



COMUNE DI STATTE

*REGOLAMENTO COMUNALE SPECIFICO PER L'APERTURA DI UNA MEDIA
STRUTTURA DI VENDITA DI TIPO M2 O M3 NELL'AREA EX MERCATO*

Art. 1

Normativa di riferimento

Fonti normative:

- Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 114
- Legge Regionale 01.08.2003 n. 11
- Regolamento di esecuzione 30.06.2004 n. 1
- Legge Bersani 04.08.2006 n. 248
- Regolamento Regionale 12.01.2007 n.1

Art. 2

Premessa

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 "Riforma sul commercio", della Legge Regionale 01.08.2003, n. 11 "Nuova disciplina del commercio", del relativo Regolamento di esecuzione n. 1 del 30.06.2004, della Legge 04.08.2006, n. 248 (Bersani) e del Regolamento Regionale n. 1 del 12.01.2007, i Comuni sono chiamati a redigere un piano di programmazione commerciale relativo alle medie strutture di vendita.

Il presente regolamento, in ottemperanza alle predette normative, disciplina le modalità per l'insediamento di una media struttura di vendita di tipo M2 o M3, definisce i criteri per il rilascio delle relative autorizzazioni amministrative e traccia indicazioni programmatiche riguardo alla localizzazione della struttura distributiva.

Art. 3

Ambito di applicazione

Il presente regolamento si riferisce, in particolare, al Mercato coperto di Via Giordano, di cui il Comune di Statte è proprietario. Questa struttura non è più utilizzata a tale scopo da oltre dieci anni e versa in tale stato di abbandono rappresentando solo un onere passivo di gestione per interventi di ordinaria manutenzione e riparazione di atti vandalici ripetuti negli anni. Anche i negozi esterni sono stati inutilizzati per diversi anni e la gestione è stata passiva in quanto i fitti introitati non hanno coperto le spese di gestione.

Per tali motivi l'Amministrazione Comunale di Statte con delibera di Consiglio n. 37 del 14.05.2007 ha deciso di procedere all'alienazione del Mercato Coperto, conservando la destinazione d'uso dell'area e al fine di ottenere complessivamente il miglior ricavo.

Art. 4

Destinazione urbanistica

L'area mercatale è tipizzata dal vigente strumento urbanistico tab. B1.7 lett. A (zona per attrezzature d'interesse collettivo), Mercati Rionali e di quartiere, che all'art. 28 delle norme di attuazione del P.R.G. così recita:

"di tipo A – mercati rionali e di quartiere – supermercati alla scala locale e di quartiere (cerchio comprendente le lettere MA).

Tale destinazione urbanistica è compatibile con le medie strutture di vendita istituite dal D.Lgs. n. 114/98, dalla L.R. n. 24/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5

Finalità del regolamento

Con il presente regolamento l'Amministrazione Comunale intende perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) trasparenza del mercato, concorrenza, libertà d'impresa e libera circolazione delle merci;
- 2) tutela del consumatore, con particolare riguardo alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
- 3) efficienza, modernizzazione e sviluppo della rete distributiva, nonché evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
- 4) pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al ruolo delle piccole e medie imprese;
- 5) equilibrio funzionale ed insediativo della struttura commerciale in rapporto con l'uso del suolo e del territorio;
- 6) valorizzazione e salvaguardia del servizio commerciale nell'area urbana, promozione del territorio e delle risorse comunali.

Art. 6

Criteri generali di indirizzo

Con riferimento alle novità introdotte dalla normativa di settore è opportuno operare:

- una classificazione delle strutture di vendita;
- la programmazione della rete distributiva.

Attraverso la classificazione delle strutture di vendita si è passati da un contingentamento di tipo merceologico ad un contingentamento di tipo dimensionale; infatti, la suddivisione

merceologica si presenta in due grandi aree: food e non food vale a dire, **ALIMENTARE e NON ALIMENTARE**, specificatamente per la media struttura di vendita in questione, nella misura di 2/3 per il settore alimentare ed 1/3 per il settore non alimentare, mentre la suddivisione di tipo dimensionale prevede 2 tipologie di strutture di vendita:

- **ESERCIZI DI VICINATO;**
- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.**

Per ciò che concerne la rete distributiva, è previsto che la Regione effettui la programmazione generale del commercio e che il Comune adegui e puntualizzi con appositi strumenti urbanistico-commerciali la disciplina di dettaglio (con particolare attenzione alla programmazione delle Medie e Grandi strutture di vendita, così come da Regolamento Regionale n. 1 del 30.06.2004).

Nel promuovere lo sviluppo della media struttura di vendita in questione il Comune persegue:

- a) la modernizzazione del sistema distributivo e l'equilibrato sviluppo delle tipologie di vendita;
- b) il principio della libera concorrenza;
- c) la nascita di nuove iniziative attraverso processi di riconversione e razionalizzazione della struttura distributiva esistente;
- d) la qualificazione dei servizi per la zona di nuovo insediamento;
- e) l'adeguata previsione dell'area con la destinazione d'uso compatibile con l'insediamento di una media struttura di vendita.

