



CITTÀ DI BITONTO

POLIZIA MUNICIPALE

PROVINCIA DI BARI

Tel. 080/3751014 – 080/3751205 – fax 080/3718311 – E mail pmbitonto@tin.it

Regolamento comunale per l'insediamento di attività commerciali – norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e le strutture di interesse locale

Criteri e indirizzi relativi agli insediamenti delle medie strutture di vendita, delle strutture di interesse locale ed indicazioni programmatiche relative alla localizzazione delle strutture distributive

I FUNZIONARI RESPONSABILI: S.Ten. Giuseppe Abbattista e Dr. Simona Lofoco



CITTÀ DI BITONTO

PROVINCIA DI BARI

POLIZIA MUNICIPALE

Tel. 080/3751014 – 080/3751205 – fax 080/3718311 – E mail pmbitonto@tin.it

PREMESSA

Il presente atto si compone di due parti:

1. Regolamento comunale per l'insediamento di attività commerciali – norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e le strutture di interesse locale;
2. Criteri e indirizzi relativi agli insediamenti delle medie strutture di vendita, delle strutture di interesse locale ed indicazioni programmatiche relative alla localizzazione delle strutture distributive.

PARTE PRIMA

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

Con l'entrata in vigore del d. lgs. 31.3.1998 n.114 "Riforma sul commercio", della Legge Regionale 1.8.2003 n.11 "Nuova disciplina del commercio" e del relativo Regolamento di esecuzione n.1 del 30.6.2004, i Comuni sono chiamati a redigere un piano di programmazione commerciale relativo alle medie strutture di vendita.

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto

Il presente regolamento, in ottemperanza alle predette normative, disciplina le modalità per l'insediamento delle medie strutture di vendita e definisce i criteri per il rilascio delle relative autorizzazioni amministrative.

Art. 2 Obiettivi

In accordo con le finalità specificate ex art. 3 della precitata Legge Regionale, l'Amministrazione Comunale individua i seguenti obiettivi da perseguire:

- a) Tutelare i consumatori rispetto alla possibilità di approvvigionamento.
- b) Garantire trasparenza e qualità del mercato, libera concorrenza e libertà di impresa, libera circolazione delle merci al fine di realizzare le migliori condizioni di prezzi, di efficienza ed efficacia della rete distributiva.
- c) Favorire la crescita di attività commerciali, in particolare di piccole medie imprese, che integrino e valorizzino la qualità della città e del territorio.
- d) Salvaguardare il centro antico e le aree di valore artistico, consentendo la presenza competitiva di attività adeguate.

Art. 3 Definizioni e classificazioni delle strutture commerciali

Ai fini delle presenti norme, si intendono per:

- ✓ **Decreto Legislativo:** Decreto Legislativo 31 marzo 1998 – n. 114;
- ✓ **Legge Regionale:** la Legge Regione Puglia 1° agosto 2003 - n. 11;
- ✓ **Regolamento di esecuzione:** il Regolamento Regionale n. 1 del 30 giugno 2004;
- ✓ **Commercio al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private, in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- ✓ **Superficie di vendita di un esercizio commerciale:** la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti;
- ✓ **Superficie di vendita di un centro commerciale o di un'area commerciale integrata:** quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- ✓ **Tipologie dimensionali:** la classificazione degli esercizi commerciali in relazione alle rispettive superfici di vendita, ripartiti come segue:
 - **Esercizi di vicinato:** esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
 - **Medie strutture di livello locale – M 1:** aventi superficie di vendita compresa tra mq. 251 e mq. 600;
 - **Medie strutture intermedie – M 2:** aventi superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1.500;
 - **Medie strutture attrattive – M 3:** aventi superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 2.500;
 - **Grandi strutture inferiori – G 1:** aventi superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq.;
 - **Grandi strutture superiori – G 2:** aventi superficie di vendita da 4.501 a 15.000 mq.;
- ✓ **Settori merceologici:** i settori merceologici definiti sulla base della classificazione ISTAT-ATECO91, così suddivisi:
 - a) **Settore alimentare e misto** (alimentare e non alimentare);
 - b) **Settore non alimentare – beni per la persona** (prodotti non alimentari dei settori 52.33 cosmetici e articoli di erboristeria, 52.42 abbigliamento, 52.43 calzature);
 - c) **Settore non alimentare – altri beni** (prodotti non alimentari dei settori 52.44 mobili ed articoli di illuminazione, 52.45 elettrodomestici ed apparecchi radiotelevisivi, 52.46.1 ferramenta e articoli per il fai da te, 52.47 libri e articoli di cartoleria, 52.48 altri prodotti);
 - d) **Settore non alimentare – altri beni a basso impatto urbanistico** (prodotti non alimentari dei settori 50.1 autoveicoli, 52.46.3 articoli igienico-sanitari, 52.46.4 materiali per l'edilizia, 52.46.5 materiali termoidraulici, 52.46.6 macchine ed attrezzature e prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio, 52.48.8 natanti ed accessori, nel caso in cui siano commercializzati solo i prodotti di cui al presente settore). Per tali beni la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come sopra definita;

