



Comune di Bracciano

RETE DISTRIBUTIVA AL DETTAGLIO

Definizione dell'assetto della rete distributiva esistente,
localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita,
linee di regolamento e sviluppo

(art. 11 c.4, art. 22, art. 27 LR 30/11/99 n. 33)

1. fondamenti e contenuti del presente documento

L'elaborazione del presente documento viene effettuata secondo il dettato dell'art. 11 comma 4, e dell'articolo 27 comma 1, della Legge Regionale 30 novembre 1999, n. 33, e nel rispetto del documento programmatico regionale del commercio, approvato con delibera di consiglio Regionale n. 131 del 6 novembre 2002.

Il presente documento, richiamandosi alle parole ed allo spirito dei testi normativi intende delineare, e quindi regolamentare, lo sviluppo dell'attività commerciale al dettaglio, previa adeguata valutazione degli elementi di base, già indicati dalla Legge Regionale.

Pertanto la prima parte del documento sarà destinata all'esame di tali fondamenti informativi, ed in particolare conterrà:

- a) una stima dell'offerta di beni e servizi messi a disposizione attraverso la rete commerciale al dettaglio, delineando il profilo qualitativo e quantitativo della rete distributiva, identificandone gli elementi strutturanti e le tendenze di sviluppo.
- b) una stima della domanda potenziale di beni e di servizi, quantificata attraverso i dati sulla popolazione residente e fluttuante, e evidenziandone i caratteri principali, le attitudini e le tendenze.
- c) la definizione delle linee di indirizzo per lo sviluppo della rete distributiva locale

Esaurita la fase di raccolta dei dati fondamentali si procederà alla proposizione dei contenuti programmatici e regolamentari relativi all'intero mondo del commercio al dettaglio, che informeranno la Normativa allegata al presente documento, e che costituiranno il principale documento di riferimento sul territorio comunale per l'avviamento, lo svolgimento, l'evoluzione ed la trasformazione delle attività commerciali.

Il presente documento contiene inoltre i principali elementi di adeguamento degli strumenti di pianificazione ai criteri di urbanistica commerciale, prescritti all'articolo 22 della LR 18 novembre 1999 n. 33; tali elementi saranno recepiti dagli strumenti pianificatori attualmente in corso di revisione

Per una corretta enunciazione di norme regolamentari in un settore tanto vasto e delicato dell'economia locale, è necessario avere presenti i principi fondamentali generali, contenuti nella Legislazione Nazionale, e condivisi dal documento, che qui si richiamano:

- a) L'attività commerciale si fonda sul principio della libertà di iniziativa economica (art. 41 Cost.)
- b) L'attività commerciale è esercitata nel rispetto delle norme per la tutela della concorrenza e del mercato (Legge 287 del 10/10/1990)
- c) La disciplina in materia di commercio favorisce la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa, e la libera circolazione delle merci, nonché la tutela del consumatore (art. 1 comma 3a e 3b D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114)

- d) Al contempo la disciplina del commercio tutela e favorisce l'efficienza, la modernizzazione e l'evoluzione della rete distributiva, nonché il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, con particolare riguardo alle Piccole e Medie Imprese (art. 1 comma 3c e 3d D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114).

Come è evidente, quindi, il compito dei documenti programmatori e regolamentari in materia di commercio è, in estrema sintesi, quello di contemperare le differenti esigenze dei componenti della "Domanda" e dei componenti dell' "Offerta".

I consumatori, cioè i componenti l'universo della "domanda", hanno necessità di soddisfare, nella maggiore misura possibile, tre fondamentali esigenze:

- 1- **funzionalità del servizio**, quindi avere certezza della presenza sul mercato di tutti i beni per i quali si abbia volontà di consumo;
- 2- **accessibilità sul territorio**, il che significa disporre di una ottimale dislocazione degli esercizi di vendita;
- 3- **flessibilità** nell'offerta di beni, quindi immediate trasformazioni dell'offerta ogni volta che queste siano necessarie o siano comunque desiderate dal consumatore.

Gli interessi dei consumatori sono riassumibili in un sistema in cui i costi sopportati per l'approvvigionamento dei beni di consumo siano commisurati al valore intrinseco che tali beni hanno per il consumatore stesso.

La struttura destinata a soddisfare tale "domanda", cioè la rete del commercio al dettaglio, contempera le esigenze sopradescritte con le finalità proprie dell'impresa privata di tipo commerciale che sono:

- 1- economicità, ossia fare in modo che i costi dell'impresa non siano superiori ai ricavi;
- 2- esistenza di un bacino di utenza, il che significa avere certezza della esistenza di una domanda di beni determinabile;
- 3- massima resa del capitale di rischio, quindi possibilità di utilizzazione delle strutture per un lasso di tempo il più lungo possibile.

In sintesi, gli interessi degli operatori della rete di distribuzione sono riassumibili in un sistema in cui i costi sopportati per assicurare la funzionalità, l'accessibilità e la flessibilità del servizio distributivo siano commisurati al valore ricavato.

Ogni attività di regolamentazione, da parte della pubblica amministrazione, deve quindi fondarsi sui principi e sui ragionamenti che precedono, e sulla base di questi individuare le tendenze di sviluppo, ovvero delineare un sistema di regole che favorisca e non ostacoli la positiva evoluzione del sistema distributivo.

Naturalmente, una rete distributiva di beni di consumo si presenta come un sistema ad alta complessità, con tutte le caratteristiche proprie dei sistemi ad elevato numero di variabili, in cui è possibile indurre stati di disordine anche con interventi di rilevanza apparentemente minima. Le potenzialità di sviluppo, pertanto, saranno comunque commisurate alle caratteristiche degli operatori e degli imprenditori già presenti nell'area e legate alle tendenze già leggibili.

In questo quadro il contenuti del presente documento sono riassumibili come di seguito:

1 - Il presente documento contiene una serie di dati relativi alla domanda ed all'offerta dei beni di consumo nel territorio del comune.

2 - Il presente documento analizza sinteticamente i contenuti degli strumenti di pianificazione generale, relativamente al settore del commercio al dettaglio, e lo stato del loro adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale contenuti alla legislazione regionale.

3 - Nella sua parte propositiva e programmatica il presente documento individua le tendenze in atto e le potenzialità di **intervento di trasformazione e adeguamento della rete distributiva locale**, con indicazione delle procedure da seguire per la loro attuazione.

4 - il presente documento contiene gli elementi necessari per l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai criteri di urbanistica commerciale contenuti alla legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, ed in particolare contiene a) le norme sulla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita; b) i criteri cui attenersi, nella localizzazione delle attività commerciali, per la tutela delle aree del centro storico; c) i criteri per la correlazione dei procedimenti di rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni alla vendita.

5 - Il presente documento contiene le norme da osservare per la presentazione e l'istruttoria delle procedure di attivazione e trasformazione delle attività commerciali al dettaglio, sia alimentare che non alimentare, dalle attività di vicinato alle medie e grandi strutture di vendita.

2. LA STRUTTURA DEMOGRAFICA DI RIFERIMENTO

2.1 Demografia

La componente demografica assume una estrema importanza in quanto la sua dinamica influisce in maniera sostanziale sulla struttura distributiva; infatti è alla popolazione, residente e fluttuante, che si agganciano, in ultima analisi, le evoluzioni negative o positive della rete di vendita: una maggiore o minore presenza di popolazione residente e fluttuante influenza positivamente o negativamente l'ammontare della domanda.

Gli abitanti residenti al 2001, dato rilevato con il censimento Istat e pubblicato nella popolazione legale, ammontano a 13.436, con un incremento del 17% rispetto al dato della popolazione legale del 1991, pari a 11.160 abitanti.

