

# **Servizio Attività Produttive E Incoming**

## **D E T E R M I N A Z I O N E**

**DETERMINAZIONE CON IMPEGNO DI SPESA - OGGETTO: PRESA D'ATTO TESTO COORDINATO DEL "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO-COMMERCIALE, DI CUI ALL'ART.22 DELLA L.R.33/1999**

**RACCOLTA GENERALE PRESSO LA  
SEGRETERIA GENERALE**

**N° : 1513 /2018 del : 10/08/2018**

## **Il Dirigente Responsabile del Servizio**

**OGGETTO :** PRESA D'ATTO TESTO COORDINATO DEL "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO – COMMERCIALE DI CUI ALL'ART. 22 DELLA L.R. N. 33/1999.

### **IL DIRIGENTE**

#### **PREMESSO che:**

-con Decreto Sindacale n. 22 del 09/04/2018 è stato conferito l'incarico Dirigenziale del Servizio Attività Produttive, Incoming, Sport alla Dott.ssa Grazia De Simone;

-con la Deliberazione del Consiglio Comunale N.20 del 08/03/2018 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al mandato amministrativo e alla programmazione operativa 2018-2020;

-con Deliberazione del Consiglio Comunale N.21 del 08/03/2018 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario relativo all'esercizio 2018-2020;

-con Deliberazione di Giunta Municipale n. 207 del 15/05/2018 è stato approvato il Piano esecutivo di Gestione per il biennio 2018-2020 ed il Piano della Performance;

Dato atto che con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 25/10/2013 è stato approvato il "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO - COMMERCIALE, AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 33/1999 E SS. MM. ED II.";

Ritenuto opportuno, per una più agevole consultazione del Regolamento allegato alla suddetta Deliberazione, dover redigere un testo coordinato comprensivo degli emendamenti approvati;

#### **VISTI:**

-il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

-il D. Lgs. 118/2011 e s.m.i.;

-lo Statuto Dell'Ente;

-il D. Lgs. n. 50/2016;

-lo Statuto Comunale;

-il Regolamento Comunale di Contabilità;

### **DETERMINA**

- di prendere atto del Testo Coordinato del Regolamento Comunale avente ad oggetto l'adeguamento urbanistico – commerciale ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 33/1999 e ss. mm. ed ii., comprensivo dei correttivi apportati con gli emendamenti approvati nell'ambito della Deliberazione di C.C. n. 64 del 25/10/2013, (riportati in corsivo) Allegato "A" al presente provvedimento;
- di disporre la pubblicazione del testo coordinato del suddetto Regolamento nella Sezione "Regolamenti" del sito web istituzionale dell'Ente;
- di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs.n.267/2000 e dal relativo Regolamento Comunale sui Controlli Interni, il parere favorevole sulla regolarità tecnica in ordine alla legittimità, correttezza e regolarità dell'azione amministrativa è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del dirigente Responsabile del Servizio e fatto salvo il controllo contabile da parte del Responsabile del Servizio Programmazione e Bilancio da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria allegati alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale;
- di dare atto altresì ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L.n.190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento;

- di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo Pretorio Comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs. n. 33/2013, da parte della UOC di riferimento del presente provvedimento;
- di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale dei Controlli Interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Dirigente Responsabile del Servizio.

## ALLEGATO "A"

### REGOLAMENTO PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO - COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 33/1999 E SS. MM. ED II..

#### TESTO COORDINATO CON GLI EMENDAMENTI APPROVATI DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 64 DEL 25/10/2013

(il testo introdotto e/o modificato dagli emendamenti è riportato in corsivo)

#### Art. 1

##### Premessa

Ai fini delle presenti norme richiamate negli articoli che seguono si intendono:

per Decreto, il Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, recante "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio "

per Legge regionale, la Legge regionale 30 novembre 1999, n. 33.

per Documento, il "Documento programmatico" approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale n.131 del 16 novembre 2002.

#### Art. 2

##### Finalità

La presente disciplina e la cartografia allegata contengono le norme di attuazione del Decreto e della Legge e definiscono i criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio nelle zone di insediamento commerciale all'interno del territorio comunale.