- ✓ **Modalità insediative** degli esercizi commerciali: tipologia di insediamento determinata come segue:
 - a) **Strutture isolate**: esercizi che non condividono spazi, accessibilità e servizi con altre strutture commerciali, con una superficie di vendita massima di 15.000 mq.;
 - b) **Centro commerciale**: costituito da un insieme di più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica, ovvero di una struttura architettonica unitaria, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente con una superficie di vendita massima di 25.000 mq., di cui almeno il 20% destinato ad esercizi di vicinato;
 - c) **Area commerciale integrata**: un'area prevalentemente dedicata al commercio in cui esistono o vengono progettate una pluralità di medie e grandi strutture di vendita, anche insediate in unità edilizie autonome e realizzate in tempi diversi, configurabili come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti;

- ✓ **Articolazione delle tipologie delle strutture commerciali**: classificazione delle strutture di vendita, come segue:
 - a) **Centri commerciali di vicinato** sono quelli composti da almeno una media struttura nei limiti della M 2 e da esercizi di vicinato fino ad una superficie di vendita complessiva massima di 2.500 mq.;
 - b) **Centri commerciali di interesse locale** sono quelli che, per collocazione e strutturazione, non esercitano significativi effetti sulla rete distributiva di altri comuni oltre a quello in cui sono insediati e che hanno una superficie di vendita massima di 4.000 mq. in cui la superficie di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria M 3.

CAPO II NORME SUL PROCEDIMENTO

Art. 4 Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede, il cambiamento di settore di vendita e l'ampliamento della superficie di vendita di una media struttura sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale, su istanza dell'interessato, redatta sull'apposito modello COM 2, allegato al regolamento regionale.

Il trasferimento della gestione e della titolarità o subingresso, la riduzione di superficie o di un settore merceologico e la cessazione dell'attività di una media struttura di vendita sono soggetti a denuncia da presentare al Comune sull'apposito modello COM 3.

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

Nell'istanza il soggetto interessato dichiara:

- a) i dati personali;
- b) di essere in possesso dei requisiti previsti ex art. 6 della Legge Regionale;
- c) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
- d) le eventuali comunicazioni di cui all'art.9 L.R.;
- e) i presupposti di eventuali priorità che si intendono far valere.

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

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

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

La predetta autorizzazione può essere rilasciata a condizione che:

- Sia accertata la conformità dell'insediamento agli strumenti di pianificazione territoriale, paesistica ed urbanistica; a tal fine alla istanza deve essere allegato un attestato dell'ufficio urbanistico circa la conformità dell'area individuata, come previsto ex art. 14 L.R.
- Sia accertata la dotazione degli standard previsti dalla legge e le dotazioni minime di parcheggio pertinenziale.

Art. 5 Correlazione tra concessione edilizia e autorizzazione amministrativa

Il rilascio delle concessioni edilizie per le medie strutture di vendita avviene solo in presenza di compatibilità con le previsioni contenute nel presente Regolamento.

Art. 6 Conformità urbanistica

L'autorizzazione all'insediamento, all'ampliamento o al trasferimento di sede deve essere preceduta da una valutazione che escluda l'esistenza o il formarsi, a seguito del rilascio dell'autorizzazione, di un'area commerciale integrata, così come definita ex art. 3 del presente Regolamento. In caso contrario l'autorizzazione della struttura è subordinato al rilascio dell'autorizzazione per l'intera area commerciale e alla compatibilità con la programmazione regionale prevista ex art. 2 del Regolamento Regionale "obiettivi di presenza e di sviluppo per le grandi strutture di vendita".

Alla valutazione di cui al comma precedente provvede l'Ufficio Urbanistico, con il rilascio di una preventiva attestazione, da allegare all'istanza (COM 2).

Art. 7 Esame della domanda

Le domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento e l'estensione di settore di una media struttura di vendita sono soggette alla verifica del rispetto dei criteri comunali relativi alla programmazione commerciale.

Entro 20 giorni dalla presentazione, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione, il responsabile del procedimento trasmette copia della domanda e della documentazione allegata ai diversi uffici comunali competenti.

L'attività istruttoria deve essere conclusa nei 40 giorni successivi, al termine dei quali ogni responsabile di servizio formula al responsabile del procedimento una proposta motivata di rilascio o diniego.

Il provvedimento finale, comunque, deve essere notificato all'interessato entro 90 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Art. 8 Conclusione del procedimento – Emissione del provvedimento

Terminata la fase istruttoria, il Dirigente del Settore Attività Produttive provvede a rilasciare l'autorizzazione ovvero a notificare all'interessato il provvedimento di diniego.

Relativamente ai procedimenti soggetti alla sola denuncia, l'attività potrà essere iniziata decorso il termine di 30 giorni, fatta salva l'adozione di eventuali provvedimenti interdittivi da parte del Comune.

CAPO III MODALITA' DI INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Art. 9 Attivazione dell'autorizzazione e proroghe

L'attivazione dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita deve essere effettuata entro 1 anno dal rilascio, salvo proroga in caso di comprovata necessità e per cause non dipendenti dalla volontà del titolare dell'autorizzazione medesima, mediante apposita D.I.A.

L'eventuale attivazione parziale, ovvero di un solo settore, per le strutture organizzate per più settori, comporta incondizionatamente la revoca dell'autorizzazione.

L'istanza di proroga deve pervenire al Comune improrogabilmente prima dello scadere dell'anno, pena l'inaccogliibilità della domanda.

La proroga può essere concessa per una sola volta e per il periodo strettamente necessario, da valutarsi di volta in volta in relazione alle motivazioni addotte dall'interessato. Ad ogni modo, la proroga non può essere superiore a 6 mesi.

