al Comune competente mediante il modello di domanda approvato secondo il Decreto Legislativo 28.8.1997 n. 281, su proposta del Ministero per l'Industria.
- ~~Le domande devono essere corredate dalla documentazione comprovante le~~ condizioni di cui ai precedenti articoli e della documentazione necessaria per la valutazione dell'intervento al fine di consentire al Comune la comprensione della iniziativa.
- La domanda dovrà essere corredata dei seguenti elaborati in cinque copie:
 - a) relazione illustrativa sulle caratteristiche del soggetto richiedente;
 - b) relazione illustrativa sull'iniziativa che si intende realizzare;
 - c) studio sulla presumibile area di attrazione commerciale e sulla funzione che si intende svolgere con l'insediamento nel contesto socio economico dell'area;
 - d) valutazione di impatto ambientale (mobilità, traffico, inquinamento);
 - e) valutazione di impatto della struttura sull'apparato distributivo dell'area di attrazione commerciale;

Relativamente al quadro edilizio ed urbanistico possono verificarsi le ipotesi che appresso puntualmente si elencano:

- Struttura esistente e conforme senza necessità di interventi di natura edilizia. In tal caso occorre esibire:
 - Il certificato di agibilità;
 - Il certificato catastale non antecedente tre mesi. Non sono consentiti accorpamenti né frazionamenti;
 - Il progetto architettonico dell'unità oggetto dell'intervento comprendente: planimetria generale in scala 1/500 con la localizzazione dell'impianto, piante, prospetti e sezioni debitamente quotate in scala minima 1/100 e comprensive del layout, destinazione d'uso e del calcolo analitico e descrittivo delle superfici di cui all'articolo 2 del presente regolamento;
 - planimetria in scala 1/2000 con l'indicazione descrittiva del tipo di immobili nel raggio di 200 m dall'insediamento;
- Struttura esistente sulla quale è necessario eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti o cambio di destinazione d'uso, in tal caso occorre esibire:
 - La debita istanza in carta da bollo, indirizzata al Sindaco, e corredata da tutti i documenti previsti dal vigente Regolamento Edilizio nonché da quanto descritto in precedenza nel presente articolo in cinque copie, agli uffici competenti in materia (UTC; SUAP; UFFICIO COMMERCIO) segnalandone comunque la necessaria e contestualizzazione della autorizzazione anonaria con modello di legge; in tale ipotesi sul modello approvato dalla conferenza unificata

di cui al decreto legislativo del 28.08.1997 n. 281, su proposta del Ministero della Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché questa è da conseguire;

- Gli uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico confermato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e annonario.
- I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla presentazione della domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della Commissione Edilizia, o del termine di scadenza previsto dal Decreto Legislativo 662 del 23 dicembre 1996 all'art. 2 punto 60 comma 11 per le opere di cui al comma 7 dello stesso decreto legislativo;
- nel caso in cui intervengono altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale e i termini del procedimento intervengono alla data del rilascio del suddetto parere;
 - Struttura non esistente per la quale è necessario conseguire la concessione edilizia. In tal caso occorre esibire:

- La debita istanza in carta da bollo, indirizzata al Sindaco, e corredata da tutti i documenti previsti dal vigente Regolamento Edilizio nonché da quanto descritto in precedenza. del presente articolo, agli uffici competenti in materia (UTC; SUAP; Ufficio Commercio) segnalandone comunque al necessaria e contestualizzazione della autorizzazione annonaria con modello di legge. In tale ipotesi sul modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo del 28.08.1997 n. 281, su proposta del Ministero della Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché questa è da conseguire;
- Gli uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico confermato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e annonario.
- I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla presentazione della domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della Commissione Edilizia.
- Nel caso in cui intervengono altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale e i termini del procedimento intervengono alla data del rilascio del suddetto parere;