L'attività commerciale si fonda sul principio della libertà di iniziativa economica privata ai sensi dell'articolo 41 della Costituzione ed è esercitata nel rispetto dei principi contenuti nella Legge 10 ottobre 1990, n. 287 e nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, recanti norme per la tutela della concorrenza e del mercato.

I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi , nonché i regolamenti di polizia locale alle disposizioni regionali come prescritto dall'artr.22 L.R. n.33/99.

Il presente regolamento stabilisce i principi e le norme generali sull'esercizio dell'attività commerciale.

La disciplina in materia di commercio persegue le seguenti finalità:

- a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;
- b) la semplificazione delle procedure relative agli adempimenti amministrativi afferenti l'esercizio delle attività commerciali;
- c) la tutela del consumatore, con particolare riguardo alla trasparenza dell'informazione sui prezzi, alla provenienza e alla sicurezza dei prodotti, al non utilizzo del lavoro minorile e alla qualificazione dei consumi;
- d) l'efficienza, la modernizzazione della rete distributiva, con particolare riguardo alla crescita qualitativa ed alla capacità competitiva dei sistemi commerciali e naturali e pianificati anche al fine del contenimento dei prezzi;
- e) il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo del ruolo delle piccole imprese, all'evoluzione qualificata delle relazioni tra attività commerciali, contesti territoriali e filiere economiche;
- f) la valorizzazione del lavoro in tutte le sue forme, la salvaguardia e lo sviluppo qualificato delle attività imprenditoriali, con particolare riguardo allo sviluppo e all'aggiornamento professionale degli operatori;
- g) la salvaguardia e lo sviluppo qualificato dei livelli occupazionali, con particolare riguardo al rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro e degli accordi integrativi territoriali;

- h) la promozione e lo sviluppo della concertazione e della governance cooperativa come metodi di relazione e di collaborazione tra gli enti locali, le categorie economiche, le organizzazioni dei lavoratori e le associazioni dei consumatori, anche ai fini della programmazione delle diverse articolazioni e funzioni del sistema distributivo secondo modelli co-evolutivi;
- i) la qualificazione dei servizi commerciali al turista su tutto il territorio.

### **Art. 3**

#### **Definizioni**

Per commercio al dettaglio su area privata si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivende in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del Decreto.

Per esercizio commerciale in sede fissa si intende una pluralità di esercizi commerciali su area privata organizzati come meglio specificato al successivo articolo 5.

Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento destinato alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalatura, vetrine e simili, misurata nell'area calcolata come superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici ed altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6.

Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ed esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o area pubblica o siano integrate con spazi di passaggio comunali ad altri esercizi commerciali.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili e non costituisce superficie di vendita.

La superficie di vendita di un centro commerciale è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Per le ulteriori definizioni relative a "concentrazione, accorpamento, ampliamento, trasferimento, cessazione", si rimanda alle specifiche definizioni di cui all'art.23 della L.R.33/99;

### **Art. 4**

#### **Tipologia degli esercizi di vendita**

Ai sensi dell'art. 4 comma 1, lettere d), e), f), del Decreto e dell'art. 24 della Legge le tipologie di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio oggetto dei presenti criteri, ai quali si applicano differenti procedure per il rilascio delle autorizzazioni, sono così specificati:

a) **esercizi di vicinato**: gli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq (procedura non rientrante nel presente regolamento);

b) **medie strutture di vendita**: gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2.500 mq;

c) **grandi strutture di vendita**: gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore ai 2.500 mq.

L'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento della superficie (anche tramite concentrazione e accorpamento) di una grande struttura di vendita è rilasciata dal Comune, previo parere espresso dalla Regione tramite apposita Conferenza dei Servizi che il Comune indice presso gli Uffici regionali competenti in materia di commercio, nei tempi e nei modi stabiliti dalla normative vigente, in attuazione a quanto disposto dall'art.9 del Dlgs 114/98 e all'art. 29 della Legge regionale n. 33/99

### **Art. 5**

#### **Centro Commerciale**

Ai sensi dell'art. 4 comma 1, lettera g) del Decreto un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a destinazione specifica, con accesso unitario;

Il centro commerciale è composto da un minimo di quattro esercizi, comunicanti fra loro all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune con superficie di vendita complessiva e rientra nella definizione di media o grande struttura in funzione della metratura complessiva. La superficie di vendita di un centro commerciale è quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

Il centro commerciale, è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero e la gestione del Centro deve essere unitaria.

È unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi e ai servizi ad uso collettivo di vario genere o dimensione, pubblici o privati.

## Art. 6

### Norme generali

Le autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di medie e grandi strutture di vendita debbono in tutti i casi essere rilasciate nel rispetto dei criteri di cui al Titolo II, Capo II della Legge (Criteri di programmazione urbanistica territoriale) ed in riferimento alla tipologia e classificazione degli esercizi contenute nell'art. 24 della Legge stessa.

## Art. 7

### Procedimenti autorizzatori

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita, realizzati anche a seguito di accorpamento e concentrazione di preesistenti esercizi in attività, di una media e grande struttura di vendita sono soggetti al rilascio di autorizzazione amministrativa che dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dei presenti criteri.

Nella domanda, che dovrà avvenire sui modelli di cui all'art. 10, comma 5 del Decreto così come modificato dalla L.59/2010, il richiedente dovrà indicare:

1. il settore o i settori merceologici di vendita;
2. l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio commerciale e, in caso di centro commerciale, la superficie di ciascuno degli esercizi previsti nonché delle attività integrative, se previste.

Alla domanda per il rilascio di autorizzazione dovranno essere allegati:

1. planimetria in scala 1:500 della struttura commerciale e dell'area di pertinenza, nella quale siano evidenziate:
  - la superficie complessiva dell'area destinata a parcheggio e la superficie di parcheggi di pertinenza, in dotazione esclusiva alla struttura commerciale;
  - la dislocazione ed il numero dei posti auto;
  - il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica, costituito da varco carrabile e doppia corsia direzionale con l'entrata e l'uscita affiancate, divise e segnalate con relative dimostrazioni, nel rispetto del Codice della strada e relativo regolamento;
  - quotazione planimetrica delle superfici dei parcheggi e indicazione delle relative misure;
  - numero e dimensioni dei parcheggi riservati ai diversamente abili e segnalazione dei relativi percorsi;
  - in caso di attività in Centro Storico, dichiarazione inerente i parcheggi ai sensi dell'articolo 19 della Legge;
2. planimetria in scala 1:200 nella quale siano evidenziate le principali direttrici di comunicazione viaria e dei trasporti pubblici;
3. planimetria in scala non inferiore a 1:200 della struttura commerciale, nelle quali siano evidenziate: a) la distribuzione delle superfici di vendita; b) la distribuzione delle superfici dei locali adibiti ad altri usi; c) spazi dedicati alla movimentazione delle merci;
4. una relazione concernente l'impatto dell'esercizio sulla viabilità della zona, nel caso in cui l'esercizio commerciale abbia una superficie di vendita superiore a 1.000 mq;
5. Certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2000 e ss. mm. ed ii. o relativa istanza presentata all'Amministrazione Comunale in data antecedente di trenta (30) giorni o sessanta (60) giorni in caso di mancanza del parere della ASL competente, sostituito da autocertificazione ed in riscontro alla quale l'Amministrazione Comunale non abbia interrotto i termini del relativo procedimento;
6. Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia o al permesso a costruire ovvero copia integrale della stessa da cui si evinca la destinazione d'uso dell'immobile legittima o legittimata a seguito di sanatoria;
  - 1 Certificazioni e attestazioni tecniche in materia di: impianti (DM n.37/2008), emissioni in atmosfera (Dlgs 152/2006), impatto acustico (art 18 L.R. n 18/2001 e L. n 447/1995), prevenzione incendi ( DPR 151/2011);
  - 2 DIA sanitaria (Regolamento CE n.852/2004 sull'igiene dei prodotti alimentari);
  - 3 Dichiarazione attestante il rispetto della L.13/1989 e ss. mm. e ii., in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - 4 Dichiarazione di impegno a provvedere alla piantumazione entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione dell'area di parcheggio ovvero di altra area pubblica indicata dall'Amministrazione;
  - 5 Ulteriore documentazione istruttoria, eventualmente decisa dall'Ufficio competente per il procedimento amministrativo per comprovate motivazioni e nel rispetto dei termini del procedimento.

Le strutture di vendita con superficie di vendita netta superiore a 800 mq (\*1) devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per automezzi pesanti in attesa di scarico con particolare attenzione agli esercizi di settore merceologico alimentare o misto.