La mancata attivazione dell'autorizzazione nei termini di cui al presente articolo comporta la dichiarazione di decadenza dal diritto di attivazione, con conseguente revoca dell'autorizzazione.

Art. 10 Trasferimento di sede

Per il trasferimento di sede di una media struttura di vendita, il titolare deve presentare al competente ufficio comunale domanda di autorizzazione redatta su modello COM 2. E' fatta salva l'osservanza dei requisiti urbanistici e delle dotazioni di parcheggio.

Art. 11 Gestione di reparto

Il titolare di una media struttura di vendita organizzata in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di vendita, può affidare uno o più reparti, a un soggetto in possesso dei requisiti ex art. 6 Legge Regionale, purchè lo gestisca in proprio per il periodo di tempo convenuto. Di tale operazione, il precitato titolare deve dare comunicazione entro e non oltre 30 giorni al Comune, al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio e alla Agenzia delle Entrate.

Qualora non abbia provveduto a tali comunicazioni, il titolare risponde dell'attività del soggetto stesso. Quest'ultimo, a sua volta, deve dare comunicazione al Comune, al Registro delle Imprese e alla Agenzia delle Entrate, dichiarando il possesso dei requisiti soggettivi per l'esercizio dell'attività commerciale.

Tale fattispecie non costituisce caso di subingresso.

Il Comune rilascerà regolare presa d'atto per le variazioni di cui al presente articolo.

Art. 12 Subingresso

Il trasferimento della gestione e della titolarità di una media struttura di vendita per atto tra vivi comporta il trasferimento della titolarità dell'autorizzazione, fermo restando che il subentrante sia in possesso dei requisiti previsti ex art. 6 Legge Regionale.

Il subentrante può iniziare l'attività presentando al Comune la comunicazione di subingresso sul modello COM 3 a pena di decadenza entro 60 giorni dall'atto di trasferimento della gestione o della titolarità dell'esercizio.

In caso di subingresso per atto tra vivi si provvederà a reintestare l'autorizzazione del dante causa al subentrante.

Il trasferimento della gestione e della titolarità di una media struttura di vendita a causa di morte comporta il trasferimento della titolarità dell'autorizzazione.

L'autorizzazione del de cuius è reintestata all'erede o agli eredi che ne facciano comunicazione, purchè gli stessi abbiano nominato un solo rappresentante per tutti i rapporti giuridici con i terzi, ovvero abbiano costituito una società.

L'erede o gli eredi possono iniziare l'attività presentando al Comune la comunicazione di subingresso sul modello COM 3, a pena di decadenza, entro 6 mesi dall'atto di trasferimento.

Il possesso dei requisiti di cui all'art. 6 Legge Regionale deve essere ottenuto dal subentrante entro 1 anno dall'atto di trasferimento.

art. 13 Riduzione di superficie

La riduzione della superficie di vendita di una media struttura è soggetta a comunicazione mediante apposito modello COM 3.

L'eventuale successivo ampliamento della medesima media struttura oggetto di precedente riduzione di superficie di vendita è soggetta a nuova autorizzazione.

La riduzione comporta il rilascio all'interessato da parte del Comune di una regolare presa d'atto.

Art. 14 Variazione dei settori merceologici

L'istanza di autorizzazione per l'attivazione di un nuovo settore o di ampliamento di un settore esistente, nell'ambito della superficie già autorizzata, viene valutata sulla base dei seguenti requisiti:

- Inserimento o ampliamento del settore alimentare: è concesso fino al limite del 60% della superficie di vendita complessiva, sempre nei limiti delle tipologie dimensionali commerciali autorizzabili alla luce del presente Piano;
- Inserimento o ampliamento del settore non alimentare: è concesso, nel rispetto della compatibilità urbanistica con la destinazione dell'area in cui l'esercizio è insediato sempre nei limiti delle tipologie dimensionali commerciali autorizzabili alla luce del presente Piano.

La richiesta di aggiunta del settore alimentare in una media struttura di vendita autorizzata per il solo settore non alimentare, costituisce richiesta di una media struttura di vendita alimentare a tutti gli effetti e pertanto è subordinata al rispetto di tutti i requisiti previsti dalla normativa regionale e dal presente Regolamento, nonché alle previsioni del piano di programmazione.

È consentita la vendita di prodotti per la cura della persona e la pulizia della casa, anche in presenza di autorizzazione per il solo settore alimentare, previa comunicazione al Comune da effettuarsi sul modello COM 3.

Il Comune rilascerà regolare presa d'atto per le variazioni di cui al presente comma.

Art. 15 Istanze concorrenti

Si considerano concorrenti le istanze corredate dalla necessaria documentazione, pervenute al Comune nell'arco temporale di 15 giorni dalla data di trasmissione della prima istanza, finalizzate al rilascio della stessa autorizzazione.

Le istanze concorrenti sono esaminate tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti criteri di priorità:

1. domande che prevedono concentrazioni ed accorpamenti di esercizi operanti nel Comune;
2. domande che prevedono il recupero di unità immobiliari dismesse;
3. domande che prevedono l'ampliamento di superficie di una media struttura di vendita esistente;
4. ordine cronologico di presentazione della domanda.

