



**COMUNE DI  
S.STINO DI LIVENZA  
(PROVINCIA DI VENEZIA)**

**INSEDIAMENTO DELLE  
ATTIVITA' COMMERCIALI  
(L.R. 13 agosto 2004 n. 15 - Art.14)**

# **CAPO 1**

## **Oggetto e Definizione**

### **Art. 1 - Oggetto**

Il presente Regolamento disciplina l'insediamento di medie strutture di vendita, in attuazione della Legge regionale 13 agosto 2004 n. 15, di seguito definita "Legge regionale".

### **Art. 2 – Definizione**

Ai sensi della Legge regionale, artt. 7, 8 e 17, ai fini del presente Regolamento s'intendono:

- a) struttura di vendita "media-piccola": una struttura con superficie di vendita da 251 a 1.000 mq.;
- b) struttura di vendita "medio-grande": una struttura con superficie di vendita da 1.001 a 2.500 mq.;
- c) grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500, con un massimo di mq. 15.000;
- d) centro commerciale: una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituito da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici;
- e) parco commerciale: l'aggregazione di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi i limiti di 2.500 mq.;
- f) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce;
- g) concentrazione: la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del Comune, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda;
- h) accorpamento: l'ampliamento delle superfici di medie e/o grandi strutture di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito del Comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita altre strutture di vendita preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del Comune purchè rientranti nell'ambito dei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e grandi strutture di vendita;
- i) domande di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita concorrenti: quelle presentate lo stesso mese di calendario che concorrono per la medesima area o zona commerciale;
- j) criterio di correlazione: la corrispondenza tra il titolo edilizio e l'autorizzazione commerciale;
- l) area commerciale: la porzione di territorio ritenuta dall'Amministrazione omogenea da un punto di vista sociale, commerciale ed economico.

## **CAPO II**

### **PROGRAMMAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 3 - Durata della programmazione**

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale, la programmazione comunale ha la stessa durata di quella regionale e precisamente di tre anni. Le norme di programmazione relative a ciascuna fase

hanno efficacia fino all'entrata in vigore della nuova normativa programmatoria regionale e del Regolamento comunale.

#### **Art. 4 - Ambito territoriale di programmazione**

Le aree sovracomunali o provinciali di cui all'art. 5, comma 1, lettera a), della Legge regionale, sono individuate dalla Provincia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'ambito di quanto previsto dall'art. 22, comma 1, lettera m), della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio".

In fase di prima applicazione della Legge regionale, i Comuni appartenenti alle aree sovracomunali sono ripartiti negli allegati A e B della Legge regionale medesima;

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una nuova media struttura è soggetta ai criteri dell'art. 14 della Legge regionale ed all'indice di equilibrio definito dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 496 del 18 febbraio 2005;

La verifica dell'indice di equilibrio non si applica nei seguenti casi:

- a) nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore ai mq. 1.000;
- b) ampliamento di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 nel limite dimensionale di q. 1.000;
- c) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno 3 anni con superficie inferiore a mq. 1.000 che, per effetto dell'ampliamento, superano i 1000 mq.;
- d) ampliamento di medie strutture di vendita operanti da almeno tre anni con superficie di vendita superiore a 1.000 mq..

#### **Art. 5 - Medie strutture autorizzabili.**

E' consentito il rilascio di autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento, l'accorpamento e concentrazione di medie strutture di vendita di cui all'art. 17, comma 1, lett. a, della L.R. 15/2004 (da 251 a 1.000 mq.) nell'osservanza dei seguenti criteri:

##### **A) – Esercizi del settore non alimentare generico**

Sono consentiti previa autorizzazione rilasciata dal competente Servizio, la nuova apertura, il trasferimento e l'ampliamento di medie strutture di vendita fino a 1.000 mq. che possono essere localizzate nelle aree evidenziate negli elaborati allegati alla presente regolamentazione, purchè tale localizzazione non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici.

##### **B) - Esercizi del settore alimentare**

Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura, l'ampliamento di superficie di vendita e il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita con superficie fino a 1.000 mq. del settore alimentare è consentito purchè tali strutture siano localizzate nelle aree evidenziate nell'elaborato allegato sub 1 al presente provvedimento (zona Bivio Triestina), purchè tale localizzazione non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici.