La nuova apertura di esercizi commerciali per le medie o grandi strutture di vendita, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita sono consentite nell'ambito del Comune, purchè avvenga nel rispetto del quadro di compatibilità definito al successivo art. 15.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in sede fissa, autorizzato e ubicato in un centro commerciale, non è consentito al di fuori del suddetto centro commerciale.

La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite al precedente art. 4, è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata sempre nel rispetto del quadro di compatibilità definito al successivo art. 15, e nel rispetto della normativa vigente e dei presenti criteri.

La trasformazione del settore merceologico o l'ampliamento dello stesso, fatte salve le disposizioni dell' art. 30, 5 comma della Legge, sono soggetti ad autorizzazione.

Il Comune effettua il controllo sulle dichiarazioni e o autocertificazioni ricevute a campione ovvero tutte le volte in cui dagli atti emergano elementi di dubbio che inducono necessari ed opportuni approfondimenti di verifiche.

In particolare, i controlli riguarderanno:

- a) la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento;
- b) le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti;
- c) Il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui al successivo art 8, previsti dalla Legge e dal presente Regolamento, per il regolare esercizio delle attività commerciali.

Le autorizzazioni all'apertura o all'ampliamento di medie strutture di vendita saranno rilasciate applicando l'ordine di priorità dettato dall'art.4 della deliberazione di Consiglio regionale n.121/2002. I criteri in parola saranno applicati esclusivamente alle richieste presentate ai competenti Uffici della Amministrazione complete di tutti gli elementi sopra descritti.

Per domande concorrenti si intendono quelle per le quali la documentazione prevista è completa o è stata completata nello stesso giorno, sia rispetto a quanto richiesto per il rilascio della autorizzazione commerciale che per il permesso a costruire.

Per la programmazione della rete distributiva di cui all'art. 6 del Decreto è fatto obbligo di dare comunicazione all'Amministrazione comunale della cessazione degli esercizi commerciali entro 30 giorni dalla stessa.

Per quanto concerne i termini di decadenza della autorizzazione rilasciata sia per le medie e sia per le grandi strutture, si rinvia agli artt 27, 28, 30 L.R. 33/99.

## **Art. 8**

### **Requisiti soggettivi**

Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita:

- a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del Codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per i reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del Codice penale.

## **Art. 9**

### **Subingresso**

In caso di trasferimento della proprietà dell'azienda per atto tra vivi o a causa di morte nonché per il trasferimento della gestione aziendale il soggetto interessato, avente i requisiti morali e professionali, è soggetto alla sola comunicazione al Comune e si applicano le norme di cui all'art. 26, 5 comma del Decreto e art. 30 comma 6 L.R.33/1999

## **Art. 10**

### **Termini del procedimento**

I termini del procedimento relativo al rilascio di autorizzazioni o comunicazioni degli esercizi commerciali di cui al presente Regolamento sono disciplinati dalle disposizioni già previste in merito dal Decreto e dalla Legge.

Per assicurare trasparenza e snellezza all'azione amministrativa e la partecipazione ai procedimenti amministrativi si rimanda all' art. 6 Legge 7 Agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

## Art. 11

### Classificazione delle tipologie di strutture distributive ammissibili.

Le tipologie di esercizi, così come definite al precedente art. 4, che sono insediabili all'interno del territorio comunale, si articolano in base alle caratteristiche quantitative e qualitative nelle seguenti classi dimensionali:

#### Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250.

La loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale.

#### Medie strutture di vendita:

Offerta non alimentare, alimentare e/o mista:

superficie di vendita da 251 a 1000 mq

superficie di vendita da 1001 a 2.500 mq

**Centri commerciali** aventi superficie di vendita complessiva da 251 mq a 2.500 mq.

**Grandi strutture di vendita** offerta non alimentare, alimentare e/o mista: superficie di vendita da 2500 mq

**Centri commerciali** aventi superficie di vendita complessiva da 2.501 mq.

Il loro insediamento è ammissibile in base al quadro di compatibilità funzionale-tipologico di cui al successivo art. 15.

Ai fini della presente normativa sono escluse le forme di vendita indicate dall'art. 4 comma 2 del Decreto.

