

Proposta di approvazione criteri in materia di commercio di cui all'art.8 comma 3 del D.lgs 114/1998 e all'Allegato A della D.C.R. 563-13414/1999 e contestuale abrogazione del punto 9 della D.C.C. n.167/2012

## **Parte 1 – Riconoscimento zone commerciali**

Considerato che:

- Il Comune di Verbania risulta classificato come “Comune Polo della rete primaria” (allegato 1 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999);
- l'art. 12 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, come da ultimo modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, definisce la classificazione delle diverse zone di insediamento commerciale in addensamenti commerciali di tipo A1, A2, A3, A4, A5 e localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane di tipo L1 e L2;
- Gli art. 13 e 14 della citata D.C.R. stabiliscono i criteri per il riconoscimento di ciascuna tipologia di zona commerciale;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle disposizioni regionali sopra citate, intende proporre il riconoscimento delle seguenti zone commerciali:

- N. 3 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI di tipo A1 con riferimento ai centri storici di Pallanza, Intra e Trobaso. Gli addensamenti A1 coincidono, in parte, con la perimetrazione di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/1977;
- N. 2 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI di tipo A3, uno corrispondente al quartiere Sassonia, l'altro comprendente l'ambito tra Viale Azari, Corso Europa e il quartiere Sant'Anna;
- N. 2 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI di tipo A4, corrispondenti rispettivamente agli ambiti di Corso Cairoli e Via Renco;
- N. 2 LOCALIZZAZIONI di tipo L1 corrispondenti a medie strutture alimentari e non alimentari già insediate sul territorio o con procedimenti amministrativi in corso.

Gli addensamenti e le localizzazioni sopra indicati sono definiti nella cartografia predisposta dal Settore Urbanistica, allegata alla presente proposta (Tavola unica). Detta cartografia dovrà costituire parte integrante dell'eventuale atto di approvazione da parte del Consiglio.

Al fine di preservare il resto del territorio e non polverizzare eccessivamente l'offerta commerciale, non si ritiene di individuare altre aree, in particolare di non prevedere una ulteriore espansione commerciale lungo l'asta della SS. 34 tra la stazione ferroviaria e il confine con il Comune di Gravellona Toce.

Per quanto concerne la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 dell'allegato A alla D.C.R. 563/1999 e s.m.i., si ritiene di apportare alcune modifiche alla tabella di riferimento n. 2 (Comuni Polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti).

Nello specifico si prevede quanto segue:

- Addensamenti di tipo A1: come sopra specificato, la perimetrazione dei predetti addensamenti coincide in parte con quella dei centri storici o nuclei di antica formazione (art. 13, c. 3), caratterizzati da vie pedonali di dimensioni limitate, in alcune aree con pavimentazione in porfido

e presenza di numerosi esercizi di vicinato. L'insediamento di medie strutture con superficie di vendita oltre i mq 400 in tali contesti comporterebbe in primo luogo problemi legati alla viabilità, all'accessibilità, al carico e scarico delle merci, oltre al limite naturale per assenza di aree di parcheggio idonee. Si ritiene pertanto di limitare l'insediamento delle medie strutture, sia per il settore alimentare che non alimentare, alla dimensione massima di mq 400, escludendo le medie strutture di tipo M-SAM2, M-SE2 nonché i centri commerciali M-CC;

- Addensamenti di tipo A3: nell'ambito di tali zone si ritiene di limitare gli insediamenti del settore alimentare a mq 1.800, escludendo la tipologia M-SAM4. La scelta è rivolta a favorire un commercio "di quartiere", a servizio dei diversi nuclei abitativi, limitando l'impatto delle medie strutture sul tessuto residenziale con particolare riguardo alla viabilità, alle aree di sosta etc. In proposito si rileva che, esclusa la grande struttura di Esselunga, che ha avuto la possibilità di insediarsi nella preesistente localizzazione L2, l'area è caratterizzata dalla presenza di medie strutture le cui dimensioni restano entro i mq 1.500 (Lidl, Euronics, Eurospin, Tigros, etc.).

Il tutto come da tabella riportata nella cartografia allegata presente proposta (Tavola unica). Che dovrà costituire parte integrante dell'atto di approvazione del Consiglio.

I parametri utilizzati per il riconoscimento delle zone commerciali, previsti dagli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563/1999, sono i seguenti:

**A3 - INTRA:** risultano rispettati tutti i parametri indicati nel prospetto 1 dell'art. 13, senza applicazione di deroghe (presenza di un mercato di oltre 200 banchi, lunghezza fronte strada oltre mt. 500, numero esercizi presenti 66, valore complessivo mq. di vendita degli esercizi presenti 6.491);

**A3 - SANT'ANNA:** anche in questo caso risultano rispettati tutti i parametri (lunghezza fronte strada oltre mt. 500, numero esercizi presenti 45, valore complessivo mq. di vendita 10.332) ad esclusione del numero di banchi del mercato in quanto nell'area è presente un "Farmer Market" composto da 15 banchi. Tuttavia sull'argomento si richiama il parere espresso dalla Regione Piemonte – Settore Commercio e Terziario, Classificazione 9.10.20/17.2018C/A19000, con il quale, a seguito di quesito specifico, l'ufficio regionale ha ritenuto sufficiente la presenza di tale area mercatale per il riconoscimento di un addensamento di tipo A3 sull'area in questione ;

