COMUNE DI SANT'ARPINO

provincia di Caserta

STRUMENTO DI INTERVENTO
PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

(Legge Regionale della Campania 7 Gennaio 2000, n.1)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA	ASSESSORE AL COMMERCIO	IL SINDACO
Dott. Elpidio Iorio	Sig. Gianluca Fioratti	Sig. Eugenio Di Santo

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Giuseppe SORECA

I - LO STRUMENTO D'INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

a) Obbligatorietà del SIAD

Lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD) costituisce il provvedimento comunale di disciplina delle attività commerciali, in attuazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e della Legge Regionale della Campania 7 gennaio 2000, n. 1.

L'obbligatorietà dell'adozione dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo discende dall'articolo 6, comma 2, del D.Lgs. n. 114/98 *("Le regioni, entro il termine di cui al comma 1, fissano i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:*

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

d) la correlazione dei procedimenti di rilascio del Permesso a Costruire inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la con testualità. Invero l'articolo 13, comma 1, della L.R. n. 1/2000 recita :*"I Comuni, per effetto del Decreto Legislativo 114/98 devono adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi o i regolamenti di polizia locale, ai criteri e agli indirizzi di programmazione stabiliti dalla presente Legge entro 180 giorni dalla pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale della Regione e devono provvedere a dotarsi dello specifico strumento di intervento per l'apparato distributivo, concernente gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati per il commercio su aree pubbliche, nonché le localizzazioni delle grandi strutture di vendita, nel rispetto delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili stabilite dallo stesso strumento, che costituisce piano di strumento integrato del P.R.G., sottoposto, dopo l'approvazione in Consiglio Comunale, al visto di conformità regionale, da rilasciarsi entro 90 giorni, delle norme*

igienico sanitarie e di sicurezza, tenuto conto delle condizioni di salvaguardia della viabilità e del dettato delle direttive Regionali, perseguendo le seguenti finalità:

a) realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, nell'ambito di progetti di valorizzazione del territorio ed in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione;

b) promuovere la valorizzazione delle aree periferiche attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni urbanistiche, nonché specifici piani di intervento globale di recupero e di rilancio di dette aree;

c) favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive, già esistenti sul territorio;

d) salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra varie tipologie commerciali;

e) promuovere tutti gli interventi attuativi al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto della vigente normativa;

f) predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale in rapporto ad una proficua collaborazione con l'Osservatorio Regionale").

b) Valenza giuridica del SIAD

La valenza giuridica del SIAD è ormai acclarata: è lo specifico strumento di programmazione delle attività commerciali sulla base delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili stabilite dallo stesso SIAD, costituendo il SIAD lo strumento integrato del P.R.G. o del P.U.C.

In particolar modo, successivamente all'entrata in vigore della Legge Regionale n.1/2000, sono intervenute varie ed univoche sentenze della giustizia amministrativa, in merito alla qualificazione giuridica ed alla valenza dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo.

La giurisprudenza amministrativa del TAR Campania (Sentenza n. 2668/2002, Sentenza n. 19244/2004, Sentenza n. 20672/2005, ecc.) è costante nel determinare la qualificazione giuridica del SIAD come strumento esaustivo di programmazione urbanistica e commerciale:

"*Dall'esame della normativa, e fin dalla stessa legislazione nazionale, appare evidente la volontà del legislatore di assegnare allo strumento (comunque definito) con il quale si individuano le aree da destinare ad insediamenti commerciali, una funzione esaustiva di ogni esigenza sia di carattere commerciale, sia di carattere urbanistico. Di tale espressa ed inequivoca volontà legislativa è prova la stessa lettera dell'at. 6 d. lgs. n. 114/1998.*

Tale decreto, nel demandare alle Regioni la definizione dei criteri generali in materia, affida alle medesime il compito di fissare "i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale", cui dovranno essere adeguati gli strumenti urbanistici regionali, che sono quelli che, comunque denominati dalle singole Regioni, devono provvedere ad individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali, i vincoli e le prescrizioni vigenti in tali aree.

Da tale disposizione si deduce quindi:

- *in primo luogo, che il legislatore non intende duplicare la programmazione dell'utilizzazione del territorio, separando in distinti atti la programmazione urbanistica e la programmazione commerciale. Ciò appare evidente dalla lettera del comma 2 dell'art. 6, dove si fa espresso riferimento a "criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale";*
- *in secondo luogo, che l'atto di individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali costituisce "strumento urbanistico" (art. 6, coma 2, alinea e lett. a), ed è in tale strumento che devono essere sia individuate le suddette aree sia dettate tutte le prescrizioni urbanistiche di specie.*

D'altra parte, tale interpretazione appare del tutto ragionevole anche sul piano logico-sistematico, non essendo certo coerente con il principio di buon andamento amministrativo una eventuale duplicazione e distinzione di funzioni di programmazione e pianificazione con riferimento al medesimo territorio, con la conseguente, paradossale intersecazione di atti generali e/o di pianificazione.

Inoltre, proprio perché l'atto con il quale si individuano le aree da destinare agli insediamenti commerciali ha valenza, anche ed esaustivamente, urbanistica, l'art. 9 d. lgs. n. 114/1998 prevede che il rilascio dell'autorizzazione avvenga mediante indizione di una conferenza di servizi cui partecipano amministrazioni diverse, la cui presenza, che non avrebbe senso laddove occorresse valutare solo il profilo "commerciale" dell'iniziativa cui parametrare l'esercizio del potere amministrativo, ben si spiega, invece, in considerazione della pluralità di interessi pubblici (commerciali, ma anche urbanistico-edilizi) coinvolti.

Il che, però, presuppone a tutta evidenza che l'atto di programmazione "a monte" abbia esaurito la funzione di programmazione del territorio sotto il duplice aspetto commerciale ed urbanistico.

La ratio della legislazione nazionale è riconfermata dalla l. reg. n. 1/2000, che, definendo l'atto di programmazione "strumento di intervento per l'apparato distributivo", affida a tale atto la "localizzazione delle grandi strutture di vendita", definendolo al contempo "piano di strumento integrato del PRG" (art. 13).

Anche la disciplina regionale, quindi, conferma la duplice funzione svolta dall'atto di programmazione, cui viene espressamente riconosciuta sia funzione di programmazione commerciale che di programmazione urbanistica.

Alla luce di quanto esposto, occorre ritenere che lo "strumento di intervento per l'apparato distributivo" (secondo la definizione data dalla legge regionale dell'atto di programmazione indicato dall'art. 6 d. lgs. n. 114/1998) deve definire (ed esaurire) l'esercizio del potere di programmazione e pianificazione del territorio, ai fini urbanistici e commerciali, escludendosi, di conseguenza, la necessità della adozione di ulteriori strumenti urbanistici attuativi, propedeutici al rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita".

Così come previsto dalla L.R. n. 1/2000, anche la legge regionale della Campania avente ad oggetto la pianificazione urbanistica conferma la valenza urbanistica - commerciale del SIAD.

Infatti, la Legge Regionale della Campania 22/12/2004, n. 16, recante le "Norme sul governo del territorio", all'art. 23, comma 1, stabilisce che "*il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà*", ed al comma 9, determina che "*fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale*", quali appunto lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 1/2000.

Ciò è ulteriormente chiarito dalla circolare regionale avente ad oggetto l'attuazione della legge urbanistica.

La Deliberazione della Giunta Regionale della Campania 21 aprile 2005 n. 635, recante "Ulteriori direttive disciplinanti l'esercizio delle funzioni delegate in materia di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 22/12/2004, n.16 - Chiarimenti sull'interpretazione in fase di prima applicazione della legge regionale n. 16/04", ribadisce che "*tra i piani di settore di cui all'art. 23, comma 9, rientrano*

tutti i piani disciplinanti specifici interessi ed attività coinvolgenti l'uso del territorio comunale, tra i quali rientrano, a mero titolo esemplificativo, i piani comunali di protezione civile, il programma urbano parcheggi, il piano urbano del traffico, il piano comunale del commercio, il piano di zonizzazione acustica, etc.".

In ultima analisi, la normativa di riferimento e la giurisprudenza amministrativa formatasi in materia, depongono esclusivamente nel senso di qualificare il SIAD quale strumento di programmazione attuativa ed integrativa del PRG ad "orientamento settoriale" con la duplice valenza di strumento di pianificazione urbanistica, cioè di adeguamento del PRG alle direttive regionali in materia di strutture di vendita, nonché di programmazione commerciale del territorio comunale.

II - IL SIAD APPROVATO NEL 2004

Il Comune di Sant'Arpino si è dotato dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD), ai sensi delle previsioni dell'art. 13 della Legge Regionale della Campania 1/2000, nell'anno 2004: esso infatti è stato approvato in Consiglio Comunale con la Delibera 30/09/2002, n. 52, ed ha conseguito il visto di conformità regionale con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 918 del 26/06/2004.

Il SIAD in oggetto non ha stabilito in forma chiara ed inequivocabile la sua durata, anche se è consequenziale ritenere che abbia limitato la sua efficacia a tre anni, in quanto a pag. 24 della Relazione dello stesso strumento si dichiara che "*in base ai dati e considerando le previsioni per il prossimo triennio si prevede …*".

Nulla è stabilito, altresì, in merito all'eventuale tacito mantenimento di efficacia fino all'approvazione di una nuova determinazione comunale

La mancata fissazione in forma espressa dei termini di durata del SIAD può causare notevoli problemi nella disciplina del commercio, poiché, da un lato, può essere giudicata come una limitazione amministrativa impedente il rilascio di autorizzazioni per i nuovi esercizi commerciali, dall'altro lato, invece, può essere interpretata come la cessazione di qualsiasi forma di programmazione e, quindi, il venir meno delle regole comunali in materia.

In proposito, si rammentano le numerose sentenze del Tribunale Amministrativo della Campania con cui sono stati autorizzati, in sede giudiziale, nuovi insediamenti commerciali a fronte della mancata o della decadenza degli strumenti comunali di intervento per l'apparato distributivo.

La programmazione commerciale effettuata dal SIAD approvato nell'anno 2004 non ha prodotto, purtroppo, i positivi effetti sperati in merito allo sviluppo del commercio, nonostante il parallelo e costante incremento della popolazione residente nel territorio comunale.

Una forte motivazione che spiega tale ridotto impulso alla crescita ed alla modernizzazione della rete distributiva è, in realtà, dovuta alla ridotta estensione territoriale comunale (pari a 3,2 kmq): ciò impone che le aree che sono urbanisticamente compatibili con il commercio siano inserite nell'ambito delle zone scelte per la localizzazione delle attività commerciali, eliminando le limitazioni di insediamento introdotte con il SIAD approvato nell'anno 2004.

Lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo del Comune di Sant'Arpino approvato nel 2004 prevedeva quanto segue:

- le zone territoriali omogenee scelte per la localizzazione delle attività commerciali per la vendita al dettaglio su aree private in sede fissa erano limitate alle Z.T.O. "A", "B", "D" e parte delle Z.T.O "C" del vigente P.R.G.;
- per quanto riguarda le medie strutture di vendita, il numero complessivo programmato era pari a sei unità, di cui quattro M1A/M, una M1E ed una M2A/M, da ubicare nelle zone "B", "C" e "D" del vigente P.R.G.;
- per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, era programmata una sola unità, di tipologia GACP, da ubicare nelle zone "C" e "D" del vigente P.R.G.;
- la possibilità di insediare attività commerciali negli immobili esistenti nella z.t.o. "A4" previa la variazione della relativa destinazione d'uso;
- lo svolgimento del mercato su Via A. Volta ed attigue traverse;
- l'identificazione di quattro aree attrezzate destinate allo svolgimento del commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- lo svolgimento del commercio in forma itinerante su tutto il territorio compatibilmente con il regolamento della normativa stradale.

III - ESIGENZE DI INNOVARE IL SIAD DEL 2004

a) Nuove scelte di localizzazione delle attività commerciali

La conferma della necessità di un intervento di integrazione ed ammodernamento delle scelte di localizzazione delle attività commerciali effettuate con il SIAD dell'anno 2004 deriva anche dalla comune constatazione, nonostante l'interesse manifestato da vari operatori del sistema distributivo ad insediare nuove strutture di vendita nel territorio di Sant'Arpino, dell'impossibilità di scegliere aree di intervento che fossero, contemporaneamente, inserite nell'ambito delle aree scelte dal SIAD dell'anno 2004 e valide dal punto di vista commerciale ed imprenditoriale.

E' necessario ampliare la scelta a disposizione degli operatori del settore, al fine di creare le precondizioni per lo sviluppo e la modernizzazione della rete commerciale di Sant'Arpino, con iniziative che possano essere realizzate nel suo territorio, anche al fine di evitare che il consistente patrimonio demografico di Sant'Arpino costituisca solamente un interessante bacino di utenza per le iniziative commerciali sorte o in fase di realizzazione nei comuni con esso confinanti (quali Orta di Atella, Sant'Antimo, Frattamaggiore, ecc.).

Qualora non fossero rinnovate ed ampliate le possibilità di apertura degli esercizi commerciali, il Comune di Sant'Arpino resterebbe irreversibilmente escluso dai possibili interventi di sviluppo economico, occupazionale e reddituale che saranno realizzati nel contesto territoriale.

b) Nuove disposizioni legislative relative alle attività commerciali

Nel lungo lasso temporale intercorso successivamente all'entrata in vigore dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo del Comune di Sant'Arpino dell'anno 2004, nuove ed importanti disposizioni legislative e regolamentari sono state emanate, soprattutto per tutelare la libera concorrenza, lo sviluppo del mercato e la promozione delle attività commerciali.

