

Circ.P.G.Reg. PIEMONTE 03-05-1995, n. 13/CAE/URE

Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, s.m.i., art. 26, commi 6, 7, 8, 9 e 10 - Norme relative al rilascio delle concessioni edilizie per gli insediamenti commerciali.

(B.U.R. 10-05-1995, n. 19)

Preambolo

[Testo]

Preambolo

Ai Comuni

Ai Comitati Regionali

di Controllo

Alle Associazioni

di Categoria

Ai Sindacati

di Categoria

Alle Camere

di Commercio

Loro sedi

[Testo]

0. Premessa

In relazione ai contenuti dell'art. 26, commi 6 e seguenti, della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 s.m.i., ed in relazione alla recente approvazione da parte del Consiglio Regionale della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, recante "Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale per la redazione dei Piani Comunali di cui all'art. 11 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e per il rilascio dei nullaosta per le grandi strutture di vendita di cui agli artt.

26 e 27 della legge 11 giugno 1971, n. 426" (che d'ora in poi saranno denominate Indicazioni Programmatiche Regionali), pubblicate sul B.U.R. del 29 marzo 1995, n. 13, si ritiene opportuno, con la presente circolare, richiamare l'attenzione delle SS.LL. sul significato e la portata della disciplina introdotta dai commi 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 26, illustrando le finalità della medesima, chiarendo i termini di alcuni fondamentali problemi (rilascio della concessione edilizia relativa ad insediamenti commerciali, autorizzazione regionale per grandi insediamenti a destinazione d'uso commerciale) fornendo una risposta alle problematiche apertesesi.

1. Finalità della disciplina

La necessità di stabilire una stretta e organica connessione tra la pianificazione del commercio, in quanto pianificazione di settore, e la pianificazione complessiva del territorio, è già stata, nella nostra Regione, esplicitamente affermata con la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., sulla tutela e l'uso del suolo, fin dalla sua prima adozione.

L'opportunità di operare in tal senso è derivata dalla convinzione che è indispensabile superare i tradizionali steccati che hanno storicamente separato la disciplina del commercio dalla disciplina urbanistica, e di strappare finalmente la pianificazione delle attività commerciali da una dimensione puramente settoriale. L'esperienza ha ampiamente dimostrato come le scelte settoriali per lo sviluppo del commercio, sia che riguardino insediamenti di un certo rilievo, sia che riguardino le prospettive complessive del settore in determinate aree territoriali, quando maturano fuori da una logica di pianificazione complessiva, entrano fatalmente in conflitto con esigenze di altri settori o con interessi superiori della collettività.

Le norme dell'art. 26 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., sono state introdotte, con la L.R. 27 dicembre 1991, n. 70, per consentire una maggiore connessione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e la programmazione del settore del commercio.

Le finalità che si è inteso perseguire sono così sintetizzabili:

- fare in modo di non pregiudicare un corretto sviluppo del settore commerciale a causa di carenze e distorsioni nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, evitando che gli Enti locali, nella gestione urbanistica, non considerino adeguatamente le esigenze della programmazione commerciale;

- fare in modo che le Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale, di cui la Regione si dota ai sensi dell'art. 30 del D.M. 4 agosto 1988, n. 375, potessero contenere vincolanti criteri di natura urbanistica per prefigurare uno sviluppo settoriale armonico e consono agli obiettivi delineati.

2. Campo di applicazione dell'art. 26, commi 6 e seguenti della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.

2.1. Rilascio delle concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali

Art. 26 comma 6

Il comma 6 dell'art. 26 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, s.m.i., introduce il primo elemento di raccordo tra la pianificazione urbanistica e la programmazione commerciale; si è cercato cioè di connettere la legge 11 giugno 1971, n. 426, di disciplina del commercio, in particolare gli articoli che normano gli insediamenti commerciali che per natura e collocazione geografica servono vaste aree di attrazione (artt. 26 e 27), con la legislazione urbanistica.

