



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

PIANO COMUNALE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Approvato dal C.C. con delibera n. 46 del 28/11/2006

Elaborato dal



Centro Assistenza Tecnica Confcommercio Brindisi S.c.r.l.

Contenuto e Finalità

Con l'approvazione del Piano delle medie strutture commerciali l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire le seguenti **finalità**:

- **graduale attuazione delle scelte da operare nel P.d.f.**, attraverso la previsione di maggiore o minore facilità di attivazione di medie strutture di vendita, in funzione delle caratteristiche delle aree comunali;
- **massima coerenza con i grandi obiettivi di sviluppo della città tracciati negli altri strumenti generali**: dal Piano economico-commerciale dei pubblici esercizi, distributori di carburante, edicole ecc.;
- **crescita del settore commerciale**, attuata preferibilmente attraverso lo sviluppo (in termini di ampliamento, accorpamento, aggregazione in centri commerciali ecc.) di iniziative già esistenti sul territorio;
- **crescita del fattore qualità**, prima ancora che della quantità del servizio, nel rispetto della vocazione delle singole aree, curando l'armonico inserimento delle iniziative nei contesti più idonei anche sotto i profili di accessibilità e fruibilità in genere;
- **integrazione delle opportunità nei contesti territoriali relativamente carenti.**

Cosa sono le Medie Strutture

Tipologie dimensionali delle medie strutture di vendita

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59", definisce **media struttura di vendita** gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita compresa **fra 251 e 2500 metri quadrati** ed attribuisce ai Comuni l'esclusiva competenza autorizzatoria sulla base di criteri emanati tenendo conto delle indicazioni e direttive regionali.

La Legge regionale 1 agosto 2003, n. 11 "Nuova disciplina del commercio" ed il regolamento regionale 30.06.04 n.1 ha previsto la suddivisione delle medie strutture di vendita in **tre categorie dimensionali**:

- a) medie strutture di tipo **M1**, si intendono le medie strutture di livello locale aventi superficie di vendita compresa tra **251 e 600 metri quadrati**;
- b) medie strutture di tipo **M2**, si intendono le medie strutture intermedie aventi superficie di vendita compresa tra **601 e 1500 mq**;
- c) medie strutture attrattive **M3 con superficie di vendita da 1501 a 2500 mq**.

Oltre a ciò è necessario definire ai sensi della normativa vigente cosa si intende per Grandi Strutture di vendita:

G1 – grandi strutture inferiori di vendita con superficie compresa tra 2.501 e 4.500;

G2 – grandi strutture superiori di vendita con superficie maggiore di 4.501 mq sino a 15.500 mq ;

CENTRO COMMERCIALE – si intende una 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 .

- di vicinato – composti da almeno una Media Struttura nei limiti di M2 fino ad una superficie complessiva di vendita di massimo 2.500 mq.;
- di interesse locale – con superficie complessiva massima di 4.000 mq. E in cui la superficie di un singolo esercizio non può essere superiore ad una M3;

- intermedi – fino a 10.000 mq. Con superficie di un singolo esercizio non superiore ad un G1;
- di interesse provinciale – superiore a 10.000 mq.

AREA COMMERCIALE INTEGRATA – area dedicata prevalentemente al commercio in cui esistano o vengano progettate una pluralità di medie e grandi strutture di vendita anche insediate in tempi diversi ed in unità edilizie autonome configurabili come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti.

Possono distinguersi in:

- PICCOLE – area con superficie non superiori a 2 Ha;
- INTERMEDIE – composta da esercizi di qualsiasi dimensione con esclusione delle G2 alimentare in un area compresa tra 2 e 5 Ha;
- INTERESSE PROVINCIALE – Composta da esercizi di qualsiasi dimensione e centri commerciali che occupano una superficie maggiore di 5 Ha.

Sono definiti di interesse locale i centri commerciali che per collocazione strutturazione non esercitano significativi effetti sulla rete distributiva di altri comuni oltre a quello in cui sono insediati e che hanno una superficie di vendita massima di 4.000 mq. In cui la superficie di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria M3.

In relazione invece ai **due settore merceologici, alimentare e non alimentare**, di cui alla classificazione ISTAT ATECO 91, (vedi art.5 L.R. 1.8.2003 n.11) **le medie strutture di vendita si suddividono nelle seguenti categorie:**

- **Esercizi del solo settore alimentare e misto;**
- **Esercizi dei settori non alimentare beni per la persona;**
- **Esercizi dei settori non alimentare altri beni;**
- **Esercizi dei settori non alimentare altri beni a basso impatto urbanistico;**

Destinatari del Piano e Durata dello stesso

Descrive gli utenti del Piano e la durata della programmazione degli insediamenti.

Tutti gli imprenditori che intendono avviare o modificare un esercizio commerciale di media struttura di vendita.

Per modifica si intende:

- ampliamento o accorpamento da esercizi di vicinato;
- ampliamento di medie strutture;
- trasferimento;
- subingresso.

La durata del presente piano è fissata nel triennio 2007-2009 .

Sarà necessario al termine del periodo effettuare la verifica della programmazione e procedere ad una revisione della programmazione per il periodo successivo.

Zonizzazione

Zone commerciali

Ai fini della distribuzione spaziale degli insediamenti sul territorio comunale, questo è suddiviso nelle seguenti

due zone :

ZONA 1: La città vecchia ovvero la zona urbana nella cerchia muraria storica;

ZONA 2: Zona urbana ed extraurbana;

Al fine della localizzazione di medie strutture di vendita sono state considerate le seguenti aree specificate nelle Norme di Attuazione del P.d.f.:

- Aree centrali a funzione integrata;
- Zone per le piccole industrie, attività artigianali, produttive di qualsiasi natura e attività commerciali;

Disponibilità per iniziative specifiche

Rilascio di nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita legate ad iniziative di rilevanza comunale

E' previsto il **rilascio di nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita legate alle seguenti iniziative di rilevanza comunale:**

- a)** riqualificazione del centro storico, indipendente dal contingente teorico calcolato nel presente piano;
- b)** riqualificazione della periferia.

Le autorizzazioni per medie strutture di vendita legate ad iniziative di rilevanza comunale sono rilasciate a favore dei soggetti che hanno la disponibilità dei locali ove attivare gli esercizi commerciali o, in mancanza, delle relative aree.

L'amministrazione attuerà tutte le procedure possibili affinché la riqualificazione commerciale del centro storico possa attuarsi, nello specifico:

- promuoverà la costituzione di associazioni di via/strada, ovvero consorzi di imprese che vorranno aggregarsi al fine di utilizzare strategie comuni di marketing, vendita, acquisti, campagne promozionali e/o pubblicitarie comuni, anche utilizzando apposite misure finanziarie pubbliche e non, con la possibilità di deroga al contingentamento in quanto ricadente nella tipologia delle Piccole Aree Commerciali integrate ed aperte come previste dall'art. 2 Regolamento regionale 30.06.04 n. 1 ;
- metterà in atto tutte le disposizioni previste dalle normative di legge per la riqualificazione del centro urbano ai fini commerciali attuando nello specifico gli interventi di sostegno e valorizzazione commerciale come previsto dagli art. 15 e 16 e 17 della L.R. 1.8.2003 n. 11.

Medie strutture

Condizioni rilascio autorizzazione per una nuova media struttura di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura sono soggetti all'autorizzazione comunale, subordinatamente al rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1 ed alle disposizioni del presente piano.

Ai fini della richiesta di autorizzazione l'interessato si avvarrà degli appositi modelli di cui alla Deliberazione della Conferenza Unificata del 23.04.99 pubblicata sulla G.U. n. 94 del 24.04.99 in cui deve dichiarare:

- - di essere in possesso dei requisiti per lo svolgimento dell'attività secondo quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs 114/98;
- - l'ubicazione dell'esercizio, la superficie di vendita e il settore o i settori merceologici che intende attivare;
- - eventuali comunicazioni e notizie per la valutazione delle priorità così come previsto dall'art. 10 commi 2 e 3 del D.Lgs. 114/98 e da eventuali strumenti e regolamenti di pianificazione di cui agli artt. 8, 14, 15 e 16 del presente regolamento.