In particolare, è rilevante l'approvazione della legge n. 248/2006, che ha radicalmente scardinato le limitazioni amministrative in merito alla realizzazione delle attività commerciali, così come più ampiamente riportato in appresso.

La medesima legge n. 248/2006 impone – così come confermato recentemente dalla Corte Costituzionale - che anche gli Enti locali adeguino i propri regolamenti e le proprie disposizioni ai principi comunitari di tutela della libertà della concorrenza secondo condizioni di pari opportunità, di libera circolazione delle merci e dei

servizi, di corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di garanzia dei consumatori finali affinché abbiano un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi.

E' imprescindibile, pertanto, una revisione dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo approvato nel 2004, di entità tale da rendere necessaria la redazione di un nuovo provvedimento di programmazione e di disciplina delle attività commerciali nel Comune di Sant'Arpino, onde assicurare al nuovo SIAD la dovuta organicità ed omogeneità. In alternativa, la semplice integrazione e modificazione del SIAD sinora vigente provocherebbe la formazione di un provvedimento che potrebbe risultare disorganico o addirittura eterogeneo.

E tali motivazioni possono essere così schematizzate:

- tacita decadenza amministrativa del SIAD approvato, per decorrenza dei termini fissati per la sua efficacia e per la mancata previsione del regime di prorogatio sino all'approvazione di un nuovo provvedimento comunale in materia;
- integrazione ed ammodernamento delle scelte di localizzazione delle attività commerciali, al fine di ampliare tali opportunità e di rendere il SIAD un valido strumento di programmazione e sviluppo economico del territorio comunale;
- adeguamento del SIAD alle disposizioni ed ai principi della legge n. 248/2006, al fine di promuovere la tutela della libera concorrenza e la crescita delle attività imprenditoriali.

IV - NORME DI RIFERIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL SIAD

Per la disciplina delle attività commerciali e, conseguentemente, per la redazione dello strumento d'intervento per l'apparato distributivo, è necessario far riferimento all'attuale sistema normativo di settore: Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114; Legge Regionale della Campania 7 gennaio 2000 n. 1; Legge 4 agosto 2006 n. 248; Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2000 n. 440.

A) <u>Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114</u>

Con il Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 114 è stata riformata la disciplina relativa al settore del commercio, a norma della Legge 15.03.1997 n. 59, art. 4, comma 4.

L'articolo 26 del D.Lgs.114/98 ha disposto l'abrogazione, a far data dal 24 aprile 1999, della Legge 11 giugno 1971, n. 426, e di conseguenza perdono efficacia e vigore i precedenti piani commerciali comunali.

In loro vece, l'articolo 6 del D.Lgs. n.114/1998 determina la nuova disciplina per la programmazione delle strutture di vendita al dettaglio, da realizzarsi per mezzo dell'emanazione da parte delle Regioni dei criteri e degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e tramite l'approvazione dello specifico strumento comunale d'intervento per l'apparato distributivo.

La disciplina in materia di commercio del Decreto Legislativo n. 114/98 persegue le seguenti finalità**:**

a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;
b) la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
c) l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
d) il pluralismo e l'equilibrio tra le differenti tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
e) la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane, insulari;

f) la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore;
g) il rispetto, nell'indicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
h) la compatibilità dell'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali, con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento, e la valorizzazione della funzione commerciale, al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani degradati, e per ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;
i) la salvaguardia e la riqualificazione dei centri storici, anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;
l) la salvaguardia e la riqualificazione della rete distributiva nelle zone di montagna, rurali ed insulari, anche attraverso la creazione di servizi commerciali polifunzionali e al fine di favorire il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale;
m) lo sviluppo degli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali e con facoltà di prevedere, a tal fine, forme di incentivazione;
n) la creazione, avvalendosi dei Comuni e delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva, attraverso la costituzione di appositi Osservatori Regionali, ai quali partecipano anche i rappresentanti degli enti locali, delle organizzazioni dei consumatori, delle imprese del commercio e dei lavoratori dipendenti coordinati da un Osservatorio Nazionale costituito presso il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.

Il Ministero delle Attività Produttive ha dato esecuzione al D.Lgs. 114/98 attraverso una serie di provvedimenti, tra cui merita particolare rilievo la Circolare n.530971/99, dedicata ai temi relativi all'adozione degli strumenti comunali.

Nello specifico, la ***Circolare del Ministero delle Attività Produttive n. 530971 del 15.11.1999*** ha reso pubbliche le conclusioni della Conferenza Unificata istituita dallo stesso Ministero per l'attuazione del D.Lgs. n.114/98.

Il giorno 21.10.1999, in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città-Autonomie Locali è stato stipulato l'<<Accordo sull'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art.6 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114>>, frutto del lavoro del gruppo tecnico costituito presso il Ministero dell'Industria, con la partecipazione del Dipartimento degli Affari Regionali, del Ministero dei Lavori Pubblici, delle Regioni e dei Comuni, su mandato della Conferenza Stato-Regioni-Città-Autonomie Locali, conferito nella seduta del 27/05/1999.

Facendo seguito alle difficoltà incontrate dai Comuni nell'adeguare gli strumenti urbanistici alla riforma del commercio, la Conferenza Unificata ha individuato due metodi differenti per rispondere a tale compito. I Comuni, infatti, possono ricorrere all'iter semplificato (adeguamento) nel caso in cui gli strumenti urbanistici attuali siano già compatibili con lo sviluppo della funzione commerciale programmata.

Si farà uso, invece, della variante ai piani regolatori quando dovranno essere individuate nuove aree in cui sia opportuna e idonea la localizzazione delle strutture distributive. I relativi provvedimenti, insiste la Circolare approvata dalla Conferenza Unificata, dovranno fare largo spazio agli istituti di semplificazione e snellimento dei procedimenti amministrativi previsti dall'ordinamento.

Tutte le Amministrazioni, conclude la Circolare, dovranno impegnarsi al massimo per rendere operativa la riforma al più presto e garantire tempi certi agli utenti.

La Circolare Ministero Attività Produttive n. 530971 del 15.11.1999 ha offerto due validi strumenti per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle nuove norme della riforma del commercio:

- l'iter amministrativo semplificato, nel caso in cui gli strumenti urbanistici vigenti siano già compatibili con lo sviluppo della funzione commerciale;
- la localizzazione delle attività commerciali nelle aree destinate a insediamenti produttivi, per la sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale.

a) <u>Procedure per l'iter semplificato di adeguamento degli strumenti urbanistici</u>

La Circolare Ministeriale n. 530971 del 15.11.1999, ha chiarito che l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi non necessita della variazione dei medesimi.

Il testo approvato in sede di Conferenza Unificata fa seguito sia alla Nota Esplicativa in materia di urbanistica commerciale del Ministero dei Lavori Pubblici del 15/7/1999 n.937 sia al documento dell'ANCI del 30 luglio 1999, in cui, essendo state manifestate le difficoltà dei Comuni a procedere a varianti urbanistiche in soli 180 giorni, si evidenzia l'opportunità che gli organi regionali predispongano opportune procedure semplificate, con il ricorso a strumenti previsti nell'ordinamento. Si manifesta, altresì, la necessità di considerare quale "adeguamento dei piani urbanistici" anche la semplice localizzazione da parte dei Comuni della "funzione commerciale", "*anche ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente",* senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico.

La Circolare Ministeriale recita:

"*Il Ministero dei Lavori Pubblici ha sottolineato, proprio in relazione ai problemi applicativi del citato art.6 del Decreto (D.Lgs.n.114/98, ndr), con nota 15/7/1999 n.937, che ai fini della realizzazione del processo di modificazione della pianificazione urbanistica dettato dalla necessità di adeguare gli strumenti urbanistici vigenti a principi e criteri di omogeneità e di razionalità rispetto alla normativa del settore commerciale emanati dalle regioni, la previsione di un termine massimo di 180 giorni non può essere disgiunto nelle emanande discipline regionali dalla costruzione di strumenti per detto adeguamento che confermano, nel rispetto della disciplina urbanistica, di agevolare i compiti delle amministrazioni comunali obbligate ad operare una rilettura della propria pianificazione urbanistica. Nello specifico, inoltre, lo stesso dicastero (Ministero dei Lavori Pubblici, ndr) ritiene che, ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, la procedura ordinaria di variazione urbanistica debba essere riconsiderata alla luce del presupposto dell'esistenza dei criteri emanati a livello regionale e pertanto fa cenno, nel caso di specie, a strumenti quali semplici verifiche di coerenza delle scelte puntuali o di area (da parte comunale) con i criteri generali regionali e a verifica di compatibilità - sempre rispetto a criteri definiti ex ante dalle regioni - delle scelte di localizzazione*".

Il Ministero dei Lavori Pubblici e la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città-

Autonomie Locali definiscono, quindi, "le semplici verifiche di coerenza delle scelte puntuali o di area" e "la verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione con i criteri generali regionali" quali concreti esempi di strumenti previsti nell'ordinamento che possano agevolare il compito dei comuni di adeguare gli strumenti urbanistici in un lasso temporale così esiguo.

b) Localizzazione delle attività commerciali in aree per insediamenti produttivi

Uno dei punti qualificanti della Circolare Ministeriale n. 530971 del 15.11.1999 riguarda espressamente la configurazione delle zone produttive.

Esso stabilisce quanto segue:

"*Ove le regioni non abbiano diversamente disposto sia in materia urbanistica che in attuazione del decreto legislativo n.114/98, va precisato che negli strumenti urbanistici vigenti, anche ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente, essa va comunque presa in considerazione laddove l'insediamento commerciale era possibile. Del resto, anche ai sensi della previgente disciplina, l'avvio dell'esercizio dell'attività commerciale era subordinato al rispetto delle norme relative alla destinazione e all'uso degli edifici nelle varie zone urbane e al riguardo era stata autorevolmente sostenuta la necessità che, qualora nella norma e negli strumenti urbanistici vi fossero riferimenti a insediamenti produttivi in senso generico, senza precisare di quale tipo si trattasse, si dovevano intendere per tali non solamente quelli industriali, ma anche quelli commerciali.*

In altri termini, ai fini che qui interessano, si può stabilire una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza per altro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico e di occupazione) che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere."

B) Legge Regionale della Campania 7 Gennaio 2000 n.1

Ottemperando a quanto di sua spettanza in merito all'esecuzione delle disposizioni stabilite dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, la Regione Campania ha emanato la Legge n. 1 del 7 gennaio 2000, avente ad oggetto le "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale - Norme di attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.".

La L.R. 1/2000 ha assegnato ai Comuni una pluralità di compiti:

a) Art. n.13 - Direttive ai Comuni:

adeguare gli strumenti urbanistici o i regolamenti di polizia locale alle disposizioni della Legge Regionale, dotandosi dello specifico strumento di intervento per l'apparato distributivo, concernente gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati per il commercio su aree pubbliche, la localizzazione delle grandi strutture di vendita, tenuto conto delle condizioni di salvaguardia della viabilità e del dettato delle direttive regionali, perseguendo le seguenti finalità:

- realizzare interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole aree del territorio, con particolare riferimento al centro storico, nell'ambito di progetti di valorizzazione del territorio ed in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione;
- promuovere la valorizzazione delle aree periferiche, attraverso la concentrazione delle attività commerciali, mediante specifiche previsioni urbanistiche, nonché particolari piani di intervento globale di recupero e di rilancio di dette aree;
- favorire la nascita di nuove iniziative attraverso la riconversione delle strutture distributive meno produttive, già esistenti sul territorio;
- salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, attraverso l'eventuale divieto di vendita di determinate merceologie, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e la libera concorrenza fra varie tipologie commerciali;
- promuovere tutti gli interventi attuativi al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto della vigente normativa;
- predisporre un efficiente sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale locale, in rapporto ad una proficua collaborazione con l'Osservatorio Regionale;

b) Art. n.14 - Criteri di programmazione urbanistica:
determinare la localizzazione delle strutture di media e grande distribuzione, in aree compatibili con la destinazione urbanistica della zona territoriale omogenea in oggetto, con l'assetto della viabilità e con i flussi di traffico, prevedendo la contestualità del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia con il rilascio dell'autorizzazione commerciale;

c) Art. n.15 - Strumento comunale d'intervento per le medie strutture:
disciplinare l'apertura, l'ampliamento di superficie o merceologico, il

trasferimento di sede, il numero e la merceologia delle strutture di nuova realizzazione, ed ogni altro aspetto non contemplato dal Decreto Legislativo 114/98 o dalle direttive regionali.

d) Articolo n.16 - Interventi comunali per la valorizzazione del centro storico:
stabilire gli interventi per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico, identificandolo anche oltre la ripartizione urbanistica e suddividendolo in ulteriori fasce di intervento differenziato;

5) Articolo n.17 - Interventi integrati per i centri minori:
stabilire gli interventi integrati di rivitalizzazione, anche commerciale, a cura dei Comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, nonché di quelli ubicati sulle isole o di quelli appartenenti alle Comunità Montane;

6) Articolo n.18 - Osservatorio Regionale sulla rete commerciale:
partecipare alla costituzione dell'Osservatorio Regionale sulla rete commerciale, per la creazione di un sistema coordinato di monitoraggio, riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva;

7) Articolo n. 19 - Orari di vendita:
individuare gli orari e le modalità di vendita, in relazione alle esigenze legate a fattori turistici e culturali.

