



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

Provincia di Pisa

-----  
Settore Governo del territorio e Sviluppo Economico  
Servizio Pianificazione Territoriale e S.I.T.

**ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI  
GENERALI ED ATTUATIVI VIGENTI**

*alle direttive di cui alla L.R. 11 maggio 1999, n.28 e successive  
modifiche ed integrazioni (norme per la disciplina del commercio  
in sede fissa in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998, n.114).*

*Allegato 4*

**REGOLAMENTO AL COMMERCIO**



## GRUPPO DI LAVORO

<i>Responsabile del procedimento:</i>	<i>Ing. Giancarlo Vecchi</i>
<i>Progettazione:</i>	<i>Arch. Monica Lupari P.E. Massimo Carzoli Avv. Aldo Fanelli</i>
<i>Collaborazione:</i>	<i>Arch. Simona Coli Arch. Paola Senatore</i>
<i>Per il Regolamento al Commercio:</i>	<i>Reg. Carla Borzini Sig. Riccardo Strana</i>
<i>Contributi:</i>	<i>Arch. Cesare Allegretti Dott. Elena Fantoni</i>
<i>Digitalizzazione mappe tematiche:</i>	<i>P.I. Alessandro Bandini</i>

# **REGOLAMENTO COMUNALE RECANTE NORME DI ATTUAZIONE DEL D.LGS. 114/98, L.R. 28/99 E REGOLAMENTO REGIONALE N. 4/99.**

## **ART. 1 OGGETTO E FINALITA'**

Il presente regolamento disciplina, in attuazione del d.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e del Regolamento Regionale n. 4/99, le funzioni amministrative del Comune in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, finalizzate ad assicurare un equilibrio dinamico tra le attività commerciali e la presumibile capacità di domanda della popolazione residente e fluttuante, tenuto conto anche delle funzioni svolte dal commercio su aree pubbliche e dalle altre forme di distribuzione..

A tal fine si prende atto che :

- il Comune di San Giuliano Terme è stato inserito, con il regolamento regionale 4/99, nel sistema "Area Pisana", all'interno dell'area metropolitana commerciale Livorno-Pisa ;
- Il Comune di San Giuliano Terme, ai sensi dell'art. 3 del sopracitato regolamento regionale, è inserito nei Comuni di classe B, avendo popolazione compresa tra i 10.000 e i 50.000 abitanti ;
- Nel comune di San Giuliano Terme, ai sensi dell'art. 6 c. 5 delle Direttive urbanistiche Regionali, possono insediarsi grandi strutture di vendita fino a 10.000 mq. di superficie di vendita (tip. B e C di cui al regolamento regionale 4/99);
- le Province possono promuovere accordi di pianificazione ex art. 36 della L.R. 5/95 per la localizzazione di grandi strutture di vendita.

## **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, come in seguito definite;

Non si applica agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande come definiti dalla L.287/91 e alle attività di commercio all'ingrosso.

## **ART. 3 DEFINIZIONI**

1. Per COMMERCIO AL DETTAGLIO si intende l'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, al consumatore finale;
2. Per COMMERCIO ALL'INGROSSO si intende l'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;
3. Per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa si intende l'area destinata alla vendita, sia coperta che scoperta, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.
4. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi nonché quella alla quale il pubblico non può accedere e la eventuale zona riservata al deposito carrelli, antistante la barriera casse, a condizione che, in questa zona, non vi siano merci esposte in vendita.
5. La superficie viene determinata calcolando la superficie calpestabile del pavimento valutata ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A..