La domanda deve, altresì, essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche dell'insediamento in cui si intende attivare l'esercizio comprovante il rispetto delle disposizioni di cui ai parametri di localizzabilità e di insediabilità di cui al presente piano;
- b) certificato della destinazione d'uso commerciale o eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso/urbanistico;
- c) planimetria in adeguata scala da cui si evincano le superfici di vendita, dei parcheggi e le condizioni di viabilità in relazione alla rete stradale;
- d) in caso di accorpamento o concentrazione di esercizi esistenti con le relative specifiche se trattasi di esercizi di vicinato o della media distribuzione con la contestuale prova

dell'avvenuta riconsegna delle autorizzazioni accorpate.

Trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione, senza che sia

stato comunicato il provvedimento di diniego, essa si intende accolta.

L'avvio del procedimento viene comunicato con le modalità previste dall'art. 8 della L. n.241/90.L'eventuale integrazione dei documenti viene comunicata all'interessato nel termine di gg. 10 dalla ricezione della domanda ai sensi del D.P.R. 300/92

Di seguito al rilascio dell'autorizzazione il Comune ,oltre che provvedere all'iscrizione dell'esercizio ai ruoli competenti, compila l'apposito questionario predisposto dall'Osservatorio Regionale a cui lo trasmette.

Nel caso di procedimento mediante lo Sportello Unico per le Attività produttive, valgono i tempi previsti dalla normativa vigente.

E' ammesso l'ampliamento di medie strutture di vendita di tipo M1 e M2, con contestuale costituzione di un centro commerciale avente superficie di vendita non superiore a mq. 900 se M1, ovvero 2500 mq. se M2, mediante il trasferimento e/o l'ampliamento di esercizi di vicinato esistenti nel comune da almeno tre anni.

E' ammesso l'ampliamento di centri commerciali, costituenti media struttura di tipo M1 o M2, fino al limite massimo, rispettivamente, di 900 mq. o di 2.500 mq. di superficie di vendita, attraverso il trasferimento e/o l'ampliamento di ulteriori esercizi di vicinato, esistenti nel comune da almeno tre anni.

Procedimento di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura, al trasferimento di sede, all'estensione del settore merceologico il richiedente deve presentare al Comune apposita domanda indicando quanto prescritto dalla L.R. 1.8.03 n.11 art. 8 comma 5 e dal relativo regolamento regionale .

Le domande possono essere inviate tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero presentate direttamente al Comune, il quale provvederà, in entrambi i casi, a rilasciare all'istante apposita ricevuta della avvenuta presentazione della domanda, contenente l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento.

In caso di domande concorrenti relative alla autorizzazione per le medie strutture di vendita, nel loro esame si fa riferimento all'ordine di priorità indicato dall'art.6, della legge regionale n.24/99. Non saranno valutabili le domande di insediamento su immobili già realizzati, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, in violazione dello strumento urbanistico vigente o in difformità dello sesso in relazione alla destinazione urbanistica dell'immobile.

Si precisa altresì che si intenderanno accolte le domande che perverranno dalla data di entrata in vigore del presente piano.

Il criterio di massima priorità è accordato all'apertura di medie strutture derivanti dalla concentrazione di preesistenti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita in attività da almeno un anno, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- impegno di assumere il personale dipendente delle imprese concentrate assunto a seguito di specifico accordo sindacale. L'impegno si intende assolto qualora l'istanza di apertura o di ampliamento sia accompagnata da proposta formale, indirizzata all'impresa da accorpare o concentrare, di assunzione in prova del personale operante;
- presenza, tra le strutture di vendita concentrate, di almeno una della medesima tipologia dimensionale o della tipologia dimensionale immediatamente inferiore a quella della nuova struttura che si intende realizzare, secondo la classificazione di cui all'art. 5 della legge regionale n.24/99;
- trattandosi della realizzazione di una nuova struttura alimentare o mista, la somma delle superfici di vendita alimentari delle strutture concentrate sia pari al 50% della superficie alimentare richiesta per la nuova struttura e la domanda sia corredata dall'impegno al reimpiego del personale;

- trattandosi di una nuova struttura non alimentare, il richiedente abbia partecipato ad uno dei corsi di formazione professionale per il commercio, ovvero in possesso di adeguata qualificazione;

I corsi di qualificazione che costituiscono titolo per usufruire delle predette priorità sono quelli disciplinati dalla Regione. Il requisito del possesso di adeguata qualificazione nel settore del commercio è riconosciuto a coloro che, secondo la pregressa disciplina normativa, avevano titolo ad iscriversi nel Registro esercenti il commercio.

Ai fini della applicazione dei criteri di priorità, di cui sopra, sono considerate concorrenti le domande regolarmente inoltrate al Comune, corredate della necessaria documentazione, nel corso dello stesso mese di calendario;

Le domande presentate ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1, sono sempre concesse anche in deroga alle limitazioni prescritte nei criteri qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- per l'autorizzazione all'apertura, si tratti di una concentrazione di esercizi di vendita operanti nello stesso Comune e autorizzate ai sensi dell'art. 24 della legge n. 426/71, per la vendita di generi di largo e generale consumo e la superficie massima di vendita del nuovo esercizio sia pari alla somma dei limiti massimi di superficie consentiti agli esercizi di vicinato, quali indicati all'art.4 comma 1, lett. d) del D.Lgs n.114/98, tenuto conto del numero di esercizi concentrati;
- per l'autorizzazione all'ampliamento, si tratti di una concentrazione o accorpamento di esercizi di vendita operanti nello stesso Comune e autorizzati ai sensi dell'art.24 della legge n. 426/71, per la vendita di beni di largo e generale consumo la superficie massima di vendita dell'ampliamento sia pari alla somma dei limiti massimi di superficie consentiti agli esercizi di vicinato, quali indicati all'art.4, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 1414/98, tenuto conto del numero di esercizi concentrati o accorpate e delle superfici delle medie strutture concentrate o accorpate. L'ampliamento non può comportare variazione del settore merceologico dell'esercizio.

L'autorizzazione è sempre concessa anche nel caso che la richiesta concerna l'apertura o l'ampliamento di un centro commerciale.

Ai fini dell'accesso ai documenti relativi all'istruttoria delle domande, si applicano le norme di cui alla legge n.241/90 e successive modifiche.

L'esercizio deve essere attivato entro un anno dalla data di rilascio della autorizzazione amministrativa, o dalla data di formazione del silenzio-assenso, salvo proroga in caso di comprovata necessità.

E' sempre concessa, nel rispetto delle norme applicabili, l'autorizzazione al trasferimento in qualsiasi zona del territorio comunale di un esercizio preesistente.

Correlazione del procedimento di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita

Al fine di correlare il procedimento di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e l'autorizzazione amministrativa per l'apertura di una media struttura di vendita, come disciplinato dall'art.6, comma 2, lett. d) del D. Lgs. N. 114/98 il rilascio delle concessioni edilizie per le medie strutture di vendita avviene, in raccordo con quanto previsto nei regolamenti edilizi relativamente alla disciplina per il rilascio delle stesse, non oltre trenta giorni dal rilascio delle autorizzazioni amministrative;

Le istanze volte all'ottenimento di autorizzazioni per le medie strutture di vendita devono essere corredate di un attestato di conformità urbanistica delle aree e dei locali indicati, rilasciato dai competenti uffici comunali o da una richiesta di variante urbanistica ai sensi del D.P.R. 447/98 e successive sue modificazioni ed integrazioni.;

L'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita può essere rilasciata soltanto in conformità degli strumenti di pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standards urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

Ai sensi della lett. a), comma 4 dell'art.22 del Decreto Legislativo 31/03/1998 n.114, l'autorizzazione amministrativa è revocata qualora il titolare non inizia l'attività di una media struttura entro un anno dalla data del rilascio, salvo proroga in caso di comprovata necessità.

