

**COMUNE DI  
ALBUGNANO  
PROVINCIA DI ASTI**

**APPROVAZIONE CRITERI COMUNALI DI  
CARATTERE COMMERCIALE**

**( L.R. n.28/99, D.C.R. 30 marzo 2006 59-10831 )**

**INDIRIZZI NORMATIVI E PROCEDURALI**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 16 DEL 02-08-2012

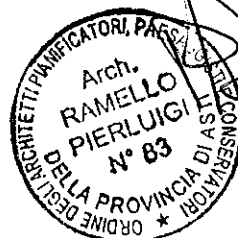
CONSULENZA TECNICA

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30  
14100 ASTI

Dr. Arch. PIERLUIGI RAMELLO



## ART.1 NORME DI LEGGE

Il Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114 costituisce il riferimento nazionale in merito alla normativa sul commercio e ne stabilisce i principi e le norme generali sull'esercizio dell'attività.

La Regione Piemonte con specifici atti : Legge 12/11/1999 n. 28, D.C.R. 29/10/1999 n. 53-13414, Legge 30/12/2003 n.37, D.C.R. 23/12/2003 n.347 -42514 , D.C.R. 24/03/2006 n. 59 – 10831 definisce le norme di indirizzo generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa ed i criteri di programmazione urbanistica di riferimento per il territorio regionale.

## ART. 2 DEFINIZIONI GENERALI

### 2.1) COMMERCIO ALL'INGROSSO

Per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

### 2.2) COMMERCIO AL DETTAGLIO

Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.

Sono esclusi dalle norme stabilite dal sopra citato D. Lgs n.114/98 e fanno riferimento alle specifiche leggi di settore:

- a) i farmacisti ed i direttori di farmacia delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi delle specifiche leggi di settore;
- b) i titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge ai sensi delle specifiche leggi di settore;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi delle specifiche leggi di settore;
- d) ai produttori agricoli singoli e/o associati i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile ai sensi delle specifiche leggi di settore;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui alle specifiche leggi di settore;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni

- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse
- k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

### 2.3) VENDITA CONGIUNTA INGROSSO DETTAGLIO

La vigente legislazione regionale sul commercio ammette la possibilità di vendita congiunta ingrosso dettaglio, in deroga ai disposti dell'art.26, comma 2, del D. Lgs 114/98, per le seguenti attività:

- . macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- . materiale elettrico;
- . colori e vernici, carte da parati;
- . ferramenta e utensileria;
- . articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- . articoli da riscaldamento;
- . strumenti scientifici e di misura;
- . macchine per ufficio e relativi accessori;
- . auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- . combustibili;
- . materiale per l'edilizia;
- . legnami.

### 2.4) SUPERFICIE DI VENDITA

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa ( ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera c) del D.lgs n.114/98) è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o della D.I.A.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'art.7 del Decreto legislativo n.114/98, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto legislativo n.114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971 n.426, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune ed operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di

cui all'art.7 del Decreto legislativo n.114/98 e nel quale oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7.

## 2.5) SUPERFICIE ESPOSITIVA

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili, l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall' art.19 dell'allegato "A" alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

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

## 2.5 ) AMPLIAMENTO /CONCENTRAZIONE/ACCORPAMENTO

Si intende per ampliamento di una superficie di vendita, attuata mediante l'utilizzo di altre superfici di vendita ( es. esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ecc.) dotate della medesima titolarità al momento della richiesta.

Si intende per concentrazione la compresenza in una nuova struttura di vendita di esercizi di vicinato, medie o grandi strutture di vendita dotate della medesima titolarità al momento della richiesta.

Si intende per accorpamento l'ampliamento della superficie di una media o grande struttura di vendita mediante l'utilizzo di superfici di altri esercizi di vicinato, di altre medie o grandi strutture di vendita di medesima titolarità all'atto della richiesta

## 2.6) ATTIVITA' PREVALENTE

L'attività prevalente svolta nell'esercizio commerciale deve essere dichiarata dal soggetto interessato e va determinata in riferimento al volume globale annuo dell'intero esercizio, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi (come autocertificato dal legale rappresentante o titolare). La prevalenza può essere determinata in subordine anche attraverso il criterio della superficie destinata alla vendita, qualora il primo criterio non possa agevolmente essere applicato.

