



Città di Cava de' Tirreni

VIII SETTORE

**POLIZIA AMMINISTRATIVA - COMMERCIO - ANNONA - POLIZIA MUNICIPALE
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Dirigente Responsabile: dott. Maurizio Durante

**CRITERI E PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO**

**PIANO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
(D.Lgs. 114/98 e L.R. 1/2000)**

INDICE

ART. 1	AREA FUNZIONALE	Pag. 4
ART. 2	CLASSIFICAZIONE DEI NEGOZI DI VICINATO, DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DEI CENTRI COMMERCIALI	Pag. 4
ART. 3	INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 4
ART. 4	CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 8
ART. 5	CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 10
ART. 6	COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITE DEI CENTRI COMMERCIALI E DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE	Pag. 10
ART. 7	DEFINIZIONE DELLE AREE DI OPPORTUNITA'	Pag. 11
ART. 8	REQUISITI PER I PARCHEGGI	Pag. 12
ART. 9	COMPATIBILITA' TERRITORIALE	Pag. 14
ART. 10	LA COMUNICAZIONE DI VICINATO: CRITERI	Pag. 14
ART. 11	RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI	Pag. 15
ART. 12	PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI VICINATO	Pag. 15
ART. 13	DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 18
ART. 14	DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 21
ART. 15	PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER I CENTRI COMMERCIALI	Pag. 25
ART. 16	AMPLIAMENTO, APERTURA E CESSAZIONE DI ATTIVITÀ DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Pag. 26
ART. 17	AGGIUNTA DI SETTORE MERCEOLOGICO	Pag. 26
ART. 18	COLLABORAZIONE CON L'OSSERVATORIO REGIONALE	Pag. 27
ART. 19	ORARI DEI NEGOZI	Pag. 27
ART. 20	VENDITE STRAORDINARIE	Pag. 28
ART. 21	RINVIO	Pag. 29

ART. 1

AREA FUNZIONALE

Il Comune di Cava de' Tirreni , nell'ambito delle 14 Aree funzionali sovracomunali omogenee configurabili come unico bacino d'utenza, appartiene all'Area 10 - Area Salernitana e alla Classe 1, Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti.

ART. 2

CLASSIFICAZIONE DEI NEGOZI DI VICINATO, DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DEI CENTRI COMMERCIALI

La "*superficie di vendita di un esercizio commerciale*", così come definita dall' art. 4 comma 1 lett. c) del decreto legislativo n. 114 del 1998, è "*l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili*".

La superficie di vendita è quella risultante dalla esclusione, come previsto dalla definizione, delle parti di area, al netto dei tramezzi, destinate ad altri fini (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi).

All'interno di un locale commerciale, tutta la superficie esistente, è da considerarsi superficie di vendita in senso proprio.

Di tale superficie, intesa come un *unicum* dal punto di vista edilizio va autocertificata, ed eventualmente dimostrata, la legittimità urbanistico edilizia e la destinazione d'uso e la conformità alle norme igienico-sanitarie.

Lo spazio espositivo all'interno del locale non può, quindi, essere escluso dalla superficie di vendita, salvo il caso, stabilito dalla Legge Regionale 1/2000 art. 2 comma 4, "*degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia*", definibili come esercizi di vicinato speciale la cui superficie di vendita è limitata alla

dimensione massima di quest'ultimi e la restante superficie è attribuita a magazzino, deposito o zona espositiva.

Si hanno pertanto le sottoelencate tipologie:

- **V** : Sono negozi di vicinato quelli con superficie di vendita **non superiore a 250 mq**;
- **VS** : Sono negozi di vicinato speciale quelli "*limitati alla dimensione massima degli esercizi di vicinato*" indipendentemente dalla superficie effettiva, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 1 /2000, art. 2, comma 4.
- **Centri commerciali** : i centri commerciali costituiti da più esercizi in una struttura a destinazione specifica, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, sono classificati come un'unica media o grande struttura. Dette strutture debbono essere poste all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni, articolata lungo un percorso pedonale di accesso che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.

Non sono da considerarsi centri commerciali l'insieme di singoli negozi allocati in edifici a prevalente destinazione abitativa o ad uffici, anche se collegati funzionalmente da percorsi pedonali comuni.

Le iniziative di imprese preesistenti, se destinate al recupero e alla modernizzazione di tali imprese in strutture innovative della tipologia del centro commerciale, possono comprendere anche attività artigianali e di servizi.

Nei centri commerciali la superficie occupata dagli esercizi di vicinato non deve essere inferiore al 40% della superficie complessiva netta di vendita (Legge regionale 1/2000, art. 2, comma 2).