6. In uno stesso esercizio, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza possono coesistere attività soggette ad autorizzazione non previste dal D.LGS. 114/98, quali rivendite di giornali e riviste, monopoli, ricevitorie etc.
7. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione d'esercizio gli esercizi commerciali sono classificati come previsto dall'art. 4 del d.lgs. 114/98.
8. I modelli denominati com.1, com.2 e com.3 corrispondono ai modelli approvati dalla conferenza unificata di cui all'art. 8 del d.lgs 281/1997, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale Serie generale n. 94 del 23/04/1999, che il Comune di San Giuliano Terme utilizza integralmente, eventualmente integrandoli con la documentazione necessaria per i casi specifici; Le comunicazioni o richieste non presentate con la suddetta modulistica non costituiscono titolo per l'avvio del procedimento o per la formazione del silenzio assenso. Ogni qual volta i modelli di cui sopra non vengono sottoscritti alla presenza di funzionario incaricato di ricevere la documentazione dovranno essere accompagnati da fotocopia di documento di identità del denunciante-dichiarante.
9. AREE COMMERCIALI INTEGRATE: sono le aree per le quali lo strumento urbanistico ha espressamente previsto la compatibilità ai fini dell'insediamento di grandi strutture di vendita e che possono comprendere la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita integrate funzionalmente sulla base delle disposizioni di specifico strumento urbanistico attuativo. A tali aree si applicano la classificazione e le disposizioni regionali e comunali relative alle grandi strutture di vendita, in rapporto alla superficie di vendita complessiva delle grandi e medie strutture di vendita ivi localizzate.
10. CENTRO STORICO è l'area che lo strumento urbanistico comunale classifica come zona A.
11. per zone commerciali si intende la ripartizione del territorio comunale già adottata dai precedenti piani commerciali, e precisamente :
  - ZONA 1 : SAN GIULIANO TERME, GELLO
  - ZONA 2 : PONTASSERCHIO, ORZIGNANO, PAPPIANA, S. ANDREA IN PESCAIOLA, S. MARTINO ULMIANO ;
  - ZONA 3 : GHEZZANO
  - ZONA 4 : ARENA METATO
  - ZONA 5 : MADONNA DELL'ACQUA ;
  - ZONA 6 : ASCIANO, AGNANO
  - ZONA 7 : COLIGNOLA, CAMPO, MEZZANA ;
  - ZONA 8 : RIGOLI, MOLINA DI QUOSA, PUGNANO, RIPAFRATTA.

#### ART. 4

#### REQUISITI MORALI E PROFESSIONALI NECESSARI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO

Il possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 del d.lgs. 114/98, autocertificati dall'interessato nel modello com.1, COM.2 e com.3 viene accertata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 688 del Codice di Procedura penale, dell'art. 10 della L. 15/68 dell'art. 10 bis della L. 575/65 e dell'art. 18 della L. 241/90.

Ai fini del possesso dei requisiti professionali per l'esercizio del commercio nel settore alimentare occorre essere in possesso di uno dei requisiti professionali indicati all'art. 5 del d.lgs. 114/98..

Non sono pertanto ritenuti idonei, ai fini dell'accertamento dei requisiti :

- i titoli di studio non specificatamente abilitanti quali: diploma di ragioniere, laurea in economia e commercio e simili ;
- attestati di corsi svolti all'estero ;
- attestati di frequenza di corsi relativi alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande o per la gestione di strutture ricettive turistico-alberghiere.

- L'esercizio in proprio dell'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari è comprovato anche dalla posizione di socio di società di persone e di amministratore o institore di società di capitali o di altro organismo collettivo.
- Possiedono il requisito dell'esercizio in proprio :
  - l'imprenditore individuale ;
  - Nelle società di capitali, in alternativa : il presidente, il vice presidente effettivo, l'amministratore unico, il consigliere delegato e l'institore ;
  - Nelle società in accomandita semplice : i soci accomandatari ;
  - nelle società in nome collettivo : il socio con poteri di ordinaria amministrazione e di legale rappresentanza ; il socio d'opera o socio con "obbligo di prestazione di attività" pur senza poteri di rappresentanza legale e/o amministrazione ordinaria ;
  - nel caso di associazione in partecipazione : colui che ha operato presso un'impresa autorizzata, senza vincolo di subordinazione, con un contratto di associazione, in qualità di associato ;

La qualifica di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione di un'impresa che esercita la vendita di prodotti alimentari si ritiene posseduta da chi svolge mansioni direttamente attinenti alla vendita, lavorazione, trasformazione di alimenti e bevande.

Il requisito di dipendente qualificato è comprovato sulla base di idonea documentazione fornita dall'impresa presso la quale l'interessato ha prestato la propria opera. Per valutare la prestazione dell'attività in qualità di dipendente qualificato occorre tenere conto del tipo dell'azienda, del contratto collettivo di lavoro, della qualifica rivestita, del periodo di apprendistato, del tipo di attività esercitata rapportato alla qualifica rivestita. Qualifiche abilitanti possono essere considerate le seguenti: gerente o gestore; capo reparto; ispettore; magazziniere o aiuto magazziniere; cassiere, viaggiatore, piazzista; commesso; aiuto commesso; banconiere e aiuto banconiere; addetto alle operazioni ausiliarie alla vendita.

Lo stato di dipendente qualificato può essere comprovato alternativamente dalla seguente documentazione: modelli 01/M relativi alla denuncia annuale all'INPS della retribuzione; libretto di lavoro; dichiarazione della sezione circoscrizionale per l'impiego; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del datore di lavoro; busta paga.