## Art. 12

### Sviluppo urbano del commercio

Nel rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della Costituzione e nella L.287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato, per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui art. 6, comma 1 del Decreto, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica che scaturiscono dai principi stabiliti all'art. 1 del Decreto.

In particolare, le attività commerciali possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, purchè siano conformi al *quadro di compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano* del commercio di cui all'art.15 del Regolamento nonché nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 18 (criteri per la viabilità), 19 (criteri per la dotazione di parcheggi), 20 (criteri per i centri storici) della LR n.33/99;

## Art. 13

### Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale

Gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali sul territorio comunale si distinguono in:

**1. Addensamenti commerciali:** che sono formati da porzioni di territorio urbano, omogenee e unitarie, comprendenti un complesso di attività commerciali, dislocate su scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale;

**2. Localizzazioni commerciali:** che sono costituite da zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamento commerciali che sono ubicate all'esterno degli addensamenti commerciali.

Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali sono classificate come segue:

#### 1. Addensamenti commerciali:

**a. Addensamento commerciale del centro storico:** costituito dall'insieme degli esercizi ubicati nell'ambito della zona urbana identificata come Quartiere R/0.

**b. Addensamenti commerciali dell'area urbana:** costituiti dagli ambiti commerciali esterni al Quartiere R/0 ed individuati come Quartieri R di ristrutturazione.

#### 2. Localizzazioni commerciali:

**a. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche:** sono costituite dalle aree urbane lambite e percorse da assi viari di primo livello, ubicate in adiacenza all'area residenziale urbana più centrale, costituite dai quartieri Q di espansione, nonché dal Centro Direzionale e da ulteriori Piani di Zona, e Zone urbane di PRG interessate da Programmi Integrati d'intervento e di riqualificazione e Varianti urbanistiche approvate e/o adottate.

**b. Localizzazioni extra-periferiche:** sono classificate come tali le aree ubicate esternamente al centro urbano, sedi potenziali e attuali di attività commerciali medie e grandi, ubicate su un unico fronte strada, su assi e snodi di grande traffico, o ben visibili e ben accessibili da essi.

## Art. 14

### Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali

Sono classificate come addensamenti e localizzazioni commerciali le aree perimetrate e comunque riferite alle zone di PRG individuate come segue:

6. **Addensamento commerciale del centro storico:** coincide con la zona R/0 di PRG coincidente sostanzialmente come nucleo di fondazione;

7. **Addensamenti commerciale dell'area urbana:** coincidono con le zone residenziali R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7;

8. **Localizzazioni urbano-periferiche:** coincidono con le zone residenziali Q1, Q2, Q3, Q4, Q5, R10, R11, il Centro Direzionale, le zone per attività produttive F2 Piave, F2 Epitaffio, le zone servizi E1, E2 di PRG, il Programma Integrato d'Intervento "Porta Nord", i Piani di Zona "ex SVAR", "Zani", "La Rosa", la Variante urbanistica di lottizzazione "Parco dei Pini":

9. **Localizzazioni commerciali extra-periferiche:** sono costituite dalle zone dei Borghi e dalla Marina di Latina così come individuate dal PRG, nonché dalle zone poste sul fronte strada degli assi viari principali, di seguito elencati.

Gli assi viari principali ricompresi nelle localizzazioni commerciali extra-periferiche sono:

- Via Epitaffio, per il tratto da Latina Scalo all'intersezione con Via Pantanaccio;
- Via Piave, da Borgo Piave all'intersezione con il perimetro con il Quartiere R/5;
- Via Vespucci, da Borgo Piave all'intersezione con il perimetro del Quartiere Q/2;
- Strada Statale 148 Pontina, da Borgo Piave sino al perimetro del Quartiere Q4;
- Strada Statale 148 Pontina, dal perimetro del Quartiere Q5 sino ai confini del territorio comunale (intersezione con Rio Martino);
- Strada Statale 148 Pontina, da Borgo Piave sino ai confini del territorio comunale (Comune di Aprilia);
- Via del Lido dall'intersezione con la S.S. 148 Pontina, sino all'intersezione con il Canale Mastropietro;
- Strada Statale 156 dei Monti Lepini, dalla rotonda del Piccarello sino a Borgo S. Michele;
- Via Isonzo, dal perimetro del Quartiere R/6 sino all'intersezione con la S.S. 148 Pontina.