- **Le strutture commerciali di media e grande dimensione** sono classificate come segue:

(a) **MI A/M** - Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq;

(b) **MI E** - Medie strutture inferiori, per prodotti extraalimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.;

(c) **M2 A/M** - Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 mq.

(d) **M2 E** - Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extraalimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 mq.

(e) **G1 A/M** - Ipermercati: strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;

(f) **G1 E** - Strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari;

(g) **G2 CQ** - Centri commerciali di quartiere o interquartiere: strutture commerciali di almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 4.000 mq. di vendita;

(h) **G2 CI** - Centri commerciali inferiori: strutture commerciali di almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita fino a 15.000 mq.;

(i) **G2 CS** - Centri commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq., fino ad un massimo di 25.000 mq.

(j) **G ACP** - Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali ~~polifunzionali~~. Dette aggregazioni devono essere costituite da almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a mq. 5.000, nonché da attività produttive artigianali e di servizi. Dette strutture debbono essere poste all'interno di una struttura funzionale unitaria avente servizi comuni, articolata lungo un percorso pedonale di accesso che consenta la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.

La compatibilità territoriale relativa all'insediamento nella rete di grandi strutture di vendita è riportata nella Tabella D della Legge Regionale 1/2000, in particolare nel Comune di Cava de' Tirreni, di classe 1, è ammesso qualsiasi insediamento di media e grande struttura di vendita.

E' vietato effettuare la vendita all'ingrosso ed al dettaglio negli stessi locali, salvo che per i seguenti prodotti (art. 26, comma 2, D.Lgs. 114/98 ; art. 2, comma 5, Legge Regionale 1/2000):

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

- materiale per l'edilizia;
- legnami.

ART. 3

INSEDIAMENTO DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

La compatibilità territoriale delle grandi strutture di vendita è soggetta al controllo della Regione Campania, al fine di consentire un equilibrato sviluppo di tutte le forme distributive, salvaguardando il principio di libero accesso al mercato, gli interessi dei consumatori, i livelli occupazionali garantiti da tutte le imprese della distribuzione commerciale.

L'insediamento di una grande struttura di vendita è condizionata dalla disponibilità di superficie per l'Area Salernitana n. 10, secondo quanto indicato nell'allegato C della L.R. 1/2000 e successive modifiche stabilite dalla Giunta Regionale Campana.

ART. 4

CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

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

a) Grande struttura di vendita G1 A/M - G1 E - G2 CQ:

- Pubblico esercizio di somministrazione di bevande;
- Almeno un servizio igienico ad uso della clientela per ogni 1.000 mq di superficie di vendita;
- Almeno un servizio igienico a disposizione dei portatori di handicap;
- Servizi di pagamento bancomat.

b) Grande struttura di vendita G2 CI:

- Pubblico esercizio di somministrazione bevande.
- Servizi di pagamento bancomat.
- Attività artigianali in numero di almeno 4 (parrucchiere, estetista, calzolaio riparazioni, ecc.).
- Servizi igienici ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1000 mq. di superficie di vendita o frazione superiore a 500 mq.
- Servizi igienici a disposizione dei portatori di handicap.

c) Grande struttura di vendita G2 CS - G ACP:

- Spazi organizzati per intrattenimento di bambini sotto sorveglianza.
- Pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande in numero di almeno 2.
- Agenzia di affari e commissioni.
- Servizi di pagamento bancomat.
- Attività artigianali in numero di almeno 4 (parrucchiere, estetista, calzolaio riparazioni, ecc.).
- Agenzia di viaggi e turismo.
- Servizi igienici ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1000 mq. di superficie di vendita o frazione superiore a 500 mq.
- Servizi igienici a disposizione dei portatori di handicap.

Laddove la grande struttura di vendita insista in strutture più ampie con altra natura (strutture mercatali pubbliche, centri di via o di quartiere, strutture con altre destinazioni d'uso) taluni dei servizi possono essere collocati all'esterno.

ART.5

CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

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

a) Media struttura di vendita M1 A/M - M1 E

- Almeno un servizio igienico ad uso della clientela utilizzabile anche dai portatori di handicap.

b) Media struttura di vendita M2 A/M M2 E .

- Pubblico esercizio di somministrazione bevande.
- Servizi igienici ad uso della clientela in numero di 1 per ogni 1000 mq. di superficie di vendita o frazione superiore a 500 mq.
- Servizi igienici a disposizione dei portatori di handicap.

ART. 6 COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITE, DEI CENTRI COMMERCIALI E DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE .

Con il colore rosso della planimetria allegata sono indicate le aree di salvaguardia dei valori architettonici, artistici, culturali, storici ed ambientali e del terziario tradizionale della città; nella predetta area sono ricomprese le zone A nonché parte delle zone B del vigente Piano Regolatore Generale che rappresentano aree del centro storico - borgo e frazioni - ed immediatamente prossime alle stesse all'interno delle quali è forte la concentrazione delle attività commerciali tradizionali da tutelare, allo scopo di preservare, rilanciare e potenziare la funzione tipica del commercio nel centro storico.

Per il conseguimento dei predetti obiettivi, nell'area rossa non sono ammesse nuove attività di media e grande distribuzione ed i centri commerciali. Sono fatti salvi i siti di media distribuzione già presenti in detta area alla data di adozione del presente regolamento. Per questi la cessione di attività, la trasformazione o il trasferimento ad altri soggetti e a società, che non dimostrino

continuità del gruppo e dei settori merceologici, saranno considerati come nuove attività e come tali soggetti alle norme del presente regolamento. Nell'ambito dell'area rossa è consentito solo il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita già presenti nella medesima area all'atto dell'adozione del presente regolamento, senza ampliamento di superficie, per concentrazione o per accorpamento e fatta salva, in ogni caso, l'osservanza delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 6 della L.R. num. 1/2000. In caso di cessazione dell'attività senza contestuale cessione di ramo aziendale, le medie strutture di vendita ed i centri commerciali esistenti nell'area rossa alla data di adozione del presente regolamento non sono surrogabili con nuove attività della medesima tipologia, anche se di differente settore merceologico.

Le nuove attività sorte nell'area rossa non sono trasferibili per un periodo di tre anni dal loro insediamento.

Nelle zone A dell'area rossa le caratteristiche delle insegne, delle vetrine e degli elementi di arredo esterno – compresi l'illuminazione e gli impianti a servizio dell'esercizio commerciale – devono essere conformi alle prescrizioni fissate dal Piano di recupero del Borgo ed aree annesse.

Le attività di media distribuzione e/o gli esercizi di vicinato possono essere localizzati nelle zone B compatibili con la destinazione commerciale, nelle aree – individuate con delibera di C.C. num. 36 del 20/03/02, di indirizzo programmatico - destinate alla localizzazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di sostituzione degli alloggi precari, ubicate alle Frazioni di Pregiato e di Santa Lucia, nelle zone D1 e D2 del P.R.G. vigente e D4 del Piano Consortile dell'A.S.I.

La grande distribuzione può essere realizzata solo nelle zone D del vigente P.R.G. e nella zona D4 del Piano Regolatore Territoriale Consortile dichiarate espressamente compatibili con tale collocazione.

E' fatta salva, in ogni caso, la realizzazione delle attività commerciali di cui sopra da ubicare negli immobili per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47 del 1985 o num. 724 del 1994, sempre nel rispetto dei limiti previsti per l'area rossa dall'art. 2 del presente articolo.

Per le aree di programmata localizzazione delle strutture distributive in presenza di vincoli, l'insediamento resta comunque subordinato all'acquisizione del parere favorevole degli organi competenti.

ART. 7 – DEFINIZIONE DELLE AREE DI OPPORTUNITA'

Ai sensi dell'art. 15, comma 1°, della Legge regionale 1/2000, è previsto su tutto il territorio del Comune, un insediamento di medie strutture di vendita – escluso nell'area rossa di cui all'art. 6 - in un numero massimo di seguito stabilito:

Medie strutture tipo M1AM: num. 1 (uno);

Medie strutture tipo M1 E: -----

Medie strutture tipo M2AM: num. 2 (due);

Medie strutture tipo M2 E : -----.

Con il colore azzurro della planimetria allegata sono indicate le aree ricadenti nella zona G di progetto del vigente Piano Regolatore Generale in cui si prevede la realizzazione dell'area mercatale per il commercio su aree pubbliche.

Nelle zone agricole del vigente P.R.G. saranno comunque ammesse solo attività commerciali strettamente legate alla produzione degli operatori rurali, all'agriturismo e alla vendita di prodotti per l'agricoltura e l'allevamento; a tal fine, sono fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzati ai sensi della normativa vigente.

ART. 8

REQUISITI PER I PARCHEGGI

La superficie minima di parcheggio relativa alle strutture commerciali di cui al comma 4, art. 2 della L.R. n. 1/2000, sarà calcolata in riferimento alla superficie di vendita.