Il requisito professionale è posseduto anche da colui che ha svolto analoghe attività all'estero, purché debitamente documentate.

La qualifica di familiare coadiutore è comprovata dall'iscrizione all'INPS, gestione commercianti. In caso di imprese miste, artigiane-commerciali, iscritte all'INPS gestione artigiani con riferimento all'attività prevalente, il requisito professionale si ritiene provato.

Non ha valore la collaborazione familiare svolta all'estero, se non documentata nei modi di legge.

La pratica professionale in qualità di titolare, dipendente, collaboratore, deve essere acquisita per due anni negli ultimi cinque che precedono la sottoscrizione della comunicazione o domanda di autorizzazione.

L'esercizio in proprio dell'attività commerciale è autocertificato, ed eventualmente comprovato mediante richiesta da parte dell'ufficio dell'iscrizione al Registro imprese della Camera di commercio.

L'associazione in partecipazione è comprovata dal copia del relativo contratto debitamente registrato.

## ART. 5 AREE VULNERABILI

Con il presente regolamento non vengono individuate situazioni del territorio comunale tali da non consentire l'insediamento di medie strutture di vendita, ad eccezione di quanto di seguito specificato

nelle singole zone-UTOE (Unità territoriale organica elementare), come delimitate dagli strumenti urbanistici.

#### ART. 6 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Si da atto che l'attuale strumento urbanistico disciplina ed individua le aree con destinazione commerciale, presupposto essenziale per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa.

#### ART. 7 ADEGUAMENTO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Con variante al vigente P.R.G., contestualmente all'approvazione del presente regolamento verrà previsto:

- l'adeguamento alle direttive regionali richiamate per la parte inerente gli standard di urbanistica commerciale secondo quanto stabilito con il presente regolamento ;
- l'adozione dei criteri di realizzazione dei raccordi viari così come individuati nelle direttive regionali ;
- l'individuazione di aree commerciali integrate, come definite nel regolamento e di aree commerciali ove sia possibile l'insediamento della grande distribuzione.

#### ART. 8 INSEDIAMENTI COMMERCIALI AMMESSI NELLE VARIE ZONE DEL TERRITORIO

1. Negli edifici situati nel "centro storico" sono ammessi solamente insediamenti di esercizi di vicinato.
2. Esclusivamente per gli esercizi di vicinato da ubicarsi all'interno del centro storico non è richiesto l'adeguamento agli standards di urbanistica commerciale prescritti dalle direttive regionali e dal presente regolamento ove i locali sede dell'attività non necessitino di cambio di destinazione d'uso.
3. all'interno dei centri storici non potranno insediarsi nuove attività appartenenti alle seguenti tipologie di esercizi:
  - rivendite di materiali per l'edilizia, salvo le rivendite specializzate di pavimenti, rivestimenti e materiale termoidraulico senza deposito o esposizione esterna;
  - rivendite di materiali ferrosi e similari;
  - officine meccaniche, elettrauto, carrozzerie, riparazioni gomme e similari;
  - concessionari auto/moto;
  - le rivendite di beni strumentali come definiti nell'art. 11 bis del regolamento regionale 4/99 non potranno allestire esposizioni esterne ai locali di vendita.E' consentito il proseguimento delle attività esistenti, anche in caso di subingresso. Non sarà consentito il trasferimento e/o l'ampliamento delle attività esistenti all'interno dello stesso centro storico.

4. negli edifici oggetto di tutela in quanto aventi interesse storico o artistico, compresi nel “piano delle ville” sono ammessi esclusivamente esercizi aventi superficie massima di 100 mq., esercenti la vendita di generi non alimentari classificabili come “beni culturali” (quadri, oggetti di antiquariato, libri, etc.)
5. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli insediamenti commerciali che pongano in vendita i seguenti generi:
  - articoli connessi all’attività agricola (macchine, attrezzi e prodotti per l’agricoltura/zootecnia e giardinaggio;
  - fiori e piante;
  - prodotti di erboristeria;
  - prodotti alimentari biologici;
  - rivendite di legname per combustione.

6. sono fatti salvi gli insediamenti di medie e grandi strutture esistenti e/o muniti di autorizzazione all’esercizio del commercio per le quali il procedimento sia già stato avviato alla data di esecutività del presente atto.