L'annullamento, la revoca o la decadenza della concessione o autorizzazione edilizia comportano la revoca della corrispondente autorizzazione amministrativa.

Conferenza di Servizi.

Il Sindaco, su proposta del responsabile di un ufficio preposto all'esame dell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di una media struttura di vendita, può indire una conferenza di servizi finalizzata all'istruttoria ed al rilascio contestuale della concessione o autorizzazione edilizia e della autorizzazione amministrativa.

Il ricorso alla conferenza di servizi potrà effettuarsi in tutti i casi in cui si renda necessario per il rispetto dei termini previsti per il rilascio della autorizzazione amministrativa, o per eventuali varianti agli strumenti urbanistici per il successivo rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Aggiunta di settore merceologico

Criteria per l'aggiunta di merceologie

Salvo i casi di deroga previsti la vendita di prodotti appartenenti al settore diverso da quello autorizzato costituisce apertura di nuovo esercizio.

E' sempre concessa l'aggiunta del settore non alimentare nelle medie strutture di vendita già autorizzate per il settore alimentare. Non è richiesto ampliamento di superficie se contestualmente viene ridotta la superficie del settore alimentare.

Trasferimento

Trasferimento di medie strutture di vendita

E' sempre ammesso il trasferimento di medie strutture di vendita autorizzate nell'ambito della medesima zona commerciale.

Il trasferimento di medie strutture di vendita tra zone commerciali diverse necessita di contingente di disponibilità nella zona di destinazione. E' comunque sempre ammesso il trasferimento delle medie strutture di vendita di tipologia M1, non alimentare, in attività da almeno tre anni, in tutto il territorio comunale.

Subingresso

Subingresso in caso di trasferimento della proprietà o della gestione di medie strutture di vendita

In caso di **trasferimento della proprietà o della gestione di medie strutture di vendita**, il subentrante ne dà comunicazione al Comune prima di iniziare l'attività a nome proprio.

Nella comunicazione deve risultare il possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività e l'atto, debitamente registrato, da cui deriva l'effettivo trapasso dell'azienda.

Nell'ipotesi di subingresso per atto tra vivi da parte di un soggetto non in possesso di tutti i requisiti previsti dalla L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1, questi deve ottenerli ed attivare l'esercizio entro un anno dal trasferimento del titolo pena la revoca dello stesso.

Nell'ipotesi di subentro per causa di morte è ammesso l'esercizio provvisorio dell'attività per sei mesi decorrenti dal decesso del dante causa.

Non costituisce subingresso l'affidamento di reparto, né la modifica della ragione sociale o del tipo di società.

Centri commerciali

Medie strutture e centri commerciali

Nel caso in cui una media struttura di vendita si configuri come centro commerciale i singoli esercizi, ai sensi della L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1, sono attivati ai sensi di legge.

L'apertura di nuovi esercizi in un centro commerciale già esistente o l'ampliamento degli esercizi in esso operanti, sono sempre ammessi nel rispetto del limite complessivo di superficie autorizzato per il centro.

E' ammesso l'ampliamento di medie strutture di vendita di tipo M1 e M2, con contestuale costituzione di un centro commerciale avente superficie di vendita non superiore a mq.600 se M1, ovvero 1.500 mq. se M2, mediante il trasferimento e/o l'ampliamento di esercizi di vicinato esistenti nel comune da almeno tre anni.

LA RETE DI VENDITA COMUNALE

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI ESERCIZI

MODELLO TEORICO DI RIFERIMENTO

I parametri numerici devono essere configurati in maniera distinta a seconda della tipologia degli Esercizi considerata.

Gli indicatori devono quindi garantire che le nuove autorizzazioni siano rilasciate nel rispetto degli obiettivi di funzionalità e produttività dell'intero comparto distributivo comunale.

A tal proposito si intende per "funzionalità" la migliore distribuzione possibile degli Esercizi sul territorio comunale, cioè un'adeguata accessibilità nonché un equilibrato rapporto tra Esercizi e popolazione residente.

Il termine "produttività" esprime il rapporto tra il risultato dell'attività delle imprese ed i fattori impiegati a tale scopo.

Poiché il fine ultimo del modello è la ricerca dell'equilibrio complessivo tra domanda ed offerta di mercato nel comune di riferimento, occorre definire gli elementi che compongono i due vettori in questione.

Dal lato della domanda, essa risulta espressa da alcune grandezze fisiche riconducibili sostanzialmente alle seguenti tre:

1. Popolazione residente
2. Popolazione fluttuante
3. Flussi turistici

Se la popolazione residente è di facile misurazione (essa può essere desunta dagli archivi anagrafici comunali), meno immediata risulta la quantificazione della popolazione fluttuante. Quest'ultima esprime l'ammontare di popolazione in entrata nel territorio comunale per l'acquisizione di beni e servizi.

Per flussi turistici si intende invece il numero delle presenze turistiche (dato annuale) nel territorio di riferimento.

Sulla domanda influiscono ovviamente anche variabili squisitamente economiche quali reddito disponibile, e, come indicatore delle abitudini di consumo, la propensione al consumo.

L'offerta è semplicemente rappresentata dal numero di Esercizi presenti nel territorio comunale considerato.

Tuttavia, come in seguito emergerà, non solo questo dato numerico è speculare allo studio in questione; verranno infatti considerate anche per l'offerta grandezze tipicamente economiche come la soglia minima di ricavo, il costo del lavoro ed il costo totale inerente l'attività delle imprese.

La normativa vigente da facoltà ai Comuni di considerare la città una "monozona" oppure di suddividere il proprio territorio in varie zone.

Nella determinazione del modello teorico di riferimento vengono considerate entrambe le alternative.

In particolar modo la seconda opzione permette di razionalizzare in maggior misura la concessione delle autorizzazioni delle medie strutture considerando non solo le aperture ma anche eventuali trasferimenti.

Infatti, qualora dall'applicazione della procedura non emergano le condizioni per il rilascio di nuove autorizzazioni, si potrà dar luogo a trasferimenti dalle zone sature verso le zone disservite.

Sotto il profilo strettamente operativo, la procedura adottata percorre i seguenti step:

- a) individuazione dell'indice di diffusione delle imprese commerciali per il territorio comunale e per ogni singola zona in cui esso è suddiviso, attraverso il rapporto "pop. residente / numero di Esercizi".

Tale indicatore permette di fotografare la situazione attuale del mercato, punto di partenza dell'intero studio.