Le dimensioni previste per i parcheggi al servizio delle strutture commerciali sono le seguenti espresse in mq di superficie per mq di superficie di vendita:

fer

su su

TIPO	DESCRIZIONE	Mq superficie per Mq di vendita
M1 A/M – M1 E	Media distribuzione alimentare/mista e non alimentare con superficie di vendita tra 250 e 1.500 mq	1 *
M2 A/M	Media distribuzione alimentare e mista con superficie di vendita tra 1.500 e 2.500 mq	1,5
M2 E	Media distribuzione non alimentare con superficie di vendita tra 1.500 e 2.500 mq	1
G1 A/M	Ipermercati, distribuzione alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 5.000 mq	2,5
G1 E	Grande distribuzione di soli prodotti non alimentari con superficie fino a 15.000 mq	2
G2 CQ	Centri commerciali di quartiere o interquartiere con superficie di vendita fino a 4.000 mq	2
G2 CI	Centri commerciali inferiori con superficie di vendita fino a 15.000 mq	2,5
G2 CS	Centri commerciali superiori con superficie di vendita maggiore di 15.000 e fino a 25.000 mq	3
G ACP	Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali con singole superfici di vendita fino a 5.000 mq	2

*nel rispetto di quanto previsto dalle tabelle delle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali allegate alle norme tecniche d'attuazione del vigente P.R.G.

- In generale la realizzazione di superfici destinate alla sosta di veicoli deve essere improntata a criteri tali da determinare una riduzione dell'impatto ambientale e visivo prodotto dall'intervento. In particolare dovranno essere previste zone a verde sistemate con essenze alberate e/o arbustive autoctone e tipiche della flora mediterranea. Allo scopo potranno essere utilizzate le specie indicate dalla tabella allegata al vigente P.R.G. La dimensione di dette aree non potrà essere inferiore al 10% dell'area destinata a parcheggio in superficie. Nel caso di parcheggi in superficie di dimensione superiore a 1500 mq, l'area a verde deve essere pari almeno al 15% della superficie complessiva a parcheggio, sempre rilevata in superficie.

Le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali.

Nella zona dei parcheggi dovranno poi essere inserite una o più isole per i rifiuti di tutte le specie per le quali viene effettuata, da parte del Comune o di altri enti, la raccolta differenziata.

Potrà essere offerta al Comune la possibilità di utilizzare il parcheggio nei periodi di chiusura degli esercizi (serali, giorni festivi, eventuali periodi di ferie) per spettacoli, manifestazioni e fiere, ed eventualmente di inserire esperienze di commercio su aree pubbliche in forma contestuale sulle aree private annesse alla struttura o all'area di parcheggio, per recuperare le estese aree a parcheggio ad un uso pubblico e sociale esteso e qualificato.

La realizzazione di accessi e uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione.

ART. 9

COMPATIBILITA' TERRITORIALE PER GLI ESERCIZI DI VICINATO

L'insediamento di un esercizio di vicinato non può superare i 250 mq di superficie di vendita secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 114 art. 4 comma 1 lett. d.

Per le aree di programmata localizzazione delle strutture distributive in presenza di vincoli, l'insediamento è subordinato all'acquisizione del parere favorevole degli organi competenti.

ART. 10

LA COMUNICAZIONE DI VICINATO: CRITERI

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui al Decreto Legislativo n.114/98 articolo 4, comma 1, lettera d) di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al Comune competente per territorio e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

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

- l'osservanza delle disposizioni in materia urbanistica;
- la compatibilità territoriale dell'insediamento nel Piano delle Attività Commerciali (P.A.C.);
- l'osservanza dell'obbligo, nella zona indicata con il colore rosso della planimetria allegata, di predisporre una relazione qualitativa che tenga conto dell'inserimento nel contesto urbano dal punto di vista estetico, socio economico ed in generale di impatto con la rete distributiva preesistente;
- l'osservanza dei requisiti minimi previsti, per la tipologia della struttura in esame, dal regolamento igienico-sanitario.

ART. 11

RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: CRITERI

Il rilascio dell'autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'osservanza delle disposizioni in materia urbanistica;
- la compatibilità territoriale dell'insediamento nel Piano delle Attività Commerciali;
- l'osservanza dell'obbligo di localizzazione per la media distribuzione con progetti di non intralcio al traffico e per la grande distribuzione lungo assi viari di primaria importanza o in aree adiacenti dotate di adeguati raccordi stradali;
- l'osservanza dei requisiti minimi previsti per la tipologia della struttura in esame dal regolamento igienico-sanitario.

Tutti gli insediamenti commerciali di tipo media e grande distribuzione dovranno essere ubicati su aree aventi compatibilità per gli insediamenti commerciali.