Sono fatte salve le indicazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale relative al progetto "Porte della Città" i cui ambiti risultano inseriti lungo alcuni degli assi viari suddetti.

## Art. 15

### Quadro di compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio

In base alle finalità assunte, il Piano si presta a sviluppare quei processi di integrazione della rete anche allo scopo di recuperare quelle parti di essa già esposte alla marginalizzazione e nel contempo di qualificare, in chiave specialistica, quella parte del sistema distributivo avente maggiore attrattività territoriale, con il sotteso obiettivo di limitare la mobilità della popolazione e d'altra parte di garantire il generale miglioramento degli standard qualitativi.

Per ciascun addensamento e localizzazione commerciale, così come ricompresi all'interno delle zone omogenee di PRG al precedente art. 14, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali in base alle quali ammettere l'insediamento delle attività commerciali riepilogate nel seguente quadro:



Classi dimensionali delle tipologie commerciali	Superficie di vendita	Addensamenti		Localizzazioni		
		Centro storico	Area urbana	Urbano periferiche		Extra-urbane
		QUARTIERI/ZONE DI P.R.G. (PPE, PdZ, ecc.)				
		R/0	R/1, R/2, R/3, R/4, R/5, R/6, R/7	Centro Direzionale, PdZ-SVAR, PdL-Parco dei Pini (*)11	R/10, R/11, Q/1, Q/2, Q/3, Q/4, Q/5, E1, E2, F2-Piave, F2-Epitaffio, PdZ-Zani, PdZ-La Rosa, PII-Porta-Nord	Borghi e Marina di Latina
Media struttura (compreso Centro Commerciale)	251-800 mq	Ammissibile (con deroga ubicazione al 1° P.)	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile (con deroga ubicazione al 1° P. per la Zona Marina di Latina)
Media struttura (compreso Centro Commerciale)	801-2.500 mq	Ammissibile ad esclusione dei Centri Commerciali (*)2	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile (Borghi) / Ammissibile (Marina di Latina) (*)4
Grande struttura	Oltre 2.500 mq	Non ammissibile	Non ammissibile	Ammissibile	Non ammissibile	Non ammissibile
Centro Commerciale	Oltre 2.500 mq	Non ammissibile	Non ammissibile	Ammissibile (*)3	Non ammissibile	Non ammissibile

<b>Assi Viari principali</b>	<b>1) Via Epitaffio</b> (da Latina Scalo a intersezione Via Pantanaccio)	<b>2) Via Piave</b> (da B.go Piave a perimetro Quartiere R5)	<b>3) Via Vespucci</b> (da B.go Piave a perimetro Quartiere Q2)	<b>4) S.S. 148 Pontina</b> (da B.go Piave a Quartiere Q4)	<b>5) S.S. 148 Pontina</b> (da Quartiere Q5 sino a Rio Martino)	<b>6) S.S. 148 Pontina</b> (da B.go Piave a Comune di Aprilia)	<b>7) Via del Lido</b> (da S.S.148 a canale Mastropietro)	<b>8) S.S. 156 Monti Lepini</b> (da rotonda Piccarello a B.go S. Michele)	<b>9) Via Isonzo</b> (da perimetro Quartiere R6 a intersezione S.S. 148 Pontina)
<b>Classi dimensionali delle tipologie commerciali</b>									
Media strutture 251-800 mq (compreso Centro commerciale)	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile
Media struttura 801-2.500 mq	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile
Grandi strutture oltre 2.500 mq	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile
Centri Commerciali oltre 2.500 mq	Ammissibile (solo siti dismessi – deliberaz. n. 739/2009)	Non Ammissibile	Non Ammissibile	Non Ammissibile	Non Ammissibile	Ammissibile (solo siti dismessi – deliberaz. n. 739/2009)	Non Ammissibile	Ammissibile (solo siti dismessi – deliberaz. n. 739/2009)	Non Ammissibile

La compatibilità funzionale di cui al presente Quadro costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali.