In questo caso il riferimento ai soli residenti anziché a tutte le componenti della domanda (popolazione fluttuante e presenze turistiche) è dettato da due ragioni: innanzitutto dall'esigenza di reperibilità immediata dei dati ed inoltre perché si ritiene che il servizio fornito dalle imprese commerciali debba essere funzionale in primis ai residenti;

- b) quantificazione dell'incremento di domanda aggiuntiva ΔD , sulla base dei consumi pro capite della popolazione residente, della popolazione fluttuante e dei flussi turistici;
- c) determinazione della soglia minima di ricavo di un'impresa non marginale. Tale grandezza può essere ottenuta applicando la formula seguente:

$$R = \frac{(A \cdot C) \cdot r}{(CU \cdot (r - 1))}$$

dove:

A = numero addetti per impresa;

C = costo del lavoro per addetto;

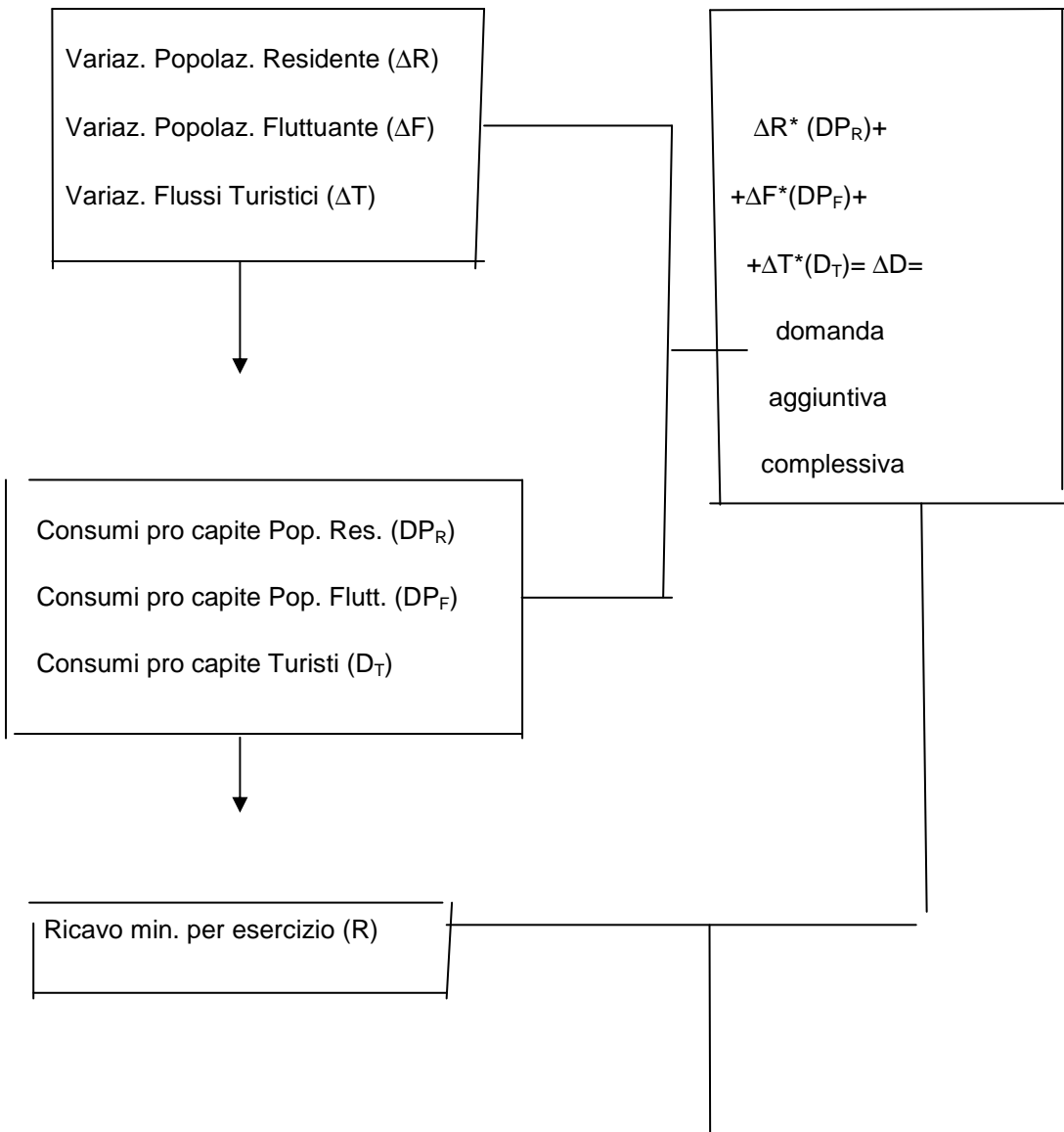
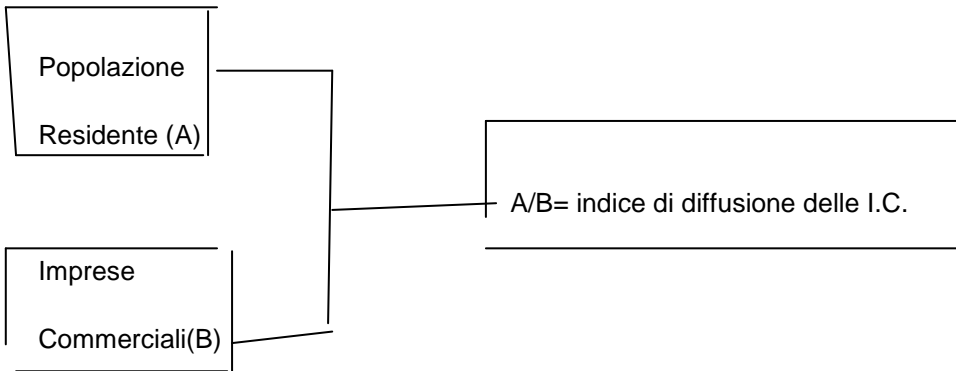
CU = rapporto (espresso in percentuale) del costo del lavoro sul totale dei costi;

r = ricarico medio.

Tale soglia esprime il giro d'affari minimo necessario per garantire alle imprese commerciali la "produttività", ossia la remunerazione di tutti i fattori impiegati nella attività produttiva. Questo indice viene espresso anche come remuneratività per metro quadro di superficie di vendita.

- d) comparazione della domanda aggiuntiva complessiva con la soglia minima di ricavo R: il rapporto $\Delta D/R$ fornirà il contingente teorico espresso in metro quadri di superficie di vendita concedibile attraverso nuove autorizzazioni rilasciabili.

In sintesi, la procedura può essere illustrata tramite i flow charts rappresentato alla pagina seguente.



$\Delta D/R = mq$ Superficie di vendita Concedibile

CARATTERISTICHE GRAVITAZIONALI E BACINO DI UTENZA

Una volta descritto il modello teorico di riferimento si procede determinando i parametri effettivi che portino alla quantificazione della superficie di vendita concedibile attraverso nuove autorizzazioni di medie strutture di vendita.

Ciò implica un adattamento delle ipotesi teoriche alla particolare realtà urbana di Torre S. Susanna.

Innanzitutto lo studio viene condotto considerando Torre S. Susanna come “monozona” quindi non ripartendo il territorio in più frazioni.

LA POPOLAZIONE RESIDENTE E FLUTTUANTE

La popolazione residente di Torre S. Susanna è risultata essere al 17.10.2005 di 10.585 unità con un decremento lento ma costante che è partito dal 1992 (11.174 unità) sino al 1997 (11.066 unità), sia in valore assoluto che in termini relativi.

Quanto alla popolazione fluttuante, continua ad essere sensibile e significativo il suo apporto all'aumento della domanda interna locale per consumi extradomestici per le ragioni a tutti note e da ricercarsi nel fatto che le attrattive di tipo turistico cominciano ad essere motivo di presenza e permanenza in loco.

La popolazione fluttuante viene rilevata attraverso i dati delle presenze in entrata.

Al riguardo rileviamo che non si sono riscontrati insediamenti produttivi tali da incidere sui livelli occupazionali; pertanto la mobilità in entrata è costituita per il 55% da lavoratori del comparto agricolo provenienti dai Comuni vicini la rimanente parte del flusso in entrata è costituita dal flusso turistico. Le componenti che lo contraddistinguono sono:

1. turismo c.d. commerciale (d'affari);
2. turismo legato al ritorno degli emigrati e/o turismo "rurale" concentrato soprattutto nel periodo estivo

Passando agli occupati, l'aumento della consistenza degli esercizi, in presenza di un persistente ristagno della situazione economica sia comunale che provinciale, di cui sembra risentire, del resto, gran parte della Regione pugliese, porta a ritenere come tale comparto, malgrado i vincoli posti dalla normativa, fornisca un positivo contributo al mantenimento dei livelli occupazionali locali.