Art. 16 Revoca autorizzazione

L'autorizzazione all'apertura, al trasferimento, all'ampliamento, all'aggiunzione di settore merceologico è soggetta a revoca:

- a) nel caso in cui il titolare dell'autorizzazione non inizi l'attività o non proceda al trasferimento, ampliamento, aggiunta di settore entro 1 anno dal rilascio del titolo autorizzativo;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore ad 1 anno;
- c) qualora il subentrante non riprenda l'attività entro 1 anno dal trasferimento dell'attività;
- d) qualora il subentrante per causa di morte non dimostri l'ottenimento dei requisiti professionali ex art. 6 Legge Regionale entro 1 anno dalla data dell'atto di trasferimento;
- e) al termine delle vendite di liquidazione richieste per motivo di cessazione dell'attività;
- f) per la perdita dei requisiti morali o professionali del titolare.

In via del tutto straordinaria, e salvo quanto disposto ex art. 9 del presente Regolamento, possono essere accordate ulteriori proroghe per cause gravi ed eccezionali, su presentazione di apposita istanza.

Quest'ultima deve essere presentata, a pena di inammissibilità entro e non oltre lo scadere dei termini fissati per l'attivazione dell'autorizzazione, corredata dalla documentazione comprovante lo stato di necessità.

Tale proroga è concessa per il periodo strettamente necessario alla rimozione dei motivi che hanno determinato lo stato di necessità.

Non hanno rilevanza i cambiamenti di titolarità dell'autorizzazione sulla decorrenza dei termini per la revoca.

CAPO IV MODALITA' INSEDIATIVE DEI CENTRI COMMERCIALI

Art. 17 Procedure per il rilascio delle autorizzazioni

L'apertura, il trasferimento di sede, il cambiamento di un settore di vendita e l'ampliamento della superficie di un centro commerciale, previsti all'interno del piano di programmazione comunale, necessita:

- di autorizzazione per il centro come tale, in quanto media struttura di vendita, che è richiesta dal suo promotore o, in assenza, congiuntamente da tutti i titolari degli esercizi commerciali che vi danno vita, purchè associati per la creazione del centro commerciale;
- di autorizzazione o comunicazione, a seconda delle dimensioni, per ciascuno degli esercizi di vendita presenti nel centro.

Le istanze di autorizzazione sono inviate al Comune utilizzando l'apposito modello COM 4 e devono essere corredate, oltre che dalla documentazione richiesta per le medie strutture di vendita, da:

- a) una relazione dettagliata sulla composizione delle varie attività previste con l'indicazione della relativa superficie (per le attività commerciali deve essere indicata anche la superficie di vendita suddivisa per settore merceologico).
- b) una planimetria riportante tutte le attività indicate nella relazione di cui alla lettera a), nonché le infrastrutture comuni, gli spazi di servizio e le loro superfici.

L'attuazione delle previsioni riguardanti i centri commerciali di carattere provinciale avviene nell'ambito della programmazione regionale.

Fatto salvo il rispetto dei limiti per i centri commerciali di vicinato e per quelli di interesse locale, in ogni caso, almeno il 20% della superficie di vendita del centro commerciale deve essere destinato ad esercizi di vicinato.

CAPO V DISPOSIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 18 Standard di parcheggi

Il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura di nuove strutture di vendita è subordinato, oltre alla effettuazione degli standard urbanistici pubblici previsti dalla normativa, alla realizzazione della seguente dotazione minima di parcheggio (pertinenziale) a servizio dell'utenza, che sostituisce per le seguenti tipologie quanto previsto dalla legge 122/89:

SETTORI MERCEOLOGICI	M1 251-600 mq. superficie di vendita	M2 601-1.500 mq. superficie di vendita	M3 1.501-2.500 mq. superficie di vendita
ALIMENTARI E MISTI	0,7	1 MQ.	1,5 MQ.
BENI DELLA PERSONA	0,5	0,8 MQ.	1 MQ.
ALTRI BENI E BENI A BASSO IMPATTO	0,4	0,5 MQ.	0,8 MQ.

Relativamente ai centri commerciali e alle aree commerciali integrate si dispone:

- a) **Per i centri commerciali:** i parcheggi sono dati dalla somma degli standard relativi alle singole strutture commerciali autorizzate;
- b) **Per le aree commerciali integrate:** i parcheggi sono dati dalla somma degli standard relativi alle singole strutture commerciali autorizzate.

In ogni caso, i parcheggi relativi alle strutture di cui ai punti a) e b) non devono essere inferiori a 0,8 mq. per mq. di superficie di vendita calcolata sulla superficie di vendita complessiva della struttura.

Nel caso di medie strutture di vendita, i parcheggi pertinenti potranno essere realizzati, fatto salvo quanto previsto dal P.R.G. in vigore, entro un raggio di 200 mt. dalla struttura.

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

In caso di ampliamento o trasformazione di strutture esistenti, il rispetto degli standard deve essere verificato rispetto alla sola superficie ampliata o modificata. Ai fini del calcolo degli standard nel caso in cui un esercizio possa mettere in vendita beni di più settori merceologici si applica su tutta la superficie di vendita lo standard di parcheggio più elevato.

Art. 19 Deroghe agli standard di parcheggio

Per favorire l'ammmodernamento e la qualificazione della rete distributiva, secondo le previsioni del piano comunale di programmazione, è consentita la monetizzazione e le deroghe ai standard di parcheggio, previa modifica della strumentazione urbanistica, nel rispetto dei limiti previsti ex art. 5 del regolamento regionale.