Al fine di precisare ulteriori aspetti inerenti alla disciplina delle attività commerciali introdotta dalla L.R. Campania n. 1/2000, è stata dapprima prodotta la Circolare n.713/SP del 12/10/2000 da parte dell'Assessore Regionale alle Attività Produttive e, successivamente, emanata la Delibera di Giunta Regionale n. 4474/2002.

La Delibera 11/10/2002 n. 4474 della Giunta Regionale della Campania (allegata alla presente *sub* "D") riprende e riafferma i contenuti della Circolare dell'Assessore alla Attività Produttive n. 713/SP del 12/10/2000, e della Circolare dell'Assessore alle Attività Produttiva e dell'Assessore all'Urbanistica, Politica del Territorio, Tutela dei Beni Paesistico-Ambientali e Culturali, Edilizia Pubblica Abitativa n. 1312/SP del 13/05/2002.

La Delibera della Giunta Regionale n. 4474/2002, avendo ritenuto che:

- *"per effetto della riforma del commercio introdotta dal D. Lgs. 114/98, così come attuato dalla L.R. Campania 1/2000, si è definitivamente affermata l'esigenza del coordinamento delle prescrizioni contenute negli strumenti di programmazione urbanistica e in quelli di programmazione commerciale, costituendo il SIAD uno strumento integrato del P.R.G.";*

- *"laddove la compatibilità urbanistica non sussista, è necessario attivare procedimenti di variante, fermo restando la valenza di indirizzo di programmazione territoriale che il piano commerciale adottato assume in qualità di strumento integrato del P.R.G.";*
- *"l'assentibilità della struttura commerciale, per la quale deve esprimersi la Conferenza dei Servizi di cui alla L.R. 1/2000, potrà essere formalmente espressa solamente in caso di conformità urbanistica o, comunque, a valle della proposta di variante urbanistica assentita con le forme legittime previste dalla vigente normativa, compresa quella di semplificazione del procedimento amministrativo";*

riprendendo la Circolare Regionale n. 713/2000 e la Circolare Ministeriale n.530971/99, stabilisce quanto segue in merito alle procedure della variante e dell'adeguamento**:**

a) Variante

"la variante urbanistica deve essere attivata quando l'applicazione dei criteri e degli indirizzi indicati nella Legge Regione Campania 1/2000 comportano la realizzazione di nuovi volumi e/o il cambio delle destinazioni d'uso delle aree e/o degli edifici interessati, laddove, ciò non sia consentito dal P.R.G.".

b) Adeguamento

"è da considerarsi mero adeguamento l'individuazione da parte dei Comuni di zone ove sia possibile una localizzazione commerciale tenuto conto delle caratteristiche socio-economiche, ambientali, funzionali e strutturali delle singole zone d'insediamento e quando ciò non comporti variazioni degli indici edificatori delle aree o l'aumento dei volumi esistenti.

Si è in presenza ancora di adeguamento nei casi in cui la funzione commerciale vada localizzata in aree o edifici già destinati ad attività produttive, stante una sostanziale eguaglianza o assimilazione tra funzione produttiva e commerciale, in coerenza peraltro con una moderna visione delle attività economiche.

Lo Strumento d'intervento che non comporti variante urbanistica diviene immediatamente esecutivo dopo il rilascio del visto di conformità regionale e dalla pubblicazione di tale provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania; il SIAD che comporti variante urbanistica segue, invece, l'iter ordinario in vigore in ambito regionale".

A tal fine, allo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo si allega la Deliberazione della Giunta Comunale con cui si attesta che le scelte di

localizzazione delle strutture distributive siano avvenute in mero adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti o comunque senza che il Comune richieda variante, oppure, in alternativa, che per le scelte di localizzazione delle strutture distributive siano necessarie e richieste delle varianti urbanistiche, con la specifica esplicitazione che le stesse destinazioni saranno esecutive solo a valle della definitiva approvazione delle varianti stesse.

La Delibera della Giunta Regionale n. 4474/2002, nel riprendere i contenuti della Circolare Regionale n. 1312/2002, fornisce ulteriori direttive di urbanistica commerciale in merito al corretto utilizzo delle procedure previste degli istituti di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo.

Essa ribadisce che gli insediamenti commerciali devono essere ubicati su aree aventi conforme destinazione urbanistica e che l'accertamento di tale requisito è condizione essenziale per la convocazione della Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per il commercio, stabilisce che il progetto dell'insediamento commerciale comportante la variazione di strumenti urbanistici (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 440/2000 per l'attivazione degli istituti di semplificazione amministrativa) deve essere sottoposto alla Conferenza dei Servizi prevista da tale articolo, e che a detta Conferenza devono partecipare anche i soggetti previsti dall'art. 11 della L.R. n. 1/2000, per esprimere il parere sull'assentibilità della struttura commerciale ai sensi della stessa Legge Regionale. La Delibera n. 4474/02 precisa, ulteriormente, che il rappresentante dell'Assessorato Regionale al Commercio partecipa per l'esercizio delle funzioni di cui alla L.R. n. 1/2000, mentre quello dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica partecipa per l'esercizio delle funzioni previste dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e successive modificazioni.

L'art. 5 del Regolamento di cui al D.P.R. n. 440/2000, disciplinando la fattispecie di un procedimento riguardante un progetto produttivo comportante la variazione di strumenti urbanistici mediante la Conferenza di Servizi - di cui all'art. 14 della Legge 241/90, come modificato dall'art. 17 della Legge 127/97 - precisa che, qualora l'esito della Conferenza dei Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante urbanistica, sulla quale si pronuncerà definitivamente il consiglio comunale entro i successivi sessanta giorni.

Ai sensi delle citate delibere circolari regionali e ministeriali, deriva che:

- *"è da considerarsi mero adeguamento l'individuazione da parte dei Comuni di*

zone ove sia possibile una localizzazione commerciale tenuto conto delle caratteristiche socio-economiche, ambientali, funzionali e strutturali delle singole zone d'insediamento e quando ciò non comporti variazioni degli indici edificatori delle aree o l'aumento dei volumi esistenti;

- *"negli strumenti urbanistici vigenti, anche ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente, essa va comunque presa in considerazione laddove l'insediamento commerciale è possibile";*
- *"qualora nella norma e negli strumenti urbanistici vi siano riferimenti a insediamenti produttivi in senso generico, senza precisare di quale tipo si tratti, si devono intendere per tali non solamente quelli industriali, ma anche quelli commerciali";*
- *"si può stabilire una sostanziale uguaglianza tra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico e di occupazione) che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere";*
- *"si è ancora in presenza di mero adeguamento (al PRG) nei casi in cui la funzione commerciale vada localizzata in aree o edifici già destinati ad attività produttive, stante la sostanziale uguaglianza o assimilazione tra funzione produttiva e commerciale".*

Alla luce di quanto sopra, ed ai fini della programmazione urbanistica-commerciale del presente SIAD, si rileva che l'insediamento delle attività commerciali è dichiarata ammissibile, senza che ciò costituisca una variante urbanistica,

- quando lo strumento urbanistico (P.R.G. o P.U.C.) genericamente individui la funzione produttiva;
- quando la localizzazione delle attività commerciali sia possibile (in ragione delle caratteristiche socio-economiche, ambientali, funzionali e strutturali delle singole zone d'insediamento) e non comporti variazioni degli indici edificatori delle aree o l'aumento dei volumi esistenti;
- quando, ancorché non codificata terminologicamente, la funzione commerciale non sia, in ogni caso, espressamente vietata dallo strumento urbanistico.

C) Legge 4 agosto 2006, n. 248

La Legge 4 agosto 2006, n. 248 (allegata alla presente *sub* "E") converte in legge il D.L. 223/2006, stabilendo disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale.

In pratica, per quanto riguarda gli esercizi commerciali - come individuati dal D.Lgs. n.114/98 - e di somministrazione di alimenti e bevande, sono di particolare rilievo le disposizioni contenute negli artt. 3, 4, 5 ed 11 della legge.

a) l'articolo 3 stabilisce che:
- i requisiti professionali sono applicati solamente al settore alimentare ed alla somministrazione di alimenti e bevande;
- non possono essere previste distanze minime tra esercizi;
- ogni esercizio può vendere tutti i prodotti del relativo settore merceologico di appartenenza;
- non sono ammesse limitazioni quantitative o numeriche nella programmazione degli esercizi;
- non possono essere stabilite limitazioni all'effettuazione delle vendite promozionali;
- non è necessaria alcuna autorizzazione per l'effettuazione delle vendite promozionali, ad eccezione del periodo immediatamente precedente i saldi di fine stagione;
- è autorizzato il consumo immediato dei prodotti di gastronomia presso l'esercizio di vicinato, senza l'ausilio del servizio assistito, ma nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie;
- sono abrogate le norme legislative e regolamentari incompatibili;
- le regioni e gli enti locali (comuni compresi) debbono procedere al relativo adeguamento delle proprie disposizioni alle norme della Legge 248/2006;

b) l'articolo 4 introduce disposizioni per la liberalizzazione dell'attività di produzione di pane, che è effettuata previa comunicazione di inizio attività ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/1990, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e dell'agibilità dei locali;

c) l'articolo 5 fissa la facoltà concessa in favore di ogni tipologia di esercizio commerciale di vendere i farmaci che non necessitano di prescrizione medica, cioè dai farmaci su consiglio e dai farmaci da banco, con la presenza e l'assistenza di uno o più farmacisti;

d) tra le disposizioni introdotte dall'articolo 11 presenta particolare importanza

la soppressione della commissione comunale per l'apertura dei nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Legge 287/1991.

Le disposizioni della Legge n. 248/2006 sono state oggetto di chiarimenti e approfondimenti a mezzo della Circolare di attuazione n. 3603/06.

La ***Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico del 28 settembre 2006 n. 3603*** illustra i contenuti della Legge 248/2006 nella parte che riguarda le attività commerciali.

Innanzitutto, la Circolare Ministeriale illustra l'ambito territoriale di applicazione, chiarendo che essa è riferita alla legislazione statale in materia di commercio ancora vigente negli ambiti territoriali nei quali non sia stata esercitata dalle Regioni o dalle Province Autonome la potestà legislativa sulla materia del commercio per effetto dell'art. 117 della Costituzione, come modificato dalla legge costituzionale n. 3 del 2001, e che ove detta potestà sia stata esercitata le disposizioni legislative e regolamentari emanate dagli enti territoriali restano vigenti fino al termine di cui all'art. 3, comma 4 (1° gennaio 2007).

Le disposizioni della Legge n. 248/2006 trovano, pertanto, piena applicazione nella Regione Campania, in cui non è stata approvata alcuna disposizione legislativa nell'esercizio delle potestà in materia di commercio ad essa affidate.

La Circolare n. 3603/2006 successivamente passa in rassegna i punti fondamentali dell'articolo 3 della Legge 248/2006, a cominciare dal comma 1, lettera per lettera, illustrando, tra l'altro, quanto segue:

- gli obiettivi della Legge n. 248/2006 sono quelli di garantire un regime di libera concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale, ai sensi delle fonti costituzionali della potestà legislativa dello Stato, ossia la "tutela della concorrenza" e la "determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale";
- le disposizioni della Legge n. 248/2006 si applicano alle attività commerciali come individuate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e di somministrazione di alimenti e bevande", delle attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in sede fissa, delle attività al dettaglio svolte

tramite forme speciali di vendita, dell'attività di vendita al dettaglio sulle aree pubbliche di cui al d. lgs. n. 114, nonché dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla legge 25 agosto 1991, n. 287, non applicandosi, invece, sulle attività espressamente escluse dall'applicazione della disciplina del citato d. lgs. n. 114 (cfr. art. 4, comma 2) e sulle attività commerciali disciplinate da leggi di settore (ad es. d. lgs. n. 170/2001);

- il Registro degli esercenti il commercio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande è da ritenersi soppresso dal 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del decreto legge n. 223, convertito nella legge 6 agosto 2006, n. 248;
- per effetto della soppressione del Registro degli esercenti il commercio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, deve ritenersi soppresso anche il requisito del superamento degli esami presso le Camere di commercio previsto dall'art. 2, comma 2, lettera c), ultimo periodo, della citata legge n. 287, direttamente finalizzato all'iscrizione;
- i soggetti, in possesso dell'iscrizione nel Registro esercenti il commercio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ottenuta prima del 4 luglio 2006, data di entrata in vigore del citato decreto legge n. 223, possono essere ritenuti in possesso del requisito professionale;
- a seguito della soppressione del Registro degli esercenti il commercio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e degli esami, il requisito della pratica commerciale, ovvero l'avere "prestato servizio, per almeno due anni negli ultimi cinque, presso imprese esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande, in qualità dipendenti qualificati addetti alla somministrazione, alla produzione o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore" (cfr. art. 2, comma 3, ultimo periodo, della legge n. 287), può essere ritenuto valido ai fini della dimostrazione del possesso della qualificazione professionale, analogamente a quanto già previsto ai fini dell'avvio dell'attività di vendita nel settore alimentare dal d. lgs. n. 114 (cfr. art. 5, comma 5, lett. b);