I FLUSSI TURISTICI

Già altre volte non si è mancato di rilevare come il movimento turistico locale si caratterizzi per la sua stagionalità, e precisamente sia come turismo di vacanza estiva legato alle attrattive offerte dalle vicine località marine e turismo agricolo (rurale), sia come flusso di passaggio turistico che soggiognerà nel salento, con tutti i problemi che ciò comporta e che finiscono per influenzare la stessa domanda.

Fatta tale premessa va rilevato che in provincia di Brindisi si sono registrate nel 2003 28.463 presenze.

Quando si esamina, poi, la composizione degli arrivi, si ha che il 78.8% è dovuto agli italiani, con oltre il 72% delle presenze .

Al riguardo, non può sottacersi la politica turistica effettuata da gran parte degli operatori ricettivi locali pronti a recepire gli umori e le esigenze della domanda e che si sostanzia in numerose iniziative partecipazioni alle varie manifestazioni fieristiche sia nazionali che estere onde competere anche con altre realtà territoriali che hanno fatto del turismo la più importante fonte di reddito e di occupazione.

Non va, poi, dimenticato che nel comune di Torre S. Susanna alle strutture ricettive ufficiali che servono il territorio si affiancano anche le abitazioni di proprietà dei vacanzieri o comunque da questi utilizzate per l'ospitalità offerta a terzi, con un'incidenza stimabile in circa il 10-15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'intervallo 1999-2003 l'incremento della domanda turistica nell'intera provincia può ritenersi percentualmente rilevante (+ 15-20%).

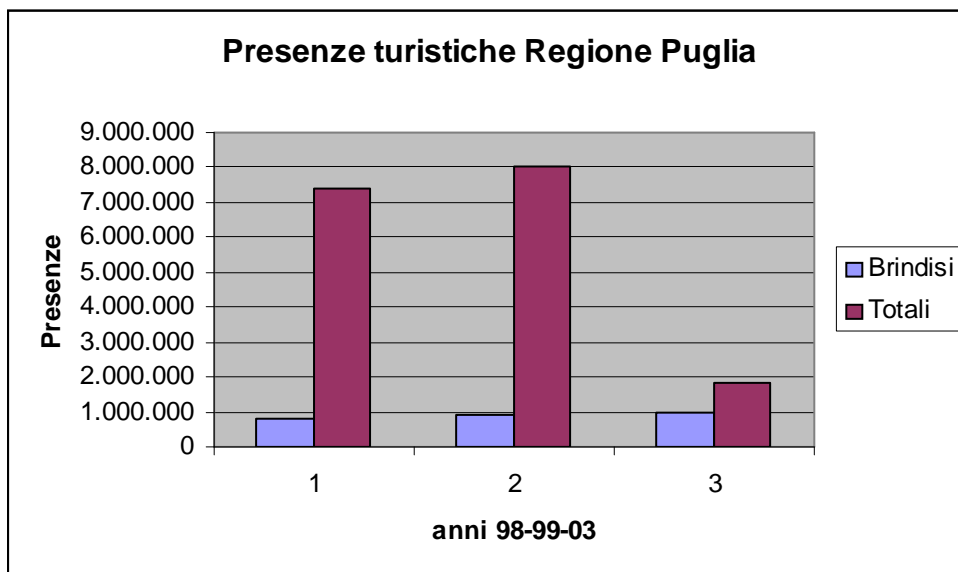
Il dato, anziché eccessivo, è in realtà sottostimato in quanto si è tenuto conto che sull'aumento possono aver agito componenti che potrebbero anche venire meno nel breve periodo.

Quanto all'entità della spesa media pro capite per consumi extradomestici dovuta alla componente turistica giornaliera, essa è stata quantificata dalla FIPE (Federazione Italiana Pubblici Esercizi) in € 50,00.

Nella Tabella e nel grafico seguente illustriamo i dati relativi agli Arrivi e Presenze negli anni 98-99/2003 suddivisi per provincia e per tipologia di movimentazione.

| | Presenze turistiche | | | Movimento Porto | | Movimento aeroportuale | | | |
|-----------------|---------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|--------------|--------------|
| | (arrotondate al migliaio) | | | dati in Migliaia | | Passeggeri | | Merci | |
| | 1998 | 1999 | 2003 | 1998 | 1999 | 1998 | 1999 | 1998 | 1999 |
| Brindisi | 808.000 | 902.000 | 982.886 | 6.322 | 6.727 | 540.568 | 470.645 | 263 | 246 |
| Bari | 917.000 | 1112.000 | 855.384 | 1.807 | 1.959 | 1.120.045 | 954.609 | 2.121 | 1.637 |
| Foggia | 2.922.000 | 3.269.000 | | | | 11.295 | 43.358 | - | 92 |
| Lecce | 2.196.000 | 2.148.000 | | | | | | | |
| Taranto | 525.000 | 575.000 | - | 36.322 | 33.384 | - | 34.063 | - | - |
| Totali | 7.368.000 | 8.006.000 | 1838270 | 44.451 | 42.070 | 1.671.908 | 1.502.675 | 2.384 | 1.975 |

** le differenze con i dati complessivi indicati nel testo sono dovute agli arrotondamenti eseguiti dalle AA.P.T.



Elaborazione dati su fonti Azienda di Promozione Turistica - Brindisi

REDDITO DISPONIBILE E CONSUMO PROCAPITE

I dati riportati nella tabella seguente evidenziano per la provincia di Brindisi negli anni 1999-2003:

- una progressiva attenuazione del tasso di crescita in termini relativi sia del reddito disponibile pro capite (il reddito disponibile differisce dal Prodotto Interno Lordo, “indicatore sintetico della capacità produttiva di ciascun aggregato territoriale”, in quanto i valori del primo sono espressi a prezzi di mercato e non al c.d. costo dei fattori ed inoltre tiene conto dei trasferimenti dello Stato) che dei consumi pro capite a livello provinciale, alla quale concorre anche la contrazione del livello generale dei prezzi al consumo;
- una sostanziale tenuta della relativa propensione media (rapporto tra consumo e reddito disponibile), pari, nel quadriennio 1999-2003 al 77,2%.

Ciò nonostante, il mercato reale delle imprese non sembra averne risentito, essendo le variazioni intervenute superiori al tasso di crescita della componente monetaria misurata dall'indice generale dei prezzi al consumo.

REDDITO DISPONIBILE E CONSUMI PRO CAPITE

Migliaia di Lire 1994/1999

| ANNI | REDD. DISP | CONSUMI | VARIAZ. ANNUA | | PROP. MEDIA |
|------|------------|------------|---------------|---------|-------------|
| | PRO CAPITE | PRO CAPITE | REDDITO | CONSUMI | AL CONSUMO |
| 1994 | 15.013 | 11.620 | 5,6 | 5,3 | 77,4 |
| 1995 | 15.838 | 12.224 | 5,5 | 5,2 | 77,2 |
| 1996 | 16.661 | 12.847 | 5,2 | 5,1 | 77,1 |
| 1997 | 17.410 | 13.440 | 4,5 | 4,6 | 77,2 |
| 1998 | 18.089 | 13.978 | 3,9 | 4,0 | 77,2 |
| 1999 | 18.776 | 14.537 | 3,8 | 4,0 | 77,2 |

Elaborazione dati su fonti Istituto G. Tagliacarne

Il reddito medio procapite comunale di Torre S. Susanna passa da € 7.753,57 del 1994 a € 8.402,58 del 1995 e € 8.604,69 del 1995 sino a € 11.906,00 del 2004.

Dati comunque inferiori alla media provinciale di periodo che al 2001 sono di € 13.498,00, al 2003 vengono fissati in € 14.138,00 (fonte Istituto Tagliacarte) e nel 2004 €14.300,00 (fonte Istituto Tagliacarte elaborazione Ufficio Statistica della CCIAA di Bologna) con una variazione percentuale media in aumento del 35,5% tra il 95 ed il 2003.