- La domanda va trasmessa al protocollo che provvede ad inviarla al responsabile del procedimento funzionario del settore specifico;
- Il richiedente viene avvisato dell'avvio del procedimento con le modalità innanzi descritte;
- Il Comune, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, provvede a richiedere, una sola volta, le eventuali integrazioni alla documentazione allegata alla domanda, a mezzo di apposita modulistica, inviando, nel contempo, copia della domanda corredata degli elaboratori, ove necessario, ad altri uffici competenti chiedendo a questi i dovuti riscontri entro 20 giorni;
- Il dirigente, senza formalità, determina la chiusura della istruttoria non oltre 60 giorni decorrenti dalla domanda o dall'eventuale parere edilizio urbanistico per la fattispecie avviandone la predisposizione dell'atto autorizzatorio e di diniego entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda "caso 1)" o dal parere della commissione edilizia "caso 2) e 3)";
- decorsi i 90 giorni dalla presentazione della domanda al protocollo o dal parere della commissione edilizia, senza che ne sia stato comunicato l'esito al richiedente, le domande si intendono accolte, se contenenti tutte le indicazioni previste e debitamente corredate dall'istante di tutti gli allegati e le dichiarazioni di responsabilità di sua spettanza.
- le domande vanno esaminate nel rigoroso rispetto dell'ordine cronologico, prevedendo priorità solo in attuazione della legge regionale n. 1 del 7 gennaio 2000 art. 7.
- Le medie strutture di vendita devono essere attivate entro il termine di 12 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione. Il Sindaco può concedere una proroga sulla scadenza fino al massimo di un anno nei casi di comprovata necessità. Nel caso in cui l'autorizzazione commerciale comprenda atti autorizzativi di natura edilizia i suddetti termini inizieranno a decorrere dal giorno fissato per il completamento delle opere edilizie, ancorché le opere non siano completate.

ART. 13

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER IL CENTRO COMMERCIALE

Le autorizzazioni per l'apertura del centro commerciale sono disciplinate allo stesso modo di quelle della media struttura.

Le singole autorizzazioni commerciali o comunicazioni di inizio attività, se dichiarate interne al centro commerciale, discendono da un unico provvedimento generale rilasciato ad un soggetto promotore e possono essere scaglionate nel tempo. Possono essere richieste ed ottenute come atti autonomi, come atti ottenibili per volture parziali e/o temporanee o come specificazioni dell'atto originario e devono essere utilizzate solo e unicamente all'interno del centro.

E' ammessa l'insieme di singoli negozi di vicinato allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni. In tal senso è previsto un massimo di sei esercizi previa richiesta di autorizzazione da parte di esercenti le attività all'ufficio commercio e risorse del Comune, secondo i criteri e i metodi di cui alla presente normativa. Il Comune si riserva la facoltà di valutare la richiesta, approvala e ricusarla secondo i modi e i termini di legge.

Il rilascio dei permessi a costruire per immobili ad uso commerciale o commerciale e residenziale DEVONO avere il parere preventivo di conformità al Piano commerciale adottato ed approvato onde evitare che, nelle aree a vincolo possano essere ad arte implementati centri commerciali a formazione progressiva.

ART. 14

DEFINIZIONE DELLA AREE DI OPPORTUNITA'

- ZONA ARANCIO

Sono aree di salvaguardia dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali. Rappresentano le aree del centro attualmente con forte concentrazione delle attività commerciali. Non sono ammesse in detta zona attività di grande, media distribuzione né la realizzazione di centri commerciali anche in forma di accorpamento di singoli esercizi di vicinato. Inoltre non è ammesso l'ampliamento delle medie strutture di vendita di tipo M1 e M2 già esistenti sul territorio dall'atto della adozione del presente piano commerciale. L.R. n. 1/2000 art 8 comma 2 lett.e.

- ZONA GIALLA

Sono aree di rilancio già predisposte ed approvate dal Comune come Piani di recupero edilizio. Rappresentano zone del centro con volumi da recuperare a nuove destinazioni conformemente a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente. In esse le attività di vicinato non possono superare un massimo di 200 mq di superficie di vendita.

Non sono ammesse in detta zona attività di grande, media distribuzione.

E' ammessa l'insieme di singoli negozi allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni. In tal senso è previsto un massimo di sei esercizi previa richiesta di

autorizzazione da parte di esercenti le attività all'ufficio commercio e risorse del Comune secondo i criteri e i metodi di cui alla presente normativa. Il comune si riserva la facoltà di valutare la richiesta, approvarla e ricusarla secondo i modi e i termini di legge.

- **ZONA BLU-**

Sono aree di opportunità per il rilancio del commercio. Poste fuori dal centro urbano. In dette aree si prevedono la istituzione di attività di media distribuzione del tipo M2E, in particolare 1(una) M2 E "Media distribuzione superiore" con tipologia extra alimentare con superficie di vendita compresa tra 1500 e 2500 mq anche sottoforma di centro commerciale. Si prevede inoltre l'istituzione di attività di vicinato secondo i limiti del D. Lgs. 114/98 e della presente normativa.