Parimenti, la variazione di superficie di vendita che comporti il passaggio da una classe dimensionale all'altra è soggetta anch'essa al vincolo inderogabile della compatibilità di cui al medesimo Quadro funzionale.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è ammesso all'interno delle localizzazioni extra-urbane, e degli assi viari principali indicati nel precedente art.14; le medie strutture di vendita dovranno insediarsi sul fronte strada degli assi viari sopra elencati, o in luogo facilmente accessibile dagli stessi, sempre nel rispetto dei criteri di cui al Titolo II, Capo II della Legge.

Per quanto attiene la richiesta di insediamento di grandi strutture/centri commerciali con superficie superiore a mq 2.500, non individuati nella localizzazione di cui al precedente Quadro di compatibilità, si procederà di volta in volta alla procedura di approvazione di competenza regionale, previa verifica di congruità urbanistica o adeguamento della strumentazione urbanistica vigente.

## **Art.16**

### **Ammissibilità degli insediamenti commerciali**

Nelle zone ricomprese negli addensamenti e localizzazioni individuate al precedente art. 14, si applicheranno le soglie dimensionali per le superfici di vendita previste dal Quadro di compatibilità tipologico-funzionale, semprechè siano compatibili con le quantità, le destinazioni d'uso e le prescrizioni (parametri, indici di edificabilità, ecc.) previste dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia.

In termini generali, pertanto, ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali si dovrà verificare l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto al Quadro di compatibilità tipologico-funzionale di cui al precedente art.15, oltre alla conformità alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni (parametri, indici di edificabilità, ecc.) previste dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, nonché al rispetto degli strumenti urbanistici-territoriali sovraordinati (PTP, PTPR, PAI, ecc.) a quelli comunali e di eventuali vincoli di natura ambientale.

In deroga alle previsioni di destinazione d'uso e alle prescrizioni di cui al precedente comma, *si consente:*

10. *nella Zona R/0 l'espansione, ai piani superiori, dei locali adibiti ad esercizi commerciali siti al piano terra fino ad un massimo di mq. 2500;*

11. *nella Marina di Latina di prevedere la possibilità del cambio di destinazione d'uso "a commerciale" al piano terra di tutti gli edifici esistenti prevedendo, altresì, la possibilità di espansione, ai piani superiori, fino ad un massimo di mq. 2500 (\*)10.*

Tale deroga viene concessa fatto salvo il rispetto delle soglie dimensionali per le superfici di vendita previste dal Quadro di compatibilità tipologico-funzionale, nonché delle normative di carattere edilizio, quali quelle igienico-sanitarie, di staticità degli immobili, di sicurezza, ecc.

Viene stabilito, comunque, il principio del mantenimento delle strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore dei presenti criteri, consentendone, in ogni caso, il trasferimento di sede all'interno del medesimo addensamento o localizzazione nella quale sono ubicate, con eccezione dell'addensamento commerciale del Quartiere R/0 di PRG, sempre nel rispetto dei criteri di cui al Titolo II, Capo II della Legge.

Il trasferimento di sede delle strutture di vendita esistenti all'interno di addensamenti o localizzazioni diverse da quella originaria, sono comunque, assoggettate alla verifica dell'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto al Quadro di compatibilità tipologico-funzionale di cui al precedente art. 15.

*Potranno essere ammessi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, relativi ad immobili le cui istanze di condono edilizio siano state debitamente presentate ai sensi delle Leggi n.47/85, n.724/94 e n.326/2003, giusta la deroga di cui all'art.12 comma 1 lettera a) del Documento Programmatico Regionale del 06/11/2002 approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.131/2002 (\*)9.*

## **Art.17**

### **Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

Per le nuove aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno di parcheggi ai sensi dell'art. 19 della Legge, secondo i seguenti criteri.

Ai fini della dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali, si dovrà applicare la misura stabilita dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm. e ii., o, se maggiore, quella di seguito stabilita per ciascuna tipologia di struttura di vendita.

Relativamente alle **medie strutture** di vendita, i parcheggi devono essere dimensionati nella misura minima di mq 1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;

I parcheggi dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;

Le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno dovranno essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

Il numero di posti auto dovrà essere determinato in relazione ad una superficie minima di 20 mq per ciascun parcheggio di sosta di relazione.

Relativamente alle **grandi strutture** di vendita i parcheggi devono essere dimensionati nella misura minima di mq 2 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di mq 1 di ogni mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci ove non sia diversamente organizzato. *Vanno previsti inoltre spazi di parcheggio e una quota di parcheggi rosa riservati a donne in stato di gravidanza (\*)***5**.