Secondo le stime basate sull'aumento percentuale medio, elaborando il dato base del reddito procapite di Torre S.Susanna del 1995, il risultato del reddito procapite del 2003 é assolutamente in linea con le proiezioni fatte dallo stesso istituto.

Ricordiamo che il dato al 2001 fissa un reddito procapite provinciale di € 13.498, contro un dato comunale del capoluogo di provincia di € 20.749, ed il dato comunale di Ostuni in 15.682,00.

Il dato, costantemente monitorato dagli istituti di ricerca utilizzato quale fonte statistica di rilevazione, trovano peraltro ulteriore conferma analizzando sia i dati relativi al reddito familiare complessivo procapite ed equivalente che del reddito disponibile procapite delle famiglie nei due periodi esaminati (1995-2000 e 2001-2005).

La variazione incrementale dal 2003 al 2005 pare non avere la stessa curva di ascesa percentuale del periodo precedente, portando ad un dato medio comunale perfettamente in linea con la curva teorica formulata dal Tagliacarne, che fissa il dato comunale al 2005 in €12.204,00.

Peraltro, anche se la flessione sembra essere in linea con la concentrazione dei consumi regionali nel complesso, data la sua entità, la stessa potrebbe giustificarsi solo in caso:

- o di un reddito disponibile nel 1996 diminuito e il che non risulta;
- o di una maggiore quota di reddito destinata dai residenti regionali al risparmio (ipotesi questa che si potrebbe trovare accettabile solo in presenza di possessori di reddito costretti ad un risparmio forzato per effetto di una crescita del tasso d'inflazione);
- o, ancora, di una revisione della metodologia di rilevazione che ha privilegiato alcune regioni (come ad es. il Lazio, il Molise, la Basilicata e la Campania) rispetto ad altre;

data la dinamica dei diversi indicatori di cui in precedenza, se si pone l'incidenza della spesa media pro capite destinata ai consumi extradomestici dai residenti di Torre S. Susanna sul totale dei consumi in misura pari a quella media regionale riferita al trienni 1994-1996 così da attenuare la possibile influenza di fattori destinati ad esaurire i loro effetti in breve termine, e si considera:

1) l'andamento del reddito disponibile e dei consumi pro capite provinciali;

2) che:

- la propensione media al consumo pro capite dei residenti locali continua a ad aggirarsi intorno al 90% di quella media provinciale;
- i dati relativi al 2004 confermano un'ulteriore espansione del mercato reale;

la spesa media annua destinata ai consumi parte dei residenti di Torre S. Susanna per l'anno 2005 può stimarsi in un aumento pari al 15-18% rispetto al 1996.

Attualmente a Torre S. Susanna sono in attività:

IMPRESE TOTALI PER UNA SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA DI **MQ.12.063**

DI CUI:

IMPRESE AL COMMERCIO DI TIPO ALIMENTARE PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA
DI **MQ. 2.830**

Tali Esercizi servono una popolazione residente di 10.585 (dato aggiornato all'ottobre 2005)
abitanti.

L'indice di diffusione, distinto per tipologia di Esercizi, relativo al territorio comunale è allora:

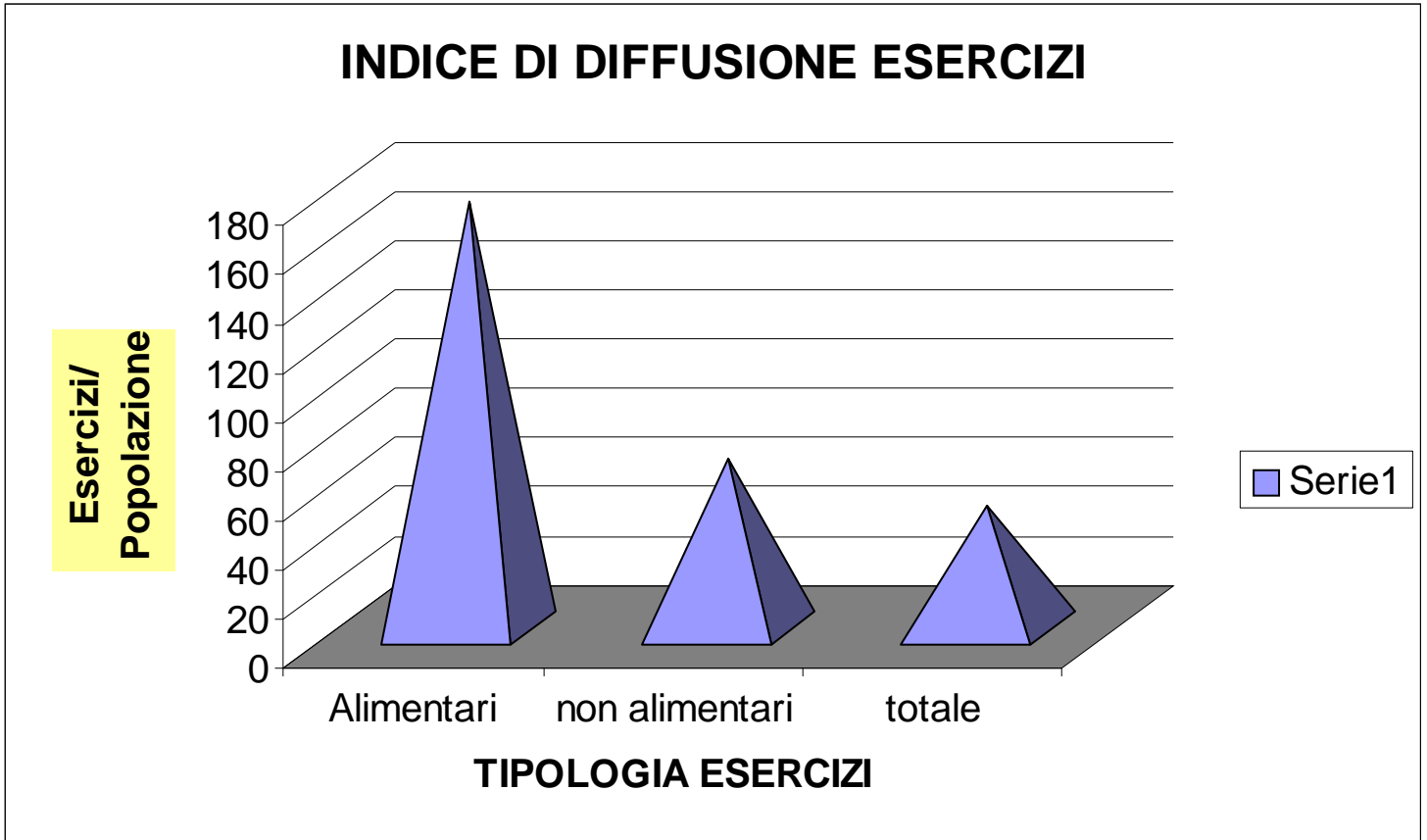
TOTALE $10.585 / 12.063 = 0,87$

CAT. Alimentari $10.585 / 2.830 = 3,74$

CAT. Non Alim. $10.585 / 9.233 = 1,14$

Per dare un'idea dell'indice di diffusione degli esercizi sia totale che per tabella abbiamo
sintetizzato l'elaborazione nel grafico seguente.

A livello comunale la situazione è dunque la seguente:



DETERMINAZIONE DEL CONTINGENTE TEORICO

Per determinare il numero di metri quadri di vendita relativo ad autorizzazioni rilasciabili, in coerenza col modello teorico adottato, occorre innanzitutto acquisire i dati relativi alla variazione della popolazione residente, della popolazione fluttuante e dei flussi turistici.

Si è giunti a quantificare tali incrementi/decrementi prendendo come punto di riferimento la differenza tra la consistenza al 1999 e quella al 2004 per ogni singola componente ed ipotizzando poi un trend analogo (relativamente a ciascuna grandezza) per il prossimo quadriennio.