- ai fini dell'accesso all'attività di vendita dei prodotti appartenenti al settore alimentare e all'attività di somministrazione di alimenti e bevande il possesso dei requisiti professionali resta obbligatorio;
- la verifica del possesso e della validità dei requisiti professionali ai fini dell'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è competenza dei Comuni, ai quali, pertanto, spetta l'onere di attivare tutte le procedure necessarie alla verifica secondo le disposizioni vigenti, in caso di istanze, dichiarazioni di inizio di attività o comunicazioni che riguardino il settore della somministrazione di alimenti e bevande;
- ai predetti enti spetta, altresì, la verifica del possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 2, comma 4, della legge n. 287 ai fini dell'avvio e dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- con riferimento alle attività commerciali di vendita e di somministrazione, oggetto della norma, non sono ammissibili previsioni normative o programmazioni che stabiliscano un vincolo fondato sulla distanza fra gli esercizi;
- è incompatibile con il principio di tutela della concorrenza la prescrizione di limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare, non potendosi porre obblighi, riserve o limitazioni con riferimento ai prodotti esitabili, fatto salvo, ovviamente, il rispetto, ove sussistano, dei requisiti igienico sanitari previsti, oppure la previsione di ulteriori suddivisioni all'interno del settore merceologico alimentare o non alimentare, con riferimento a categorie merceologiche;
- non sono ammissibili eventuali programmazioni fondate sulla fissazione di volumi di vendite o quote massime di mercato, comunque individuate, riferite ad ambiti territoriali predefiniti, che non trovano riscontro nella normativa e nella giurisprudenza statale e comunitaria riguardante la tutela della concorrenza, poiché una programmazione che preveda una siffatta valutazione, può determinare, infatti, ingiustificate distorsioni della concorrenza, in quanto è in grado di impedire la crescita delle imprese e il conseguimento di economie di scala che, nei contesti di mercato caratterizzati dalla presenza di qualificati concorrenti, possono condurre a benefici per i consumatori, e poiché tale programmazione avrebbe l'effetto di

limitare l'esercizio dell'attività imprenditoriale senza tutelare la concorrenza e i consumatori, recando al contrario un potenziale danno agli stessi;

- in nome del principio costituzionale della tutela della concorrenza, sono liberalizzate le vendite promozionali, per consentire ai consumatori di accedere a prezzi vantaggiosi e alle imprese di operare con la massima libertà di iniziativa, non potendo essere soggette a limitazioni temporali, quantitative e procedurali, ad eccezione l'unica limitazione ammissibile concernente la fissazione di un periodo antecedente a quello di svolgimento delle vendite di fine stagione nel quale possono essere vietate le vendite promozionali aventi prodotti appartenenti alla medesima merceologia di prodotti stagionali o di moda tradizionalmente oggetto delle vendite di fine stagione;
- restano compatibili con il principio di tutela della concorrenza e, quindi, vigenti le disposizioni che disciplinano le vendite sottocosto (D.P.R. 6 aprile 2001, n. 218) e i saldi di fine stagione (art. 15, comma 6, del d. lgs. n. 114);
- con riferimento alle vendite correlate ad eventi straordinari ed eccezionali dell'azienda (c.d. vendite di liquidazione), resta ferma la competenza degli enti territoriali regionali a valutare l'eventuale emanazione di disposizioni confermative o correttive della normativa vigente nel rispetto dei principi a tutela della concorrenza introdotti dall'art. 3 della Legge n. 248/2006;
- negli esercizi di vicinato - ovviamente solo nel caso in cui siano legittimati alla vendita dei prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare - il consumo sul posto dei prodotti di gastronomia non può essere vietato o limitato se svolto a condizione che nei locali dell'azienda vi sia la presenza di arredi, che non possono coincidere con le attrezzature tradizionalmente utilizzate negli esercizi di somministrazione, e che, invece, possono essere costituiti da piani di appoggio di dimensioni congrue all'ampiezza ed alla capacità ricettiva del locale, nonché dalla fornitura di stoviglie e posate a perdere, ma con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione;
- a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto legge 223/06 sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali di disciplina del settore della distribuzione commerciale incompatibili con le disposizioni di cui al comma 1;

- sono soppresse le commissioni provinciali e comunali istituite dall'articolo 6 della legge 25 agosto 1991, n. 287;
- sono consentiti l'attività di vendita dei prodotti di propria produzione per il consumo immediato ed il consumo sul posto nel caso di tutti i titolari di impianti di panificazione, sia quelli già in attività autorizzati in base alla legge n. 1002 del 1956 sia ai nuovi impianti soggetti a dichiarazione di inizio attività, con le medesime modalità previste per gli esercizi di vicinato per la vendita di prodotti alimentari.

La Circolare n. 3603/06, chiarisce, pertanto, che tra le altre innovative disposizioni introdotte dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, spicca l'abolizione delle pregresse forme di programmazione quantitativa delle attività commerciali, come ad esempio i contingentamenti (di superficie o numerici) per regolare lo sviluppo della media o della grande distribuzione, oppure la parametrazione delle autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande.

Non sono pertanto ammissibili eventuali programmazioni fondate sulla fissazione di volumi di vendite o quote massime di mercato, comunque individuate, riferite ad ambiti territoriali predefiniti, che non trovano riscontro nella normativa e nella giurisprudenza statale e comunitaria riguardante la tutela della concorrenza.

Una programmazione che preveda una siffatta valutazione, può determinare, infatti, ingiustificate distorsioni della concorrenza, in quanto è in grado di impedire la crescita delle imprese e il conseguimento di economie di scala che, nei contesti di mercato caratterizzati dalla presenza di qualificati concorrenti, possono condurre a benefici per i consumatori.

Tale programmazione avrebbe l'effetto, pertanto, di limitare l'esercizio dell'attività imprenditoriale senza tutelare la concorrenza e i consumatori, recando al contrario un potenziale danno agli stessi.

Il significato innovativo, oltre che la sua legittimità costituzionale, della legge n. 248/2006 ha trovato conferma nella sentenza della Corte Costituzionale n. 430/2007.

La pronuncia della Corte Costituzionale n. 430 del 14/12/2007 (allegata alla presente *sub* "G"), nei giudizi di legittimità costituzionale degli artt. 3 e 5 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 (Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa

pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale), nel testo modificato dalla legge di conversione 4 agosto 2006, n. 248, promossi con due ricorsi della Regione Veneto e con un ricorso della Regionale Siciliana, notificati il 31 agosto, il 5 e il 9 ottobre 2006, depositati in cancelleria l'11 settembre, l'11 e il 12 ottobre 2006 ed iscritti ai nn. 96, 103 e 104 del registro ricorsi 2006. I giudici delle leggi, non solamente hanno sancito la legittimità costituzionale della Legge 248/2006, ma hanno anche fornito ulteriori elementi di interpretazione legislativa.

Innanzitutto, la Sentenza n. 430 della Corte Costituzionale elimina ogni dubbio in merito alla competenza dello Stato a normare la materia della tutela della concorrenza e del corretto ed uniforme funzionamento del mercato, anche se tale intervento legislativo incide sulla disciplina del commercio:

"L'art .3 del decreto-legge n. 223 del 2006, nel testo modificato dalla legge di conversione n. 248 del 2006, indica espressamente quale finalità della norma, tra l'altro, quella di «garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato», riconducendo in tal modo la disciplina dalla stessa stabilita anche alla materia «tutela della concorrenza», attribuita dall'art. 117, secondo comma, lettera e), Cost. alla competenza legislativa esclusiva dello Stato. Siffatta autoqualificazione è corretta.

L'identificazione della materia nella quale si colloca la norma impugnata richiede di fare riferimento all'oggetto ed alla disciplina stabilita dalla medesima, tenendo conto della sua ratio, tralasciando gli aspetti marginali e gli effetti riflessi, così da identificare correttamente e compiutamente anche l'interesse tutelato (ex plurimis, sentenze n. 165 del 2007; n. 450 del 2006; n. 319 del 2005; n. 285 del 2005).

In linea preliminare, occorre inoltre osservare che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, l'espressione «tutela della concorrenza», utilizzata dal legislatore costituzionale all'art. 117, secondo comma, lettera e), coerentemente con quella operante nel sistema giuridico comunitario, comprende, tra l'altro, interventi regolatori che a titolo principale incidono sulla concorrenza, quali: le misure legislative di tutela in senso proprio, che hanno ad oggetto gli atti ed i comportamenti delle imprese che incidono negativamente sull'assetto concorrenziale dei mercati e ne disciplinano le modalità di controllo, eventualmente anche di sanzione; le misure legislative di promozione, che mirano ad aprire un mercato o a consolidarne l'apertura, eliminando barriere all'entrata,

riducendo o eliminando vincoli al libero esplicarsi della capacità imprenditoriale e della competizione tra imprese, in generale i vincoli alle modalità di esercizio delle attività economiche. In tale maniera, vengono perseguite finalità di ampliamento dell'area di libera scelta sia dei cittadini, sia delle imprese, queste ultime anche quali fruitrici, a loro volta, di beni e di servizi (sentenza n. 401 del 2007). Si tratta, in altri termini, dell'aspetto più precisamente di promozione della concorrenza, che è una delle leve della politica economica del Paese (sentenze n. 80 del 2006; n. 242 del 2005; n. 175 del 2005; n. 272 del 2004).

Per siffatti caratteri, la «tutela della concorrenza», proprio in quanto ha ad oggetto la disciplina dei mercati di riferimento di attività economiche molteplici e diverse, non è una «materia di estensione certa», ma presenta i tratti «di una funzione esercitabile sui più diversi oggetti» ed è configurabile come «trasversale» (da ultimo, e per tutte, sentenza n. 401 del 2007), caratterizzata da una portata ampia (sentenza n. 80 del 2006). Queste peculiarità, da un canto, comportano che la «tutela della concorrenza», appunto perché ha ad oggetto la disciplina del mercato di riferimento delle attività economiche, influisce necessariamente anche su materie attribuite alla competenza legislativa, concorrente o residuale, delle Regioni, dall'altro, impongono di garantire che la riserva allo Stato della predetta competenza trasversale non vada oltre la «tutela della concorrenza» e sia in sintonia con l'ampliamento delle attribuzioni regionali disposto dalla revisione del titolo V della parte seconda della Costituzione (sentenze n. 175 del 2005; n. 272 del 2004; n. 14 del 2004). Ne consegue che non possono ricondursi alla «tutela della concorrenza» quelle misure statali che non intendono incidere sull'assetto concorrenziale dei mercati o che addirittura lo riducono o lo eliminano".

Successivamente la Sentenza n. 430 della Corte Costituzionale sancisce il quadro di applicazione e di attuazione della Legge 248/2006:

"La disposizione censurata si inserisce nel quadro di questo processo di modernizzazione (conseguente al D.Lgs. 114/98, ndr)*, all'evidente scopo di rimuovere i residui profili di contrasto della disciplina di settore con il principio della libera concorrenza. E il presupposto logico su cui la stessa normativa si fonda è che il conseguimento degli equilibri del mercato non può essere predeterminato normativamente o amministrativamente, mediante la programmazione della struttura dell'offerta, occorrendo invece, al fine di promuovere la concorrenza, eliminare i limiti ed i vincoli sui quali ha appunto inciso la norma, che ha quindi fissato le condizioni ritenute essenziali ed*

imprescindibili per garantire l'assetto concorrenziale nel mercato della distribuzione commerciale. Infatti, sono all'evidenza strumentali rispetto a questo scopo tutte le prescrizioni recate dal citato comma 1 dell'art. 3, analiticamente sopra riportate (§ 3), in quanto dirette a rimuovere limiti all'accesso al mercato, sia soggettivi - fatti salvi quelli imposti dalla tutela di interessi generali (comma 1, lettera a) -, sia riferiti alla astratta predeterminazione del numero degli esercizi (comma 1, lettera b), sia concernenti le modalità di esercizio dell'attività, nella parte influente sulla competitività delle imprese (comma 1, lettere c, d, e, ed f e comma 2), anche allo scopo di ampliare la tipologia di esercizi in concorrenza (comma 1, lettera f-bis), mentre il comma 3 neppure concerne le Regioni ed il comma 4 reca una prescrizione che costituisce il naturale effetto dell'inderogabilità della norma, una volta ricondotta la materia all'art. 117, secondo comma, lettera e), Cost. Si tratta dunque di prescrizioni coerenti con l'obiettivo di promuovere la concorrenza, risultando proporzionate allo scopo di garantire che le attività di distribuzione dalle stesse considerate possano essere svolte con eguali condizioni. Questa finalità ha, infatti, reso necessario fissare i presupposti in grado di assicurare l'organizzazione concorrenziale del mercato, con quella specificità ineludibile a garantirne il conseguimento".

Appare chiara l'importanza della sentenza della Corte Costituzionale, in particolare laddove sancisce che il conseguimento degli equilibri del mercato non può essere predeterminato normativamente o amministrativamente, mediante la programmazione della struttura dell'offerta, occorrendo invece, al fine di promuovere la concorrenza, eliminare i limiti ed i vincoli sui quali ha appunto inciso la Legge 248/2006.

La valenza innovativa della Legge 4 agosto 2006, n. 248, nel rimuovere le limitazioni quantitative e merceologiche eventualmente precedentemente previste per l'esercizio delle attività commerciali e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, è stata altresì riconfermata dalle recenti Ordinanze del Consiglio di Stato, Sez. V, n.4261/2007 e n.5317/2007, alla stregua della legislazione sopravvenuta e dei principi comunitari.