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 20 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni di cui al presente Regolamento, se non espressamente previste dalla Legge Regionale e da altre leggi speciali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 a € 500,00 di cui all'art. 7 bis d. Legislativo 267/2000.

Art. 21 Norme finali e transitorie

E' vietato l'esercizio congiunto nella stessa media struttura dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio; resta salvo il diritto acquisito dagli esercenti in attività. Il divieto non si applica ai prodotti del settore altri beni a basso impatto di cui all'art. 5 della Legge Regionale.

Art. 22 Validità del regolamento

Il presente Regolamento, comprensivo dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita, si applica su tutto il territorio comunale e ha validità di 3 anni a decorrere dalla data della sua approvazione. Entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

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

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

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

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

I Funzionari responsabili: *dr. Simona Lofoco e S.Ten. Giuseppe Abbattista*

Assessori di competenza: *dr. Francesco Matera e sig. Gennaro Sicolo*



CITTÀ DI BITONTO

PROVINCIA DI BARI

POLIZIA MUNICIPALE

Tel. 080/3751014 – 080/3751205 – fax 080/3718311 – E mail pmbitonto@tin.it

PARTE SECONDA

CRITERI E INDIRIZZI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE LOCALE

Art. 23 Inquadramento territoriale

Il Comune di Bitonto occupa una posizione strategica sotto il profilo dei collegamenti stradali. Infatti:

- è collegato all'autostrada (direzione sud Bari, Taranto; direzione nord Canosa, Foggia, Bologna e Canosa, Napoli, Roma);
- è attraversato dalla S.P. 231 (direzione sud Modugno, Bari; direzione nord Terlizzi, Andria, Canosa, Foggia);
- è collegato all'aeroporto, a Bari ed ai Comuni vicini (Palo del Colle, Bitetto, Grumo Appula, Toritto ecc.) tramite viabilità provinciale di facile percorrenza.

Art. 24 Indicazioni programmatiche

Per una corretta ed efficace localizzazione delle strutture distributive sul territorio non si può non tener conto dei seguenti fattori da equilibrare:

- esigenze della popolazione;
- esigenze degli operatori economici;
- assetto della città prefigurato nel P.R.G.

Occorre preliminarmente effettuare:

- a) una suddivisione della città in "zone";
- b) una rilevazione della struttura e delle tendenze demografiche negli ultimi venti anni;
- c) un'analisi dettagliata di tutte le forme di distribuzione suddivise per localizzazione, dimensione e settore merceologico.

Art. 25 Suddivisione del territorio comunale

Ai fini della programmazione commerciale, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone commerciali:

A. CENTRO STORICO – AMBIENTALE, ZONA MODERNA (Z.M.)

B. CENTRO ANTICO (C.A.)

C. FRAZIONE PALOMBAIO

D. FRAZIONE MARIOTTO

Art. 26 Struttura e tendenza demografica

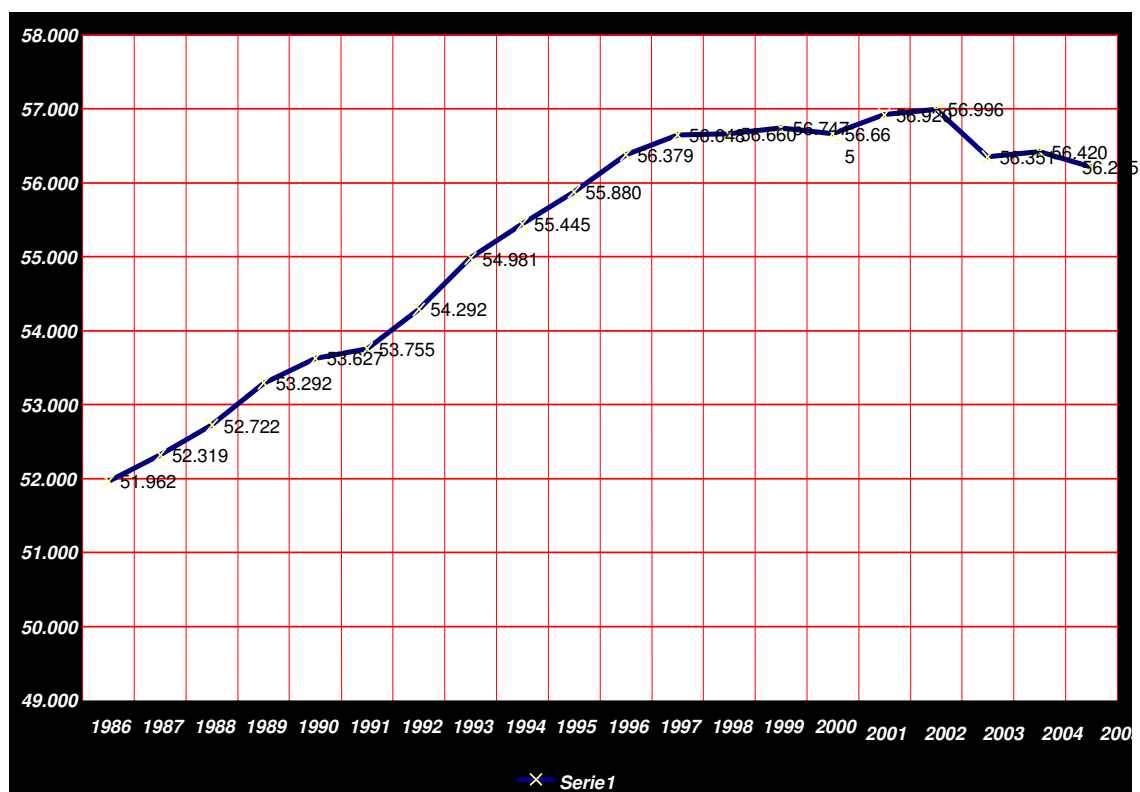
Alla data del 31.12.2005, la popolazione residente nel territorio di Bitonto ammonta a 56.215 abitanti.