#### ART. 9 ESERCIZI ESISTENTI

All’interno delle UTOE diverse dal centro storico, prescindono dal rispetto degli standards:

a. Gli esercizi di vendita al dettaglio, di qualunque superficie di vendita, anche se legittimamente sospesi o non attivati, purché muniti di autorizzazione commerciale o di comunicazione e collocati in locali commerciali esistenti o in corso di costruzione o variazione d’uso, alla data di esecutività del presente atto.

#### ART. 10 OBBLIGO DI OSSERVANZA DEGLI STANDARDS DI URBANISTICA COMMERCIALE

All’interno delle UTOE diverse dal centro storico devono osservare gli standards di urbanistica commerciale:

a. gli edifici di nuova costruzione con locali a destinazione commerciale, in cui si vogliono insediare esercizi di vendita al dettaglio, (vicinato, medie e grandi strutture) ed il cui procedimento edilizio inizi successivamente alla data di esecutività del presente atto;

b. in caso di variante in corso d’opera, che comporti modifica della superficie edilizia a destinazione commerciale in nuova costruzione o di variazione della superficie di vendita di esercizio autorizzato o di vicinato, già oggetto di comunicazione, a far data dall’esecutività del presente atto, dovranno essere applicati i parametri aggiuntivi di urbanistica commerciale per la parte di incremento ;

c. tutti gli esercizi di vendita al dettaglio, (vicinato, medie e grandi strutture di vendita) ubicati in locali con destinazione commerciale, su cui venga operato un incremento della superficie di vendita, con procedimento che inizi successivamente alla data di esecutività del presente atto, limitatamente alla variazione operata.

d. le comunicazioni commerciali successive alla data di esecutività del presente atto, relative a esercizi di vicinato, per i cui locali debba essere ottenuta la variazione di destinazione d'uso in commerciale;

e. Le istanze di autorizzazione commerciale successive alla data di esecutività del presente atto, relative a medie e grandi strutture di vendita:

e1. in locali, per i quali debba essere ottenuta la variazione di destinazione d'uso in commerciale;

e2. in caso di rilascio di nuova autorizzazione commerciale, anche in preesistente analoga struttura commerciale e/o in locali esistenti, anche in mancanza di contestuale intervento edilizio;

Per la verifica del rispetto di quanto previsto nel presente articolo ai modelli com.1 e com.2 dovrà essere allegata cartografia in scala adeguata individuante gli standards necessari in base alla superficie di vendita.

#### ART. 11 PROCEDIMENTO UNICO

Il Comune è tenuto a rilasciare contestualmente concessione edilizia ed autorizzazione amministrativa per le medie e grandi strutture di vendita ed, a tal fine, verranno adottati gli interventi organizzativi necessari.

#### ART. 12 NORME PROCEDURALI PER GLI ESERCIZI DI VICINATO

Le comunicazioni relative agli esercizi di vicinato, redatte sugli appositi modelli com.1, devono essere accompagnate da copia di documento di identità dell'interessato se non firmate innanzi all'impiegato addetto al ricevimento della documentazione.

Ai modelli com.1 relativi all'apertura di esercizio dovrà essere allegata cartografia in scala adeguata individuante gli standards necessari in base alla superficie di vendita.

Le norme procedurali verranno dettagliatamente definite con apposito provvedimento dirigenziale.

#### ART. 13 NORME PROCEDURALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Le richieste di autorizzazione relative alle medie strutture di vendita, redatte sull'apposito modello com.2, e le comunicazioni redatte su mod. com.3 devono essere accompagnate da copia di



documento di identità dell'interessato se non firmate innanzi all'impiegato addetto al ricevimento della documentazione.

In sede di istanza per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di media struttura di vendita, interessata o meno da interventi edilizi:

- la sede deve essere localizzata con documentazione planimetrica indicante anche le aree di parcheggio, le aree libere, gli accessi e i percorsi veicolari;
- deve essere presentata dichiarazione, sottoscritta dal tecnico e dall'interessato che ne specifichi la superficie di vendita ed il rispetto degli standard di urbanistica commerciale fissati dal presente regolamento e dallo strumento urbanistico in esecuzione delle direttive regionali, l'impatto sulla rete commerciale esistente con particolare riferimento agli esercizi di vicinato e ai settori interessati, l'area di attrazione, la popolazione residente e fluttuante, le strutture di vendita similari;
- deve essere presentato il progetto di sistemazione dell'area per l'assetto infrastrutturale di supporto urbanistico (strade, parcheggi e verde a corredo) ;

Il progetto verrà esaminato dall'Amministrazione attraverso le proprie strutture tecniche.

L'esame favorevole del progetto è condizione di rilascio dell'autorizzazione.