Esplicitamente il comma 6 dell'art. 26 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., prescrive infatti che il rilascio delle concessioni edilizie relative a insediamenti commerciali, da parte del

Sindaco, è subordinato all'acquisizione del nullaosta della Giunta Regionale previsto, obbligatoriamente dalla legge 11 giugno 1971, n. 426, nei seguenti casi:

per l'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, per i generi di largo e generale consumo, in Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (art. 26, legge 426/71);

- per l'attivazione di centri commerciali al dettaglio e per esercizi commerciali di qualunque natura, genere e tipologia distributiva, destinati a servire vaste aree eccedenti il territorio comunale, con superficie di vendita superiore a mq. 1.500, in tutti i Comuni (art. 27, legge 426/71);

- per tutti gli esercizi commerciali qualora a seguito di successivi ampliamenti della superficie di vendita superino i suddetti limiti (art. 48 del D.M. 375/88; artt. 26 e 27 della legge 426/71; art. 8 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995).

Il nullaosta è rilasciato dalla Giunta Regionale, così come prescritto dagli artt. 26 e 27 della legge 426/71 e dagli artt. 47 e 48 del D.M. 375/88, in conformità alle norme contenute nelle Indicazioni Programmatiche Regionali di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995.

Esso è atto preliminare al rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del Sindaco, ed è altresì, in ambito urbanistico, atto preliminare al rilascio delle concessioni edilizie relative a tutti gli insediamenti da destinarsi all'attività di commercio al dettaglio la cui superficie di vendita sia normata dagli artt. 26 e 27 della legge 426/71 e dall'art. 8 delle Indicazioni Programmatiche Regionali, di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995.

Le norme dell'art. 26, comma 6, della L.R. n. 56/77 s.m.i. non sono ovviamente da applicarsi nei casi non previsti dalla legge n. 426/71 e delle Indicazioni Programmatiche Regionali, cioè per il rilascio delle concessioni edilizie relative ad insediamenti relativi ad esercizi commerciali al dettaglio normati dalla legge 121/87, art. 1, per i quali ai sensi della D.P.R. n. 384/94 della circolare del Ministero Industria e Commercio, n. 3354-c del 7 novembre 1994, non è da acquisirsi il nullaosta per l'attivazione di una superficie di vendita fino a mq. 600 a seguito della concentrazione di due o più esercizi operanti nel territorio comunale da più di tre anni per gli stessi generi merceologici.

2.2. Autorizzazione regionale per il rilascio delle concessioni edilizie per insediamenti commerciali

Art. 26, commi 7 e 8

Allo scopo di meglio correlare gli aspetti commerciali con quelli urbanistici, la L.R. n. 70/91 all'art. 5 ha introdotto all'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., un ulteriore elemento normativo che stabilisce l'obbligo di un'autorizzazione regionale finalizzata ad accertare la conformità degli insediamenti commerciali di rilevanti dimensioni alle Indicazioni Programmatiche Regionali, integrate dei contenuti urbanistici della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995.

L'autorizzazione regionale, prevista dai commi 7 e 8 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i.:

- ha natura di provvedimento preliminare all'ottenimento della concessione edilizia;

- è da acquisire per interventi inerenti insediamenti commerciali al dettaglio, la cui superficie lorda di calpestio sia uguale o superiore a mq. 4.000, ancorché non soggetti a preventivo nullaosta regionale, ovvero per insediamenti commerciali al dettaglio non ricadenti nelle fattispecie di cui agli artt. 26 e 27 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e dell'art. 8 delle

Indicazioni Programmatiche Regionali di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995;

- è vincolante in ordine ai contenuti di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i.; essi devono essere precisati e disciplinati dalla convenzione prevista dallo stesso comma (cfr. successivo punto 3);

- è vincolante per il Comune che deve conformare i provvedimenti di propria competenza ai contenuti dell'autorizzazione regionale, sia in sede di approvazione o di modifica dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo sia in sede di rilascio della concessione edilizia;

- è provvedimento autonomo, distinto dal nullaosta regionale di cui agli artt. 26 e 27 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e dell'art. 8 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995. Pertanto detti provvedimenti possono essere richiesti indipendentemente l'uno dall'altro.