Il trend demografico positivo, sugli abitanti, residenti è confermato dalla chiusura demografica all'anno 2007, pari a 17.474 abitanti, con un incremento lineare di quasi il 5% annuo, tutto attribuibile al saldo migratorio, in quanto il saldo demografico dovuto alle nuove nascite pur con segno positivo, ammonta a circa 50 unità annue a fronte di un saldo migratorio compreso tra 350 e 400 unità annue.

Il dato demografico di riferimento comprende, ai fini del presente documento, oltre alla popolazione residente, anche una quota della popolazione fluttuante, che può essere in via limitativa quantificata in funzione del numero delle abitazioni non occupate.

Infatti è possibile considerare le abitazioni non occupate come dimora abituale, seppur saltuaria, per gruppi familiari che, pur non essendo residenti stabilmente, hanno la disponibilità di un alloggio che può essere liberamente occupato da se stessi o da altri. Le abitazioni non occupate censite nel comune di Bracciano al 2001 ammontano a 679 unità; da tale dato è possibile ipotizzare, in base all'indice di affollamento rilevato una mole di abitanti fluttuanti di 1.731 unità.

Una ulteriore quantificazione della popolazione fluttuante può essere effettuata in base ai servizi sovraterritoriali in attività nel comune di Bracciano, come il polo universitario (tre corsi di laurea breve, due della facoltà di medicina, ed uno di architettura) il liceo scientifico, e gli istituti professionali.

Dai dati disponibili dalle strutture operative di gestione è possibile stimare non meno di 9.000 unità affluenti sul territorio.

Alla popolazione fluttuante sul territorio si aggiunge la popolazione turistica propriamente detta, che è costituita dai consumatori occasionali che giungono sul territorio per fini di svago.

Complessivamente la popolazione dei "consumatori" di riferimento (comprendente popolazione residente e fluttuante, ed una quota della popolazione turistica), viene stimata in 25.000 unità.

2.2 Consumi

Gli ultimi dati disponibili in forma analitica ed in valore sono di fonte Istat, I consumi delle famiglie italiane anno 2005; si tratta della periodica indagine su un campione di circa 27.000 famiglie), la spesa media mensile familiare è risultata pari a 2.194,23 euro, lo 0,8% in più rispetto all'anno precedente.

La spesa per generi alimentari e bevande registra un aumento del 3,4% rispetto al 2001; sostanzialmente ferma, invece, la spesa per beni e servizi non alimentari, anche se con variazioni differenziate tra le diverse voci.

Nel 2005 le famiglie italiane hanno speso circa 450 euro al mese per generi alimentari e bevande, e la quota di spesa totale, in valore assoluto, ad essi destinata risulta superiore rispetto al biennio precedente pari a circa 425 euro.

La spesa per carne è in aumento del 1,2 % rispetto al 2004 e rappresenta la componente più importante della spesa media mensile seguita dalla spesa per patate, frutta e ortaggi (81 euro) e per pane e cereali (75 euro) pure in aumento.

Segue la spesa per latte, formaggi e uova (62 euro) e per pesce (37 euro).

Il trend positivo della spesa sembra proseguire anche negli anni successivi, anche se i dati analitici sul paniere Istat non sono ancora disponibili.

Tabella 2 - Consumi

Spesa media mensile familiare, composizione percentuale e variazione percentuale della spesa media mensile rispetto per capitolo di spesa

Fonte : ISTAT, I consumi delle Famiglie Italiane anno

CAPITOLI DI SPESA	2004	2005	2004	2005	Var%
Pane e cereali	75,28	77,07	3,3	3,2	2,4
Carne	101,23	102,44	4,4	4,3	1,2
Pesce	37,75	38,51	1,6	1,6	2,0
Latte,formaggi,uova	62,29	62,78	2,7	2,6	0,8
Olie grassi	16,51	16,96	0,7	0,7	2,7
Frutta e ortaggi	81,73	80,78	3,5	3,4	-1,2
Zucchero caffè drogheria	31,41	31,59	1,4	1,3	0,6
Bevande	43,08	42,76	1,9	1,8	-0,7
Alimenti e bevande	449,27	452,89	19,5	19,0	0,8
Tabacchi	19,38	19,70	0,8	0,8	1,7
Abbigliamento	154,62	157,21	6,7	6,6	1,7
Abitazione	575,97	606,16	25,0	25,5	5,2
Combustibili	108,23	111,59	4,7	4,7	3,1
Mobili, elettrodomestici	144,73	150,20	6,3	6,3	3,8
Sanità	87,46	90,24	3,8	3,8	3,2
Trasporti	322,34	338,16	14,0	14,2	4,9
Comunicazione	48,82	50,53	2,1	2,1	3,5
Istruzione	27,25	29,02	1,2	1,2	6,5
Tempo libero, cultura	110,67	114,85	4,8	4,8	3,8
Altri beni e servizi	258,81	260,52	11,2	10,9	0,7
Non alimentari	1.858,27	1.928,18	80,5	81,0	3,8
SPESA MEDIA MENSILE	2.307,54	2.381,07	100,0	100,0	3,2

La spesa alimentare è sostanzialmente stabile sul dato del biennio precedente, che aveva già contenuto gli incrementi dovuti all'introduzione dell'Euro che però, come noto, hanno riguardato solo una ridotta fascia di referenze (quelle maggiormente pubblicizzate).

La spesa non alimentare, dimostra un notevole incremento, dovuto a diverse componenti, tra cui le spese per abitazione (+5,2%), per trasporti (+4,9%) e per combustibili ed energia (+3,1%);

l'incremento della voce per "altri beni e servizi", pur ridotto (0.7%) indica un dato in controtendenza rispetto al biennio precedente che aveva visto un dato negativo (-3%).

In aumento anche la spesa per comunicazioni, Istruzione e cultura.

I dati in volume, invece, considerati su dati sintetici mostrano una contrazione dei consumi; secondo la recente indagine ISMEA (Ismea, rapporto sui consumi alimentari, 2005) i consumatori Italiani sono passati da 25 mln di ton. Nel 2000, a 23 mln di ton. nel 2004, anche se lo stesso studio conferma un lieve incremento dei consumi in valore nel periodo 2000/2004 (+0.4%), con un differenziale negativo (-1.1%) tra il picco massimo del 2002 e il dato del 2004.

In conseguenza di quanto esposto è evidente che, nel periodo considerato, si registra un incremento del prezzo medio del prodotto alimentare, tale da mantenere costante o in crescita la spesa, a fronte di un calo in termini di volume.

Lo stesso rapporto ISMEA denuncia tale incremento, riportando, nel quinquennio 2000/2004 un rilevamento sull'indice dei prezzi con differenziali fino al +14,3%.

L'incremento dei prezzi, oggetto di numerose indagini indipendenti e rilevato in misure diverse da tutti gli autori, tuttavia mostra, nel dettaglio, differenze per canale di acquisto e tipologia di prodotto.

Dai dati diffusi e rilevati è possibile determinare una curva di incremento dei prezzi indici differente per ogni prodotto, e differente per ogni brand associato al prodotto medesimo; e ulteriori differenze per canale distributivo.

Nel comparto latticini, ad esempio, l'incremento della spesa nel quinquennio ha raggiunto il 13%, con un decremento in termini di volumi del 9%; attraverso i canali della GD i prodotti "latte e derivate" hanno una quota di vendita di oltre l'80% sul totale del comparto.

In generale si assiste, nel quinquennio (dati ISMEA) ad una crescita dell'1% della quota della GD (considerando accorpati i supermercati e gli ipermercati) con conseguente pari perdita del dettaglio tradizionale, che controlla il 19% della spesa alimentare per il 15% dei volumi del settore.

In generale assistiamo un trasferimento della spesa dei consumatori sulle categorie dei beni durevoli, o sui beni irrinunciabili, a scapito dei beni voluttuari; in tale situazione la principale flessione riguarda praticamente tutte le categorie di vendita del settore non alimentare.