Le citate ordinanze del Consiglio di Stato producono come effetto che la domanda di apertura di un esercizio commerciale - la quale risulti regolarmente documentata - non può essere rigettata anche laddove non sussista la disponibilità del relativo parametro quantitativo, in quanto di fatto non sono più vigenti i contingenti ed i parametri numerici e quantitativi.

D) Decreto del Presidente della Repubblica 7/12/2000 n. 440

Il Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2000 n. 440, (allegato alla presente *sub* "G") avente ad oggetto il "Regolamento di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, per il loro ampliamento, ristrutturazione e riconversione, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi (nn. 26, 42, 43 e 50 di cui all'allegato alla legge 15 marzo 1997, n. 59)", ha modificato ed integrato il precedente D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, per la disciplina della destinazione e delle procedure amministrative relative alle aree produttive.

In particolare, il DPR 440/2000, art. 1 e 1bis, definisce, in maniera esaustiva, che sussiste l'uguaglianza tra tutte le forme di attività produttive:

"1. Il presente regolamento ha per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

1bis. Rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse, a titolo di esempio, le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, ecc.".

Al disposto del D.P.R. 440/2000 si collega la Circolare del Ministero delle Attività Produttive n. 530971/1999 e l'accordo sancito in Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città ed Autonomie Locali, stabilendo che le attività commerciali rientrano a pieno titolo tra le attività produttive e che la programmazione dell'insediamento delle attività commerciali in zone territoriali omogenee destinate alle attività produttive (zone "D") può essere effettuata tramite il semplice meccanismo dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, non necessitando la procedura di variazione dei medesimi.

V - PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Così come già evidenziato nella Relazione illustrativa annessa al SIAD approvato nel 2004, la vigente programmazione urbanistica del Comune di Sant'Arpino è costituita dai seguenti strumenti:

a) **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, adottato con delibera del Commissario ad acta n. 07 del 05/10/1984, ed approvato dall'Amministrazione della Provincia di Caserta con la delibera n. 197 del 09/03/1989;
b) **Piano di Recupero del Centro Storico**, approvato nell'anno 2000;
c) **Programma quadro di coordinamento delle zone territoriali omogenee "B" (PQ - z.t.o. "B")** del Piano Regolatore Generale che costituisce progettazione definitiva ed esecutiva in materia di attività commerciali.

Si rammenta che per la rivitalizzazione del centro storico, il Piano di Recupero prevede la possibilità di utilizzare per l'insediamento delle attività commerciali anche le stanze poste al piano terra degli edifici ubicati lungo le strade ed adibite ad abitazione.

Di seguito si riportano le disposizioni di carattere generale e di zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale.

CAPO I

ISTITUZIONE ED INQUADRAMENTO

NORMA I - ISTITUZIONE - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le attività urbanistiche nel territorio del Comune si svolgono secondo il P.R.G. formato ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive integrazioni, ed ai sensi della legislazione regionale in materia. Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti urbanistici per ciò previsti dalla citata legge 1150/42 e cioè: PPE e L.C..

E' tuttavia concesso, per le zone ove ciò è espressamente previsto dalle presenti norme, lo svolgimento di attività attraverso interventi diretti, mediante il rilascio di concessione per singoli progetti di iniziativa pubblica e/o privata, nel quadro delle previsioni urbanistiche del comune, come in appresso previsto dalle presenti norme.

Le iniziative di cui al comma precedente, vengono incluse in P.P.A. previsti dall'articolo 13 legge 10 del 28/1/1977 e legge Regione Campania n. 39 del 6/1/78 che ne ordinano l'attuazione, restano esclusi dall'obbligo dell'inclusione nel P.P.A. gli interventi contemplati dal 5° comma legge 10 del 28/1/77, art. 13.

Per tali ultimi interventi l'Amministrazione può prevedere la formazione di programmi-quadro come alla successiva Norma IV.

NORMA II - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17/8/1942 n. 150, modificata dall'art. 1 della legge 19/1/1968 n. 1187, l'intero territorio comunale è ripartito in zone territoriali omogenee (T.O.), che comprendono le aree formate da disciplina urbanistica specifica.

Le relative sottozone individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

La divisione in zone T.O. (e relative sottozone) del territorio comunale è espressa mediante differenti lettere ai sensi del D.M. n° 1144 del 274/1968 e simbologie esplicative:

Zona T.O. "A" - Sottozona A1; A2; A3; A4

Zona T.O. "B" -

Zona T.O. "C" - Sottozona C1; C2; C3

Zona T.O. "D" - Sottozona D1; D2

Zona T.O. "E" - Sottozona E1; E2; E3

Zona T.O. "F" - Sottozona F1; F2; F3; F4.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

NORMA III - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

Il P.R.G. si attua a mezzo dei piani particolareggiati di esecuzione a norma della legislazione in materia sia dello Stato che della Regione e specialmente degli articoli da 13 a 16 della legge 17/8/1942, n° 1150, dell'articolo 5 della legge 6/6/1967, n° 765, anche ai fini dell'art. 2 della legge 19/11/1968, n° 1187.

Il territorio del Comune è diviso, ai fini dell'attuazione del P.R.G., in ambiti di P.P.E. che vengono di seguito indicati:

1 - Ambito Nord, tra i comuni di Frattaminore, Succivo, Cesa, la Strada Provinciale Caivano - Aversa e la Via Cesa.

2 - Ambito Nord - Est, comprendente le aree edificate fra il Comun di Succivo e l'ambito Est.

3 - Ambito Est, fra i comuni di Frattamaggiore, Orta di Atella, Succivo, Grumo Nevano e i confini degli ambiti Sud, Centro e Nord - Est.

4 - Ambito Sud, fra i comuni di Sant'Antimo e Grumo Nevano e gli ambiti Est, Sud - Ovest e Centro.

5 - Ambito Sud - Ovest, tra il comune di Sant'Antimo e Cesa e gli ambiti Centro - Ovest e Sud.

6 - Ambito Centro - Ovest, tra il comune di Cesa, Via Cesa, gli ambiti Centro e Sud - Ovest.

7 - Ambito Nord - Ovest, fra il comune di Cesa e gli ambiti Nord e Centro - Ovest.

8 - Ambito Centro, fra gli ambiti Est, Sud, Centro - Ovest e il comune di Succivo.

Oltre a quanto previsto dal comma 2° della precedente Norma I, vengono escluse tutte le aree già interessate da P.P.E. Tuttavia in tali aree il P.P.E. di ambito può prescrivere varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

Sono ammessi stralci relativi ad opere facenti parte della rete viaria, ovvero della rete dei trasporti anche ove decise dopo l'approvazione del P.R.G. e perciò non risultanti dalle tavole del P.R.G., ivi comprese le attrezzature connesse e complementari, quali parcheggi ed impianti assimilabili ad attrezzature di servizio.

Per i fini della successiva Norma VI, i progetti di attrezzature connesse e complementari sono coordinati con i criteri di assetto urbanistico e gli ambiti interessati, anche quando non contenuti in apposito programma - quadro.

I piani particolareggiati di esecuzione definiscono, nel quadro ed in conformità delle prescrizioni del P.R.G., la disciplina specifica della destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

Nelle more della formazione dei piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 è ammissibile in quanto compatibile con la presente normativa. Il P.R.G. propone comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17/8/1942, n° 1150 a successive integrazioni. La definizione esecutiva di tali comparti è contenuta nei P.P.E., a norma di legge.

NORMA IV - FORMAZIONE DEI PROGRAMMI QUADRO

Secondo le prescrizioni di zona normate in seguito, nel Capo III delle presenti Norme, ove l'Amministrazione lo ritenga necessario può predisporre la formazione di programmai - quadro di coordinamento allo scopo di favorire l'ordinato svolgersi dell'attività pubblica e privata, anche in attesa della formazione del P.P.E.

Tali programmi - quadro vengono inclusi nei successivi P.P.E.

L'Amministrazione prende atto di ciascun programma - quadro con delibera consiliare. Tali programmi costituiscono norme di riferimento ai fini del rilascio di concessioni per gli interventi diretti di cui alla norma I, comma 2°.

NORMA V - P.P.E. CONTENUTI E COMPITI

I P.P.E., le L.C. ed ogni altro strumento ad esso equiparato dovrà obbligatoriamente

constatare dei seguenti elementi:

a) delimitazione del perimetro delle aree interessate;

b) le indicazioni in progettazione di massima, delle reti stradali, delle quote altimetriche, e delle relative sezioni trasversali e ove del caso anche longitudinali;

c) le indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione e la specificazione delle attrezzature;

d) gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;

e) la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

f) le indicazioni delle aree soggette ad esproprio, con gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, o da vincolare;

g) relazione illustrativa degli interventi tecnici delle trasformazioni, nella quale siano tassativamente esposti gli scopi urbanistici assunti nella formazione del P.P.E., e la loro relazione con le prescrizioni del P.R.G.;

h) gradualità di esecuzioni e dati sommari di costo per ciascun piano particolareggiato di esecuzione.

In armonia con le prescrizioni del P.R.G. e con gli scopi urbanistici assunti, dichiarati come prescritto alla lettera g) del precedente comma 1° della presente Norma V, gli studi preparatori dei P.P.E. e satbiliscono i dati di densità e destinazione delle aree e di volumetria, per l'intero ambito, sia nella situazione esistente, sia nelle previsioni di progetto.

NORMA VI - FORMAZIONE DEI P.P.E. - COORDINAMENTO URBANISTICO

La formazione dei P.P.E. è coordinata dall'Amministrazione e può essere non contemporanea. L'Amministrazione forma i P.P.E. nel quadro del proprio coordinamento, esteso ai P.P.A. (Legge 10/77), ai piani per l'art. 28, titolo IV della legge 5 agosto 78, n° 457, nonché alle L.C. ed ai Programmi - Quadro di cui alla precedente Norma IV. Entro due mesi dall'approvazione del P.R.G., l'Amministrazione stabilisce i modi del Coordinamento, cui vengono demandati i compiti consultivi anche in materia di strumenti di attuazione.

L'urbanista coordinatore, entro tre mesi dall'avvio effettivo alla formazione dei PPE, espone in via preventiva lo schema dei progetti di PPE, contenente gli scopi urbanistici di cui al comma 1 lettera g, della precedente Norma V.

Lo schema di cui al precedente comma è sottoposto a presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e costituisce norma di comportamento da osservarsi per la formazione del PPE.

Fatte salve le prescrizioni indicate zona per zona e le qualificazioni degli ambiti fissate negli scopi urbanistici assunti come alla Norma V, comma 1°, lettera g, valutate le risultanze del Piano previsto dalla legge 21 giugno 1971, n. 426, nella formazione dei PPE il coordinamento urbanistico cura, ambito per ambito, la localizzazione delle aree dove è concessa l'apertura di esercizi commerciali, botteghe artigiane e locali pubblici o aperti al pubblico - nonché le caratteristiche degli spazi pubblici derivanti da tale destinazione.

I PPE sono adottati ed approvati ai termini di legge.

NORMA VII - TABELLE URBANISTICA E EDILIZIA

I PPE, le L.C. e gli interventi singoli sono formati in osservanza delle normative urbanistiche e delle prescrizioni del seguente capo III (zonizzazione).

Per le singole zone di cui alle Norme XV, XVI, XVII, i PPE e le L.C. sono normate dalle tabelle urbanistiche che stabiliscono:

1) le densità territoriali volumetriche, di copertura lorda e di utilizzazione lorda ammesse come massime nelle aree comprese nella zona (colonna 1, 2, 3);

2) le destinazioni percentuali del suolo massime ammesse per le residenze e per i lotti industriali (limitatamente alle norme XVIII, zone D1, e XIX, zona D2 (colonna 4);

3) le destinazioni percentuali minime del suolo per:

3.1) la viabilità di nuova apertura ancorché indicata dal PRG, ma contenuta nell'ambito del PPE, o della L.C., benvero quella destinazione comunque al pubblico corso ed al pubblico parcheggio (colonna 5);

3.2) le aree destinate a giardini, a verde di uso pubblico, benvero escluse quelle di pertinenza diretta delle residenze ed attrezzature (colonna 6);

3.3) le aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche, ovvero all'apertura di spazi appositamente costruiti per parcheggio, che rientrino in quelli previsti al comma primo della Norma XXIV (colonna 7);

4) Il volume di fabbrica da realizzarsi per ogni ettaro di superficie della zona, diviso per:

4.1) volume totale da edificarsi (colonna 8);

4.2) volume da edificarsi nelle aree di cui al precedente n. 2) e destinate alla residenza, benvero, ove concesso, in esso compresa la realizzazione di destinazioni private non residenziali (colonna 9);

4.3) volume da edificarsi, nelle aree di cui al precedente n. 3.3) e destinato a servizi ed attrezzature (colonna 10), se previsto.

Per le aree per le quali è prevista l'edificazione sono prescritte in apposita tabella

edilizia le norme per la realizzazione del volume di cui al n. 4.2) per il volume residenziale (alla riga I) e di cui al n. 4.3) per il volume dei servizi (alla riga II) qualora previsto alla col, 10 della tabella urbanistica.

La tabella edilizia norma altresì l'edificazione nella zona T.O. "B" di cui alla successiva Norma XII, nella quale il PRG prevede interventi di completamento e destinati alla residenza, nei termini prescritti al comma quarto della norma citata.