**A4 – CORSO CAIROLI:** il riconoscimento è stato effettuato con i parametri di cui al prospetto 2 dell'art. 13. Poiché è stato preso in considerazione solo il fronte di Corso Cairoli lato civici pari, si applica quanto previsto dal comma 3, lett. d), n. 1) dell'art. 13, che consente il dimezzamento del numero di esercizi necessari. I parametri utilizzati sono pertanto i seguenti: fronte strada mt 700, numero esercizi commerciali presenti n. 10, mq di vendita 1.419, nessuna estensione dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio;

**A4 – VIA RENCO:** anche in questo caso è stato preso in considerazione solo un fronte di Via Renco, lato civici dispari, con i seguenti parametri: lunghezza fronte strada mt 634, n. esercizi commerciali 12, superficie di vendita complessiva mq 2.247, nessuna estensione dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio;

**L1 – VIALE AZARI - L1 – VIA XXIV MAGGIO:** risultano rispettati tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14, senza necessità di applicazione delle deroghe previste dal c. 4, lett. a), n. 3) del citato art. 14. I parametri utilizzati sono pertanto i seguenti: presenza di n. 2.500 residenti in un raggio di mt. 500, ad una distanza massima di mt. 700 dalla localizzazione.

## Parte 2 – Procedure per la presentazione delle Segnalazioni/Comunicazioni e relativa documentazione

1. le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per apertura, trasferimento e ampliamento degli esercizi di vicinato, come definiti dall'art. 4, comma 1, lett. d) del D. Lgs. n. 114/98 devono essere presentate allo Sportello Unico Attività Produttive, con modalità telematiche, utilizzando il Portale digitale;
2. la segnalazione deve essere sottoscritta digitalmente dall'interessato, **a pena di nullità**; in alternativa è ammessa la firma digitale di un soggetto delegato alla presentazione mediante procura speciale, con firma autografa e copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del titolare;
3. nella segnalazione dovranno essere dichiarati:
  - a) il settore o i settori merceologici
  - b) il possesso dei requisiti professionali in caso di comunicazione relativa al settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 114/1998;
  - c) l'ubicazione dell'esercizio;
  - d) la superficie di vendita e la superficie totale dell'esercizio;
  - e) l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5, comma 2 del D. Lgs. n. 114/98;
  - f) il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alla destinazione d'uso;
4. alla comunicazione di apertura dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - a) copia fotostatica, anche non autenticata, di documento di riconoscimento in corso di validità (in caso di presentazione da parte di un soggetto incaricato)
  - b) dati catastali dell'immobile;
  - c) **per esercizi del settore alimentare**, planimetria in scala dell'esercizio, con lay out delle attrezzature e indicazione della destinazione dei locali non adibiti a superficie di vendita;
5. il responsabile del procedimento verifica la regolarità e la completezza della SCIA. Nel caso rilevi la mancanza della documentazione di cui al punto 4, richiede le necessarie integrazioni, entro 60 giorni dalla data di ricezione della segnalazione. Entro lo stesso termine, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, procede ai sensi dell'art. 19, c. 3 e segg. della L. 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.

### Parte 2.1 – Istanze per medie strutture di vendita – Procedura per la presentazione delle istanze e relativa documentazione

1. le istanze di autorizzazione per medie strutture di vendita devono essere presentate allo Sportello Unico Attività Produttive, con modalità telematiche, utilizzando la modulistica pubblicata sul Portale digitale;
2. le domande relative ai **centri commerciali** possono essere presentate anche da un soggetto promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, comma 6 del D. Lgs. n. 59/2010. Prima del rilascio dell'autorizzazione è possibile sostituire il richiedente originario con altri che siano in possesso del predetto requisito. Tale fattispecie non costituisce ipotesi di subingresso;
3. nell'istanza dovranno essere dichiarati:
  - a) il settore o i settori merceologici