Il trend di trasferimento dei consumi, dal settore non alimentare all'alimentare, è del resto confermato del resto dall'ampliamento costante della superficie di vendita globalmente destinata alla vendita del settore alimentare, e soprattutto al costante aumento della superficie di vendita della tipologia "supermercato" che è passata da **3.968.362** mq. del 1995, a **5.903.148** mq. nel 2000, a **6.585.191** mq. nel 2003 (fonte:FEDERDISTRIBUZIONE Censimento FAID 2004).

Nel caso del comune di Bracciano la struttura dei consumi al dettaglio viene stimata come da tabella seguente:

Tabella 2 – struttura dei consumi

Spesa annua stimata globale

CAPITOLI DI SPESA	Totale
Alimentari	48.000 min
Non alimentari (beni non durevoli)	20.000 min.
Pasti e consumazioni fuori casa	5.000 min

3. TERRITORIO COMUNALE E RETE INFRASTRUTTURALE

3.1 Cenni storici

La città di Bracciano è sorta lungo il tracciato di un ramo secondario dell'antica via Clodia, probabilmente intorno ad installazioni militari e di sorveglianza del territorio; il nome "Castrum Brachiani" che risulta citato da alcune fonti, denota l'origine militare del luogo.

Verso la fine dell'XI secolo il territorio di Bracciano divenne proprietà della famiglia dei Vico, che trasformò la torre in una rocca e realizzò nuove fortificazioni. Il territorio fu in seguito venduto dai Vico all'ospedale di Santo Spirito in Sassia divenendo poi, nel 1375, proprietà della Chiesa. Nel 1419 papa Martino V cedette il feudo ad un ramo alla famiglia Orsini/Tagliacozzo. Da allora il modesto borgo di pescatori ed agricoltori legò i suoi destini ad una delle famiglie più potenti, trasformandosi in una fiorente cittadina; a Napoleone Orsini è attribuita la trasformazione della precedente rocca nell'attuale Castello, intorno al 1470; pochi anni più tardi la fortificazione subì l'assedio del 1496 da parte delle truppe pontificie del papa Alessandro VI Borgia, ed in quel periodo fu edificato un nuovo bastione, detto della sentinella, divenuto oggi un panoramico belvedere sul lago e sui monti circostanti. Il paese si sviluppò all'interno della cinta muraria e vi si accedeva attraverso un ponte levatoio posto poco prima della chiesa di Santa Maria Novella.

Bracciano divenne Ducato nel 1560 dopo l'unione delle famiglie Orsini e Medici, e conobbe un periodo di forte sviluppo economico spinto da attività come la lavorazione del ferro e dello zolfo, la lavorazione degli arazzi e la produzione della carta, grazie all'abbondante disponibilità di acqua che proveniva da un'acquedotto fatto costruire dal Duca che attingeva dalle sorgenti della Fiora ed ancor oggi visibile; le fonti attribuiscono a quel periodo una dimensione demografica di oltre 4000 abitanti, e negli anni successivi si espanderà verso i due assi che diverranno poi l'attuale Via Agostino Fausti e Via Principe di Napoli.

Nel 1696, avvenne la cessione di Bracciano e del suo castello alla famiglia degli Odescalchi, al quale tuttora appartiene, salvo una breve parentesi fra il 1803 ed il 1848 quando esso passò alla famiglia Torlonia.

3.2 Rete Infrastrutturale esistente

La rete infrastrutturale esistente si articola intorno al tracciato della via Braccianese Clodia, tuttora in attività con un indice di servizio elevato, che in corrispondenza della città di Bracciano si raccorda con una rete viaria diretta ovest verso Cerveteri e Ceri, e ad est verso il bacino del lago; la rete infrastrutturale, sostanzialmente imm modificata rispetto alla dotazione dei secoli passati, non subirà particolari trasformazioni, se non nell'adeguamento delle sezioni stradali, nella disciplina di traffico.

3.3 – previsioni urbanistiche e ambiti territoriali

In corrispondenza alla zonizzazione proposta al nuovo PRG ed in base alla variante generale in corso di adozione, possono essere definiti alcuni ambiti territoriali, omogenei tra loro per dotazione infrastrutturale, caratteristiche edilizie, popolazione insediata e destinazioni di PRG.

Detti ambiti territoriali sono, a loro volta, suddivisi in funzione della localizzazione sul territorio comunale; ovvero ogni ambito territoriale, che rappresenta un tipo di sistema insediativo, omogeneo

nel suo insieme per densità demografica, tipologia edilizia, epoca di insediamento, viene individuato e definito sul territorio, in funzione della posizione geografica.

Ambito 1 – Centro Storico: comprende le zone A del PRG vigente coincidenti con il centro storico della città, nonché coincidenti con le principali emergenze storiche artistiche del territorio; è caratterizzato da un tessuto edificato a maglie strettissime, con edifici aventi prevalentemente funzione residenziale.

Ambito 2 – Area Urbana: comprende le zone B e C del PRG vigente, coincidenti con i quartieri edificati nell'ultimo secolo, nonché le aree urbane delle principali frazioni, o con le aree in corso di completamento; si tratta di quartieri a media intensività, con edilizia a fronti continue, e funzioni prevalentemente residenziali, con forte presenza di attività direzionali e commerciali storicamente consolidate.

Ambito 3 – Produttivo: coincide con le zone D del PRG vigente e comprende i quartieri e le aree già libere, che sono destinate all'edificazione di attività produttive dalla pianificazione generale, o alla realizzazione dei servizi accessori, sia nel capoluogo che nelle principali frazioni abitate; dette aree sono in genere dotate di strumenti attuativi, e sono caratterizzate da edificazione diffusa, con sufficiente dotazione di standard urbanistici, e destinate alla residenza e alle attività private terziarie e di servizio.

Ambito 4 – Servizi: comprende le zone F del PRG vigente, coincidenti con le aree comprese all'interno delle zone industriali e artigianali, che prevedono al loro interno aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale.

Ambito 5 territorio – coincide con le rimanenti zone del PRG, comprende le aree a prevalente destinazione agricola, e le frazioni minori che, pur costituendo punto di riferimento per il territorio circostante, non esplicano compiutamente le funzioni urbane di principale riferimento; comprende tutte le zone non comprese negli ambiti già definiti.

4. RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE

La rete distributiva per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non, esistente, è prevalentemente composta da esercizi insediati nel centro urbano, con alcuni agglomerati nelle principali frazioni abitate e lungo i percorsi di collegamento

La rete di vicinato conta ammonta a circa 359 esercizi suddivisi tra alimentari (34) e non alimentari.

Le medie strutture di vendita ammontano complessivamente a 13 unità, per complessivi 6.891 mq. di superficie di vendita, suddivise tra alimentare e non alimentare.

L'indice di servizio delle medie strutture di vendita è complessivamente pari a 0,39 mq./ abitante, di cui 0,26 mq./abitante per le strutture alimentari e 0,13 per le strutture non alimentari.

Non sono attivate sul territorio strutture superiori a 2.500 mq. di vendita, definibili "grandi strutture".

Si nota, come prevedibile, la concentrazione delle autorizzazioni nelle aree di centrali della città e lungo le frazioni meglio collegate alla rete viaria.

In sintesi la rete commerciale insediata è prevalentemente composta da piccole e medie aziende, e comunque ben dotata nel settore alimentare, anche despecializzato.

In genere si tratta di esercizi tradizionali, saltuariamente dotati degli standard di parcheggio e accessibilità oggi necessari per legge per le nuove aperture, con un rapporto qualificato con la clientela insediata.

Anche le medie strutture presenti, del settore alimentare, possono essere considerate frutto di una evoluzione commerciale locale, soprattutto in rapporto alla limitate dimensioni.