La tabella edilizia stabilisce:

5) le densità fondiarie volumetriche, di copertura lorda e di utilizzazione lorda ammesse come massime (alle colonne 1,2,3);

6) le altezze massime ammissibili in:

6.1) numero piani (colonna 4);

6.2) metri lineari (colonna 5);

6.3) rapporto relativo alle distanze tra pareti finestrate (colonna 6).

7) I distacchi minimi in:

7.1) metri lineari tra le fronti degli edifici (colonna 7);

7.2) metri lineari, dal limite stradale alle fronti (colonna 8);

7.3) rapporto relativo all'altezza tra pareti finestrate (colonna 9).

8) L'area minima ammissibile per effettuare l'intervento singolo.

CAPO III

ZONIZZAZIONE

NORMA VIII - ZONA T.O. "A"

La zona T.O., in armonia con quanto prescritto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La Zona T.O. "A" si divide in :

a - zona A1 - del piano di recupero dei fabbricati

b - zona A2 - del piano di recupero dei fabbricati e delle aree

c - zona A3 - del restauro architettonico

d - zona A4 - del parco archeologico.

NORMA IX - ZONA A1 (DEL PIANO DI RECUPERO DEI FABBRICATI)

La Zona A1 è destinata al recupero dei fabbricati con la conservazione del patrimonio urbanistico esistente. In tali zone il PPE, oltre agli interventi di cui alla lettera a); b); c); d); dell'art. 31, titolo IV, della legge 5 agosto 1978, n. 457, può prevedere interventi di

ristrutturazione urbanistica come alla lettera e) del citato articolo 31 della legge 457/78, qualora nella formazione del PPE, e nella formulazione degli scopi urbanistici assunti, prescritti dalla presente normativa alla lettera g) del comma 1° della precedente norma V, si riscontri la necessità di integrare le prescrizioni del PRG attraverso le attività di ristrutturazione urbanistica.

Prima dell'entrata in vigore del PPE è consentito di eseguire le opere di cui alle lettere a) e b).

In ogni caso il PPE viene corredato da studio sui valori architettonici degli edifici da conservare, ovvero da ristrutturare o abbattere, e prescrive le condizioni di ambientamento delle nuove fabbriche.

La fabbricazione viene concessa in base al PPE nel rispetto dei volumi a sostituire, con la limitazione prescritta alla lettera b) al paragrafo 1.5 del titolo II (Direttive - Parametri di Pianificazione) dell'allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14.

E' fatto divieto, fino all'approvazione del PPE, di variare la destinazione di uso delle fabbriche e delle aree.

In tale zona i PPE prevedono, oltre alle attività elencate alle lettere c) e d) nel precedente comma 3°, le variazioni di destinazione e di usi, i quali sono ammessi come segue, e nelle percentuali di superfici utili ipotizzate nella tabella:

1) *Residenze, individuali, familiari e collettive, anche in complessi recettivi o in convivenze;*
2) *Uffici per attività di servizio, professionali o di laboratori;*
3) *Esercizi commerciali, botteghe artigiane e/o locali pubblici o aperti al pubblico;*
4) *Accessori.*

Ipotesi	*Residenze*	*Uffici*	*Esercizi*	*Accessori*
I	*60%*	*15%*	*15%*	*10%*
II	*70%*	*15%*	*10%*	*5%*

Benvero vengono esclusi da tali destinazioni gli immobili pubblici, già destinati al pubblico servizio, ove le attività e le opere per essi previsti vengono compresi in programma - quadro formato secondo la precedente Norma IV al Capo II.

Oltre alle indagini volumetriche planimetriche e di rete, i PPE, ai fini della determinazione degli scopi urbanistici assunti, prescritti alla lettera g), comma 2°, della precedente Norma V Capo II, dovranno essere corredati da:

a) *indagine storico - urbanistica*

b) definizione ed evoluzione dei caratteri ambientali

c) individuazione delle opere a farsi e loro schematizzazione grafica.

NORMA X - ZONA A2 (DEL PIANO DI RECUPERO DEI FABBRICATI E DELLE AREE)

La Zona A2 è destinata al recupero dei fabbricati con le medesime prescrizioni della zona A1 (alla precedente Norma IX); benvero con l'esclusione degli ultimi due commi.

Per le aree libere da edificazione, comprese in tale zona, il PPE prescrive la formazione di comparto edificatorio unico (legge 1150/42, art. 23) ai fini:

a) di localizzazione di giardini, parcheggi, aree lastricate pedonali ed i relativi accessi dalle aree urbane circostanti.

NORMA XI - ZONA A3 (DEL RESTAURO ARCHITETTONICO)

Gli immobili di tale zona e le aree di pertinenza sono assoggettate a restauro architettonico. La loro destinazione viene definito da apposito atto dell'Amministrazione in uno con l'adozione del progetto di restauro.

NORMA XII - ZONA A4 (DEL PARCO ARCHEOLOGICO)

Le aree comprese in questa zona sono vincolate con Decreto della Sopraintendenza.

L'Amministrazione cura in armonia con l'attività del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, la progettazione e l'istituzione di Parco Archeologico, che ha per destinazione la percorribilità, l'accesso pedonale, lo scavo ed il ripristino dei manufatti dell'area archeologica di Atella.

La realizzazione di cui al secondo comma del presente norma concedono che le aree in oggetto siano computate come al n. 5, comma 4°, art. 4 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

NORMA XIII - ZONA T.O. "B"

La zona T.O. "B", in armonia con quanto previsto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A": si considerato parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

La zona T.O. "B" è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute, con uso residenziale ed in particolare:

a) alla ristrutturazione della maglia urbanistica e del patrimonio edilizio esistente;

b) al restauro del patrimonio edilizio da conservare, anche in considerazione delle prescrizioni igieniche e delle normative antisismiche contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nel R.E.;

c) al recupero delle aree edificatorie e delle possibilità di completamento edificatorio,

quando le attività, per ciò previste nel prosieguo delle presenti norme, non contrastino con quanto è definito in precedenza alle lettere a) e b).

In tale zona, prima dell'entrata in vigore dei PPE, le attività previste al precedente comma, lettere b) e c), si svolgono anche sulla base di programmi - quadro di cui alla precedente Norma IV, redatti isolato per isolato.

L'edificazione, in completamento ovvero in recupero, è consentita secondo le prescrizioni che seguono:

a) Fabbricazione in linea, su tre piani, dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura. E' consentita la fabbricazione in aderenza.

b) La destinazione è a residenza. E' consentita la destinazione a botteghe, negozi e locali pubblici o aperti al pubblico per il 10% delle superfici utili, quando ciò già concesso dal programma - quadro.

c) L'intervento edilizio è concesso per ogni area di superficie superiore o pari a 300 mq. Per le aree inferiori a tale superficie non è concessa la fabbricazione ma è consentito, ove non intervenga l'applicazione dell'art. 23 della legge 1150/42, l'accorpamento di volume tra le aree contigue.

d) I Programmi - Quadro forniscono le norme di comportamento ai fini della riqualificazione del corpo urbano, del miglioramento della pubblica viabilità, del completamento dei fabbricati e della sostituzione edilizia.

Il valore delle aree che, in base ai programmi - quadro, sono cedute dai titolari delle Concessioni edilizie al Comune, è computato ai fini e con i criteri della legge 10/77, artt. 5 e 6, per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

I programmi - quadro e gli interventi edilizi sono consentiti secondo la tabella che segue, fatte salve le precedenti prescrizioni:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona B	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	in piani	ml	rel.	da fronti	da strada	rel.	
	Mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
	2,20	0,3	0,6	3	10,50	1	7,5	2	1	300

I comparti edificatori di cui alla precedente Norma III, ultimo comma (Capo II), vengono prescritti con definizione esecutiva nei PPE. Tuttavia, qualora si verifichino nelle more dell'approvazione del PPE le condizioni di cui al 3° comma dell'articolo 23 della legge

1150/42, il comparto edificatorio esteso all'intero isolato è abilitato a presentare lottizzazione convenzionata sotto il coordinamento dell'Amministrazione, esercitato attraverso la formazione di appositi programmi - quadro.

NORMA XIV - ZONA T.O. "C"

La zona T.O. "C", in armonia con quanto prescritto dal DM 1444 del 2 aprile 1944, comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B.

La zona T.O. "C" è destinata al completamento dei programmi e dei piani urbanistici ed edilizi pubblici e privati ed all'espansione edilizia residenziale.

La zona T.O. "C" si divide in:

a) zona C1 - edilizia residenziale pubblica esistente

b) zona C2 - edilizia residenziale pubblica di progetto

c) zona C3 - edilizia residenziale privata.

NORMA XV - ZONA C1 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ESISTENTE)

In queste zone sono compresi gli edifici, i lotti edilizi e le aree e le attrezzature comprese nel PdZ per la legge 18/4/62, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni intervenute in tempi precedenti all'adozione del P.R.G. e della presente normativa. Per esse sono in vigore le delibere n. 130 del 28/5/79, così come integrate e modificate sia negli itinera regionali di approvazione che in quelli di presa d'atto degli itinera comunali, ed inoltre per gli effetti di successivi provvedimenti legislativi e regolamentari riguardanti le EEP, anche in conseguenza del sisma intervenuto in data 23 novembre 1980.

NORMA XVI - ZONA C2 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROGETTO)

La zona C2 è destinata alla realizzazione di quartieri urbani anche in applicazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per essi sono previsti i PPE come prescritti dalla citata legge.

Tali quartieri sono:

a) Quartiere nell'ambito Ovest;

b) Quartiere nell'ambito Nord - Ovest.

Per il quartiere di cui al comma precedente, lettera a), il PPE prescrive:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella	densità territoriale			destinazioni				volume		

Urbanistica Zona C2a	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	Mc	Mc	mc
	1,33	0,10	0,44	31	19	30	20	13334	12364	970

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C2a	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	Ml	d/a	mq
I	3,2	0,25	1,33	6	13	1	13	6	1	850
II	3,74	0,18	0,34	2	8	1	--	6	1	--

La fabbricazione è prevista per le residenza con tipologie in linea e/o a schiera per l'altezza massima di piani sei, dei quali uno di superficie coperta pari alla metà dell'area di sedime.

Può essere concessa l'unificazione nei medesimi complessi dei volumi destinati a residenza e di quelli destinati ai servizi, nel qual caso è concessa l'elevazione dell'altezza fabbricabile fino a 8 piani ed a ml. 21.

Per il quartiere di cui al precedente comma primo, lettera b), il PPE prescrive:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica Zona C2b	densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	1,42	0,09	0,47	35,3	18	40	6,7	73385	73385	--

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C2b	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
I	3,2	0,26	1,3	6	18	0,9	20	10	1,11	1700

La fabbricazione residenziale è prescritta in linea a fronte unito per un massimo di 6 piani dei quali il terreno di sedime pari alla metà della copertura con apertura di portici.

NORMA XVI - ZONA C3 (EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA)

La zona C3 è destinata alla realizzazione di quartieri urbani in espansione.
In questa zona è concessa la fabbricazione di residenze e servizi in due aggregati urbani previa la formazione di PPE ovvero di L.C.; tali aggregati sono localizzati dal PRG:

a) nell'ambito centro

b) nell'ambito nord.

Per l'aggregato da realizzarsi nell'ambito centro, stanti le delibere n. 25 dell'8/1/82 e n. 171 del 5/7/80 e le acquisizioni di aree (i quali atti comunali definiscono superfici, cubature, destinazione delle attrezzature, che non vengono portate in conto) il PPE, ovvero la L.C. prescrive la formazione di comparto edificatorio unico e la realizzazione secondo le prescrizioni che seguono, limitatamente alle residenze:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica Zona C3a	Densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	0,70	0,05	0,23	15,45	29,2	38,1	17,25	7000	6115	885

Sono ammesse destinazioni di aree ed edifici a negozi, botteghe e locali pubblici o aperti al pubblico, istituti di credito, assicurazione, eccetera, aziende di prestazioni e di servizi, di assistenza, ed esercizi recettivi anche quando comportino convivenze stabili.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C3a	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	Ml	d/a	mq
I	3,00	0,32	1,44	5	15	1	15	5	1	400
II	0,52	0,17	0,52	3	9	1	9	15	1	--

La fabbricazione alla quale comunque presiedono progettazioni architettoniche unitarie, realizza edifici in linea a fronte unito su un massimo di cinque piani dei quali quello a terra porticato con superficie utile pari alla metà dell'area di sedime per l'intera lunghezza dei corpi di fabbrica. E' concessa la fabbricazione di edifici con

fronti in aderenza. Le superfici utili del piano terra sono destinabili a locali pubblici ovvero aperti al pubblico, botteghe artigiane, esercizi commerciali, etc. fatte salve le superfici necessarie per androni, scale ed ascensori, nonché locali di custodia, ove del caso, con esclusione in ogni caso delle residenze.

Vige quanto previsto al comma quarto della precedente norma XV.

Le superfici destinate a verde, come a tabella urbanistica, col. 7, sono progettate in modo da formare piazze alberate aperte al traffico unicamente pedonale, con l'esclusione di aiuole non praticabili limitate dall'alberatura.

Per le aree comprese nell'ambito nord il PPE o la L.C. prevedono la realizzazione di sole residenze, con l'esclusione di ogni altro uso.