ART. 12

PROCEDIMENTO PER LA COMUNICAZIONE DI VICINATO

La comunicazione per gli esercizi di vicinato è consentita solo con riferimento a locali esistenti e, quindi, possono verificarsi due fattispecie:

a) struttura esistente e conforme da un punto di vista urbanistico-edilizio senza necessità di interventi di natura edilizia:

occorre far riferimento nel Modello di comunicazione approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'industria, all'autocertificazione su tale aspetto, al certificato di agibilità e alla concessione edilizia, o alla concessione in sanatoria o alla domanda di condono, ovvero alle autorizzazioni edilizie, alle Denunce di inizio attività o a qualsiasi mezzo di prova attestante la conformità urbanistico edilizia dell'unità immobiliare in oggetto con particolare riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile.

Occorre altresì esibire:

- la planimetria dell'unità edilizia, debitamente quotata e firmata da un tecnico abilitato, comprensiva di lay-out, piante e sezioni nonché destinazioni d'uso di aree e locali;
- copia contratto TARSU;
- copia contratto acquedotto;
- il certificato catastale che consenta di verificare l'individuazione dell'unità immobiliare, non essendo consentiti né accorpamenti né frazionamenti di fatto;
- documentazione tecnico - amministrativa attestante la conformità urbanistica-edilizia, con espresso riferimento alla destinazione d'uso.

b) struttura esistente sulla quale è necessario eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso così come disciplinati dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.:

- occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dalla N.T.A. del vigente P.R.G. al Settore URBANISTICA ufficio autorizzazioni e concessioni competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico dell'edilizia o Suap, o all'Ufficio Commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la comunicazione di vicinato. In tale ipotesi nel Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché è da conseguire. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla comunicazione, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.

Per gli esercizi di vicinato nelle zone omogenee di tipo A e B del vigente Piano Regolatore Generale, è consentito, nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e sanitarie, il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, al fine di collocare nuove attività commerciali di vicinato o al fine di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività esistenti nella medesima zona, ai sensi Legge Regionale 1/2000 art. 14 comma 2 nel rispetto delle disposizioni previste nell'art 9 del presente regolamento.

Per gli esercizi di vicinato nelle zone omogenee di tipo A, B e C del vigente Piano Regolatore Generale è consentito, nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e sanitarie il cambio di destinazione d'uso con ampliamento della cubatura esistente esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale, al fine di collocare nuove attività commerciali di vicinato o al fine di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività esistenti nella medesima zona, ai sensi Legge Regionale 1/2000 art. 14 comma 3, nel rispetto delle disposizioni previste nell'art 9 del presente regolamento.

Il responsabile del procedimento dà avviso all'interessato dell'avvio del procedimento, inviando, nel contempo, copia della domanda agli Uffici competenti per le verifiche sulle autocertificazioni e

chiedendo i riscontri in 8 giorni, per verificare i requisiti oggettivi e soggettivi autocertificati, nel termine di trenta giorni.

Decorso tale termine il negozio di vicinato può essere attivato, (Decreto Legislativo 114 art. 7 comma 1) salvo successivi provvedimenti di chiusura per l'ipotesi di riscontro negativo delle autocertificazioni.

Per gli esercizi di vicinato del settore alimentare è necessario acquisire preventiva autorizzazione sanitaria.

ART. 13

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

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

Le domande di apertura delle medie strutture di vendita vanno inoltrate al Comune competente mediante il modello di domanda approvato dall'Osservatorio della conferenza unificata di cui al D.Lgs. 28.8.1977 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria. Le domande devono essere corredate della documentazione comprovante i requisiti e le condizioni di cui ai precedenti articoli e dalla documentazione necessaria per la valutazione dell'intervento, in cinque copie:

- relazione illustrativa sulle caratteristiche del soggetto richiedente;
- relazione illustrativa sull'iniziativa che si intende realizzare;
- studio sulla presumibile area di attrazione commerciale e sulla funzione che l'insediamento intende svolgere nel contesto socio-economico dell'area;
- studio sull'impatto della struttura sull'ambiente e sul territorio (mobilità, traffico, inquinamento);

- studio sull'impatto della struttura sull'apparato distributivo dell'area di attrazione commerciale.

Per quanto concerne l'aspetto edilizio ed urbanistico possono verificarsi varie ipotesi:

a) struttura esistente e conforme senza necessità di interventi di natura edilizia:

occorre esibire:

- certificato di agibilità;
- la planimetria dell'unità edilizia, debitamente quotata e firmata da un tecnico abilitato, comprensiva di lay-out, piante e sezioni nonché destinazioni d'uso di aree e locali;
- il certificato catastale che conserta di verificare l'individuazione dell'unità immobiliare, non essendo consentiti né accorpamenti né frazionamenti di fatto; far riferimento nel Modello di comunicazione approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n. 281, su proposta del Ministro dell'Industria, all'autocertificazione su tale aspetto o al certificato di agibilità;

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

- occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal Regolamento Edilizio o all'Ufficio competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico, o all' Ufficio Commercio , segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la domanda di autorizzazione annonaria. In tale ipotesi nel Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché è da conseguire. Gli Uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico cofirmato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e per l'aspetto annonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della

Commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.

c) Struttura non esistente per la quale è necessario conseguire concessioni edilizie per realizzazione di intervento di nuova edilizia:

- occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal Regolamento Edilizio o all'Ufficio competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico, o all'Ufficio Commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la domanda di autorizzazione annonaria. In tale ipotesi nel Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia perché da conseguire. Gli Uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico cofirmato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e per l'aspetto annonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della Commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.