È da notare, invece, la totale mancanza di strutture di classe dimensionale superiore (nessuna struttura di vendita supera i 1000 mq.) e nessuna struttura di vendita di tipo integrato.

5. LA RETE DI VENDITA ESISTENTE: PROGRAMMAZIONE E ADEGUAMENTO

Le recenti leggi di riforma del settore, hanno del tutto superato l'antico concetto di "pianificazione commerciale" intesa come "limitazione dello sviluppo nell'ambito di potenzialità predeterminate". Oggi i principi fondamentali generali, contenuti nella Legislazione Nazionale e regionale, tendono a contemperare le differenti esigenze dei componenti della "Domanda" e dei componenti dell' "Offerta", riconoscendo la libertà di impresa e la concorrenza, la tutela dei consumatori, e il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, con particolare riguardo alle Piccole e Medie Imprese .

Il presente documento programmatico intende contemperare le diverse esigenze locali, riconoscendo un superiore, comune, interesse pubblico, nelle loro diverse componenti, secondo le seguenti priorità:

-La principale priorità è la tutela della rete esistente insediata nel centro storico, costituita da piccole imprese artigianali e commerciali, che possono risentire della concorrenza di una grande impresa aggressiva sul piano dei prezzi, anche se inferiore nella qualità del servizio.

-Ulteriore priorità è la promozione di soluzioni che non determinino aggravio del traffico veicolare, e che soprattutto non determinino commistione tra il traffico di attraversamento dell'area e il traffico di vicinato.

-Infine occorre privilegiare soluzioni che contengano un progetto commerciale di qualità, e che consentano l'inserimento di varie e diversificate tipologie commerciali, evitando la creazione di poli monotematici, peggio se basati sulla presenza di Discount o su esercizi che facciano del "prezzo" l'unica forza di attrazione.

I principi a cui si informerà l'azione di adeguamento e programmazione della rete di distribuzione del comune di Bracciano, viene riassunta esplicitamente nei seguenti punti-obiettivo:

-Agevolare lo sviluppo e l'adeguamento della rete commerciale esistente nel centro storico, consentendo spazi di iniziativa riservati agli operatori in attività, in relazione all'uso degli spazi pubblici, alla programmazione delle attività ed all'insediamento di nuove iniziative.

-Contenere l'aggravio del traffico veicolare, e l'aggravio d'uso degli spazi di uso pubblico, e consentire l'insediamento di nuove attività di media superficie esclusivamente nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, e degli standard minimi previsti dal titolo II capo II della LR 18 novembre 1999, n. 33, con particolare riguardo all'art. 15 (localizzazione in aree infrastrutturate), art.18 (viabilità), all'art. 19 (parcheggi).

-Privilegiare l'insediamento di strutture commerciali di elevata qualità come i centri commerciali integrati.

Per quanto riguarda il primo obiettivo (la tutela della rete esistente), è opportuno dire che l'interesse pubblico non si configura in una semplice e fine a se stessa opera di protezionismo, da sé non sufficiente né richiesta, ma in una summa di scelte strategiche che favoriscano una reale concorrenza commerciale. In estrema sintesi occorre consentire l'insediamento di nuove imprese contemporaneamente alla creazione di nuove opportunità per le imprese già insediate.

Questo semplice obiettivo è conseguibile indirizzando il progetto verso la creazione di spazi idonei per il posizionamento delle piccole e medie aziende già operanti, in modo da creare, anche con convenzioni ad hoc, nuove posizioni commerciali per gli operatori economici già in attività sul territorio; è utile, quindi, una oculata scelta delle TIPOLOGIE COMMERCIALI insediabili.

Tra le diverse tipologie distributive occorre preferire il “Centro Commerciale”, che consente la coesistenza di molte imprese della piccola distribuzione e di servizi alla clientela, e consentirà agli operatori già insediati (piccole imprese commerciali o artigianali) di acquisire posizioni sull’area, all’interno di strutture che dilatano il ruolo dei piccoli imprenditori e le loro peculiarità, a vantaggio del pluralismo e della concorrenza.

Il secondo obiettivo di pubblico interesse, il contenimento dell’aggravio del traffico, è semplicemente conseguibile imponendo l’integrale rispetto della LR 33 del 18 novembre 1999, che al titolo II capo II, articoli 18 e 19, detta rigorosi criteri di urbanistica commerciale cui devono attenersi i progetti relativi alle strutture di vendita, ed in particolare enuncia precise regole sulla viabilità e sulle dotazioni di spazi di parcheggio. Inoltre è assolutamente necessario separare i flussi di traffico e gli accessi delle strutture commerciali da quelli avente destinazione diversa (direzionale, residenziale) data la differenza di tempi e modalità di accesso, che impone percorsi e ingressi diversi; in caso contrario non sarebbe possibile garantire il rispetto dei tempi di ingresso, la tutela dall’inquinamento, anche acustico ed elettromagnetico, la tutela della sicurezza degli abitanti insediati o degli utenti delle attività direzionali.

Il terzo obiettivo, la creazione di strutture commerciali di qualità, è conseguibile promuovendo le strutture commerciali integrate, i Centri Commerciali, e sfavorendo l’insediamento delle strutture di vendita isolate (quindi non le strutture qualificabili come “centro commerciale”) che non possono offrire servizi alla clientela (parcheggio, aree attrezzate), e che tendono a divenire attrattive solo per la convenienza del prezzo; l’attrattività basata sul prezzo, infatti, pur attirando clientela da un ampissimo bacino, non darebbe affatto significative ricadute positive per l’insieme delle imprese e dei cittadini del comune.

Pertanto l’insediamento di grandi strutture di vendita, negli ambiti dotati della necessaria rete infrastrutturale, sarà in genere possibile solo nella forma di “centro Commerciale”, come definita dalla legge.

6. LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Gli ambiti territoriali, già delineati in base agli strumenti di pianificazione generali vigenti in corso di variazione, costituiscono la base per le scelte localizzative in relazione alle medie e grandi strutture di vendita.

Gli ambiti territoriali, che pur costituiscono sistemi insediativi interdipendenti, hanno caratteristiche e potenzialità di trasformazione ben distinte, e riconoscibili.

Sulla base della suddivisione in ambiti territoriali, quindi, si procederà a dettare le norme sulla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

Per ogni ambito verrà esaminata la dotazione infrastrutturale, la dotazione di aree pubbliche per il parcheggio, il rapporto con la rete esistente.

In generale si consentirà la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita negli ambiti dotati della necessaria rete infrastrutturale, e tra questi nelle aree dotate di sufficienti spazi di uso pubblico.

In base a quanto esposto la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita viene così regolamentata:

- a) nell'ambito 1 centro storico, saranno consentite medie strutture di vendita, esclusivamente nella forma di "centro commerciale", esclusivamente per accorpamento, concentrazione e trasferimento di attività preesistenti, già insediate.
- b) nell'ambito 2 saranno consentite medie strutture di vendita.
- c) negli ambiti 3 e 4 saranno consentite medie strutture di vendita.
- d) Le grandi strutture di vendita saranno consentite unicamente negli ambiti territoriali di tipo 4.