Per effetto dei disposti di cui ai commi 6 e seguenti del citato art. 26, ossia per gli insediamenti commerciali subordinati sia a nullaosta (cfr. artt. 26 e 27 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e art. 8 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995), sia all'autorizzazione regionale (cfr. commi 7, 8, 9 e 10), il rilascio della concessione edilizia è subordinato al conseguimento di entrambi i predetti provvedimenti.

Il provvedimento della Giunta Regionale di autorizzazione ai sensi dei commi 7 ed 8 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., nel caso di rilascio del nullaosta della Giunta Regionale ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge 426/71 e delle Indicazioni Programmatiche Regionali (D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995), conterrà gli elementi di natura commerciale già inseriti nel nullaosta e gli elementi integrativi contenuti nelle Indicazioni Programmatiche Regionali, di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, che sono integrate dai contenuti urbanistici previsti dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

2.3. Le convenzioni e i relativi contenuti

Art. 26, comma 9

Il rilascio della concessione edilizia relativa agli insediamenti commerciali, subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione di cui si è trattato al punto 2.2. della presente circolare, è inoltre subordinato:

a) alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., per gli insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000 (cfr. comma 7, art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i.);

b) alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per gli insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio superiore a mq. 8.000 (cfr. comma 8, art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i.).

In entrambi i casi la realizzazione dell'insediamento commerciale è disciplinata da una convenzione fra l'avente titolo sull'immobile ed il Comune.

La convenzione che disciplina gli interventi inerenti gli insediamenti commerciali superiori o uguali a mq. 4.000 di superficie lorda di calpestio, è:

- allegata alla concessione edilizia, quale parte integrante della stessa; tale convenzione può essere sostituita con un atto di impegno unilaterale (cfr. comma 7, art. 26, L.R. n. 56/77 s.m.i.);

oppure:

- è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo.

In questo secondo caso, soprattutto qualora l'insediamento commerciale sia compreso in un'area vasta, con previsione di diversi interventi, può risultare necessaria, oltre alla convenzione annessa allo strumento urbanistico esecutivo, anche la convenzione integrativa della concessione edilizia, contenente le specificazioni e le prescrizioni inerenti l'insediamento commerciale (cfr. comma 8, art. 26, L.R. n. 56/77 s.m.i.).

Nelle predette convenzioni debbono essere precisati e disciplinati (cfr. comma 9, art. 26, L.R. n. 56/77 s.m.i.):

- a) le superfici destinate alla vendita (ex lege 426/71), a magazzino e alle attività accessorie;
- b) le superfici destinate a servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico), a norma dell'art. 21 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. e a norma dell'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995 recante "Indicazioni Programmatiche di Urbanistica Commerciale (...)";
- c) ogni altro elemento previsto nelle Indicazioni Programmatiche Regionali, di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, con particolare riguardo a quanto prescritto all'art. 4.

In particolare per gli insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio superiore a mq. 16.000, nella convenzione devono anche essere adeguatamente garantite le condizioni di accesso viario (nel rispetto dell'art. 4 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995) e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione (ultimo capoverso del comma 9 dell'art. 26, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.).

Si avverte che per gli insediamenti commerciali di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., la dotazione minima di servizi pubblici è fissata ex lege, quindi con prescrizioni prevalenti su norme di strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, che prevedano dotazioni inferiori; il comma 9 del citato art. 26, infatti, stabilisce che si devono applicare le prescrizioni di cui all'art. 21 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., e comunque la dotazione di parcheggi pubblici, per gli insediamenti commerciali soggetti a nullaosta regionale ex lege n. 426/71, deve essere adeguata a quanto previsto dall'art. 4, commi 5, 6 e 7, delle Indicazioni Programmatiche Regionali (D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995), in quanto espressamente richiamate dallo stesso comma 9.

In altri termini, la dotazione di parcheggi pubblici deve essere tale da soddisfare il maggiore fra gli standards prescritti dal citato art. 21 e lo standard derivante dall'applicazione del comma 5, dell'art. 4 delle predette Indicazioni Programmatiche Regionali.