La copia della domanda, modello ministeriale, va consegnata al Protocollo e trasmessa al responsabile del procedimento che è, comunque, il funzionario responsabile del settore specifico.

Il richiedente viene immediatamente avvisato dell'avvio del procedimento.

Il Comune, entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, provvede a richiedere le eventuali integrazioni alla documentazione allegata alla domanda, mediante la compilazione della apposita modulistica, inviando, nel contempo, copia della domanda agli Uffici competenti per le verifiche sulle autocertificazioni e chiedendo i riscontri in 20 giorni.

Il Dirigente, senza formalità, determina la chiusura dell'istruttoria non oltre i 60 giorni decorrenti dalla domanda o dall'eventuale parere edilizio-urbanistico per le fattispecie di cui alle lettere b) e c) ed avvia la predisposizione dell'atto autorizzativo o di diniego da consegnare entro il termine di 90 giorni dalla domanda.

Decorsi 90 giorni dalla domanda o dal parere urbanistico edilizio senza che sia stata comunicato l'esito, le domande si intendono accolte, se contenenti tutte le indicazioni previste e debitamente corredate dall'istante di tutti gli allegati di sua spettanza.

Le domande vanno esaminate con rigoroso rispetto dell'ordine cronologico, secondo criteri di priorità stabiliti dall'art. 7 della Legge Regionale 1/2000.

Le medie strutture di vendita devono essere attivate entro il termine di 12 mesi dalla data del rilascio. Il Comune può concedere proroga fino ad un massimo di un anno nei casi di comprovata necessità. Nel caso in cui l'autorizzazione commerciale comprenda atti autorizzativi di natura edilizia i suddetti termini iniziano a decorrere dal giorno fissato per il completamento delle opere edilizie, ancorché le opere non siano completate.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita di tipo M1 non può essere negato, nel rispetto delle norme urbanistiche e di quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del presente regolamento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del Decreto Legislativo 114/98, qualora la stessa sia frutto di accorpamenti o concentrazioni di più esercizi autorizzati ai sensi della Legge 426/71, per generi di largo e generale consumo, esistenti da almeno un triennio e che la somma delle superfici cessate sia pari ad almeno il 70 per cento della superficie di vendita della nuova struttura.

ART. 14

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione e alle procedure di cui agli artt. Da 5 a 11 della L.R.C. n. 1 del 07.01.2000.

Le domande di apertura delle grandi strutture di vendita vanno inoltrate al Comune competente mediante il Modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'Industria. Le domande devono essere corredate dalla documentazione comprovante i requisiti e le condizioni di cui ai precedenti articoli e dalla documentazione necessaria per la valutazione dell'intervento in 8 copie:

- Relazione illustrativa sulle caratteristiche del soggetto richiedente;
- Relazione illustrativa sull'iniziativa che si intende realizzare anche con riferimento agli aspetti organizzativi-gestionali,
- Studio sulla presumibile area di attrazione commerciale e sulla funzione che l'insediamento intende svolgere nel contesto socio-economico dell'area;
- Studio sull'impatto della struttura sull'ambiente e sul territorio, con particolare riferimento a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento;
- Studio sull'impatto della struttura sull'apparato distributivo dell'area di attrazione commerciale;
- Progetto edilizio, comprendente pianta e sezioni nonché destinazioni d'uso di aree e locali ovvero planimetrie del locale esistente: in caso di progettazione ex novo sia per interventi di recupero ai sensi delle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art.31 della L. 457/78 che per interventi di nuova edilizia, curare la preventiva compatibilità con le previsioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Generale del Traffico Urbano; valutare l'accessibilità veicolare, ma anche quella pedonale e ciclabile, specificare i cambiamenti di destinazione d'uso necessari, curare la qualificazione dell'arredo urbano, prevedere i collegamenti

pedonali con le aree residenziali circostanti, evitare la creazione di blocchi squadrati prefabbricati di tipo industriale, preferendo edifici a due piani oltre l'interrato di parcheggio, in cui il piano elevato sia destinato ad attività commerciali, di servizio, ad uffici e a funzioni pubbliche, dotando gli edifici di aperture finestrate, in modo da permettere anche un'illuminazione naturale e progettando davanti agli ingressi delle pensiline o dei portici per assicurare la protezione dagli eventi atmosferici agli utenti. Dovrà essere prevista la presenza di un'area a verde attrezzata per l'infanzia e con panchine e sedili da inserire nei pressi degli ingressi e nelle adiacenze delle aree di parcheggio, per offrire anche all'utenza pedonale la possibilità di sosta e attenuare la distesa dei parcheggi.