NORMATIVA
Commercio al dettaglio su area privata

COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA COMUNE DI BRACCIANO

Capo I Disposizioni Generali

Articolo 1 Fondamenti normativi

1. La presente normativa è redatta secondo il dettato dell'art. 11 comma 4, della Legge Regionale 30 novembre 1999, n. 33, ed al documento programmatico regionale del commercio, approvato con delibera di consiglio Regionale n. 131 del 6 novembre 2002.
2. La presente normativa si informa alla più generale normativa relativa al commercio, al D.Lgs. 30 marzo 1998 n. 114, ed alle Leggi che regolano le attività commerciali e le prerogative degli enti locali nella regolamentazione delle stesse, nonché ai principi generali di libertà di impresa, di trasparenza e rispetto della concorrenza, di tutela del consumatore, di rispetto del pluralismo tra le diverse tipologie distributive.
3. Inoltre il Comune di Bracciano intende, con il presente documento, favorire l'evoluzione e l'adeguamento della rete distributiva locale, tutelandone gli aspetti peculiari e caratteristici, consentendo alle imprese commerciali insediate le migliori condizioni di esercizio, valorizzando il ruolo della piccola e media impresa, garantendo i diritti dei consumatori e dei cittadini.
4. Pertanto il presente documento intende fornire una regolamentazione certa ed univoca in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, fissando i criteri dello sviluppo della rete distributiva.
5. La disciplina vincola l'Amministrazione Comunale a conformarvi la propria condotta e costituisce il quadro di riferimento per le imprese del settore, alle quali fornisce indicazioni sulle possibilità operative.
6. L'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio è sottoposto alle prescrizioni del presente testo, nel rispetto delle leggi e delle normative nazionali e regionali esistenti.

articolo 2

Suddivisione del territorio in ambiti urbanistico-commerciali.

Il territorio del comune di Bracciano viene suddiviso in 5 ambiti territoriali.

Gli ambiti comprendono una o più zone omogenee del Piano Regolatore Generale Vigente.

Ambito 1 – Centro Storico: comprende le zone A del PRG vigente coincidenti con il centro storico della città, nonché coincidenti con le principali emergenze storiche artistiche del territorio; è caratterizzato da un tessuto edificato a maglie strettissime, con edifici aventi prevalentemente funzione residenziale.

Ambito 2 – Area Urbana: comprende le zone B e C del PRG vigente, coincidenti con i quartieri edificati nell'ultimo secolo, nonché le aree urbane delle principali frazioni, o con le aree in corso di completamento; si tratta di quartieri a media intensità, con edilizia a fronti continue, e funzioni prevalentemente residenziali, con forte presenza di attività direzionali e commerciali storicamente consolidate.

Ambito 3 – Produttivo: coincide con le zone D del PRG vigente e comprende i quartieri e le aree già libere, che sono destinate all'edificazione di attività produttive dalla pianificazione generale, o alla realizzazione dei servizi accessori, sia nel capoluogo che nelle principali frazioni abitate; dette aree sono in genere dotate di strumenti attuativi, e sono caratterizzate da edificazione diffusa, con sufficiente dotazione di standard urbanistici, e destinate alla residenza e alle attività private terziarie e di servizio.

Ambito 4 – Servizi : comprende le zone F del PRG vigente, coincidenti con le aree comprese all'interno delle zone industriali e artigianali, che prevedono al loro interno aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale.

Ambito 5 - Territorio – coincide con le rimanenti zone del PRG, comprende le aree a prevalente destinazione agricola, e le frazioni minori che, pur costituendo punto di riferimento per il territorio circostante, non esplicano compiutamente le funzioni urbane di principale riferimento; comprende tutte le zone non comprese negli ambiti già definiti.

Articolo 3
Tipologia degli esercizi di commercio al dettaglio su area privata

Nel rispetto della legislazione nazionale e regionale, e al fine dell'applicazione delle norme presenti, gli esercizi di commercio al dettaglio, autorizzabili nel territorio del comune di Bracciano, sono suddivisi nei seguenti tipi:

1. ESERCIZI DI VICINATO, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita non superiore a mq. 250; sono suddivisi in:

1.a – esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari

1.b – esercizi di vicinato per la vendita di generi non alimentari

1.c – esercizi di vicinato per la vendita di entrambi i settori

2. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e), del d.lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500; sono suddivise in:

2.a - esercizi con superficie rientrante nella definizione di media struttura per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;

2.b - centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita;

Le grandi strutture di vendita, definite ai sensi dell'art. ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera f), del d.lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 2.500, non sono attivabili in nessun ambito territoriale, essendo insufficiente la dotazione infrastrutturale.

3. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera f) del d.lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 2.500, suddivise in 3.a - esercizi fino a mq. 5.000 per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;

3.b - centri commerciali di quartiere, composti da un minimo di sei esercizi direttamente comunicanti tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita non superiore a mq. 3.500;

3.c - centri commerciali intersettoriali, composti da un minimo di dodici esercizi in diretta comunicazione tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, ovvero che si configurino come insieme unitario dell'offerta commerciale e dei servizi connessi, organizzato in superfici coperte e a cielo libero, e che si presenta all'utente come quadro integrato d'insieme unitariamente fruibile; la superficie di vendita di tali strutture non può essere superiore a mq. 15.000.

CAPO II ESERCIZI DI VICINATO

Articolo 4

Esercizi di vicinato

1. L'attività di commercio al dettaglio in esercizi di vicinato è soggetta alla semplice dichiarazione di inizio attività, redatta sui modelli approvati dalla conferenza unificata, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale e distribuiti gratuitamente dall'Ufficio Attività Produttive del comune di Bracciano.

2. L'attività deve essere esercitata nel rispetto di tutte le leggi nazionali e regionali, di tutte le norme comunali vigenti, delle norme in materia di igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, nell'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche e sulla destinazione d'uso dei locali.

3. Gli esercizi di vicinato sono consentiti su tutto il territorio comunale in locali conformi alle norme in materia di igiene, sicurezza, delle norme del regolamento edilizio e in conformità alla destinazione d'uso edilizia de locale.

Articolo 5

Iter procedurale

1. Nel caso di **nuove attività** il modulo contenente la Dichiarazione di inizio attività, redatto in tripla copia originale, deve essere compilato in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune entro il trentesimo giorno precedente l'inizio dell'attività; al modulo dovrà essere allegata (ovvero compilata autocertificazione) la seguente documentazione:

- Certificato di agibilità commerciale del locale rilasciato dall'ufficio Sportello Unico edilizia Comunale con allegata la planimetria dei locali con la destinazione d'uso;
- Titolo di disponibilità del locale (contratto di locazione o titolo di proprietà registrati);
- **Se trattasi di società dovrà essere prodotto anche:** copia atto costitutivo e statuto registrati.

Nel caso trattasi di attività per il settore alimentare dovrà essere prodotta altresì la seguente documentazione:

- Attestazione del possesso del requisito professionale;
- Autorizzazione sanitaria ovvero dichiarazione inizio attività settore alimentare ai fini della registrazione;

2. Nel caso di **subingresso** per gestione o per cessione di attività esistenti il modulo contenente la Dichiarazione di inizio attività, redatto in tripla copia, deve essere compilato in originale in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune entro il giorno di inizio dell'attività; al modulo deve essere allegata copia semplice dell'atto di cessione o di affitto dell'azienda o dichiarazione del notaio attestante che l'atto di acquisto/affittanza d'azienda è in corso di registrazione (in tal caso l'atto registrato va portato entro i successivi sessanta giorni) oppure atto di acquisto/affittanza d'azienda autentico e registrato, nonché :

- Titolo di disponibilità del locale (contratto di locazione o titolo di proprietà registrati);
- **Se trattasi di società dovrà essere prodotto anche:** copia atto costitutivo e statuto registrati.

Nel caso trattasi di attività per il settore alimentare dovrà essere prodotta altresì la seguente documentazione:

- Attestazione del possesso del requisito professionale;
- Autorizzazione sanitaria ovvero dichiarazione inizio attività settore alimentare per modifica attività registrata;

3. Copia del modulo viene inviata all'ufficio di polizia urbana, per il controllo della veridicità delle dichiarazioni contenute al quadro autocertificazione in merito di rispetto delle norme edilizie, urbanistiche e di igiene e sanità.