La tendenza demografica non evidenzia sensibili variazioni, come sintetizzato nel seguente prospetto:

POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ULTIMI 20 ANNI

PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

1986	51.962
1987	52.319
1988	52.722
1989	53.292
1990	53.627
1991	53.755
1992	54.292
1993	54.981
1994	55.445
1995	55.880
1996	56.379
1997	56.648
1998	56.660
1999	56.747
2000	56.665
2001	56.920
2002	56.996
2003	56.351
2004	56.420
2005	56.215



Da uno studio statistico del prospetto e del grafico relativo alla popolazione residente negli ultimi 20 anni, si rileva che la significativa crescita della popolazione che si è avuta a partire dagli anni '80 fino a parte degli anni '90, a partire dal 1997 manifesta evidenti segni di cedimento: emerge una tendenza che riallinea il dato comunale al trend nazionale di evoluzione della popolazione.

Sostanzialmente, quindi, si evidenzia che in questi ultimi 10 anni non si sono verificate variazioni rilevanti; al contrario, si registra una situazione di stazionarietà.

La situazione di staticità è destinata a protrarsi anche negli anni a venire, dal momento che non si ravvisano elementi che facciano ipotizzare una sensibile crescita.

Art. 27 Analisi della rete di vendita

Per un puntuale ed efficace inquadramento della situazione distributiva presente nel territorio comunale di Bitonto alla data del 20.2.2006 è necessario delineare prospetti, ripartendoli come segue:

- **Dal punto di vista dimensionale:**

BITONTO CENTRO STORICO – AMBIENTALE, ZONA MODERNA		
TIPOLOGIA	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
ESERCIZI DI VICINATO	695	45.786
M1	9	3.513
M2	3	3.250
M3	//	//
TOTALE	707	52.549

BITONTO CENTRO ANTICO		
TIPOLOGIA	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
ESERCIZI DI VICINATO	47	2.170
M1	//	//
M2	//	//
M3	//	//
TOTALE	47	2.170
FRAZIONE DI PALOMBAIO		
TIPOLOGIA	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
ESERCIZI DI VICINATO	15	873
M1	//	//
M2	//	//
M3	//	//
TOTALE	15	873

FRAZIONE DI MARIOTTO		
TIPOLOGIA	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
ESERCIZI DI VICINATO	19	979
M1	1	350
M2	//	//
M3	//	//
TOTALE	20	1.329

Dai prospetti si evidenzia che sono presenti **789 attività per una superficie di vendita complessiva di mq. 56.921.**

Analizzando più specificamente i prospetti di cui sopra, si conclude che ci sono:

n. 776 esercizi di vicinato per una superficie di vendita di mq. 49.808
n. 10 M1 per una superficie di vendita di mq. 3.863
n. 3 M2 per una superficie di vendita di mq. 3.250
n. 0 M3

- **DAL PUNTO DI VISTA MERCEOLOGICO:**

**ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO
(FINO A MQ. 250)**

BITONTO CENTRO STORICO – AMBIENTALE, ZONA MODERNA		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	163	mq. 10.197
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	229	mq. 15.722
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	230	mq. 13.218
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	73	mq. 6.649
TOTALE	695	mq. 45.786

BITONTO CENTRO ANTICO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	18	mq. 611
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	13	mq. 996
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	16	mq. 563
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	//	//
TOTALE	47	mq. 2.170

FRAZIONE DI PALOMBAIO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	7	mq. 395
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	2	mq. 65
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	4	mq. 214
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	2	mq. 199
TOTALE	15	mq. 873

FRAZIONE DI MARIOTTO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	7	mq. 270
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	2	mq. 154
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	8	mq. 355
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	2	mq. 200
TOTALE	19	mq. 979

Analizzando i dati riportati in tali prospetti, si riscontra che gli esercizi di vicinato presenti nel territorio comunale di Bitonto sono localizzati in misura massiccia nella **Zona Moderna**. Nella zona in questione si ha una accentuata concentrazione di attività relative sia al settore alimentare che non alimentare; in particolare, risultano in essere:

- n. 163 esercizi alimentari su n. 195 complessivi;
- n. 532 esercizi non alimentari su n. 581 complessivi.

In dettaglio, si evidenzia che nella zona moderna sono localizzati:

- n. 229 esercizi non alimentari (beni per la persona) su n. 246 complessivi;
- n. 230 esercizi non alimentari (altri beni) su n. 258 complessivi;
- n. 73 esercizi non alimentari (altri beni a basso impatto) su n. 77 complessivi.

Dai dati delle tabelle relative al **Centro Antico** e alle **Frazioni di Palombaio e Mariotto** si registra una bassissima e quasi equivalente presenza di attività relative sia al settore alimentare che non alimentare.

In particolare, nel **Centro Antico** risultano:

- n. 18 esercizi alimentari su n. 195 complessivi;
- n. 29 esercizi non alimentari su n. 581 complessivi.