Le fonti attraverso cui sono state reperite le informazioni necessarie ed in precedenza illustrate sono:

- Registri anagrafici comunali per la popolazione residente;
- Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Brindisi per la stima della variazione della popolazione fluttuante;
- A.P.T. per la stima dei flussi turistici.

Per ogni componente della domanda si è poi valutato l'ammontare di spesa annua (consumi pro capite) nelle distinte categorie di Pubblici Esercizi, traendo informazioni da un'indagine statistico-economica realizzata ad hoc tenuto conto dei dati forniti a livello provinciale da noti Istituti di Ricerca – Tagliacarne, Istat, Datamedia -.

È stato quindi possibile, disponendo di questi dati, pervenire al valore complessivo della domanda aggiuntiva.

Grazie ad un'apposita indagine finalizzata a valutare i costi medi di gestione ed i ricarichi di vendita (anch'essi distinti per categoria di appartenenza degli esercizi), si è giunti ad una valutazione del ricavo minimo di esercizio.

La conoscenza di questo parametro, unitamente alla stima della domanda aggiuntiva ha permesso di completare lo studio, calcolando la superficie di vendita espressa in mq relativa ad autorizzazioni rilasciabili.

Nel dettaglio, i risultati cui si è pervenuti sono:

LA SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA CONCEDIBILE RELATIVA A MEDIE STRUTTURE RISULTA ESSERE :

ZONA 1 - NON E' PREVISTO ALCUN PARAMETRO DI SUPERFICIE

ZONA 2 - PARI A METRI QUADRI 2.360 COMPLESSIVI TRA SUPERFICIE

ALIMENTARE E NON ALIMENTARE.

TALE PARAMETRO POTRA' ESSERE ESAURITO NEL TRIENNIO DI APPLICAZIONE DEL PIANO E COMUNQUE L'INSEDIAMENTO DEL PRIMO ANNO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL 60% DEL CONTINGENTE TOTALE.

IL PARAMETRO NON POTRA' ESSERE UTILIZZATO DA UN UNICO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO. VERRA' CONCESSA L'UTILIZZAZIONE NELLA MISURA MASSIMA DEL 60% DEL PARAMETRO DISPONIBILE NELLA AUTORIZZAZIONE AL PRIMO INSEDIAMENTO.

TALE PARAMETRO DI SUPERFICIE DOVRA' ESSERE DESTINATO IN MISURA NON SUPERIORE AL 45% PER DISTRIBUZIONE ALIMENTARE, IN MISURA NON SUPERIORE AL 55 % PER DISTRIBUZIONE NON ALIMENTARE.

LOCALIZZAZIONE:

riteniamo economicamente utile e funzionalmente efficace localizzare gli impianti in prossimità delle linee di traffico esterne più soggette a flusso, in grado di fungere da poli di attrazione per le aree limitrofe ed in grado di generare un percorso di "spesa" che possa fare da traino anche per le piccole aziende commerciali del centro storico.

Nello specifico le direttrici di traffico Torre-Erchie e/o Torre-Mesagne e/o Torre Oria sembrano le più indicate.

VERIFICA DI RISPONDENZA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.d.f. CON LE PRESCRIZIONI DELLA L.R. 26/99

Il Programma di fabbisogno

Il vigente P.d.f. del comune di Torre S. Susanna non prevede l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita in una specifica sub-zona commerciale .

LA LEGGE REGIONALE E LE N.T.A DEL VIGENTE P.d.f.

Relativamente ai parametri di parcheggio, le norme tecniche di attuazione rimandano alla quantità minima prescritta dal Regolamento Regionale vigente.

La verifica di congruità degli standards di parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita previsti – per zona e per tipologia di vendita – dalla L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1 andrà effettuata ad ogni singola richiesta di autorizzazione amministrativa, verificando la capienza dei parametri di parcheggio con la effettiva disponibilità minima di parcheggio a seguito delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

In particolare, per i progetti approvati in aree idonee ma in variante agli strumenti urbanistici, anche sulla base del parere espresso dal servizio legislativo della regione Puglia, i nuovi insediamenti commerciali soggetti ad autorizzazione dovranno assicurare un triplice ordine di parcheggi:

1) quelli pubblici, almeno secondo le quantità stabilite dal regolamento edilizio comunale adeguato al regolamento regionale tipo;

2) quelli a disposizione dei clienti, sulla base degli indici previsti – per zona e per tipologia di vendita – dai presenti “criteri”. (Per questa finalità possono essere utilizzate, eventualmente, anche le dotazioni di parcheggi privati);

3) quelli al servizio delle altre attività che – eventualmente – insistono nella stessa struttura, nel rispetto dei minimi previsti dal vigente P-d-f-.

GLI INDIRIZZI E I CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE E LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Per la determinazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per le medie strutture di vendita si è fatto riferimento alle disposizioni della L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1 e alle prescrizioni ed agli indirizzi programmatici del vigente Piano Regolatore Generale.

Analogo riferimento allo strumento urbanistico è stato utilizzato per l'individuazione delle aree compatibili per l'insediamento delle grandi strutture di vendita .

I criteri di natura commerciale fissati dalla normativa allegata vanno a modificare le vigenti norme del P.d.f. del Comune.

Come tali, quindi, i criteri proposti rappresentano una variante alle norme tecniche di attuazione del vigente P.d.f. a precisi disposti di legge.

Procedimento e modulistica

Procedimento amministrativo e modulistica

La richiesta di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di medie strutture di vendita va redatta su apposito modello e inoltrata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive - Gestione Commercio Il termine per la conclusione del procedimento autorizzatorio è di 90gg. dalla presentazione della domanda, salvo interruzioni o sospensioni nel caso in cui la domanda risulti incompleta o irregolare. Decorso questo termine, in assenza di espresso diniego, l'istanza si intende accolta.

Nei casi di subingresso, riduzione della superficie di vendita e rinuncia ad un settore merceologico l'autorizzazione è sostituita da una comunicazione redatta su apposito modello.

AREE INSEDIATIVE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E STANDARDS DI PARCHEGGI

Aree a parcheggio

In tutto il territorio comunale le medie strutture di vendita devono disporre di una dotazione di aree a parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita, nella misura indicata successivamente, in conformità a quanto disposto dall'art.13 della L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1, in aggiunta a quelle previste da leggi statali (L.122/89 – D.M. 1444/68 e successive integrazioni e modificazioni) salvo maggiore prescrizione derivante dalle N.T.A. del P.d.f.:

La disponibilità delle aree a parcheggio previste nel presente articolo è requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per la vendita al dettaglio ed il venire meno di esse, o parte di esse, costituisce motivo di revoca della autorizzazione.

Nella zona commerciale n.1, Centro Storico le aree a parcheggio private, con esclusione di quelle derivanti da leggi statali, sono stabilite nella misura prevista dagli strumenti urbanistici in vigore e possono essere disponibili in un raggio di mt. 200 dal perimetro dell'intervento.

Nella zona commerciale n.2 per le medie strutture della tipologia M1, aventi superficie di vendita fino a mq.600, sia alimentari o miste che non alimentari, le aree a parcheggio derivanti dalla applicazione dell'art.13 della L.R. 1.8.03 n.11 e relativo Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1 art. 4, salvo maggiore prescrizione derivante dalla N.T.A. del P.R.G., devono essere disponibili all'interno del perimetro dell'intervento proposto.

Le aree a parcheggio aggiuntive a quelle previste dalle leggi statali devono essere sottoposte a vincolo di destinazione pertinenziale a servizio della attività commerciale.

Sono previste deroghe ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1

I requisiti di accessibilità sono previsti dall'art.6 del Regolamento Regionale del 30.06.04 n.1

Localizzazione delle medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento hanno diritto a continuare l'attività nei locali per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa.