Si ricorda che, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui sopra, devono essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122; essi devono essere necessariamente individuati in sede di rilascio delle concessioni edilizie, pena l'illegittimità dell'atto e concorrono altresì al rispetto, ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, del fabbisogno totale di posti auto, e relativa superficie complessiva (da computarsi secondo quanto prescritto al comma 6 dello stesso art. 5 sopra citato).

3. Ampliamenti e modificazioni delle destinazioni

Art. 26, comma 10

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. non sono soggetti alla disciplina stabilita dallo stesso articolo i seguenti interventi:

l'ampliamento che non superi il dieci per cento della superficie lorda di calpestio;

la modifica delle destinazioni d'uso tipizzate dal comma 9 dell'art. 26, che riguardi una superficie lorda di calpestio non superiore al dieci per cento della superficie lorda complessiva; ossia, è consentito, entro il predetto limite, adibire alla vendita spazi già destinati a magazzino o ad attività accessorie e viceversa, fatta comunque salva l'osservanza di altre prescrizioni legislative o regolamentari.

Resta inteso quindi che sono comunque soggetti alla disciplina di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 26 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., gli interventi di ampliamento che superino il limite prescritto del dieci per cento.

Sono, altresì, soggetti a nuova autorizzazione regionale e a revisione della convenzione e, se necessario, dello strumento urbanistico esecutivo, le variazioni delle specifiche destinazioni d'uso già fissate da precedenti autorizzazioni regionali e convenzioni, qualora esse superino il limite del dieci per cento della superficie lorda.

Per gli insediamenti commerciali esistenti, ovviamente privi dell'autorizzazione regionale, si precisa che sono soggette alla disciplina di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 26 le modifiche delle destinazioni d'uso tipizzate dal comma 9 dello stesso articolo che superino il suddetto limite del dieci per cento, solo qualora i relativi interventi siano soggetti a concessione edilizia, a norma della legislazione vigente. Viceversa, qualora dette modifiche delle destinazioni d'uso non comportino il rilascio di concessione edilizia, dovranno essere rivisti l'eventuale strumento urbanistico esecutivo e le convenzioni solo quando la variazione supera il dieci per cento della superficie lorda di calpestio originaria, fatte comunque salve eventuali più restrittive disposizioni degli stessi strumenti urbanistici e delle convenzioni.

Resta comunque inteso che, in merito all'ampliamento degli esercizi commerciali già attivati, i Sindaci, ai sensi del 3° comma dell'art. 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426, prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, devono verificare la destinazione d'uso dei locali, che dovrà essere a destinazione commerciale, ed il rispetto della dotazione di parcheggi pubblici in relazione all'uso dei diversi edifici, alle diverse tipologie distributive e alle diverse classi dimensionali nel rispetto delle norme delle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale, di cui all'art. 30 del D.M. 4 agosto 1988, n. 375.

4. Le procedure e gli atti

4.1 Procedura per il rilascio dell'autorizzazione regionale

Del procedimento del rilascio dell'autorizzazione regionale è responsabile, ai sensi della L.R. n. 27/94, art. 8, il Settore Programmazione Promozionalità Attività Terziario Produttive.

L'istruttoria è avviata dal Settore responsabile del procedimento dal momento del ricevimento di tutti gli atti elencati al seguente punto 4.2.

Gli atti devono corredare la domanda e devono essere trasmessi dal richiedente l'autorizzazione conformemente a quanto disposto dalla presente circolare.

Dell'avvio dell'istruttoria viene data comunicazione sia al richiedente sia al Comune interessato dall'intervento.

Per tutti gli interventi, l'istruttoria è, in ogni caso, avviata solo al ricevimento del parere della Commissione Igienico Edilizia che si esprimerà sulla conformità del progetto alle norme ed alle prescrizioni delle leggi e norme in vigore e degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti.

Qualora l'intervento sia disciplinato da uno strumento urbanistico esecutivo - per effetto della prescrizione di cui al comma 8 dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i. o di una prescrizione del Piano Regolatore - l'istruttoria è, in ogni caso, avviata solo al ricevimento della certificazione comprovante l'adozione dello strumento urbanistico esecutivo, o l'accoglimento del P.E.C. da parte del Comune, a norma dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 s.m.i.