4. In caso di incompletezza o difetto di dichiarazione, o di accertata infondatezza parziale o totale dei contenuti della dichiarazione di inizio attività, fatta salvo ogni altro procedimento, **l'ufficio comunica tempestivamente il divieto di prosecuzione dell'attività o di apertura dell'esercizio.**

Articolo 6

Norme sull'esercizio dell'attività

1. Gli esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari, hanno facoltà di offrire in vendita, ai fini del consumo immediato, i generi alimentari normalmente venduti nell'esercizio stesso a condizione di non dotarsi di strutture per la somministrazione, quali macchinari specificamente destinati alla operazioni di trasformazione degli alimenti ai fini della somministrazione, o di laboratori specificamente destinati alla manipolazione degli alimenti destinati al consumo immediato.

2. In una medesima unità immobiliare è possibile attivare più attività di vicinato, sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, e sempre che la superficie di vendita complessiva non sia superiore a 250 mq.

3. E' vietato l'esercizio congiunto, nello stesso locale e nei medesimi ambienti di attività al dettaglio ed all'ingrosso. Nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, è consentito l'esercizio congiunto di attività al dettaglio ed all'ingrosso per la vendita di uno o più dei seguenti prodotti: a) macchine e attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, c) ferramenta utensileria e legnami; d) articoli idraulici, veicoli, motocicli e parti di ricambio; d) combustibili, materiali per l'edilizia.

4. E' consentito sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, l'esercizio in un medesimo locale di attività di commercio al dettaglio e attività artigianali o di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle specifiche norme.

CAPO III MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Articolo 7

Medie strutture di vendita

1. L'attività di commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita è soggetta alla rilascio di autorizzazione, previa domanda redatta sui modelli approvati dalla conferenza unificata, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale e distribuiti gratuitamente dall'Ufficio Attività Produttive del comune di Bracciano.

2. L'attività deve essere esercitata nel rispetto di tutte le leggi nazionali e regionali, di tutte le norme comunali vigenti, delle norme in materia di igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, nell'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche e sulla destinazione d'uso dei locali.

Articolo 8

Iter procedurale

1. Nel caso di **nuove attività** il modulo contenente la domanda di rilascio dell'autorizzazione per nuova attività, redatto in tripla copia originale, deve essere compilato in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune.

Al modulo devono essere allegati:

- Certificato di agibilità commerciale del locale rilasciato dall'ufficio Sportello Unico edilizia Comunale con allegata la planimetria dei locali con la destinazione d'uso;

- Titolo di disponibilità del locale (contratto di locazione o titolo di proprietà registrati);

- Un planimetria in scala 1:200 da cui si evinca chiaramente l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio, il settore o i settori merceologici, e, in caso di centro commerciale, la superficie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture presenti, nonché la superficie delle altre attività integrative, somministrazione servizi e artigianato se previste;

- una planimetria, in scala 1:500 della struttura commerciale, nelle quali siano evidenziate le superfici di l'area dei parcheggi, i parcheggi destinati ai portatori di handicap, le aree destinate a verde, le alberature.

- una planimetria in scala adeguata rappresentante le principali direttrici di comunicazione viaria e dei trasporti pubblici;

- una relazione concernente l'impatto dell'esercizio sulla viabilità della zona, ed una previsione di afflusso da parte del pubblico, nel caso di esercizio con superficie di vendita superiore a mq. 1000.

- **Se trattasi di società dovrà essere prodotto anche:** copia atto costitutivo e statuto registrati.

Nel caso trattasi di attività per il settore alimentare dovrà essere prodotta altresì la seguente documentazione:

- Attestazione del possesso del requisito professionale;

- Autorizzazione sanitaria ovvero dichiarazione inizio attività settore alimentare ai fini della registrazione;

Tutta la documentazione allegata deve contenere chiaramente gli elementi che consentano una completa e chiara valutazione, e la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e delle prescrizioni e degli standard contenuti alla leggi Nazionali e Regionali vigenti con specifico riguardo alle norme contenute al Titolo II capo II della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33.

2. Nel caso di **subingresso** per gestione o per cessione di attività esistenti il modulo contenente la domanda di rilascio di autorizzazione per subingresso o trasferimento, redatto in tripla copia, deve essere compilato in originale in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune entro il giorno di inizio dell'attività; al modulo deve essere allegata copia semplice dell'atto di cessione o di affitto dell'azienda.

- Titolo di disponibilità del locale (contratto di locazione o titolo di proprietà registrati);

- **Se trattasi di società dovrà essere prodotto anche:** copia atto costitutivo e statuto registrati.

Nel caso trattasi di attività per il settore alimentare dovrà essere prodotta altresì la seguente documentazione:

- Attestazione del possesso del requisito professionale;

- Autorizzazione sanitaria ovvero dichiarazione inizio attività settore alimentare per modifica attività registrata;

3. Copia del modulo viene inviata all'ufficio attività produttive per il controllo della veridicità delle dichiarazioni contenute al quadro autocertificazione in merito di rispetto delle norme edilizie, urbanistiche e di igiene e sanità.

4. In caso di incompletezza o difetto di dichiarazione, o di accertata infondatezza parziale o totale dei contenuti della dichiarazione di inizio attività, fatta salvo ogni altro procedimento, l'ufficio comunica tempestivamente all'interessato i rilievi effettuati e lo invita a produrre, entro e non oltre 30 giorni, eventuale documentazione integrativa.

5. Entro 90 giorni dalla presentazione della domanda, o dalla presentazione delle integrazioni, il responsabile del settore, acquisiti i pareri del responsabile dell'ufficio edilizia privata, urbanistica, e viabilità, definisce il procedimento, e provvede al rilascio dell'autorizzazione, ovvero alla notifica del diniego motivato al richiedente; l'autorizzazione viene rilasciata fatto salvo, da parte del richiedente, il rispetto delle norme in materia edilizia urbanistica, igienico e sanitarie e sulla sicurezza, attestata da altri titoli, rilasciati da altre amministrazioni locali o dello Stato.

6. Il richiedente dovrà attivare l'esercizio nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, igienico e sanitarie e sulla sicurezza, entro 12 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, fatto salva la possibilità di richiedere una proroga di 12 mesi ai sensi dell'art. 30 comma 1 LR 18 novembre 1999 n. 33; nel caso di rilascio congiunto di autorizzazione alla vendita e di concessione edilizia il richiedente dovrà attivare l'esercizio entro 24 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, fatto salva la possibilità di richiedere una proroga di 12 mesi ai sensi dell'art. 30 comma 1 LR 18 novembre 1999 n. 33.

Articolo 9
localizzazione delle medie strutture e norme sull'esercizio dell'attività

1. La localizzazione di nuove medie strutture di vendita negli ambiti territoriali è consentita con seguenti limitazioni:

Esclusivamente all'interno di centri commerciali naturali di superficie complessiva fino a 1000 mq

Ambito	Denominazione
Ambito 1	Centro Storico

Medie strutture di vendita

Ambito	Denominazione
Ambito 2	Area urbana
Ambito 3	Produttivo
Ambito 4	Servizi

2. In una medesima unità immobiliare è possibile attivare più esercizi di vendita, sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, e sempre che la superficie di vendita complessiva non sia superiore a 2500 mq.

3. E' vietato l'esercizio congiunto, nello stesso locale e nei medesimi ambienti di attività al dettaglio ed all'ingrosso. Nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, è consentito l'esercizio congiunto di attività al dettaglio ed all'ingrosso per la vendita di uno o più dei seguenti prodotti: a) macchine e attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, c) ferramenta utensileria e legnami; d) articoli idraulici, veicoli, motocicli e parti di ricambio; d) combustibili, materiali per l'edilizia.

4. E' consentito sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, l'esercizio in un medesimo locale di attività di commercio al dettaglio e attività artigianali o di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle specifiche norme oggettive e soggettive che regolano le altre attività.