## 2.7 ) ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così classificati:

### **Esercizi di vicinato**

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

### **Medie strutture di vendita**

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

### **Grandi strutture di vendita**

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

### **Centro commerciale**

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) del D lgs n.114/98, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salvo la deroga

dell'art.7, comma 2 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 del sopra citato allegato "A", ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici ( vie o piazze ) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate ai sensi dell'art.51 della LR n.56/77 e s.m.i.

b) siano acquisite quali urbanizzazioni primarie o secondarie ai sensi dell'art.51 della della LR n.56/77 e s.m.i. in modo che sia garantita la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche e quindi non sussista più il requisito della specifica ed unica destinazioni d'uso ( commerciale al dettaglio ).

c) tali vie o piazze devono essere collegate funzionalmente con la viabilità urbana o extraurbana.

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private di cui al comma 2 art.25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività presenti nell'area" dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

I centri commerciali sono così classificati:

Centro commerciale classico : è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

L'edificio è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore sulla base delle vigenti norme di legge.

Centro commerciale sequenziale : è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari, ricavati in area a destinazione commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui ai punti precedenti, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici.

Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall' art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificato dalla Legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 dell'allegato A alla DCR 24 marzo 2006 n. 59-10831.

Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo.

Centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale ( addensamenti commerciali urbani ed extraurbani ) che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e di marketing.

Nell'ambito delle proprie competenze, il Comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali.

Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

Centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche, come disciplinata dal decreto legislativo 114/98.

## 2.8 ) DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale è il complesso di prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare ( settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare ( settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista ( determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).
- d) L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista , ai fini della "Classificazione delle tipologie di strutture distributive", quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'art.4, comma 1, lettera d) del D.lgs n. 114/98, tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

## 2.9 ) CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e classificati quali "Comuni minori" sono così classificabili:

### MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta alimentare e/o mista

- M-SAM1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 250 mq.)  
 M-SAM2 (con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq.)  
 M-SAM3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

Offerta extralimentare

- M- SE1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 400 mq.)  
 M- SE2 (con superficie di vendita da 401 mq. a 900 mq.)  
 M- SE3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Offerta commerciale mista

- G- SM1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 4500 mq.)  
 G-SE1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 3500 mq.)

### CENTRI COMMERCIALI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- M- CC (con superficie di vendita da 1501 mq. a 1500 mq.)

## 2.10) FORME SPECIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Esse comprendono :

- a) spacci interni
- b) apparecchi automatici
- c) vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione

- d) vendita effettuata presso il domicilio dei consumatori
- e) propaganda a fini commerciali
- f) commercio elettronico

Per tutte queste attività valgono le specifiche disposizioni contenute nel Titolo VI "Forme speciali di vendita al dettaglio", artt. 16,17,18,19,20,21 del D. Lgs 114/98.

- g) vendita di giornali, quotidiani e periodici

Per tutte queste attività valgono le disposizioni contenute nelle specifiche normative di settore

- h) parafarmacie

Per tutte queste attività valgono le disposizioni contenute nelle specifiche normative di settore ( Decreto Visco-Bersani – Legge n. 248/2006 )

- i) panifici

Per tutte queste attività valgono le disposizioni contenute nelle specifiche normative di settore ( Decreto Visco-Bersani – Legge n. 248/2006 )

- l) vendite temporanee

Il Comune può rilasciare autorizzazioni di vendita temporanea in occasione di particolari manifestazioni, eventi pubblici o mercati, ai possessori dei requisiti soggettivi di cui all'art.5 del D. Lgs. N. 114/98.

## 2.11) REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA ( AUTORIZZAZIONI – COMUNICAZIONI )

L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della Costituzione e nella Legge n. 287/1990.