Dovrà essere predisposta una cartellonistica e delle insegne di direzione, di accesso e di orientamento di dimensioni ridotte, chiare e consone ai diversi punti nei quali vengono esposti.

Si dovrà limitare l'impatto visivo dell'insediamento con airole alberate nei luoghi più esposti alla visibilità usando specie arboree tipiche del luogo.

- Piano finanziario complessivo articolato per fasi temporali di realizzazione nonché gestione (tre anni);
- Piano di massima dell'occupazione prevista, articolato per funzioni aziendali e fasi temporali, con indicazioni di iniziative ed esigenze di formazione/riqualificazione degli addetti e dei quadri direttivi ed intermedi;
- Relazione sulle modalità di gestione della funzione acquisti e della logistica con indicazione dei prodotti che si intende acquisire dalla realtà produttiva regionale e delle eventuali esigenze di promozione pubblica per la migliore valorizzazione dei prodotti regionali sui mercati locali.

Per quando concerne l'aspetto edilizio ed urbanistico possono verificarsi una serie di fattispecie:

a) struttura esistente e conforme senza necessità di interventi di natura edilizia:

occorre esibire:

- il certificato di agibilità o la concessione edilizia, o la concessione in sanatoria o la domanda di condono ovvero le autorizzazioni edilizie o le Denunce di inizio attività effettuate e realizzate o, comunque, qualsiasi mezzo di prova della conformità urbanistico edilizia, compreso la destinazione d'uso, dell'immobile, senza alcun riferimento alla destinazione catastale;
- la planimetria dell'unità edilizia, debitamente quotata e firmata da un tecnico abilitato, comprensiva di lay-out, piante e sezioni nonché destinazioni d'uso di aree e locali;
- il certificato catastale che consenta di verificare l'individuazione dell'unità immobiliare, non essendo consentiti né accorpamenti né frazionamenti di fatto;

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

- occorre inoltrare debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal Regolamento edilizio o all'Ufficio competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico, o all'Ufficio Commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la domanda di autorizzazione annonaria. In tale ipotesi nel modello di domanda approvato dalla conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.08.1977 n.281, su proposta del Ministro dell'Industria, si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico-edilizia che è da conseguire. Gli uffici interessati dovranno predisporre un atto contestuale unico cofirmato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e per l'aspetto annonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della Commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.

c) Struttura non esistente per la quale è necessario conseguire concessioni edilizie per realizzazione di intervento di nuova edilizia:

- occorre inoltrare la debita istanza, corredata da tutti i documenti previsti dal R.E. all'Ufficio competente in materia edilizia, o allo Sportello Unico, o all'Ufficio Commercio, segnalando, comunque, la necessaria contestualizzazione con la domanda di autorizzazione annonaria. In tale ipotesi nel Modello della conferenza unificata di cui al decreto legislativo 28.8.1977 n. 281, su parere del Ministro dell'Industria di domanda si ometterà di autocertificare la conformità urbanistico edilizia che è da conseguire. Gli Uffici interessati dovranno pervenire alla predisposizione di un atto contestuale unico confermato dai Dirigenti competenti per l'aspetto edilizio e per l'aspetto annonario. I termini per il successivo iter istruttorio, in genere decorrenti dalla domanda, decorreranno dal parere del responsabile del procedimento o della Commissione edilizia o di altri enti od organismi il cui parere costituisce elemento essenziale del procedimento.

ART. 15

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER I CENTRI COMMERCIALI

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

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

E' consentita l'apertura di Centri Commerciali nell'ambito di altre strutture di media distribuzione, di commercio su aree o in mercati pubblici, di vicinato ed esercizi pubblici, senza che debba computarsi tutta la superficie considerata per l'intera rete distributiva, al fine di incentivare la commistione delle diverse tipologie della rete.