Articolo 10

Indici per il rilascio di medie strutture di vendita

1. Le autorizzazioni per ampliamento e nuova apertura delle medie strutture di vendita sono rilasciate, in base a quanto disposto dall'art. 10 del documento programmatico regionale, approvato con deliberazione del consiglio regionale 6 novembre 2002, n. 131, fino ad un limite massimo di incremento del 15% della superficie censita come esistente, la quale è pari a 6.891 mq. complessivi.

La superficie disponibile risultante, pari a 1.033 mq., viene divisa in tre scaglioni, e rilasciata nella misura del 30% per il primo anno, nella misura del 35% nell'anno successivo, e nella misura del 35% per il terzo anno.

Pertanto potranno essere rilasciate autorizzazioni per medie strutture di vendita fino un limite massimo di incremento pari a 311 mq. per l'anno in corso alla data di approvazione del presente documento; di 361 mq. per l'anno successivo, e ulteriori 361 mq. per l'anno successivo. Le superfici non rilasciate in una annualità si cumulano alla successiva.

2. Nel caso di domande concorrenti, le autorizzazioni sono rilasciate con il seguente ordine di priorità:

- a) ampliamento della superficie di vendita di un esercizio preesistente ed in attività, anche di vicinato.
- b) trasferimento di sede di un esercizio con ampliamento della superficie di vendita
- c) accorpamento di preesistenti autorizzazioni con ampliamento delle superfici originarie.
- d) autorizzazione relativa ad un immobile previsto nell'ambito di piano urbanistico attuativo vigente.

Articolo 11

autorizzazioni non soggette agli indici

Le autorizzazioni per medie strutture di vendita, ricadenti nei casi di cui all'art. 12 del documento programmatico regionale sul commercio approvato con delibera di consiglio regionale 6 novembre 2002 n. 131, non sono soggette agli indici di cui all'articolo precedente, fermo restando il rispetto delle norme sulla localizzazione, e delle altre norme contenute al presente documento, nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e salubrità dei luoghi di lavoro, e nel rispetto delle Leggi nazionali e regionali vigenti.

Articolo 12

Sospensione e Revoca delle autorizzazioni

1. Le autorizzazioni per le medie strutture di vendita sono sospese, fino alla intervenuta regolarizzazione, qualora:

- a) L'esercizio sia attivato su una superficie diversa da quella descritta alle planimetrie allegate alla domanda.
- b) L'esercizio sia attivato in violazione di norme edilizie, urbanistiche, igienicosanitarie, sulla sicurezza e salubrità dei luoghi di lavoro.

2. Le autorizzazioni per le medie strutture di vendita sono revocate qualora:

- a) L'esercizio non venga attivato entro i termini previsti, ovvero sospenda l'attività, anche a seguito di sospensione di cui all'articolo precedente, per oltre dodici mesi
- b) Il richiedente non possieda i requisiti soggettivi che consentono il rilascio dell'autorizzazione.

CAPO IV GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Articolo 13

Grandi strutture di vendita

1. L'attività di commercio al dettaglio nelle grandi strutture di vendita è soggetta alla rilascio di autorizzazione, previa domanda redatta sui modelli approvati dalla conferenza unificata, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale e distribuiti gratuitamente dall'Ufficio Attività Produttive del comune di Bracciano.
2. L'attività deve essere esercitata nel rispetto di tutte le leggi nazionali e regionali, di tutte le norme comunali vigenti, delle norme in materia di igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, nell'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche e sulla destinazione d'uso dei locali.

Articolo 14

Iter procedurale

1. Nel caso di nuove attività il modulo contenente la domanda di rilascio dell'autorizzazione per nuova attività, redatto in doppia copia originale, deve essere compilato in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune.

Al modulo devono essere allegati:

- Certificato di agibilità commerciale del locale rilasciato dall'ufficio Sportello Unico edilizia Comunale con allegata la planimetria dei locali con la destinazione d'uso;
- Titolo di disponibilità del locale (contratto di locazione o titolo di proprietà registrati);
- **Se trattasi di società dovrà essere prodotto anche:** copia atto costitutivo e statuto registrati.

Nel caso trattasi di attività per il settore alimentare dovrà essere prodotta altresì la seguente documentazione:

- Attestazione del possesso del requisito professionale;
- Autorizzazione sanitaria ovvero dichiarazione inizio attività settore alimentare ai fini della registrazione;

a) Una planimetria in scala 1:200 da cui si evinca chiaramente l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio, il settore o i settori merceologici, e, **in caso di centro commerciale, la superficie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture presenti, nonché la superficie delle altre attività integrative, somministrazione servizi e artigianato se previste;**

b) una planimetria, in scala 1:500 della struttura commerciale, nelle quali siano evidenziate le superfici di l'area dei parcheggi, i parcheggi destinati ai portatori di handicap, le aree destinate a verde, le alberature.

c) una planimetria in scala 1:2.000 rappresentante le principali direttrici di comunicazione viaria e dei trasporti pubblici;

d) una relazione concernente l'impatto dell'esercizio sulla viabilità della zona, ed una previsione di afflusso da parte del pubblico.

Tutta la documentazione allegata deve contenere chiaramente gli elementi che consentano una completa e chiara valutazione, e la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e delle prescrizioni e degli standard contenuti alla leggi Nazionali e Regionali vigenti con specifico riguardo alle norme contenute al Titolo II capo II della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33.

Per quanto riguarda le dotazioni dei parcheggi, previste all'articolo 19 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, , gli ambiti 1 e 2 sono definiti "centro storico e aree limitrofe".

2. Nel caso di subingresso per gestione o per cessione di attività esistenti il modulo contenente la domanda di rilascio di autorizzazione per subingresso o trasferimento, redatto in doppia copia, deve essere compilato in originale in ogni sua parte, compreso il quadro autocertificazione, e la nomina del delegato alla vendita per il settore alimentare nel caso di esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari, e fatto pervenire all'ufficio protocollo del comune entro il giorno di inizio dell'attività; al modulo deve essere allegata copia semplice dell'atto di cessione o di affitto dell'azienda.

3. Copia del modulo viene inviata all'ufficio di polizia urbana, all'ufficio tecnico comunale e agli uffici della azienda sanitaria locale per il controllo della veridicità delle dichiarazioni contenute al quadro autocertificazione in merito di rispetto delle norme edilizie, urbanistiche e di igiene e sanità.

4. In caso di incompletezza o difetto di dichiarazione, o di accertata infondatezza parziale o totale dei contenuti della dichiarazione di inizio attività, fatta salvo ogni altro procedimento, l'ufficio comunica tempestivamente all'interessato i rilievi effettuati e lo invita a produrre, entro e non oltre 60 giorni, eventuale documentazione integrativa.

5. Entro 90 giorni dalla presentazione della domanda, o dalla presentazione delle integrazioni, il responsabile del settore, acquisiti i pareri del responsabile dell'ufficio edilizia privata, urbanistica, e viabilità, definisce il procedimento, e provvede ad acquisire la relazione del responsabile del procedimento ai fini della conferenza dei servizi.

6. Inviando alla Regione Lazio una relazione e i necessari allegati, il responsabile del procedimento richiede la convocazione della riunione tecnica per la preventiva intesa propedeutica alla conferenza dei servizi per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi della delibera della Giunta Regionale del Lazio del 27 dicembre 2002, n.2618 .

7. In seguito al parere della conferenza dei servizi, il responsabile del settore provvede al rilascio dell'autorizzazione o alla notifica del motivato diniego al richiedente.

8. Il richiedente dovrà attivare l'esercizio nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, igienico e sanitarie e sulla sicurezza, entro 24 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, fatto salva la possibilità di richiedere una proroga di 12 mesi ai sensi dell'art. 30 comma 1 LR 18 novembre 1999 n. 33; nel caso di rilascio congiunto di autorizzazione alla vendita e di concessione edilizia il richiedente dovrà attivare l'esercizio entro 36 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, fatto salva la possibilità di richiedere una proroga di 12 mesi ai sensi dell'art. 30 comma 1 LR 18 novembre 1999 n. 33.