Le nuove aperture, i trasferimenti, le variazioni della superficie e del settore merceologico degli esercizi commerciali sono normate al Titolo quarto, art. 15 dell'allegato "A" alla DCR 24 marzo 2006 n. 59-10831 e dalle specifiche L.R. n.28/99 e n.37/03, in attuazione del D.Lgs n.114/98, esse potranno essere dovranno rispettare inoltre le indicazioni normative contenute nelle "N.T.A" e nelle "Schede di sintesi" del PRGI.

In particolare la variante di adeguamento al commercio del vigente PRGI definisce l'ammissibilità della destinazione d'uso commerciale all'interno delle singole zone urbanistiche.

## 2.12) NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

1. Le **nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico** sono consentite nelle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della L.R. 56/77 e s.m.i.) destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 e dei vincoli di compatibilità urbanistica di cui agli articoli 23, 25, 26, 27 e 28 degli indirizzi e criteri regionali.

2. Le **nuove aperture** di esercizi commerciali, fatte salve le disposizioni di cui al all'articolo 15, comma 3, degli indirizzi e criteri regionali, sono consentite nel rispetto delle norme del presente provvedimento e sono soggette:

- a) ad **autorizzazione**, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, che è concessa nel rispetto degli indirizzi e criteri regionali, con le procedure di cui alla D.G.R. numero 43 – 29533 del 01/03/2000 e s.m.i. e del presente atto;
- b) a **comunicazione**, nel caso di esercizi di vicinato, con le procedure di cui al presente atto, nel rispetto della normativa sopra richiamata. Qualora si tratti di esercizi di vicinato presenti in un centro commerciale, gli stessi sono sottoposti al regime dell'autorizzazione o autorizzazione dovuta.

3. Il **trasferimento di sede** di un esercizio commerciale è disciplinato come segue:

- a) per gli esercizi di vicinato: nell'ambito del comune, è soggetto a comunicazione, fatte salve le prescrizioni di seguito indicate, previa verifica degli aspetti urbanistici di cui agli indirizzi regionali ed al presente atto;
- b) per le medie e grandi strutture di vendita autorizzate ai sensi della L. 426/71: nell'ambito dello stesso addensamento commerciale e della stessa localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli indirizzi e criteri regionali. In tutti gli altri casi, compresi i trasferimenti in addensamenti uguali tra loro, è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli indirizzi regionali e del presente atto, nonché delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta Regionale.

4. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori da un centro commerciale non è mai consentito. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico, sequenziale o autorizzato ai sensi della L. 426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica di conformità con quanto previsto dall'articolo 25 degli indirizzi e criteri regionali, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20 per cento della superficie originaria autorizzata. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto delle disposizioni regionali.

5. Le variazioni di superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive, così come definite all'articolo 8, comma 2 degli indirizzi e criteri regionali, sono soggette a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle disposizioni regionali con automatica revoca del precedente atto autorizzativo.

6. Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 250 mq. e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, sono considerate fisiologiche purchè nell'ambito della tipologia compatibile e sono soggette ad autorizzazione dovuta.

7. Gli **ampliamenti** o le riduzioni di superficie di vendita che superano il limite di cui al comma 6, sono disciplinati come segue:

- a) sono soggetti ad **autorizzazione dovuta** nel caso di medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli ampliamenti e le riduzioni che non comportino il cambio di tipologia distributiva, così come definita all'articolo 8 delle disposizioni regionali, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della legge n. 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 25 degli indirizzi e criteri regionali;
- b) sono soggetti ad **autorizzazione dovuta** nel caso di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma 9 fino al 20 per cento della maggiore superficie originaria che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, così come definita all'articolo 8 delle disposizioni regionali, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate ai sensi della legge n. 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno dei parcheggi di cui all'articolo 25 degli indirizzi e criteri regionali;
- b bis) nel caso di grandi strutture di vendita (centri commerciali) gli accorpamenti di cui alla lettera b) non devono comunque superare il 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale;



- c) in tutti gli altri casi sono soggetti a **nuova autorizzazione** che è rilasciata nel rispetto delle norme regionali e del presente atto.