- b) il possesso del requisito professionale nel caso di richiesta relativa al settore merceologico alimentare, da parte del titolare, del rappresentante legale, o di altra persona preposta specificamente all'attività commerciale
  - c) l'ubicazione dell'esercizio
  - d) la superficie di vendita dell'esercizio
  - e) l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 71, comma 1 del D. Lgs. n. 59/2010
4. L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta digitalmente dal richiedente, **a pena di nullità**; in alternativa è ammessa la firma digitale di un soggetto delegato alla presentazione mediante procura speciale, con firma autografa e copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del richiedente;
5. all'istanza di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:
- a) relazione dell'iniziativa, corredata da adeguata cartografia, contenente i seguenti elementi:
    - descrizione delle caratteristiche dell'esercizio o centro commerciale, con indicazione della tipologia distributiva ai sensi dell'art. 8 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 (art. 6 per i centri commerciali)
    - descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio e/o degli esercizi che costituiscono il centro commerciale, con riferimento all'art. 7 della D.C.R. 563-13414/1999
    - stralcio cartografico con indicazione della zona di insediamento commerciale ove è ubicato l'intervento, con riferimento agli strumenti comunali di programmazione adottati ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998
    - indicazione della compatibilità dello sviluppo di cui alla tabella prevista dall'art. 17 degli indirizzi regionali, come modificata e approvata dal presente provvedimento
    - relazione sulle problematiche viabilistiche indotte dall'ipotesi di insediamento e le idonee soluzioni progettuali individuate
  - b) relazione tecnico progettuale contenente:
    - descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazione della superficie lorda di calpestio, delle superfici destinate alla vendita, ai magazzini e/o depositi, ad altre attività non commerciali connesse all'insediamento ed alle eventuali gallerie commerciali
    - dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento
    - descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99
    - descrizione dettagliata del computo degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici così come previsti dall'art. 21 della L.R. 05.12.77 n. 56 e s.m.i. e dall'art. 25 dei criteri regionali di programmazione urbanistica
    - tavola progettuale di inquadramento generale con la dislocazione dettagliata del fabbisogno parcheggi, in scala non inferiore a 1:500
    - per gli esercizi ubicati nelle localizzazioni L1, planimetria con individuazione di aree destinate alla movimentazione delle merci e di zone di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico, ai sensi dell'art. 26, c. 3 dell'allegato A alla D.C.R. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti a parcheggio, devono essere servite da viabilità dedicata e non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e con la viabilità di transito

- per le medie strutture di vendita ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato, atto d'obbligo che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, ai sensi dell'art. 3, c. e bis della L.R. 12.11.199, n. 28
  - ai sensi dell'art. 21, c. 2 della L.R. n. 56/1977, il Comune potrà richiedere dotazioni di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, non disciplinate dalla citato art. 21. c. 2, che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso
- c) Idoneo studio di impatto sulla viabilità per esercizi con superficie di vendita superiori a mq. 1800, da insediarsi negli addensamenti A1, A3, A4 e nelle localizzazioni L1 ai sensi dell'art. 26 commi 3 bis e 3 ter dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414/99, corredata da soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative;
  - d) Valutazione di impatto economico ambientale dell'insediamento per esercizi con superficie di vendita superiore a mq 1.800, ai sensi dell'art. 16, c. 2 dell'allegato A alla D.C.R. 563/1999;
  - e) Nel caso sia prevista un'area espositiva, come definita dall'art. 5, c. 6 e 7 dell'allegato A alla D.C.R., atto di impegno, registrato all'Agenzia delle Entrate, redatto secondo le previsioni del citato art. 5;
  - f) Documentazione relativa alla prevenzione incendi, ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (All. I, n. 69, 74, 75);
  - g) Valutazione di impatto acustico di cui all'art. 8 della L. 26/10/1995, n. 447, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 4, c. 2 del D.P.R. 19/10/2011 n. 227, relativa al rispetto dei limiti di rumorosità stabiliti nel regolamento di applicazione della zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con D.C.C. n. 55 del 16/06/2003 e s.m.i.; in entrambi i casi il documento dovrà essere redatto da tecnico competente in acustica;
  - h) Titolo di disponibilità dei locali;
  - i) Qualora per la realizzazione dell'insediamento debba essere richiesto il permesso di costruire o altro titolo edilizio è prevista la contestualità del rilascio del predetto titolo e dell'autorizzazione commerciale (art. 28, c.1, all. A alla D.C.R. 563/199), nonché di ogni ulteriore autorizzazione, nulla osta, parere o atto di assenso comunque denominato, di competenza di enti terzi, indispensabile e propedeutico al rilascio dell'autorizzazione commerciale. Dovrà pertanto essere allegata anche la documentazione relativa all'iter edilizio e a tutti gli altri iter necessari;
  - j) Nel caso la struttura commerciale nel suo complesso abbia una superficie lorda di calpestio superiore a mq 4.000, dovrà essere prodotta la documentazione finalizzata all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dall'art. 26, c. 7 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.;
  - k) Per le richieste relative ai centri commerciali, di cui all'art. 7 dell'all. A alla D.C.R., si evidenzia l'obbligo di attivazione della procedura di verifica di V.I.A ai sensi della L.R. 19/07/2023, n. 13, allegato B, n. 7.a) preliminarmente alla presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale;
6. Il responsabile del procedimento ricevuta l'istanza procede ai necessari adempimenti istruttori ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 07/09/2010, n. 160 e dalla L. 07/08/1990, n. 241. provvede per il rilascio dell'autorizzazione o per la notifica di diniego, **entro 90 giorni** dalla data di ricevimento dell'istanza, o di completamento della stessa, fatte salve eventuali sospensioni dei termini del procedimento.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente deliberazione, in merito alle procedure per la presentazione della SCIA per esercizio di vicinato e per il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture, si applicano le procedure di cui alla legge 241/1990 e s.m.i., del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., nonché le norme vigenti in materia di autocertificazione.