- **SITI DI OPPORTUNITA' MINORI DI MEDIA DISTRIBUZIONE ESISTENTI -**

Sono i siti di opportunità di media distribuzione del settore alimentare, misti e non alimentari esistenti sul territorio all'atto dell'adozione del presente piano commerciale. Per queste attività si applica quanto descritto all'art. 6 del presente piano commerciale.

ART. 15

COLLABORAZIONE CON L'OSSERVATORIO REGIONALE

Un gruppo di lavoro istituito dal Comune, sulla base delle indicazioni e degli indirizzi dell'Osservatorio regionale in materia di riconoscimento, predispone una banca dati relativa ai dati di tipo statistico e documentario delle attività di commercio cittadino.

Agli oneri relativi si farà fronte con appositi stanziamenti di bilancio, la cui entità sarà determinata con le successive delibere di bilancio, utilizzando quota parte delle risorse assegnate nel PEG per l'incentivazione e lo sviluppo del Commercio, in quanto il corretto monitoraggio dei risultati della riforma potrà coadiuvare nell'applicazione di eventuali correttivi per lo sviluppo della rete distributiva.

ART. 16

ORARI DEI NEGOZI

Il Comune di Solofra si adegnerà alle disposizioni regionali in materia di riconoscimento dei periodi ad economia turistica, prendendo atto, per tali periodi di eventuali accordi proposti al Sindaco dalle associazioni di categoria e/o dai commercianti locali.

Per gli altri periodi il Sindaco curerà la predisposizione di apposite ordinanze sindacali.

Gli esercizi di vicinato in zona arancio possono, su loro richiesta, essere esonerati dalla chiusura domenicale, festiva ed infrasettimanale.

E' consentita, su tutto il territorio comunale la vendita domenicale di pane e paste alimentari fresche, latticini freschi e pesce fresco per gli esercizi di vicinato con tipologia esclusiva o comunque prevalente.

ART.17

VENDITE DI LIQUIDAZIONE E DI FINE STAGIONE

L'interessato dà comunicazione al comune dell'inizio della vendita di liquidazione almeno 15 giorni prima dell'inizio, specificando i motivi, la data di inizio e la durata.

Dopo la chiusura delle vendite il Comune verifica la realizzazione di quanto dichiarato e, se trattasi di esercizio soggetto ad autorizzazione, provvede d'ufficio alla revoca dell'autorizzazione amministrativa.

Le vendite di fine stagione possono essere effettuate solo in due periodi dell'anno: dal **20 Gennaio al 13 Marzo** e dal **20 Luglio al 10 Settembre** e non devono essere comunicate al Comune.

Le vendite di liquidazione e le vendite di fine stagione devono essere presentate al pubblico con adeguati cartelli che ne indicano l'esatta dicitura e provenienza della merce esposte in liquidazione.

Le merci di vendita devono essere esposte con l'indicazione del prezzo praticato prima della vendita di liquidazione o di fine stagione e del nuovo prezzo con relativo sconto o ribasso effettuato su di esso in percentuale.

Durante il periodo di vendita sopraindicato è possibile mettere in vendita solo le merci già presenti nei locali di pertinenza del punto vendita. E' fatto divieto di rifornimento di ulteriori merci sia acquistate che in conto deposito.

Le vendite promozionali con sconti e ribassi di articoli di abbigliamento e relativi accessori nonché di biancheria intima e calzature comunque i tutti quelli compresi nell'ex tabella IX di cui all'allegato 5 del D.M. n. 375/88, che vengono presentate al pubblico come occasioni favorevoli di acquisto non possono essere effettuati nei periodi dei SALDI e nei quaranta giorni precedenti a tali periodi.

La Ditta interessata ne dovrà dare l'avviso al Comune almeno cinque giorni prima dell'inizio delle vendite medesime.

Le vendite promozionali dei prodotti alimentari e dei prodotti per l'igiene della persona e della casa possono essere effettuate in qualsiasi periodo dell'anno e senza la preventiva comunicazione di cui alla precedente.

Le vendite promozionali di prodotti diversi da quelli detti in precedenza, possono essere effettuate in qualsiasi periodo dell'anno, previa comunicazione al Comune da effettuarsi almeno cinque giorni prima dell'inizio delle vendite medesime.

Le vendite promozionali non potranno comunque interessare l'intera gamma delle merci comprese nell'intera gamma delle merci comprese nell'autorizzazione di esercizio.

Lo sconto o il ribasso deve essere espresso in percentuale sul prezzo normale di vendita, che deve comunque essere esposto al pubblico.

Il presente Piano per le attività Commerciali è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, è conforme alla legge Regionale n.1/2000.

Il Sindaco

L'assessore al commercio

Il funzionario della ripartizione