In caso di domande concorrenti di media struttura di vendita nella stessa UTOE, l'ordine di priorità, è quello prescritto all'art. 9 commi 6-7 del regolamento regionale.

- Non può essere negata l'autorizzazione all'apertura di un esercizio avente una superficie di vendita non superiore a 2.500 metri in caso di concentrazione di esercizi di vendita esistenti, come previsto dall'art. 9 c. 1 del regolamento regionale 4/99, con conseguente cessazione e revoca d'ufficio delle autorizzazioni concentrate, purchè vengano rispettati gli standards di urbanistica commerciale;

#### ART. 14

#### NORME PROCEDURALI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le richieste di autorizzazione relative alle grandi strutture di vendita, redatte sull'apposito modello interministeriale e le comunicazioni, redatte su mod. com.3, devono essere accompagnate da copia di documento di identità dell'interessato se non firmate innanzi all'impiegato addetto al ricevimento della documentazione.

La domanda dovrà essere accompagnata da:

- progetto dell'intervento comprendente piante e sezioni del fabbricato con l'indicazione delle superfici per il settore alimentare e per il settore non alimentare, planimetrie con indicazione delle aree di parcheggio, delle aree libere, degli accessi e dei percorsi veicolari;
- In caso di ampliamento nel rilievo planimetrico deve essere indicata la superficie preesistente e quella in ampliamento;
- Relazione tecnica illustrante:
  - a) conformità e compatibilità alla normativa urbanistica comunale;
  - b) rispetto delle norme del presente regolamento;
  - c) indicazione dell'area di attrazione, della popolazione residente e fluttuante, delle strutture di vendita similari, con valutazione dell'impatto sulla rete commerciale esistente;
  - d) compatibilità territoriale ed ambientale, con particolare riferimento all'impatto sulla viabilità;
  - e) eventuali elementi utili al riconoscimento del diritto di priorità secondo i criteri previsti dal regolamento regionale 4/99;
  - f) piano occupazionale;
  - g) Per i centri commerciali: superficie di vendita e settore o settori merceologici dei singoli esercizi.

L'irregolarità formale, comunicata nei tempi indicati nel provvedimento dirigenziale di definizione del procedimento dovrà essere sanata entro trenta giorni, durante i quali i termini del procedimento restano sospesi.

Il procedimento verrà successivamente definito con apposito provvedimento dirigenziale.

Le grandi strutture (al di sopra dei 2.500 mq. di superficie di vendita) sono specificamente localizzate all'interno degli strumenti urbanistici, e possono essere realizzate attraverso piani attuativi, se l'intervento richiesto è compatibile con l'indice regionale di equilibrio.

L'autorizzazione all'ampliamento di grandi strutture di vendita, già autorizzate nel territorio comunale, è dovuta solo se derivante da accorpamento o concentrazione di esercizi autorizzati ex art. 24 della L. 426/1971 per la vendita di generi di largo e generale consumo.

L'ampliamento di grandi strutture di vendita esistenti nel territorio comunale, è autorizzabile solo se l'incremento di superficie, non conseguente ad accorpamento o concentrazione di esercizi, sia autorizzabile in relazione all'indice regionale di equilibrio, nel rispetto degli standards di urbanistica commerciale per la superficie in incremento.

In caso di domande concorrenti per grande struttura di vendita, si tiene conto dell'ordine di priorità di cui all'art. 10 commi 7 e 8 del regolamento regionale.

Il procedimento per il rilascio di autorizzazione amministrativa per l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di grandi strutture di vendita, è quello definito dal regolamento regionale all'art. 11, che il presente regolamento recepisce integralmente.

#### ART. 15 NORME PROCEDURALI GENERALI

Con decorrenza dalla data di esecutività del presente atto, i procedimenti per il rilascio di autorizzazioni commerciali e/o comunicazioni per esercizi di vendita al dettaglio e gli atti abilitanti l'esecuzione di opere edilizie relative all'insediamento di esercizi di vicinato, le comunicazioni e/o autorizzazioni inerenti medie e grandi strutture di vendita commerciali e le relative comunicazioni ed istanze di natura edilizia, quali domande di concessione edilizia, attestazioni di conformità per le opere ad esse soggette, denunce di inizio attività, devono essere presentate esclusivamente presso lo sportello unico per l'impresa, istituito dal Comune.