Tali residenze sono realizzate secondo le prescrizioni che seguono nella tabella urbanistica ed edilizia.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica Zona C3b	Densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	0,6	0,08	0,2	80	20	--	--	6000	6000	---

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C3b	densità fondiaria			altezza			distacchi			Area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
	0,75	0,33	0,75	3	10	1	10	5	1	--

Il tipo edilizio è prescritto in abitazione su 2 piani dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura.

E' fatto obbligo di destinare il 70% della area fondiaria alla realizzazione di giardini alberati, escludendo ogni altra destinazione.

NORMA XVIII - ZONA T.O. "D"

La zona T.O. "D", in armonia con quanto prescritto dal D.M. 1444 del 2/4/1968, comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.

La zona T.O. "D" è destinata al completamento degli impianti produttivi ed alla realizzazione di PIP ai fini dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

La zona T.O. "D" si divide in:

a) Zona D1 - Industriale esistente (Norma XIX)

b) Zona D2 - Industriale di progetto (Norma XX).

NORMA XIX - ZONA D1 (INDUSTRIALE)

La zona D1 è destinata alla conservazione delle industrie esistenti, ed alla edificazione di nuovi complessi industriali. Prima dell'approvazione dei PPE per l'intera estensione dell'area è concessa la trasformazione e l'edificazione, secondo la tabella seguente, riferita all'intera Zona D.

TABELLA B

copertura	*utilizzazione*	*lotti industr.*	*strade*	*piazze*	*parcheggi*	*verde*
1/5	*0,66*	*60%*	*-*	*30%*	*5%*	*5%*

NORMA XX - ZONA D2 (INDUSTRIALE DI ESPANSIONE)

La zona è destinata alla realizzazione di quartiere urbano particolarmente destinato alla piccola e media industria e/o artigianato, perciò avvalendosi del Piano - Insediamenti Produttivi ai fini dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

In tale zona l'edificazione è concessa secondo le prescrizioni del PPE esteso alla zona nel suo intero, anche prima dell'adozione del PPE di ambito.

In ogni caso i PPE prevedono, sugli elementi di cui alla Norma V, Capo II:

a) l'organizzazione generale urbanistica, anche ai fini dell'accesso e della esposizione dei prodotti, nonché delle esigenze di approvvigionamento;

b) la divisione in lotti e la progettazione plano-volumetrica anche in considerazione delle previsioni dimensionali delle aziende e della esigenza di abitazione del consegnatario degli impianti. E' concessa la destinazione ad esposizione dei prodotti uffici ed abitazione per superfici utili non inferiori a mq 150, qualsiasi risulti in superficie utile. La superficie destinata ad abitazione non può superare in ogni caso 1/4 di quella utile.

E' fatto divieto di destinare ad abitazione superfici superiori a mq 220 e mai per più di due unità abitative.

E' fatto divieto di destinare l'abitazione o l'ufficio alla vendita o all'affitto a favore di estranei alle attività produttive. La fabbricazione è concessa secondo il PPE in osservanza delle prescrizioni in effetto dell'applicazione del sesto comma della precedente Norma VI al Capo II sulla base della tab. B della Norma XVII.

NORMA XXI - Zona T.O. "E".

La zona T.O. "E", in armonia con il D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti

del territorio destinate esclusivamente ad uso agricolo.

La destinazione agricola esclude ogni altro uso o destinazione che non sia espressa concessa dall''Amministrazione.

Entro trenta giorni dall'invio del PRG alla Provincia per l'approvazione, l'Amministrazione forma elenco delle aree in zona agricola non utilizzate per l'agricoltura e, ove lo ritenga, autorizza le utilizzazioni diverse.

Ai fini delle presenti norme dalla zona T.O. "E" sono escluse le aree delle quali agli ultimi commi della precedente Norma VIII, nonché quelle nelle quali permangono usi agricoli e che fanno parte della precedente Norma XI.

La zona T.O. "E" si divide in:

a) Zona E1 - agricola

b) Zona E2 - del verde privato

c) Zona E3 - del parco in zona agricola.

NORMA XXII - ZONA E1 (AGRICOLA)

Stante il paragrafo 1.8, titolo II (direttive - parametri di pianificazione) dell'Allegato alla Legge Regionale 2 marzo 1982, n. 14, è concessa la fabbricazione come per le "aree seminative ed a frutteto" pari a mc 0,03/mq restando valido quanto previsto nel prosieguo da tali direttive.

NORMA XXIII - ZONA E2 (DEL VERDE PRIVATO)

La zona E2 è destinata alla conservazione del verde agricolo interno all'abitato.

In tale zona sono comprese le aree intercluse nell'interno degli abitati urbani, quando destinate all'agricoltura e quando non normate diversamente, con l'esclusione di superfici di pertinenza coltivate inferiori al doppio delle coperture edilizie.

La fabbricazione vi è concessa con densità pari a mc 0,03/mq, essendo prescritta la concentrazione del volume fabbricabile in area immediatamente contigua al fabbricato esistente, ovvero in incremento volumetrico del medesimo.

Per la superficie restante destinata ad attività agricola, può essere concessa la delimitazione ovvero la cintatura muraria salvo diritti dei terzi.

NORMA XXIV - ZONA E3 (DEL PARCO IN ZONA AGRICOLA)

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale secondo il RD n. 1265 del 27/7/1934, come integrato dal DPR n. 803 del 21/10/1975, sono dichiarate del parco in zona agricola.

In tale area permane il divieto di ogni costruzione per gli effetti delle disposizioni delle quali al precedente 1° comma della presente Norma.

L'Amministrazione forma il Programma - Quadro contenente indicazioni di:

a) apertura di viali alberati pedonali e/o ciclabili, anche in prosecuzione di quelli a

prevedersi nelle aree adiacenti, normate alla precedente XI (parco archeologico);

b) apertura di viale alberato e di aree di sosta per accesso al cimitero;

c) arredo urbano.

NORMA XXV - ZONA T.O. "F"

La zona T.O. "F", in armonia con la lettera F) dell'art. 2 del DM n. 1444/68, comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ed inoltre le aree da considerare come A al n. 5, art. 4, del citato DM 1444/68.

Per l'intera estensione di essa l'Amministrazione può decidere la formazione del Programma - Quadro di cui alla precedente Norma IV, Capo II, anche in anticipo del PPE.

Ai fini del disposto degli artt. 3 e 4 del citato DM 1444/68, l'intero territorio comunale è considerato un'entità unica, sicché le quantità minime standards sono reperite dai PPE, secondo quanto indicato dal PRG, senza che i rapporti minimi siano verificati ambito per ambito.

I rapporti minimi da osservare sono quelli indicati al paragrafo 1.4 del titolo II (Direttive - parametri di pianificazione) dell'Allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20/3/1982.

La zona T.O. "F" si divide in:

- *Zona F1 - delle attrezzature esistenti (Norma XXVI)*
- *Zona F2 - delle attrezzature di progetto (Norma XXVII)*
- *Zona F3 - delle attrezzature territoriali esistenti (Norma XVIII)*
- *Zona F4 - delle attrezzature territoriali di progetto (Norma XIX).*

NORMA XXVI - ZONA F1 (DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI)

Fatte salve le norme precedenti, con particolare riferimento VII e seguenti, è destinata alla conservazione delle attrezzature esistenti mediante le opere edilizie necessarie a tale scopo. In questa zona, in anticipo alla formazione del PPE, i programmi - quadro verificano la capacità delle attrezzature esistenti di rispondere alle caratteristiche stabilite per le singole opere dalle leggi e dai regolamenti vigenti, con speciale riferimento all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, ed il DM 18 dicembre 1975 (norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica) e successive integrazioni e modificazioni.

Qualora la verifica riscontri carenze, o urbanistiche o edilizie, i programmi - quadro propongono le attività o le opere necessarie per l'adeguamento.

Il coordinamento urbanistico inserisce tali opere nei PPA (legge 10/77) ovvero nei

piani per l'art. 28, titolo IV, della legge del 5 agosto 1978 n. 457.
Il PPE prescrive, se del caso, le modifiche o le variazioni di destinazione degli immobili o di parti di essi, ai fini dell'attuazione del PRG.
NORMA XXVII - ZONA F2 (DELLE ATTREZZATURE DI PROGETTO)
In questa zona il programma - quadro, ovvero, qualora preceda, il PPE, ai fini del comma 3° della precedente Norma XXIV, destinano le aree e forniscono i dati dimensionali delle attrezzature da realizzare.
NORMA XXVIII - ZONA F3 (DELLE ATTREZZATURE TERRITORIALI ESISTENTI)
Gli edifici, ovvero le aree, contenuti in questa zona, fatte salve le previsioni del PPE, ovvero del programma - quadro di cui al comma 2° della precedente Norma XXIV, sono destinate alle attrezzature di cui al DM 1444/68, art. 4.
Il coordinamento intercomunale di cui alla successiva Norma ....., stabilisce la destinazione e gli usi delle aree e degli edifici.
NORMA XXIX - ZONA F4 (DELLE ATTREZZATURE TERRITORIALI DI PROGETTO)
Fatte salve eventuali destinazioni espressamente decise da superiori istanze, le aree di questa zona sono sottoposte alle medesime prescrizioni di cui alla precedente Norma XXVII.

Come si evince dall'esposizione delle Norme Tecniche di Attuazione di cui sopra, il Piano Regolatore Generale del comune di Sant'Arpino prevede un'ampia possibilità di insediamenti di attività commerciali, in quanto la destinazione d'uso commerciale risulta prevista (o almeno non preclusa) in varie zone territoriali omogenee.
Non si evidenziano, altresì, specifiche e motivate esigenze territoriali che facciano ritenere necessario o utile un cambiamento significativo delle destinazioni d'uso contenute nel vigente Piano Regolatore Generale, oppure la variazione degli indici edificatori delle aree o l'aumento dei volumi esistenti e, quindi, di effettuare procedure di variante urbanistica.
Pertanto, in considerazione delle estese disposizioni del P.R.G., è conveniente che lo strumento d'intervento per l'apparato distributivo del comune di Sant'Arpino riproponga le medesime norme e destinazioni urbanistiche, in merito alla compatibilità della funzione commerciale nelle diverse zone territoriali omogenee ("**adeguamento**"), onde poter, in tempo breve, dotare il Comune anche dello Strumento necessario per la realizzazione di un moderno ed efficiente sistema commerciale.

Allo stato attuale, le zone centrali e semicentrali risultano essere ormai in preda a fenomeni di intasamento sia delle strutture edilizie che del flusso veicolare, senza la possibilità di accedere a spazi disponibili per nuovi e importanti insediamenti commerciali, i quali, cioè, siano dotati di ampie aree di parcheggio e di idonea viabilità di collegamento.

Nella programmazione delle nuove aperture delle strutture di vendita di maggiori dimensioni, pertanto, è opportuno (ed anche necessario) stabilire che tali esercizi siano insediati nelle aree cittadine periferiche.

Poiché le zone territoriali selezionate sono ampiamente rappresentate all'interno della pianificazione urbanistica vigente, gli esercenti potranno scegliere - nell'ambito di una vasta gamma di possibilità - le aree ritenute più idonee per l'insediamento delle loro attività.

Il presente Strumento d'intervento per l'apparato distributivo assume e fa proprie le facoltà di programmazione urbanistica - commerciale che, come illustrato precedentemente a proposito dell'esposizione delle norme di riferimento e della valenza giuridica del SIAD, non costituiscono variante urbanistica, così da poter dichiarare ammissibili le attività commerciali:

- quando lo strumento urbanistico (P.R.G. o P.U.C.) genericamente individui aree o immobili destinati alla realizzazione di "impianti produttivi", oppure agli "impianti industriali o ad essi assimilabili", quali le zone "D";
- quando la localizzazione delle attività commerciali sia possibile (in ragione delle caratteristiche socio-economiche, ambientali, funzionali e strutturali delle singole zone d'insediamento) e non comporti variazioni degli indici edificatori delle aree o l'aumento dei volumi esistenti, quali alcune zone "C" ed "F";
- quando, ancorché non codificata terminologicamente, la funzione commerciale non sia, in ogni caso, espressamente negata dallo strumento urbanistico, quali le zone "D" ed alcune zone "C" ed "F".

Si mette in debito rilievo che nelle zone selezionate per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono presenti adeguati sistemi infrastrutturali, già dimensionati in proporzione agli esercizi commerciali che potrebbero nascere in detti territori, così che la localizzazione delle attività commerciali programmate risulterà del tutto compatibile con l'assetto della viabilità e con i flussi di traffico.

Prescrizioni urbanistiche del vigente PRG relative agli insediamenti delle attività commerciali

Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali valgono le seguenti prescrizioni

urbanistiche del vigente PRG:

a) le attività edilizie di attuazione delle previsioni del PRG si effettuano per il tramite dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - già definiti PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo, L.C. (Lottizzazione Convenzionata) - oppure dei Programmi - Quadro;
b) sono fatte salve le previsioni del Piano di Recupero del Centro Storico (z.t.o. A), approvato nell'anno 2000, e del Programma quadro di coordinamento delle zone territoriali omogenee "B" (PQ - z.t.o. B);
c) la realizzazione di esercizi commerciali in Zona "A4" è subordinata alla variazione di destinazione degli immobili, così come già previsto nel SIAD dell'anno 2004;
d) nelle zone C3 - Ambito Nord, non è possibile insediare esercizi commerciali poiché il vigente PRG esclude ogni altro uso diverso dalle sole residenze.