In particolare, nella **Frazione di Palombaio** risultano:

- n. 7 esercizi alimentari su n. 195 complessivi;
- n. 8 esercizi non alimentari su n. 581 complessivi.

In particolare, nella **Frazione di Mariotto** risultano:

- n. 7 esercizi alimentari su n. 195 complessivi;
- n. 12 esercizi non alimentari su n. 581 complessivi.

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO LOCALE
M 1 (DA MQ. 251 A MQ. 600)**

BITONTO CENTRO STORICO – AMBIENTALE, ZONA MODERNA		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	6	2.566
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	3	947
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	//	//
TOTALE	9	3.513

BITONTO CENTRO ANTICO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	//	//
TOTALE	0	0

FRAZIONE DI PALOMBAIO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	//	//
TOTALE	0	0

FRAZIONE DI MARIOTTO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	1	350
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	//	//
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	//	//
TOTALE	1	350

Esaminando i dati desunti da tali prospetti, si evidenzia una quasi esclusiva concentrazione di medie strutture M1 nella Zona Moderna.

Nel dettaglio, si registra quanto segue:

Nella **Zona Moderna** sono presenti

- n. **9** medie strutture **M1** di cui:
 - n. 6 relative al settore alimentare e misto;
 - n. 3 relative al settore non alimentare (altri beni).

Nel **Centro Antico** e nella **Frazione di Palombaio** non sono presenti medie strutture M1.

Nella **Frazione di Mariotto** è presente n. 1 media struttura M1 relativa al settore alimentare e misto.

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA INTERMEDIE
M 2 (DA MQ. 601 A MQ. 1.500)**

BITONTO CENTRO STORICO – AMBIENTALE, ZONA MODERNA		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	2	2.350
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	1	900
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
TOTALE	3	3.250

BITONTO CENTRO ANTICO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
TOTALE	0	0

FRAZIONE DI PALOMBAIO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
TOTALE	0	0

FRAZIONE DI MARIOTTO		
SETTORE MERCEOLOGICO	N. ESERCIZI	SUP. VENDITA
<i>ALIMENTARI E MISTO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE BENI PER LA PERSONA</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
<i>NON ALIMENTARE ALTRI BENI A BASSO IMPATTO URBANISTICO</i>	<i>//</i>	<i>//</i>
TOTALE	0	0

Dall'esame dei prospetti su riportati risulta molto interessante evidenziare l'esclusiva concentrazione delle medie strutture M2 nella Zona Moderna.

Nella zona in questione risultano in essere:

- n. **3** medie strutture **M2** di cui:
 - n. 2 relative al settore alimentare e misto;
 - n. 1 relativa al settore non alimentare (altri beni).

Risultano assenti medie strutture M3 nel territorio comunale.

Art. 28 Analisi conclusive e proposte di lavoro

In quest'ultima fase di studio, prima di tracciare le linee programmatiche di localizzazione delle strutture distributive, occorre preliminarmente evidenziare che l'Osservatorio Regionale sul commercio (indicato all'art. 12⁴ Reg. Reg. n.1/04) che doveva fornire dati su studi e ricerche utili per confrontare offerta commerciale e la domanda potenziale del Comune con quella dell'area e della Regione, non dispone – allo stato – di tali informazioni.

Le proposte che si andranno a formulare risentono, quindi di conoscenza fattuale della dinamica di evoluzione della domanda commerciale in rapporto all'offerta anche mutuata da informazioni fornite dalle Associazioni di categoria operanti sul territorio comunale, nonché di dati ed informazioni acquisiti dagli adottati piani da parte di taluni Comuni della Provincia di Bari e, segnatamente del Nord Barese, tra cui i Comuni di Modugno, Terlizzi, Trani ed Andria. In base a tali elementi di conoscenza si è in grado di affermare che l'offerta commerciale resa da medie strutture di vendita è notevolmente sottodimensionata in rapporto alla popolazione residente. Il Comune di Bitonto, inoltre, si trova in posizione strategica rispetto ai diversi Comuni dell'entroterra quali Palo del Colle, Bitetto, Grumo Appula, Toritto, anche per via delle agevoli arterie viarie (quali la S.P. 231) nonché ben collegata ad alcuni Comuni marittimi quali Giovinazzo e Molfetta, i quali non risultano – allo stato – aver adottato piani commerciali; in ragione di quanto testè osservato e riportato, questo Comune potrebbe beneficiare di un bacino di utenza commerciale rappresentato dai Comuni limitrofi che potrebbe essere sfruttato a vantaggio dell'economia locale.

Vi è di più. E' notevolmente avvertita l'esigenza di un potenziamento ed ammodernamento della rete distributiva di vendita al dettaglio per favorire tecniche gestionali al passo con i tempi e non soccombere al confronto con le realtà commerciali di altri Comuni del Nord Barese quali Modugno, Terlizzi e la stessa città di Bari, nei quali risultano da tempo insediate ed operanti medie e grandi strutture di vendita quali Auchan, City Moda, Primissimo, Mercatone, Ime etc.

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

Nel formulare le indicazioni programmatiche inerenti la localizzazione delle strutture distributive, si è tenuto conto, preliminarmente, che nel Comune di Bitonto mancano, allo stato grandi strutture di vendita e risulta quasi ininfluenza la presenza di medie strutture di vendita; tanto ha orientato gli estensori del piano a formulare proposte che, non prevedendo limitazioni numeriche ovvero contingentamenti, si riferiscono solo ed esclusivamente a tipologie adattabili ed adeguabili alle previsioni di P.R.G., oltretutto compatibili con il tessuto o rete commerciale attualmente esistente nella Città; tutto questo con il generale obiettivo di creare i presupposti per una integrazione fra le une e le altre.