##### **C) - Esercizi del settore misto (alimentare e non alimentare generico)**

Sono autorizzati con le modalità e nei limiti previsti per gli esercizi di cui al precedente punto B).

##### **D) - Esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie**

Sono liberamente consentiti l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie in tutto il territorio comunale nel rispetto delle norme urbanistiche. Esse possono essere localizzate ai sensi della Legge regionale, art. 17, comma 2, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica

destinazione d'uso commerciale, purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 750 mq. l'esclusione dalla programmazione regionale e comunale per medie strutture di vendita si applica in presenza di almeno una delle condizioni previste dall'art. 7, comma 10, della Legge regionale.

#### **E) – Vincoli**

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge regionale in caso di aggregazioni di esercizi commerciali, esclusi gli esercizi di vicinato, non rientranti in parchi commerciali, quando la somma delle loro superfici di vendita supera il limite dimensionale delle medie strutture di vendita (mq. 2.500) le stesse devono essere separate da altre analoghe aggregazioni da una distanza non inferiore a 400 metri.

#### **F) - Parcheggi ed aree pubbliche (servizi)**

La definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale o in sede di strumento attuativo come previsto dall'art. 16 della Legge regionale.

#### **G) - Strutture di vendita con superficie oltre 1.000 mq..**

Non è previsto il rilascio di autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio per strutture di vendita medio grandi come definite dall'art. 17, comma 1, lett. b, della L.R. 15/2004 (da 1.001 a 2.500 mq.), fatti salvi gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per i quali è fatto riferimento a quanto previsto dalla Legge regionale 15/2004 vigente in materia.

### **Art. 6 - Caratteristiche degli esercizi**

La programmazione commerciale si articola nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare generico; .
- c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie;
- d) misto.

Per settore alimentare s'intende quello comprensivo di tutti i prodotti alimentari nonché i prodotti per la pulizia e per l'igiene della persona e della casa, esclusi gli articoli di profumeria.

Il settore non alimentare generico comprende tutti i prodotti non alimentari, ad eccezione di:

- 1) mobili;
- 2) autoveicoli;
- 3) motoveicoli;
- 4) legnami;
- 5) materiali edili;
- 6) nautica;

e si posiziona sul territorio a seconda delle indicazioni urbanistiche definite.

Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti merceologie:

- 1) mobili;
- 2) autoveicoli;
- 3) motoveicoli;
- 4) legnami;
- 5) materiali edili;
- 6) nautica.

Per settore misto s'intende quello comprensivo di prodotti alimentari e non alimentari; la ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie è nella discrezionalità del titolare dell' autorizzazione commerciale.

I locali destinati al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni fatti salvi i diritti dei terzi. In questi casi devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica.

Nel caso in cui la ditta svolga anche attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interne ma non accessibili al pubblico e ingressi distinti; il divieto dell' esercizio congiunto nello stesso locale dell' attività di vendita al minuto e all'ingrosso non si applica per la vendita dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori, vernici, carta da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- d) colori, vernici, carta da parati;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per il riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

#### **Art. 7 - Aree libere e parcheggio**

Per l'area libera s'intende la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.

Per parcheggio effettivo s'intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione. L'area a parcheggio effettiva esclude inoltre, ad esempio, lo spazio destinato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura; in pratica, quindi, il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra come previsti dal Codice della strada e del Regolamento viario vigente.

I parcheggi devono essere aperti al pubblico per l'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui siano legati da un vincolo funzionale.

L'agibilità dei locali adibiti ad attività commerciali è subordinata alla effettiva disponibilità dei parcheggi nella misura prescritta ed alla loro conformità alle disposizioni in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

### **CAPO III**

#### **PROCEDIMENTO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

##### **Art. 8 - Domanda di autorizzazione - Procedimento per le medie strutture di vendita**

La nuova apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita, la concentrazione, l' accorpamento e la variazione del settore merceologico della media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione su domanda degli interessati ai sensi della Legge regionale e del presente Regolamento;

La domanda per l'apertura, l'ampliamento, l'accorpamento, la concentrazione, il trasferimento di sede e il mutamento del settore merceologico di medie strutture di vendita deve

essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Giunta Regionale con propria deliberazione e presentata all' Ufficio Protocollo del Comune o inviata tramite lettera raccomandata;

Nella domanda devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:

a) il possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all' art. 5 del Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 114;

b) la superficie di vendita dell' esercizio, il settore merceologico; le eventuali condizioni che danno luogo alle priorità di cui all' art. 14, comma 8, della Legge regionale;

c) la conformità urbanistica.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

a) una pianta in scala 1:100 dell' immobile con evidenziata l'area dei locali e la superficie destinata ai magazzini, depositi, uffici e servizi;

b) copia del permesso edilizio di costruire e certificato di agibilità;

c) la definizione dell' area in termini urbanistici.