8. La **modifica o l'aggiunta di settore merceologico** è soggetta:

- a) a **nuova autorizzazione**, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, nel rispetto delle compatibilità di cui al precedente articolo 3, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 25 degli indirizzi e criteri regionali;
- b) a **comunicazione**, nel caso di esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni particolari eventualmente previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana di cui all'articolo 18 degli indirizzi e criteri regionali.

9. Il **rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita** previste dai commi che precedono, ubicate in tutti i "luoghi del commercio", è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane.

Nei casi in cui l'apertura, l'ampliamento di una media struttura di vendita siano soggetti a D.I.A. o S.C.I.A., alla richiesta di autorizzazione comunale deve essere allegata la specifica documentazione asseverata, prevista per la D.I.A. o S.C.I.A. ; nel caso in cui gli interventi siano soggetti a Permesso di costruire contestualmente alla istanza di autorizzazione di cui all'art.8 del D. Lgs 114/98 deve essere presentata istanza di Permesso di costruire, allegando i necessari elaborati di progetto e la documentazione necessaria.

## 2.13 ) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E NORME DI SALVAGUARDIA

Le nuove aperture, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali in sede fissa previste sono soggette al rispetto delle specifiche norme di carattere tipologico e di tutela contenute nelle NTA del P.R.G.I., in particolare per le parti soggette a specifica tutela previste ai sensi dell'art. 24 della L.R. n.56/77 e s.m.i e del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non sono invece attualmente riconoscibili nel tessuto edificato esistente, ai fini di una loro specifica tutela, attività commerciali definibili, ai sensi del 1° e 2° comma dell'art.23 dell' "Allegato A" della D.C.R. 24marzo 2006, n. 59 – 10831.

Resta demandata alla specifica Variante di adeguamento al vigente P.R.G.I. l'individuazione di eventuali specifici ambiti con tali caratteristiche e la predisposizione di una norma di tutela.

## ART.3 ) CLASSIFICAZIONI

### 3.1) CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

Secondo i disposti dell'art.11 e dell'Allegato 2 ( D.C.R. 24 marzo 2006, n.59-10831 ) il Comune di Albugnano risulta compreso tra i "Comuni minori" della Provincia di Asti.

Tali Comuni vengono definiti "minori" in quanto hanno popolazione residente inferiore a 3.000 abitanti e risultano sedi di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.

### 3.2) CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO

All'interno di tali Comuni la legge ammette il riconoscimento delle seguenti zone commerciali, nel rispetto dei disposti dell'art. 12 della sopra citata DCR 24/03/2006, n. 59-10831:

A.1 Addensamenti storici rilevanti

- A.4 Addensamenti commerciali urbani minori ( o deboli )
- A.5 Addensamenti commerciali extraurbani ( arteriali )
- L.1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate
- L.2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.

#### **ART. 4) CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALI**

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'art.8, comma 3 del d.lgs 114/98.

Gli addensamenti commerciali, così come definiti dall'art.12 della DCR 24/03/2006, n. 59-10831 e riportati nel precedente punto 1b) della presente, devono essere riconosciuti dal Comune nell'ambito del proprio territorio comunale, nel rispetto dei parametri e criteri di cui all'art. 13 della DCR 24/03/2006, n. 59-10831:

##### **A.1 Addensamenti storici rilevanti**

Essi sono riconoscibili nell'area centrale e nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico così come definiti dall'art.24 della L.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i.

##### **A.4 Addensamenti commerciali urbani minori o deboli**

Essi sono riconoscibili in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2, A.3, sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale anche dei comuni minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

##### **A.5 Addensamenti commerciali extraurbani ( arteriali )**

Essi costituiscono gli ambiti esterni al tessuto residenziale, sedi attuali di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimite, ubicati lungo assi o nodi di traffico extraurbano.