*Ai sensi del comma 2 dell'art.5 del D.M. 1444/68 nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima, misurata al netto delle sedi viarie, di 40 mq destinata a parcheggi pubblici in aggiunta a quelle di cui all'art.19 della Legge Regionale Lazio n.33/99 (\*)***8**;

È facoltà dell'Amministrazione di ridurre le dotazioni minime di parcheggi per particolari aree, in base ad elementi circostanziati sui flussi di utenza tenendo conto dei seguenti dati oggettivi di analisi per le seguenti quote:

a) La quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

b) La quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della Città;

c) La quota parte della domanda di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

Relativamente alle zone definite Quartiere R/0, o eventualmente in aree limitrofe, assicurare che:

1) Siano reperiti parcheggi nella misura di mq/mq di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie, *i negozi di musica e per gli esercizi commerciali concernenti prevalentemente prodotti di attività editoriale (\*)***6**;

2) Sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al numero 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta;

## **Art. 18**

### **Salvaguardia dei beni culturali e ambientali**

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali e secondo le finalità indicate all'art. 6 del Decreto.

Per singole porzioni delle zone urbane storico-ambientali, l'Amministrazione comunale, sulla base di specifici studi e approfondimenti, può con apposito atto deliberativo, regolamentare la localizzazione delle strutture di vendita nell'ambito dei centri storici, attraverso appositi programmi d'intervento, ai sensi dell'art. 20, 1<sup>^</sup> comma della Legge ed applicare le compatibilità previste per l'addensamento commerciale del centro storico.

## **Art.19**

### **Regolamentazione delle aree di sosta**

Nel centro abitato, e in specifico particolare negli addensamenti commerciali, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.

La definizione del suddetto orario è stabilita con apposita regolamentazione.

## **Art.20**

### **Principio della correlazione tra le autorizzazioni commerciali ed i titoli abilitativi edilizi**

I Titoli abilitativi edilizi in genere, relativi alle strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto della normativa vigente, seguendo il principio della correlazione tra detti titoli e l'autorizzazione commerciale, secondo quanto indicato dal Decreto e dall'art. 22, 1 comma lett. e) della Legge.

## **Art.21**

### **Efficacia e validità delle autorizzazioni**

L'apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione per apertura, trasferimento, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico, o comunque per altra fattispecie, deve avvenire, pena la revoca del Titolo, entro i termini previsti dall'art. 30 della Legge.

## **Art.22**

### **Norma di rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato si rimanda alla normativa vigente in materia ed al "Documento programmatico" approvato con la Deliberazione del Consiglio della Regione Lazio 6 novembre 2002 n. 131.

I presenti criteri sostituiscono ogni eventuale precedente normativa regolamentare in materia ove contrastante.

## **Art.23**

### **Conclusioni**

Agli effetti del piano commerciale gli strumenti di scala territoriale non forniscono indicazioni specifiche se non quella di "favorire l'offerta localizzativa" per le imprese produttrici di beni e servizi e quella di "contenere lo svuotamento del territorio urbano conseguente alla crisi del commercio". L'Amministrazione Comunale si prefigge, con la redazione del presente Regolamento, la mediazione tra le due finalità in termini di individuazione di nuove aree per la media e grande distribuzione, ma anche di incentivazione di politiche di riqualificazione dei comparti centrali.

## **NOTE**

(\*)1 - Testo modificato con Emendamento n.1.

(\*)2 - Testo modificato con Emendamento n.2.

(\*)3 - Testo modificato con Emendamento n.3.

(\*)4 - Testo modificato con Emendamento n.4.

(\*)5 - Testo modificato con Emendamento n.5.

(\*)6 - Testo modificato con Emendamento n.6.

(\*)8 - Testo introdotto con Emendamento n.8.

(\***9**) - Testo introdotto con Emendamento n.9.

(\***10**) - Testo modificato con Emendamento n.10.

(\***11**) - Testo modificato con Emendamento n.11.

Responsabile di procedimento: De Simone Dott.ssa Grazia

Latina, 10/08/2018

**Il Dirigente Responsabile del Servizio  
De Simone Grazia**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*