ART. 16

AMPLIAMENTO, APERTURA E CESSAZIONE DI ATTIVITÀ DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

L'ampliamento di una media struttura di vendita, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del Decreto Legislativo 114/98, è concesso qualora concorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) l'ampliamento avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali, di generi di largo e generale consumo, già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della Legge 426/71;
- b) l'ampliamento non superi i limiti dimensionali massimi previsti per il tipo di media struttura M1 o M2 in relazione alla classe di appartenenza del Comune, ai sensi della Legge Regionale 1 / 2000 art. 8 comma 1 lettera e)
- c) la domanda sia accompagnata da impegno di reimpiego di personale già operante negli esercizi commerciali da concentrare o accorpate.

In tutte le altre ipotesi l'ampliamento costituisce atto discrezionale assimilabile a nuova autorizzazione ed è concedibile solo se compatibile con la individuazione delle aree nel Piano delle attività commerciali e secondo i criteri che seguono.

L'ampliamento e l'apertura, a seguito di accorpamento e/o concentrazione, di medie strutture di vendita M1 che determini la realizzazione di una media struttura di vendita M2 sono consentiti solo laddove vi sia capienza nel contingente di cui al precedente comma.

E' consentito l'ampliamento di superficie e merceologico all'interno della medesima tipologia di media struttura. E' altresì consentita l'apertura a seguito di accorpamento o concentrazione all'interno della medesima tipologia di media struttura di vendita.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 6 del presente regolamento per l'area rossa, in caso di cessazione dell'attività, senza contestuale cessione, fitto, donazione, successione, conferimenti, ristrutturazioni aziendali, fusioni, scissioni, trasformazioni, di aziende o di rami aziendali, e/o in generale in caso di ristrutturazioni societarie, accorpamento o concentrazione, anche all'interno della medesima tipologia, la media struttura cessata non è surrogabile con una nuova media struttura, anche se di differente settore merceologico.

Nelle zone agricole del vigente P.R.G. saranno comunque ammesse solo attività commerciali strettamente legate alla produzione degli operatori rurali, all'agriturismo e alla vendita di prodotti



per l'agricoltura e l'allevamento; a tal fine, sono fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzati ai sensi della normativa vigente.

ART. 17

AGGIUNTA DI SETTORE MERCEOLOGICO

L'aggiunta di un settore merceologico non autorizzato, dei due previsti dall'art.5, comma 1, del D.L.vo 114/98, in una media o grande struttura di vendita esistente, è atto dovuto a condizione che non venga effettuata variazione della superficie di vendita complessiva, salvo che la presenza degli esercizi alimentari non sia preclusa nell'area.

ART. 18

COLLABORAZIONE CON L'OSSERVATORIO REGIONALE

Un gruppo di lavoro istituito nel Comune, sulla base anche delle indicazioni e degli indirizzi dello Osservatorio regionale, predispone una banca dati relativa ai dati di tipo statistico e documentario.

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

ART. 19

ORARI DEI NEGOZI

Il Comune di Cava de' Tirreni si adeguerà alle disposizioni regionali in materia di riconoscimento dei periodi ad economia turistica, prendendo atto, per tali periodi di eventuali accordi proposti al Sindaco dalle associazioni di categoria

Per gli altri periodi il Comune curerà la predisposizione di apposite ordinanze dirigenziali.

Alle ordinanze dirigenziali, sia di ricezione delle proposte delle associazioni di categoria che emanate per iniziativa del Dirigente incaricato per i periodi non ad economia turistica, viene attribuita pari efficacia cogente e viene applicato il medesimo sistema sanzionatorio.

In ogni caso va fatto salvo il diritto dell'operatore alle tredici ore di apertura giornaliera.

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

ART. 20

VENDITE STRAORDINARIE

Per le vendite di liquidazione, così come definite e regolamentate dall'art 15 del D.Lgs. 114/98 e dall'art. 20 della L.R. 1/2000, l'interessato dà comunicazione al Comune dell'inizio delle stesse almeno 20 giorni prima dell'inizio, specificando i motivi, la data di inizio e la durata.

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

Le vendite di fine stagione, così come definite dall'art. 15 del D.Lgs. 114/98 e L.R.C. n.1/2000, possono essere effettuate solo in due periodi dell'anno: dal 20 Gennaio al 13 Marzo e dal 20 Luglio al 10 Settembre e non devono essere comunicate al Comune.

Le vendite di liquidazione, le vendite promozionali, le vendite sottocosto e le vendite di fine stagione devono essere presentate al pubblico con adeguati cartelli che ne indicano la esatta dicitura.

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

Le vendite promozionali, le vendite sottocosto e/o a ribasso non possono essere effettuate nei periodi che vanno dal 1° giugno al 19 luglio e dal 1° dicembre al 19 gennaio.

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

ART. 21

RINVIO

Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa rinvio al D.Lgs. 114/98 e alla L.R. 1/2000.