Per quest'ultima fattispecie l'autorizzazione è comunque rilasciata solo dopo il ricevimento della certificazione comprovante l'approvazione del P.E.C.

In pendenza di tale atto, l'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione, è sospesa fino al suo ricevimento.

Per gli esercizi commerciali di qualunque natura e genere, e centri commerciali per i quali sia necessaria l'acquisizione del nullaosta, di cui agli artt. 26 e 27 della legge n. 426/71 e dell'art. 8 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, le domande di autorizzazione sono valutate ai sensi della deliberazione sopra citata, qualora lo stesso nullaosta sia rilasciato ai sensi delle norme della delibera stessa (cfr. art. 14 - Norme Transitorie e Finali - D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995).

L'autorizzazione è assentita con deliberazione della Giunta Regionale, che è trasmessa, dopo l'approvazione, unicamente agli atti oggetto di esame, sia al richiedente, sia al Comune, per i provvedimenti di competenza.

Il Comune trasmette alla Giunta Regionale - Settore Programmazione Promozionalità Attività Terziario Produttive -, una copia, con i relativi Allegati, dei provvedimenti assunti, entro i trenta giorni successivi al rilascio della concessione edilizia.

Il Settore Programmazione Promozionalità Attività Terziario Produttive, effettua le necessarie verifiche sugli atti, attivando, se del caso, il Settore Studi e Vigilanza Urbanistica, per quanto di competenza.

Così come espressamente previsto dai commi 7 e seguenti dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., le autorizzazioni sono rilasciate in conformità alle norme delle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995, se presentate dopo la pubblicazione sul B.U.R. n. 13 del 29 marzo 1995.

I Comuni nel rispetto delle proprie responsabilità e competenze rilasciano le concessioni edilizie in conformità alle norme, leggi e Regolamenti in vigore in materia urbanistica ed edilizia, e comunque non prima del ricevimento dell'autorizzazione rilasciata dalla Giunta Regionale per gli insediamenti commerciali, normati dai commi 7 e seguenti dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 s.m.i., e non prima di avere assunto i provvedimenti di competenza conseguenti alla stessa nel pieno rispetto dei contenuti e degli atti allegati.

4.2. Gli atti, i documenti, i loro contenuti, necessari per il procedimento istruttorio delle istanze di autorizzazione

L'istanza di autorizzazione deve essere:

- a) presentata al Presidente della Giunta Regionale e per conoscenza al Sindaco del Comune interessato dall'intervento, dal soggetto avente titolo a richiedere la concessione edilizia;
- b) redatta in duplice copia, di cui una in carta legale;

c) l'originale in carta legale, inviato all'Assessorato Commercio della Regione - Settore Programmazione Promozionalità Attività Terziario Produttive;

d) la seconda copia è inviata per conoscenza al Sindaco del Comune interessato dall'intervento.

L'istanza di autorizzazione deve contenere:

a) le generalità, l'indirizzo del soggetto avente titolo alla richiesta di concessione edilizia;

b) la ragione sociale, il codice fiscale e la partita I.V.A. dello stesso;

c) l'indirizzo e i dati catastali dell'immobile e/o dell'area dell'intervento;

d) il titolo del richiedente sullo stesso;

e) il riferimento all'eventuale nullaosta regionale richiesto o già ottenuto e/o all'autorizzazione commerciale comunale relativi all'immobile medesimo.