##### **L.1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate**

Sono le aree ubicate nel tessuto residenziale preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

##### **L.2 Localizzazioni commerciali urbano - periferiche non addensate**

Sono le aree ubicate ai bordi del tessuto residenziale urbano dei Comuni. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

#### **4.1) ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE NEL TERRITORIO COMUNALE**

Dall'analisi della attuale dotazione di attività commerciali esistenti nel territorio comunale e dalle caratteristiche socio-economiche esistenti e di progetto, nel territorio comunale di Albugnano si può riconoscere il seguente "Addensamento commerciale "

## **ART. 6) REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA, VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA', STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO PARCHEGGI**

La destinazione d'uso commerciale, ammessa nelle singole Zone urbanistiche, consente la realizzazione di insediamenti commerciali previo il rispetto delle condizioni di compatibilità con la viabilità, con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato.

Tali condizioni sono stabilite nel Regolamento comunale di polizia e circolazione urbana.

La specifica Variante di adeguamento alla L.R. sul commercio, del vigente P.R.G.C., definisce conformemente ai disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed all'art. 25 dell'Allegato "A" della D.C.R. 24/03/2006, n. 59-10831, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie distributiva e ne definiscono le specifiche modalità attuative.

## **ART. 7) INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI E PER IL RECUPERO DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE**

### **7.1) PROGRAMMI DI QUALIFICAZIONE URBANA**

I Comuni, anche su proposta dei privati e/o con il loro concorso, nel rispetto dei principi del D. Lgs n.114/98 e dei contenuti della presente normativa possono adottare, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, specifici programmi di qualificazione urbana ( P.Q.U.), essi possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, con esclusione degli addensamenti A5 e delle localizzazioni L2, interessati dalla presenza di insediamenti commerciali e devono comprendere anche le aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, i pubblici servizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago e di artigianato di servizio.

Tali programmi sono adottati dal consiglio comunale congiuntamente ad un programma di attuazione che deve contenere tra l'altro, anche i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori partecipanti al programma ed un dettagliato piano finanziario.

I programmi di qualificazione urbana vengono previsti allo scopo di rivitalizzare e tutelare lo sviluppo locale della rete distributiva , anche in riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed urbanistico edilizia; per la loro attuazione i Comuni possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici, per tale scopo destinati.

### **7.2) PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTA' MINORI**

I Comuni sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, al fine di promuovere la permanenza di un adeguato servizio di vicinato, possono adottare all'interno di realtà urbane minori, con esclusione degli addensamenti A.5 e delle localizzazioni L.2., programmi integrati di rivitalizzazione ( P.I.R.), anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi.

Sono considerate realtà urbane minori i comuni con meno di 3.000 abitanti o le frazioni o le parti omogenee del territorio comunale urbanizzate con meno di 3.000 abitanti, o i quartieri di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati da condizioni di marginalità economica e/o servizi, privi di commercio alimentare nel raggio di 500 m.

I Comuni per la realizzazione degli interventi di carattere strutturale utilizzano gli strumenti di pianificazione del territorio e di concertazione previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente; in tal caso il P.I.R. né può costituire parte integrante e sostanziale.

Tali programmi, che possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici per tale scopo destinati, sono adottati dal consiglio comunale, anche su proposta di soggetti privati e sono

corredati da un programma di attuazione che deve contenere tra l'altro, anche i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, nonché un piano finanziario degli investimenti.

#### **ART. 8) APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E DEGLI ATTI PRESUPPOSTI E COMPLEMENTARI**

Ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale sul commercio e dell'articolo 6, comma 5 del D. Lgs n.114/98 i Comuni devono adeguare la propria strumentazione urbanistica approvando li seguenti atti, secondo il sotto indicato ordine:

- a) i criteri comunali di cui all'art.8, comma 3 del D. Lgs 114/98 ed all'art. 4 comma 1 della Legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
- b) l'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del D. Lgs. 114/98; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- c) il regolamento di polizia locale e annonaria ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D. Lgs 114/98, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della presente normativa;
- d) le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del D. Lgs n.114/98 e dell'articolo 4 della Legge regionale sul commercio.