Articolo 15

localizzazione delle grandi strutture e norme sull'esercizio dell'attività

1. Le grandi strutture di vendite potranno essere attivate, esclusivamente nella forma di centro commerciale, nei seguenti ambiti territoriali:

ambito	denominazione
Ambito4	Servizi

2. In tale ambito possono essere rilasciate autorizzazioni per grandi strutture di vendita, nel rispetto dei criteri localizzativi di cui al comma successivo e di tutte le altre norme contenute al presente documento ed alle leggi regionali e nazionali, alle strutture definite "centro commerciale", come definite punti 3b e 3c dell'articolo 3, del presente documento.

3. In una medesima unità immobiliare è possibile attivare più esercizi di vendita, sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

4. E' vietato l'esercizio congiunto, nello stesso locale e nei medesimi ambienti di attività al dettaglio ed all'ingrosso. Nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, è consentito l'esercizio congiunto di attività al dettaglio ed all'ingrosso per la vendita di uno o più dei seguenti prodotti: a) macchine e attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, c) ferramenta utensileria e legnami; d) articoli idraulici, veicoli, motocicli e parti di ricambio; d) combustibili, materiali per l'edilizia.

5. E' consentito sempre nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e sulla destinazione d'uso, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, l'esercizio in un medesimo locale di attività di commercio al dettaglio e attività artigianali o di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle specifiche norme oggettive e soggettive che regolano le altre attività.

Articolo 16

Autorizzazioni non soggette agli indici

Le autorizzazioni per grandi strutture di vendita, ricadenti nei casi di cui all'art. 12 del documento programmatico regionale sul commercio approvato con delibera di consiglio regionale 6 novembre 2002 n. 131, non sono soggette agli indici di cui allo stesso documento programmatico, fermo restando il rispetto delle norme sulla localizzazione, e delle altre norme contenute al presente documento, nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e salubrità dei luoghi di lavoro, e nel rispetto delle Leggi nazionali e regionali vigenti.

Articolo 17
Sospensione e Revoca delle autorizzazioni

1. Le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita precedenti sono sospese, fino alla intervenuta regolarizzazione, qualora:

- a) L'esercizio sia attivato su una superficie diversa da quella descritta alle planimetrie allegate alla domanda.
- b) L'esercizio sia attivato in violazione di norme edilizie, urbanistiche, igienicosanitarie, sulla sicurezza e salubrità dei luoghi di lavoro.

2. Le autorizzazioni per le medie strutture di vendita sono revocate qualora:

- a) L'esercizio non venga attivato entro i termini previsti, ovvero sospenda l'attività, anche a seguito di sospensione di cui all'articolo precedente, per oltre dodici mesi
- b) Il richiedente non possieda i requisiti soggettivi che consentono il rilascio dell'autorizzazione.

CAPO V
NORME RELATIVE AI CENTRI STORICI E TUTELA DELL'AMBIENTE

Articolo 18

Norme sugli insediamenti commerciali nel centro storico e in aree limitrofe

Negli ambiti 1 (centro storico) e 2 (ambiti limitrofi), gli insediamenti commerciali sono soggetti alla seguente disciplina:

1. Nell'ambito 1 non è consentita l'attivazione di nuovi esercizi di media superficie, fatta eccezione per i "centri commerciali naturali".
2. Gli ambiti 1 (centro storico) e 2 (ambiti limitrofi al centro storico), per quanto riguarda le dotazioni dei parcheggi, previste all'articolo 19 della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, sono definiti "centro storico e aree limitrofe"; pertanto il richiedente di una struttura di vendita, nell'impossibilità di raggiungere la quantità minima di spazi di parcheggio, fissata in 1 mq./mq. di superficie di vendita, dovrà dimostrare all'amministrazione, all'atto della domanda, opportune proposte per soddisfare altrimenti il fabbisogno di aree di sosta.

Articolo 19

Centri commerciali naturali

Gli esercizi commerciali, ubicati in una unica strada o piazza pubblica, o ubicati lungo un percorso continuo e ininterrotto di strade e piazze pubbliche, ricadenti nell'ambito 1 e 2 hanno facoltà di costituire un "centro commerciale naturale".

Il rappresentante del centro commerciale naturale, che può assumere la forma di consorzio od altre forme giuridiche, ha facoltà di presentare all'amministrazione comunale progetti e proposte, anche in deroga alle norme vigenti, relative all'intero corpo di attività facenti parte del Centro commerciale naturale, in ordine ai seguenti argomenti:

- 1- arredo urbano e pubblicità
- 2- Occupazione di suolo pubblico
- 3- canoni di occupazione di suolo pubblico
- 4- iniziative culturali e promozionali
- 5- interventi di recupero e riqualificazione di immobili compresi all'interno del perimetro del centro commerciale naturale.

L'amministrazione comunale, riconoscendo carattere di pubblica utilità, promuove una conferenza dei servizi tra le amministrazioni locali e statali interessate dalle proposte ed ai fini della sua valutazione, comunicando al richiedente l'esito delle decisioni, e le modalità dell'eventuale rilascio dei titoli autorizzatori o concessori necessari.

CAPO VI NORME FINALI

Articolo 20 Correlazione dei procedimenti

1. Il richiedente di una autorizzazione per media o grande struttura di vendita ha facoltà di richiedere la correlazione dei procedimenti di rilascio della autorizzazione e del titolo edilizio o urbanistico finalizzato alla realizzazione od alla trasformazione dell'immobile in cui viene insediata l'attività commerciale stessa, ai fini del contestuale rilascio dei titoli

2. In questo caso il richiedente indirizza una specifica richiesta all'ufficio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), richiedendo il contestuale rilascio dei titoli autorizzatori ai fini commerciali ed edilizi od urbanistici.

3. L'Ufficio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) dà avvio al procedimento convocando, al termine dell'istruttoria, una riunione tecnica interna nella quale verranno valutati i seguenti aspetti:

a) la completa corrispondenza della documentazione presentata, soprattutto in riferimento agli elaborati descrittivi, che pur contenendo informazioni diverse in funzione delle specifiche richieste dell'ufficio, non devono mostrare punti di contraddizione in ordine alle destinazioni d'uso dei locali e dei singoli ambienti, agli accessi veicolari e pedonali, alle superfici, alle aperture fisse e mobili.

b) la conformità urbanistica dell'intervento.

c) la rispondenza del progetto alle norme edilizie

d) L'accertato rispetto delle norme in materia di insediamento delle attività commerciali stabilito dal seguente documento e dalle norme regionali e nazionali in materia.

4. Conclusa la riunione con esito positivo l'ufficio Sportello Unico Edilizia rilascerà la licenza edilizia e l'ufficio Attività Produttive rilascerà il titolo autorizzatorio commerciale.

Articolo 21 Procedimenti in corso

1. Il richiedente di una autorizzazione per media o grande struttura di vendita già presentata ed in corso di istruttoria, che non sia stata dichiarata improcedibile, ha facoltà di richiedere il procedimento in forma correlata.

2. Alle domande presentate prima della data di entrata in vigore del documento programmatico regionale, approvato con deliberazione del consiglio regionale 6 novembre 2002 n. 131, si applica la disciplina previgente, o la successiva, se più favorevole al richiedente, fatto salvo il rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti, con specifico riguardo alle norme contenute al Titolo II capo II della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33, e il rispetto delle norme sulla localizzazione contenute al presente documento.

3. Alle domande presentate dopo la data di entrata in vigore del documento programmatico regionale, approvato con deliberazione del consiglio regionale 6 novembre 2002 n. 131, si applica integralmente la disciplina del presente documento, comprese le norme sulla localizzazione.