Le nuove aperture, gli ampliamenti, e gli accorpamenti, i trasferimenti sono autorizzabili, nel rispetto delle norme urbanistiche e delle norme igienico-sanitarie, nonché del presente Regolamento, secondo i criteri approvati con apposita deliberazione purché le aree ed i locali per l'esercizio della attività siano in possesso della prescritta destinazione d'uso ed agibilità o requisito analogo.

Conformemente alle prescrizioni della L.R. relativamente:

- a) alla suddivisione in zone commerciali del territorio comunale;
- b) alla localizzazione delle medie strutture di vendita sulla base della loro tipologia e della zona commerciale di insediamento;
- c) alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggio;

le medie strutture di vendita possono essere autorizzate nelle zone indicate dall'Allegato A nel rispetto dei seguenti standards minimi di aree destinate a parcheggio:

Nello specifico per le medie strutture di vendita per ogni mq. di superficie di vendita:

| ZONA | TIPOLOGIA DI VENDITA | AREA MINIMA A PARCHEGGIO |
|------|----------------------|--------------------------|
| 1 | Alimentari e misti | 1,80 mq. |
| 1 | Beni persona | 1,00 mq. |
| 1 | Altri beni | 1,00 mq. |
| 2 | Alimentari e misti | 1,80 mq. |
| 2 | Beni persona | 1,00 mq. |
| 2 | Altri beni | 1,00 mq. |

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER L'APERTURA DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Le domande di autorizzazione per l'apertura di esercizi commerciali (sia per nuovo esercizio che per concentrazione) con superficie di vendita debitamente in bollo, vanno trasmesse al comune utilizzando il prescritto modello ministeriale "Com 2" approvato dalla Conferenza unificata stato, regioni, città ed autonomie locali nella seduta del 13.04.1999.

2. Le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate con la seguente documentazione:

- a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:
 - la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
 - la superficie adibita a parcheggio;
 - l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita;

- la destinazione ad uso commerciale dei locali da adibire all'attività di vendita;
- eventuale richiesta di variante urbanistica.

b) planimetria del locale o dei locali da adibire all'attività commerciale, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio.

3. Limitatamente agli esercizi di sottoclasse M2, le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate anche da uno studio di dettaglio che indichi:

- a) i limiti della presunta area di attrazione e la quantificazione della prevedibile utenza;
- b) la correlazione della struttura di progetto con la viabilità e la stima dei prevedibili flussi di traffico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER IL TRASFERIMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Le domande di autorizzazione per il trasferimento di sede di esercizi commerciali di media struttura, debitamente in bollo, vanno trasmesse al comune utilizzando il prescritto modello ministeriale "Com 2" approvato dalla Conferenza unificata stato, regioni, città ed autonomie locali nella seduta del 13.04.1999.

2. Le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate con la seguente documentazione:

- a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:
 - la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
 - la superficie adibita a parcheggio;

- l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita;
- la destinazione ad uso commerciale dei locali da adibire all'attività di vendita;

b) planimetria del locale (o dei locali) oggetto di trasferimento dell'attività commerciale, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio.

3. Limitatamente agli esercizi di tipo M2 le domande di autorizzazione dovranno essere corredate anche da uno studio di dettaglio che indichi:

a) i limiti della presunta area di attrazione della nuova localizzazione e la quantificazione della prevedibile utenza;

b) la correlazione della struttura di progetto con la viabilità e la stima dei prevedibili flussi di traffico eventuale richiesta di variante urbanistica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER L'AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Le domande di autorizzazione per l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali (anche a seguito di accorpamento di due o più esercizi) riconoscibili nella tipologia M1, debitamente in bollo, vanno trasmesse al comune utilizzando il prescritto modello ministeriale "Com 2" approvato dalla Conferenza unificata stato, regioni, città ed autonomie locali nella seduta del 13.04.1999.

2. Le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate con la seguente documentazione:

- a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:

- la superficie del locale (o dei locali) prima della richiesta di ampliamento e indicazione della superficie del locale (o dei locali) a seguito della richiesta di ampliamento;
 - la superficie adibita a parcheggio;
 - l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita a seguito dell'ampliamento;
 - la destinazione ad uso commerciale dei locali oggetto di richiesta di ampliamento;
- b) planimetria del locale (o dei locali) prima della richiesta di ampliamento e planimetria del locale (o dei locali) a seguito della richiesta di ampliamento, indicando la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio.

3. Limitatamente agli esercizi di tipo M2 , oltre agli esercizi di sottoclasse M1 che a seguito della richiesta di ampliamento superino i 600 mq. di superficie di vendita, le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate anche da uno studio di dettaglio che indichi:

- a) i limiti della presunta area di attrazione della nuova localizzazione e la quantificazione della prevedibile utenza a seguito dell'ampliamento della superficie di vendita;
- b) la correlazione della struttura di progetto con la viabilità e la stima dei prevedibili flussi di traffico a seguito dell'ampliamento della superficie di vendita.

4. Conformemente al disposto dell'art. 7, terzo comma, della L.R. 26/99 gli standards di parcheggio dovranno essere verificati per la sola parte oggetto di richiesta di ampliamento della superficie di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER L'ESTENSIONE DEL SETTORE MERCEOLOGICO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Le domande di autorizzazione per l'estensione del settore merceologico degli esercizi commerciali di tipoM1, debitamente in bollo, vanno trasmesse al comune utilizzando il prescritto modello ministeriale "Com 2" approvato dalla Conferenza unificata stato, regioni, città ed autonomie locali nella seduta del 13.04.1999.

2. Le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate con la seguente documentazione:

- a) perizia asseverata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi:
 - la superficie del locale (o dei locali) adibito (o adibiti) alla vendita;
 - la superficie adibita a parcheggio;
 - l'indice della superficie di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita;

b) planimetria del locale (o dei locali) oggetto di autorizzazione all'estensione del settore merceologico, redatta in opportuna scala da un tecnico abilitato, con la suddivisione tra superficie di vendita e superficie utilizzata per altri usi. La planimetria dovrà altresì individuare anche le aree di pertinenza adibite a parcheggio.

3. Limitatamente agli esercizi di tipo M2, le domande di autorizzazione di cui al primo comma del presente articolo dovranno altresì essere integrate anche da uno studio di dettaglio che indichi:

a) i limiti della presunta area di attrazione e la quantificazione della prevedibile utenza a seguito dell'estensione del settore merceologico;

b) la correlazione della struttura di progetto con la viabilità e la stima dei prevedibili flussi di traffico a seguito dell'estensione del settore merceologico.

4. Conformemente al disposto dell'art. 7, terzo comma, della L.R. 26/99 gli standards di parcheggio dovranno essere verificati in relazione al settore merceologico oggetto di estensione.

MODIFICHE SOGGETTE A SOLA COMUNICAZIONE

1. Sia per le medie che per le grandi strutture di vendita il subingresso per atto tra vivi o "mortis causa" è soggetto alla sola comunicazione al comune da effettuarsi sul prescritto modello ministeriale "Com 3" approvato dalla Conferenza unificata stato, regioni, città ed autonome locali nella seduta del 13.04.1999.

2. Sullo stesso modello dovranno altresì essere comunicate al comune le seguenti variazioni:

- riduzione della superficie di vendita;
- riduzione di settore merceologico.

3. Le variazioni di cui al secondo comma del presente articolo potranno essere effettuate trascorsi trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione da parte del comune.

Conclusioni

Per quanto non espressamente previsto nel presente Piano si applicano le norme del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114, della Legge della Regione Puglia 4 agosto 1999 n.24 del Regolamento Regionale 20 marzo 2001 n.20, del Regolamento Regionale luglio 2004, del D.L. 4.07.2006 n.223 (G.U. 4/07/2006 n.153) e successive sue modifiche ed integrazioni.

A CHI RIVOLGERSI

Sportello Unico per le Attività Produttive -