All'istanza di autorizzazione devono essere allegati tutti i seguenti atti, pena il mancato avvio istruttorio:

a) triplice copia del certificato urbanistico relativo all'immobile interessato, ai sensi dell'art. 48 bis della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. (un originale e due copie dello stesso);

b) triplice copia, conformi all'originale, anche per estratto, degli elaborati prescrittivi (tavole di piano, legenda, articoli delle Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone urbanistiche interessate dall'intervento, eventuale convenzione) relativi a:

- strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;

- piani regolatori o varianti approvati o adottati dal Comune anche se non ancora trasmessi alla Regione per l'approvazione;

c) triplice copia di dichiarazione del Sindaco, oppure del verbale di deliberazione di Consiglio Comunale, attestante l'eventuale adozione o accoglimento dello strumento urbanistico esecutivo (un originale e due copie dello stesso);

d) triplice copia di una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune;

e) triplice copia del progetto dell'intervento, conformi a quello presentato al Comune, firmato da professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria dell'area, in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto, e da piante, prospetti e sezioni del fabbricato, in numero adeguato e in scala 1:100 o comunque nella scala prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale ai fini del rilascio della concessione edilizia;

f) triplice copia, conformi all'originale, dello schema di convenzione o dell'atto di impegno unilaterale già sottoscritto (cfr. precedente punto 2.3.);

g) triplice copia, conformi all'originale, di eventuali concessioni edilizie relative all'immobile, con gli elaborati progettuali approvati;

h) triplice copia (un originale e due copie) del parere della Commissione Igienico Edilizia.

Resta inteso che il progetto dell'intervento deve, in generale, essere redatto in conformità alle

disposizioni regolamentari locali relative al rilascio delle concessioni edilizie e deve rispettare le norme delle Indicazioni Programmatiche Regionali di cui alla D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995 e comunque deve indicare e quantificare opportunamente:

- il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, nel rispetto dell'art. 4, comma 5 e 6, della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995;

- il fabbisogno dei servizi pubblici:

la superficie complessiva, la quantificazione numerica, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i. e dell'art. 4, commi 5 e 6, della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995;

la superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, delle aree da destinarsi a verde pubblico, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 s.m.i.;

- le opere di urbanizzazione esistenti e previste; - il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex lege n. 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;

- la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici, delle:

superfici di vendita (ex lege n. 426/71);

le superfici destinate agli spazi per le attività diverse da quelle normate dalla legge n. 426/71 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), i magazzini, le zone di lavorazione, i servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc.), le gallerie pedonali di accesso ai punti vendita (piazze, mall), zone deposito di carrelli, ogni altra attività terziaria e non connesse all'insediamento commerciale; - i collegamenti con la viabilità, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali.

5. Glossario della terminologia

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui alla presente circolare si riportano qui di seguito i contenuti esplicativi delle terminologie utilizzate.

Superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, a depositi, a locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi (cfr. D.M. n. 375/88, art. 34).

Superficie lorda di calpestio: si intende la superficie di pavimento, situata sopra e sotto terra, adibita a qualsiasi uso - compresi, quindi, i vani tecnici, le gallerie, le piazze interne e simili - misurata, su ciascuno dei livelli di utilizzo, al lordo delle murature e compresa la proiezione sul piano orizzontale di scale, ascensori, montacarichi, intercapedini e simili.

Insedimento commerciale: struttura immobiliare di qualsiasi natura e tipo al cui interno siano ubicati esercizi di vendita, somministrazione, artigianato di servizio, esposizione.

Vendita al dettaglio o commercio al dettaglio: la porzione di un insediamento commerciale destinata alla vendita di prodotti direttamente al consumatore finale con l'esclusione delle aree da destinarsi a magazzini, depositi, locali lavorazione o uffici e servizi; l'attività di commercio al dettaglio è sottoposta alle norme della legge 11 giugno 1971, n. 426.

Fabbisogno totale minimo di parcheggi: numero dei posti auto necessari per la realizzazione di strutture commerciali al dettaglio, anche definite "tipologie distributive", e quindi a queste afferenti, ovvero direttamente collegate (D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995 - Indicazioni Programmatiche e Regionali - art. 4 e art. 5).

Parcheggi pubblici: dotazione di aree, afferenti gli insediamenti commerciali, da destinarsi al rispetto dell'art. 21, comma 1 sub 3), e comma 2 della L.R. n. 56/77 s.m.i., e dell'art. 4, comma 5 della D.C.R. n. 965-1344 del 24 gennaio 1995 - Indicazioni Programmatiche Regionali.