Tanto è stato formulato anche in linea con i principi emergenti da attuali disposizioni normative (D.L. 223/06 "Decreto Bersani" e art. 3 della L.R. 11/2003) che vanno nella direzione dell'abbattimento di ostacoli alla libera circolazione delle merci e servizi, alla tutela della libera concorrenza secondo condizioni di pari opportunità, del corretto ed uniforme funzionamento del mercato nonché dell'esigenza di assicurare ai consumatori un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale, oltrechè con l'esigenza di poter studiare e valutare l'evoluzione della rete commerciale cittadina nel periodo di vigenza e validità del presente piano (3 anni).

Le previsioni che seguono sono state, altresì, modulate sulla base dell'esigenza di rendere possibili insediamenti delle diverse tipologie di medie strutture di vendita in relazione alla necessità del rispetto degli standard di parcheggi introdotti dall'art. 4 del Regolamento Regionale n.1/04 e riportati nell'art.18 del proponendo Regolamento Comunale; in linea con questa esigenza non sono state, pertanto, formulate previsioni di insediamento all'interno del Centro Antico.

INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER UNA EFFICACE POLITICA DI LOCALIZZAZIONE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Per gli insediamenti di medie strutture di vendita, di strutture di interesse locale e grandi strutture si prendono a riferimento le seguenti zone urbanistiche attualmente in vigore:

1. Centro Storico ambientale (parte della zona A/1, zone A1 BIS, A1 TER ed A2) con esclusione del Centro Antico (delimitato dalle vie Piazza Cavour, Piazza Marconi, Via R. Pasculli, Via De Ilderis, Via Magenta, Piazza Caduti del Terrorismo, Via Solferino, Via Castelfidardo, Via Galilei, Via A. Volta);
2. Zone di completamento (zone da B1 a B4);
3. Zone di espansione (zone C1, C2, C/2BIS, C/3 e C/4);
4. Zone per attività produttive (zona D/5 e zona D3 Asi);
5. Attrezzature a livello di quartiere e di interesse generale (zona F);
6. Centro direzionale e commerciale (zona H).

NELLA ZONA sub 1 si possono insediare:

- **Medie strutture di livello locale (M1) alimentari e non alimentari, senza alcuna limitazione.**
- **Le stesse medie strutture (nei limiti della M1) sono sempre consentite a seguito di concentrazione, accorpamento e/o trasferimento di preesistenti esercizi in attività da almeno tre anni.**

Le medie strutture intermedie (M2) nonché le medie strutture attrattive (M3) sia alimentari che non alimentari, non sono autorizzabili.

NELLE ZONE sub 2) E sub 3) si possono insediare:

- **Medie strutture di livello locale (M1) alimentari e non alimentari, senza alcuna limitazione numerica;**
- **Medie strutture intermedie (M2) alimentari e non alimentari, senza alcuna limitazione;**
- **Le stesse medie strutture sono sempre consentite a seguito di concentrazione, accorpamento e/o trasferimento di preesistenti esercizi in attività da almeno tre anni.**

Non sono autorizzabili medie strutture attrattive (M3) sia alimentari che non alimentari.

Relativamente alle zone sub1), sub 2), sub 3):

per gli insediamenti delle M1 e delle M2, è consentita la monetizzazione totale degli standard di parcheggio pubblici e pertinenziali, il cui costo deve essere rapportato al valore di indennità di esproprio in aree contigue allo stesso.

Per gli interventi, nei limiti della M1, nei locali già dotati di destinazione d'uso commerciale all'entrata in vigore del Regolamento, la superficie a parcheggio è calcolata con riferimento alla sola superficie eccedente l'esercizio di vicinato; tale superficie deve essere calcolata esclusivamente sulla base degli standard di parcheggio previsti ex art. 4² del regolamento regionale.

Può essere consentito l'utilizzo per parcheggio di aree pubbliche in concessione o di privati, purchè nel raggio di 200 metri dalla struttura.

NELLA ZONA sub 5) si possono insediare, senza alcuna limitazione numerica:

- **Medie strutture di livello locale (M1) alimentari e non alimentari;**
- **Medie strutture intermedie (M2) alimentari e non alimentari;**
- **Medie strutture attrattive (M3) sia alimentari che non alimentari.**

NELLE ZONE sub 4) E sub 6) si possono insediare, senza alcuna limitazione numerica:

- **Medie strutture di livello locale (M1) alimentari e non alimentari;**
- **Medie strutture intermedie (M2) alimentari e non alimentari;**
- **Medie strutture attrattive (M3) sia alimentari che non alimentari;**
- **Grandi strutture di vendita (G1) e (G2);**
- **Aree commerciali integrate;**
- **Centri commerciali di vicinato;**
- **Centri commerciali di interesse locale di tutti i settori merceologici.**

Tali strutture precitate potranno insediarsi sia in immobili di nuova realizzazione che in quelli già esistenti.

I Funzionari responsabili: *S.Ten. Giuseppe Abbattista e dr. Simona Lofoco*
Assessori di competenza: *dr. Francesco Matera e sig. Gennaro Siculo*