3. Gli atti abilitanti l'esecuzione di opere edilizie aventi per oggetto, anche non esclusivo, locali a destinazione commerciale per un potenziale insediamento di esercizi di vendita al dettaglio non ubicati in centro storico, dovranno rappresentare graficamente e numericamente le superfici di vendita e dimostrare il rispetto dei relativi standard di urbanistica commerciale di cui alle disposizioni regionali in materia.

4. Gli atti abilitanti l'esecuzione di opere edilizie aventi per oggetto, anche non esclusivo, locali a destinazione commerciale, prive della specifica rappresentazione di cui al precedente paragrafo conterranno quale prescrizione speciale l'esplicito divieto di allocarvi esercizi di vendita al dettaglio.

5. Sulla base di quanto inserito nell'atto abilitante l'esecuzione di opere edilizie, verrà operato per l'emissione del provvedimento comunale di tipo commerciale, ove dovuta.

#### ART. 16 LOCALIZZAZIONE MEDIE E GRANDI STRUTTURE ESISTENTI

Contestualmente all'approvazione del presente atto, all'interno dello strumento urbanistico vengono localizzate, quale semplice asseveramento, le medie e le grandi strutture di vendita già munite di autorizzazione amministrativa ed evidenziate le aree in cui consentire la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

Al presente atto viene allegato altresì l'elenco delle medie e grandi strutture di vendita esistenti o per le quali il procedimento di rilascio è già iniziato.

#### Art. 17 STANDARDS URBANISTICI

Negli atti abilitanti l'esecuzione di opere edilizie presentati dopo la data di esecutività del presente atto, devono essere applicati e garantiti i parametri aggiuntivi di urbanistica commerciale ;

In sede di istanza dell'autorizzazione/comunicazione all'esercizio dell'attività commerciale, dovrà esser dimostrato il rispetto dei parametri urbanistici e degli standard aggiuntivi fissati ove questi siano condizione a norma del presente atto, mediante presentazione di apposita planimetria, redatta da tecnico abilitato, indicante quanto sopra.

#### ART. 18 VENDITA DI PRODOTTI DI PRODUZIONE PROPRIA O COMPLEMENTARI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

L'impresa artigiana/industriale può vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione o beni accessori all'esecuzione dell'opera o alla prestazione di servizio, nel rispetto, ove necessario, della normativa igienico-sanitaria e della L. 626/96;

In particolare, può essere esercitata l'attività di commercio al dettaglio di prodotti affini all'attività esercitata (es. da parrucchieri o autoriparatori) purchè alle attività di vendita venga destinata una apposita superficie, che non potrà essere superiore al 35% dell'intera superficie, fino ad un massimo di mq. 30, senza necessità di cambio di destinazione d'uso dei locali.

#### ART. 19 FORME PARTICOLARI DI COMMERCIO

1. La vendita al pubblico in un'unica confezione e ad un unico prezzo di prodotti che appartengono a settori merceologici diversi è consentita nell'esercizio che ha nel proprio settore merceologico il prodotto che, rispetto agli altri contenuti nella confezione, risulta di valore pari ad almeno i tre quarti del prezzo della confezione stessa, tenuto conto dei valori di mercato dei vari prodotti.
2. Per le erboristerie si prescinde dal possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d.lgs. 114/98 solo quando non vengano posti in vendita prodotti alimentari, ad eccezione di quelli non direttamente commestibili quali le erbe per tisane o similari.
3. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o distributori di carburante e non può essere ceduta separatamente dall'attività principale alla quale inerisce. Alle comunicazioni relative all'inizio di attività o cessione della stessa dovrà essere allegata documentazione idonea a dimostrare quanto sopra.
4. Gli esercenti il commercio di cose usate, oltre alle disposizioni di cui al D.M. 114/98 sono soggetti alla normativa contenuta nell'art. 126 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 773/1991, e devono pertanto presentare, prima dell'inizio della attività, la prescritta dichiarazione preventiva.

ART. 20  
ATTIVITA' DI VENDITA TEMPORANEE

In occasione di fiere o feste o altre riunioni straordinarie di persone possono essere concesse autorizzazioni temporanee alla vendita, valide soltanto per i giorni della manifestazione.

I richiedenti devono essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del D.LGS. 114/98 e di cui alla L. 575/65, debitamente autocertificati.

Nel provvedimento autorizzatorio dovranno essere precisati i giorni e l'orario di validità, il luogo di esercizio e il soggetto autorizzato.

Per il rilascio della autorizzazione non occorre la destinazione commerciale del luogo di svolgimento, fermo restando l'accertamento delle condizioni di sicurezza ed igienicità dei luoghi nei modi di legge.