### **Art. 9 - Adempimenti del Responsabile del Procedimento**

Il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro 90 giorni dalla data di acquisizione delle domande all'Ufficio Protocollo del Comune; decorso tale termine, l'autorizzazione s'intende rilasciata.

Il termine del procedimento può essere sospeso dal Responsabile una sola volta per la richiesta di integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori entro 30 giorni dalla presentazione della domanda.

In caso di procedimento di particolare complessità o ogni volta risulti necessario, il Responsabile del Procedimento può convocare una conferenza di servizio tra tutti gli Uffici ed Enti esterni interessati, ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/1990 e successive modificazioni.

Le autorizzazioni possono essere rilasciate, oltre al rispetto delle norme precedenti, previo il rispetto della destinazione d'uso dei locali.

Relativamente alle autorizzazioni che prevedono l'utilizzo dei nuovi locali ad uso commerciale o soggetti a cambio d'uso, sarà cura del Settore edilizia privata del Comune interessato richiedere e verificare in sede di rilascio di concessione edilizia, la disponibilità di aree da destinare a parcheggio, aree libere, ecc., nella misura indicata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e della Legge Regionale. Tale disponibilità non è richiesta per i locali già ad uso commerciale.

### **Art. 10 - Centri commerciali**

Ai fini della procedura autorizzativa, per superficie di vendita di un Centro Commerciale s'intende quella risultante dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi in essa presenti anche ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/1998.

Il Comune, su richiesta dell'operatore, rilascia l'autorizzazione amministrativa per un centro commerciale nei limiti di superficie previsti per le medie strutture di vendita (1.000 mq.).

Al fine di assicurare la gestione unitaria di spazi, di servizi o infrastrutture comuni nonché il coordinamento dell'attività del Centro Commerciale nei confronti della Pubblica Amministrazione, ogni centro commerciale deve individuare un soggetto referente, informando il Comune;

Qualora il soggetto chieda che le autorizzazioni siano intestate ad altri soggetti, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi, il Comune deve verificare il possesso dei prescritti requisiti per l'esercizio dell'attività da parte dei soggetti indicati dal richiedente.

### **ART. 11 – Subingresso**

Il trasferimento in gestione o in proprietà di esercizio di vendita per atto tra vivi o a causa di morte comporta il diritto di trasferimento dell'autorizzazione a chi subentra nello svolgimento dell'attività, sempre che sia avvenuto l'effettivo trasferimento dell'esercizio e il subentrante abbia i

requisiti previsti per l'esercizio dell'attività. Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente ad un solo settore merceologico di un esercizio.

Il subentrante, già in possesso dei requisiti, alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio o, nel caso di subingresso per causa di morte, alla data di acquisto del titolo può iniziare l'attività, solo dopo aver presentato apposita comunicazione al Comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22 comma 4, lettera a), del D. Lgs. 114/1998 decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa;

Il subentrante per causa di morte non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e aver presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data predetta, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

Fermo restando il disposto dei commi precedenti il subentrante per causa di morte anche se non è in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del dante causa per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo dando immediatamente comunicazione al Comune.

Il subentrante per atto tra vivi non in possesso dei requisiti professionali alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Decade da tale titolo nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma 4, lettera a), del D. Lgs. 114/1998.

## **CAPO IV**

### **SANZIONI E NORME FINALI**

#### **Art. 12 – Sanzioni**

Nei casi d'infrazione alle norme del presente Regolamento è fatto riferimento alle sanzioni previste dalla vigente normativa statale in materia.

#### **Art. 13 – Riferimenti normativi**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento è fatto riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 114/1998 e nella Legge regionale 15/2004.