Art. 7

Programmazione della rete distributiva

Il Comune nel recepire la Legge Regionale che conferma e puntualizza la classificazione delle medie strutture di vendita operata a livello nazionale, individua le modalità per l'apertura dei centri commerciali.

Le tipologie dimensionali degli esercizi commerciali sono le seguenti:

- **esercizi di vicinato:** con superficie di vendita sino a 250 mq.;
- **medie strutture di vendita:** con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq. così articolate:
 - a) M1.- medie strutture di livello locale con superficie di vendita da 251 fino a 600 mq;
 - b) M2.- medie strutture intermedie con superficie di vendita 601 a 1.500 mq.;
 - c) M3.- medie strutture attrattive con superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq.

La struttura mercatale esistente è compatibile con una media struttura di vendita del tipo M2 o M3.

La modalità insediativa dell'esercizio commerciale è la seguente:

- **centro commerciale:** media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente con una superficie di vendita massima di 25.000 mq. di cui almeno il 20% destinato a esercizi di vicinato.

La struttura del mercato coperto di Via Giordano può diventare un centro commerciale di interesse locale al fine di meglio rispondere alle aspettative dell'utenza senza compromettere la geografia distributiva dell'intera zona di influenza.

Con tale "nuovo" insediamento si andrebbe a migliorare l'intero servizio a tutto vantaggio del sistema distributivo e in perfetta intesa con quanto disposto dalla stessa Legge regionale n. 11/2003.

Art. 8

Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita

L'apertura di una media struttura di vendita è soggetta ad autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale, su istanza dell'interessato, redatta su apposito modello COM 2, allegato al Regolamento regionale.

I requisiti professionali di accesso all'attività sono i seguenti:

- aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio istituito o riconosciuto dalla Regione Puglia, da un'altra Regione o dalle Province autonome di Trento e Bolzano ovvero, per l'abilitazione al commercio di prodotti non alimentari, essere almeno in possesso di un diploma di scuola media superiore;
- aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti l'attività, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dall'iscrizione all'INPS.

Per gli esercenti attività nel settore alimentare vengono definiti requisiti formativi specifici.

In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui ai punti precedenti è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificamente preposta all'attività commerciale.

L'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione si intende accolta, qualora non venga comunicato all'interessato alcun provvedimento di diniego, entro 90 giorni dalla data di presentazione della stessa.

Nell'istanza il soggetto interessato dichiara:

- a) i dati personali;
- b) di essere in possesso dei requisiti professionali;
- c) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;

- d) le eventuali comunicazioni di cui all'art. 9 della L.R.;
- e) i presupposti di eventuali priorità che si intendono far valere.

Inoltre, allega all'istanza l'eventuale documentazione richiesta dall'Ufficio.

Nel caso di incompletezza o irregolarità della domanda, il Responsabile del procedimento provvederà a richiedere all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo il termine di 90 giorni. Tale termine inizierà a decorrere ex novo dal momento della presentazione della documentazione integrativa richiesta e potrà essere interrotto una seconda volta solo se vi è necessità di acquisire ulteriori elementi integrativi.

Qualora la documentazione integrativa non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda sarà archiviata d'ufficio.

L'attivazione dell'autorizzazione per tale struttura deve essere effettuata integralmente entro un anno dal rilascio, salvo proroga in caso di comprovata necessità e per cause non dipendenti dalla volontà del titolare dell'autorizzazione medesima, mediante apposita D.I.A., pena la decadenza.

Art. 9

Revoca dell'autorizzazione

L'autorizzazione è revocata qualora il titolare:

- non inizi l'attività di una media struttura di vendita entro 1 anno dalla data del rilascio, salvo proroga in caso di forza maggiore e/o di comprovata necessità;
- sospenda l'attività per un periodo superiore ad 1 anno;
- non risulti più provvisto dei requisiti morali e professionali.

Art. 10

Pianificazione territoriale ed urbanistica

Il mercato comunale è ubicato nell'abitato di Statte, nell'isolato compreso fra le Vie Monteverdi, Galuppi, Giordano e Albinoni.

La zona è sufficientemente servita dai mezzi di comunicazione pubblici, è completamente urbanizzata a livello primario.

La struttura coperta si estende su circa 2000 metri quadrati, con un ampio spazio centrale libero, è corredata di parcheggio e sorge in un'area strategica tra il centro del paese e la zona San Girolamo Emiliani.

Il mercato sarà destinato alla media distribuzione e offrirà servizi ad una zona del paese che ne è completamente priva e sprovvista, dove vivono ben 5000 cittadini.

Qualora si volesse insediare una media struttura di vendita di tipo M3, tale insediamento è consentito solo se risponde ai requisiti previsti dal Regolamento Regionale n. 1 del 30.06.2004. A tal fine la presentazione della domanda di autorizzazione per la realizzazione di una media struttura di vendita deve avvenire in maniera coordinata con la richiesta del relativo titolo abilitativo.

Art. 11

Standard di parcheggio

Particolare attenzione deve essere rivolta alla dotazione di parcheggio a disposizione della media struttura di vendita.

Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura della nuova struttura comporta, oltre alla realizzazione degli standard urbanistici pubblici previsti dall'attuale normativa, la realizzazione degli standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza, per ogni mq. di superficie di vendita.

Ai fini del calcolo degli standard, nel caso in cui un esercizio possa mettere in vendita beni di più settori merceologici, si applica su tutta la superficie di vendita lo standard di parcheggio più elevato.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati entro un raggio di 200 m. dalla struttura.

La riduzione delle aree a parcheggio, a qualunque titolo intervenuta successivamente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, comporta la revoca dello stesso titolo autorizzativo, per il venir meno dei presupposti che ne hanno determinato il rilascio.

Art. 12

Indicazioni urbanistiche

Il Comune di Statte nella predisposizione degli strumenti urbanistici e di programmazione tiene conto delle seguenti indicazioni:

- a) il commercio di vicinato non richiede particolari requisiti di insediamento, anche se vanno valutate attentamente le previsioni all'interno di aree produttive e sono sconsigliate le ubicazioni isolate e nelle aree a destinazione agricola;
- b) le medie strutture di tipo M1 e M2 devono essere di norma localizzate, oltre che in complessi commerciali più articolati, all'interno del tessuto urbano esistente;
- c) per la struttura di tipo M3, l'area in cui l'insediamento è previsto deve essere urbanisticamente idonea cioè deve presentare i requisiti di cui all'art. 6 del Regolamento Regionale riguardo all'accessibilità e alla possibilità di garantire adeguati standard urbanistici.

A tal proposito il Comune di Statte definisce l'area urbana del Mercato Coperto di Via Giordano da destinare ad una media struttura di vendita e la cui collocazione è compatibile

con lo strumento urbanistico vigente (2/3 per il settore alimentare e 1/3 per il settore non alimentare).

Art. 13

Validità del Regolamento

Il presente regolamento ha validità di 3 anni a decorrere dalla data della sua approvazione. Entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Alla scadenza del triennio vige una proroga di 6 mesi durante la quale andrà adottato un nuovo regolamento.

Fino all'entrata in vigore del presente regolamento sono inammissibili le domande di autorizzazioni per medie strutture di vendita.

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme incompatibili contenute in precedenti regolamenti o altri atti aventi valore normativo.

Per quanto non espressamente riportato nel presente regolamento, si applica quanto previsto nelle disposizioni nazionali, regionali e comunali in materia.

Art. 14

Analisi conclusiva e proposte di lavoro

In quest'ultima fase di studio, occorre preliminarmente evidenziare che la proposta localizzativa di una media struttura di vendita di tipo M2 o M3 che si andrà a formulare nasce dalla volontà di recupero del Mercato Coperto, dall'esigenza di dotare il territorio di un potenziamento ed ammodernamento della rete distributiva di vendita al dettaglio per favorire tecniche gestionali al passo con i tempi e non soccombere al confronto con le realtà commerciali della stessa città di Taranto, nella quale risultano da tempo insediate ed operanti medie e grandi strutture di vendita quali Auchan, Ipercoop, etc.

L'assetto della media struttura di vendita che viene proposto risente, quindi, alla luce delle argomentazioni che precedono, della necessità di favorire insediamenti di dimensioni più grandi (M2 o M3) soprattutto in un'area ove è maggiormente avvertita la carenza di strutture distributive che andrebbero a costituire polo di aggregazione e di servizi, nonché in un'area prospiciente la grande viabilità per esercitare un forte ruolo di attrazione della domanda commerciale sovracomunale. Tanto pur nella consapevolezza che tale struttura di vendita gioca un ruolo non sostitutivo bensì complementare a quello degli esercizi di vicinato sempre più connaturati e contraddistinti da un maggior grado di specializzazione per gamma di prodotti (soprattutto gli esercizi alimentari) nonché da un "intimo" ed insostituibile rapporto di relazioni con l'utenza commerciale.

Nel formulare le indicazioni programmatiche inerenti la localizzazione della struttura distributiva, si è tenuto conto che allo stato attuale nel Comune di Statte risulta quasi ininfluenza la presenza di medie strutture di vendita; tale orientamento è stato seguito nella redazione del presente regolamento che si riferisce solo ed esclusivamente ad una tipologia adattabile ed adeguabile alle previsioni del P.R.G., oltrechè compatibile con il tessuto commerciale di Statte; tutto questo con il generale obiettivo di creare i presupposti per un'integrazione tra l'una e l'altra.

Tanto è stato formulato anche in linea con i principi emergenti dalle attuali disposizioni normative (L. 248/06 "Bersani", Regolamento Regionale 1/07, e L.R. 11/2003) che vanno nella direzione dell'abbattimento di ostacoli alla libera circolazione delle merci e dei servizi, alla tutela della libera concorrenza secondo condizioni di pari opportunità, del corretto ed uniforme funzionamento del mercato nonché dall'esigenza di assicurare ai consumatori un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio comunale, oltrechè con l'esigenza di poter studiare e valutare l'evoluzione della rete commerciale cittadina nel periodo di vigenza e validità del presente regolamento (tre anni).