L'istanza dovrà pervenire al Comune almeno trenta giorni prima dell'inizio della manifestazione.

Eventuali pareri interni ed esterni verranno raccolti attraverso la conferenza dei servizi. Qualora non si addivenga ad un diniego entro la data di inizio della manifestazione la domanda si intende accolta.

Nell'istanza dovrà essere dichiarato il consenso dell'organizzatore e/o gestore della manifestazione.

ART. 21  
SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'

L'esercente è tenuto a dare notizia della sospensione dell'attività di vendita qualora questa si protragga per oltre trenta giorni, mediante comunicazione da inoltrarsi almeno cinque giorni prima dell'inizio della sospensione.

Qualora l'Amministrazione accerti l'avvenuta chiusura di un esercizio per un periodo superiore a quello sopra indicato, senza aver ricevuto la comunicazione provvede immediatamente a notificare all'esercente la data accertata della chiusura. Da tale data decorrono i termini di cui all'art. 22, comma 4, lett. b) del d.lgs. 114/98.

L'attività può essere ripresa in qualsiasi momento. Eventuale proroga ai termini di cui sopra sarà concessa solo per comprovati motivi (salute, ristrutturazione etc).

ART. 22  
TRASFERIMENTO TEMPORANEO

In caso di lavori di ristrutturazione dei locali sede dell'esercizio di vendita, sfratto esecutivo per motivi non dipendenti dall'esercente, o qualunque altra causa per cui i locali originari risultino non più utilizzabili ai fini dell'attività, è consentito il trasferimento temporaneo, per il periodo massimo di un anno, non prorogabile, dell'attività di vendita al dettaglio, in altri locali, anche aventi destinazione d'uso diversa da commerciale, purché di altezza minima pari a m. 2,70, rispondenti, per le attività alimentari, ai requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente.

I locali non potranno essere in ogni caso usati promiscuamente per vendita ed abitazione.

Sono altresì esclusi dal temporaneo uso ai fini commerciali gli annessi agricoli.

A tal fine l'esercente comunica all'Amministrazione Comunale, entro cinque giorni, l'avvenuto trasferimento, dichiarando, nel contempo :

- l'ubicazione e superficie dei locali ;
- il nominativo del proprietario degli stessi ;
- la destinazione d'uso e la conformità degli impianti a quanto previsto dalla L. 46/90 ;

- il possesso dei requisiti igienico sanitari previsti per le attività alimentari.  
Per le attività alimentari l'ufficio preposto provvederà ad inoltrare copia della comunicazione alla Azienda U.S.L..

#### ART. 23 AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI REPARTI

Il titolare di un esercizio commerciale organizzato per reparti ne può affidare uno o più, perché li gestisca in proprio ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti soggetti previsti dall'art. 5 del d.lgs. 114/98.

Il gestore, entro trenta giorni dall'inizio della gestione, deve inviare apposita comunicazione al Comune, contenente la dichiarazione del possesso dei requisiti soggetti, la sede dell'esercizio, il reparto gestito, la durata della gestione. Alla comunicazione dovrà essere allegata copia del contratto di gestione. Nel caso l'attività necessiti di autorizzazione sanitaria dovrà essere apposta apposita annotazione sulla autorizzazione originale da parte dell'Ufficio preposto.

#### ART. 24 MODIFICHE NELLA RAPPRESENTANZA LEGALE

Le modifiche intervenute nella legale rappresentanza di una società esercente attività di commercio al dettaglio in sede fissa devono essere comunicate all'Amministrazione comunale entro trenta giorni dalla registrazione della variazione. Alla comunicazione dovrà essere allegata copia del relativo atto debitamente registrato.

#### ART. 25 CONSUMO DI PRODOTTI ALIMENTARI NEI NEGOZI DI VICINATO

Negli esercizi di vicinato del settore alimentare è consentito il consumo diretto sul posto dei prodotti venduti, a condizione che non venga effettuato apposito servizi di somministrazione e non vengano collocate nel locale di vendita attrezzature finalizzate a permettere o favorire la consumazione sul posto dei prodotti.

Si ritiene servizio di somministrazione la predisposizione di liste o menù dei prodotti offerti, la raccolta e registrazione di ordinazioni e il servizio ai tavoli con portate di alimenti e/o bevande.

Per attrezzature finalizzate alla somministrazione si intende qualsiasi elemento di arredo che sia appositamente collocato nel punto di vendita per consentire o favorire la consumazione dei prodotti sul posto come tavoli, sedie, banchi, panche, mensole murali e simili.

#### ART. 26 ESPOSIZIONE DI MERCE ALL'ESTERNO DI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO

L'occupazione di spazio pubblico all'esterno degli esercizi commerciali, per esporvi le merci normalmente vendute negli esercizi stessi è accordabile nel rispetto delle condizioni previste nei regolamenti comunali di polizia urbana, per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, del vigente codice della strada, nonché, per gli esercizi del settore alimentare, della normativa igienico sanitaria. Dovranno

anche essere rispettati eventuali piani che l'Amministrazione abbia adottato in attuazione del d.lgs. 114/98 per la riqualificazione del centro storico che prevedano particolari modalità di esposizione della merce all'esterno degli esercizi di vendita. L'esposizione di merci all'esterno del negozio non concretizza un'ipotesi di ampliamento della superficie di vendita.

#### ART. 27 SUBINGRESSI

1. Il trasferimento, in gestione o in proprietà, per atto tra vivi o a causa di morte, di un esercizio di vendita al dettaglio è soggetto a comunicazione al Comune, redatta sugli appositi modelli com.1 o com.3.
2. Non può essere oggetto di atti di trasferimento l'attività corrispondente soltanto ad un settore merceologico dell'esercizio ;
3. La comunicazione di subentro comporta il diritto del subentrante, se in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del D.lgs. 114/98, di continuare l'attività del dante causa, con trasferimento della titolarità della autorizzazione nel caso di medie e grandi strutture di vendita.
4. Ai modelli com.1 o com.3 dovrà essere allegata copia dell'atto di trasferimento della titolarità ; contestualmente alla comunicazione del subentrante dovrà essere inoltrata comunicazione di cessazione da parte del dante causa.
5. La comunicazione di subingresso è presentata, a pena di decadenza, entro i termini seguenti :
  - a) subentro per causa di morte : 1 anno dal decesso del titolare ;
  - b) subentro per atto tra vivi : sessanta giorni dall'atto di trasferimento.
6. Il subentrante, se in possesso dei necessari requisiti soggettivi può iniziare l'attività solo dopo aver presentato la prescritta comunicazione. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro dodici mesi decade il diritto di esercitare l'attività del dante causa.
7. Gli eredi dell'esercente defunto, anche se non in possesso dei requisiti professionali, hanno facoltà di continuare, a titolo provvisorio, l'attività del dante causa per non più di un anno dalla data di comunicazione di subingresso.
8. Al termine del subentro per gestione di azienda il titolare dell'esercizio ha diritto a riassumere in proprio la gestione, previa presentazione del mod. com.1 o com.3 entro 60 giorni. Qualora non inizi l'attività entro il termine di dodici mesi decorrente dalla cessazione della gestione decade dal diritto di esercitare l'attività.
9. Le attività di vendita di cui alle tabelle speciali non possono formare oggetto di cessione a terzi se non unitamente all'attività principale. All'atto della richiesta dovranno essere precisati gli estremi della attività alla quale dette tabelle speciali sono abbinata.

#### ART. 28 FORME SPECIALI DI VENDITA

La vendita al dettaglio può essere esercitata nelle forme speciali previste dal Decreto 114/98, secondo le modalità e nei limiti previsti dallo stesso.

Le forme speciali di vendita si dividono in:

- a) vendite in spacci interni;
- b) vendite mediante apparecchi automatici;
- c) vendite per corrispondenza o mediante sistemi di comunicazione (televisione, internet)
- d) vendite a domicilio.

Le comunicazioni di inizio attività dovranno essere presentate sugli appositi modelli com.4, com.5, com.6 o com.7, e dovranno essere accompagnate da valido documento di identità del dichiarante. Alle stesse si applicano tutte le norme previste dal d.lgs 114/98.

ART. 29  
DISPOSIZIONI GENERALI SULLE VENDITE STRAORDINARIE

Costituiscono forme di vendita straordinaria:

- la vendita promozionale;
- la vendita di liquidazione;
- la vendita di fine stagione.

Alle suddette si applica la normativa prevista dal d.lgs. 114/98 e dal Regolamento Regionale 4/99.

ART. 30  
ORARI E TURNI

La disciplina degli orari e dei turni di chiusura ed apertura degli esercizi di vendita al dettaglio è contenuta in apposita ordinanza sindacale.

ART. 31  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le disposizioni diverse od incompatibili contenute in precedenti regolamenti od altri atti emessi dal comune comunque denominati, aventi valore dispositivo ;

Il servizio attività produttive predispone, entro sessanta giorni dalla data di approvazione del presente