In base al vigente P.R.G. si rappresenta la compatibilità urbanistica degli insediamenti commerciali secondo la tabella che segue:

TABELLA Z.T.O. DEL TERRITORIO COMUNALE

AMMISSIBILITA' URBANISTICA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Z.T.O.	DESTINAZIONE D'USO DELLA ZONA	COMMERCIO AL DETTAGLIO
A1	del Piano di Recupero dei fabbricati	SI
A2	del Piano di Recupero dei fabbricati e delle aree	SI
A3	del restauro architettoniche	SI
A4	del parco archeologico	SI
B	Completamento urbanistico	SI
C1	Edilizia residenziale pubblica esistente	SI
C2a	Edilizia residenziale pubblica di progetto - Ambito Ovest	SI
C2b	Edilizia residenziale pubblica di progetto - Ambito Nord-Ovest	SI
C3a	Edilizia residenziale privata - Ambito Centro	SI
C3b	Edilizia residenziale privata - Ambito Nord	NO
D1	Industriale esistente	SI
D2	Industriale di progetto	SI
E1	Agricola	NO
E2	del verde privato	NO
E3	del parco in zona agricola	NO
F1	delle attrezzature esistenti	NO
F2	delle attrezzature di progetto	SI
F3	delle attrezzature territoriali esistenti	SI
F4	delle attrezzature territoriali di progetto	NO

Z.T.O. = Zona territoriale omogenea

NO = Commercio al dettaglio non ammesso

SI = Commercio al dettaglio ammesso

VI - ELEMENTI FONDAMENTALI DEL NUOVO SIAD

Lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo del Comune di Sant'Arpino approvato nel 2004 prevedeva quanto segue:

- le zone territoriali omogenee scelte per la localizzazione delle attività commerciali erano limitate alle z.t.o. A, B, D e parte delle z.t.o. C;
- per quanto riguarda le medie strutture di vendita, il numero complessivo programmato era pari a sei unità, di cui quattro M1A/M, una M1E ed una M2A/M;
- per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, era programmata una sola unità, di tipologia GACP.

Come già evidenziato, successivamente all'entrata in vigore del SIAD del Comune di Sant'Arpino, sono intervenute nuove esigenze e potenzialità di sviluppo territoriale delle attività commerciali, precedentemente non sussistenti e le scelte di programmazione delle attività commerciali si sono rivelate insoddisfacenti ad assicurare qualsiasi forma di sviluppo e di modernizzazione del sistema distributivo del Comune di Sant'Arpino.

Per realizzare una programmazione comunale della rete commerciale che risulti efficace, ovviando anche alle limitazioni dello Strumento d'intervento per l'apparato distributivo approvato nell'anno 2004, è opportuno che la nuova pianificazione agisca su due basi programmatiche diverse, che, sia pur operando su realtà economiche alternative, potranno essere capaci di evocare la crescita e la modernizzazione del sistema distributivo nel territorio di Sant'Arpino, senza creare, quantunque nell'ambito delle proprie eterogenee dinamiche di sviluppo, eventuali zone o elementi di sofferenza:

- ampliare le opportunità di localizzazione dei nuovi esercizi commerciali;
- aggiornare i format di attività commerciali ammissibili;
- incentivare e valorizzare le attività commerciali del centro storico;
- adeguare i regolamenti comunali alle disposizioni della legge n. 248/2006;
- semplificare le procedure amministrative di rilascio delle autorizzazioni.

a) <u>Incentivare e valorizzare le attività commerciali del centro storico</u>

La Legge Regione della Campania n. 1/2000 all'art. 16 prevede una serie di facoltà concesse alla programmazione dei comuni, per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico.

Per quanto attiene alle norme previste nel SIAD, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 1/2000, art. 16, secondo cui per centro storico s'intendono le zone che presentano le caratteristiche urbanistiche e commerciali che esprimono le tradizioni culturali, architettoniche ed economiche del territorio, anche con differente delimitazione rispetto agli strumenti urbanistici, il Centro Storico di Sant'Arpino è, pertanto, rappresentato dalle zone territoriali omogenee "A" di cui al P.R.G. vigente.

In considerazione del ruolo rilevante del Centro Storico, ai fini della valorizzazione e della salvaguardia degli esercizi commerciali ivi insediati, si pone particolare attenzione ad offrire agli esercenti del Centro Storico una serie di opportunità, affinché possano promuovere le loro attività.

Con il presente Strumento, pertanto, fatto salvo il successivo ed eventuale regolamento di attuazione, per quanto riguarda le attività commerciali ricadenti nella suddetta delimitazione del Centro Storico, si stabilisce di:

- autorizzare esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture inferiori, negando l'ammissibilità di ogni altra classe dimensionale di commercio al dettaglio.
- esonerare gli esercizi dall'obbligo della chiusura domenicale, festiva e infrasettimanale;
- favorire la concentrazione degli esercizi di vicinato e di attività artigianali, di produzione e di servizio, riflettenti le tradizioni e la cultura locale;
- ridurre del 50%, per la durata di cinque anni, l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per i locali in cui si aprano nuove attività commerciali, a condizione che detti esercizi permangano in effettivo stato di gestione per tale lasso temporale, pena la decadenza del beneficio;
- ridurre del 50%, per la durata di cinque anni, le imposte ed i tributi comunali per i nuovi esercizi commerciali, a condizione che dette attività permangano in effettivo stato di gestione per tale lasso temporale, pena la decadenza del beneficio;esonerare gli esercizi dall'obbligo di rispettare i periodi fissati per le vendite straordinarie o di liquidazione;
- permettere di mantenere aperti gli esercizi sino alle ore 24,00 nel periodo intercorrente tra il 15 giugno e il 15 settembre, a condizione che l'orario globale giornaliero di apertura non sia comunque superiore a tredici ore;

- adeguare le caratteristiche morfologiche delle insegne, delle vetrine, del sistema di illuminazione esterna e delle parti di arredo urbano agli standard in appresso fissati, nei casi di nuova realizzazione o di modifica degli elementi preesistenti:
  - le vetrine dei punti vendita devono essere contenute entro i limiti degli spazi di pertinenza e possono essere delimitate da vetri con o senza struttura metallica, da elementi d'arredo oppure essere ad accesso totalmente libero;
  - le attività commerciali, artigiane e di servizio devono essere segnalate da specifica insegna;
  - le insegne, i segnali, i manifesti, i volantini, le bandiere e le scritte in genere non potranno essere installati nelle parti comuni;
  - le insegne e i mezzi di identificazione con i relativi componenti devono essere contenuti entro i limiti dei punti vendita, secondo la larghezza del fronte, e non devono sporgere verso le vie o le piazze, mentre le lettere che espongono il nome dell'attività possono essere anche in rilievo;
  - le insegne e gli elementi di arredo urbano devono essere realizzati con materiali e con colori conformi alle qualità e agli stilemi architettonici dei luoghi;
  - potranno essere usate insegne o marchi depositati, anche internazionalmente, con il loro aspetto grafico;
  - sono proibite le insegne provvisorie o costituite da materiale provvisorio, ad eccezione di insegne destinate a pubblicità temporanea per articoli in saldo o in liquidazione, purché esse siano progettate in modo conforme all'estetica dei luoghi e all'immagine del negozio, le insegne mobili, le insegne sui prospetti esterni e sulle coperture;
- ridurre del 50%, per la durata di cinque anni, l'imposta sulle insegne degli esercizi commerciali in cui le insegne medesime siano state realizzate o modificate secondo quanto stabilito al punto precedente, a condizione che dette attività permangano in effettivo stato di gestione per tale lasso temporale, pena la decadenza del beneficio;
- concedere di diritto:
  - il cambiamento di destinazione d'uso di immobili esistenti al fine di rendere possibile l'apertura o l'ampliamento di esercizi commerciali;

- l'ampliamento della cubatura esistente fino al 10% di essa, al solo fine di migliorare gli accessi e di ottemperare alle norme di sicurezza;
- il recupero dei locali situati sotto il piano stradale, al fine di aprire o ampliare attività commerciali (esercizi di vicinato);
- l'utilizzazione a scopo commerciale delle stanze al piano terra adibite a residenza;
- la deroga, per i fabbricati esistenti, dalle norme relative alle altezze interne dei locali da destinare al commercio al dettaglio, purché dette altezze siano, comunque, pari ad almeno 2,70 metri.

Si confermano, altresì, le previsioni del SIAD approvato nel 2004 di organizzare nel centro storico, con cadenza mensile, una mostra di prodotti tipici, con un numero massimo di 15 stands, nell'area antistante la Casa Comunale, nonché di creare un'isola pedonale nelle giornate domenicali e festive, con cadenza quindicinale e/o mensile, per l'effettuazione di mostre di antiquariato, libri, stampe, ecc.

In merito alla decisione di autorizzare esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture inferiori, negando l'ammissibilità di ogni altra classe dimensionale di commercio al dettaglio, è presa per tutelare l'ambiente e la vivibilità del centro storico e per salvaguardare le attività commerciali di questa parte tanto importante del Comune di Sant'Arpino. A tal proposito si ricorda che ivi sono presenti edifici di rilevanza storica, essendo stati costruiti tra il XVI ed il XIX secolo.

Formati commerciali di maggiori dimensioni porterebbero all'afflusso, nel centro storico, di una quantità di automobili non sopportabile dalla viabilità e dalla dotazione di parcheggi della zona.

L'attenzione rivolta alle insegne è tesa a fornire un ulteriore elemento qualitativo di recupero del centro storico.

b) <u>Ampliare le opportunità di localizzazione degli esercizi commerciali</u>

Negli ultimi tempi, nei territori limitrofi a Sant'Arpino sono state poste in essere varie ed importanti iniziative commerciali (di cui alcune già aperte ed altre in fase di realizzazione), che stanno portando significativi risultati sulla crescita occupazionale e reddituale dei comuni di riferimento.

Anche il territorio di Sant'Arpino si trova nelle condizioni utili ad attirare investimenti commerciali di rilievo, sfruttando la sua collocazione in un'area densamente popolata, che si continua, in pratica senza soluzione di continuità,

con i viciniori comuni di Sant'Antimo, Cesa, Frattaminore, Frattamaggiore, Orta di Atella.

Il compito della programmazione comunale è rappresentato dalla creazione delle condizioni (e delle pre-condizioni) per lo sviluppo del sistema economico, lasciando, però, alle capacità degli imprenditori che intendono investire le scelte in merito alla ubicazione ed al format dei nuovi insediamenti commerciali.

Ed in tal senso, esistono ancora ottime potenzialità per attirare nel territorio di Sant'Arpino alcune importanti iniziative commerciali, sfruttando le aree periferiche del comune, che si trovano a ridosso di importanti arterie stradali ed autostradali.

Nel caso in cui non si procedesse alla ri-programmazione del sistema distributivo, il Comune di Sant'Arpino diventerebbe semplicemente un territorio di transito veicolare per i clienti diretti verso le attività commerciali presenti nei comuni limitrofi ed un potenziale bacino di utenza per le stesse.

In pratica, in tale deleteria ipotesi, il Comune di Sant'Arpino, rinunciando a priori alle proprie potenzialità, assisterebbe in maniera passiva allo sviluppo economico, occupazionale e reddituale del sistema commerciale dei territori circostanti.

D'altra parte, occorre evidenziare che la programmazione dello strumento d'intervento per l'apparato distributivo approvato nell'anno 2004 era prevista per la limitata durata di tre anni, prospettandosi in tal modo come una pianificazione di breve termine, rimettendo probabilmente a successive determinazioni comunali le scelte di più ampio respiro.

Per effettuare una programmazione urbanistica e commerciale capace di creare le condizioni di sviluppo e modernizzazione del sistema distributivo, è opportuno ampliare le possibilità di localizzazione degli insediamenti commerciali, anche in quelle zone che sono già dotate di adeguate infrastrutture

c) Aggiornare i format di attività commerciali ammissibili

Nel contesto delle più ampie scelte di localizzazione, si procede altresì all'ampliamento dei format di attività commerciali ammissibili, che saranno rappresentate da esercizi di vicinato, esercizi di vicinato speciale, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita.

Il SIAD approvato nell'anno 2004 prevedeva l'ammissibilità solamente delle grandi strutture di vendita di tipologia GACP (centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali), le quali, pur godendo della deroga al contingente della superficie di vendita della grande distribuzione, sono soggette a precise e complesse limitazioni gestionali ed imprenditoriali.

d) Adeguare i regolamenti comunali alle disposizioni della legge n. 248/2006

L'adeguamento delle disposizioni legislative e regolamentari di competenza comunale serve ad adempiere all'obbligo derivante dall'art. 3, comma 4, della Legge n. 248/2006 ("*Le Regioni e gli Enti locali adeguano le proprie disposizioni legislative e regolamentari ai principi e alle disposizioni di cui al comma 1, entro il 1° gennaio 2007*") e a dare certezze agli operatori commerciali.

Si evidenzia che tale obbligo di adeguamento investe l'amministrazione comunale, ancorché non siano state sinora emanate disposizioni regionali, poiché il testo della legge pone gli adempimenti regionali e comunali sullo stesso piano, non creando alcun rapporto di dipendenza o di successione temporale.

In particolare, rinviando alle Norme Tecniche di Attuazione del SIAD per il preciso articolato, in ragione della legge n. 248/2006, il presente SIAD prevede che:

- i requisiti professionali sono applicati solamente al settore alimentare ed alla somministrazione di alimenti e bevande;
- non sono previste distanze minime tra esercizi;
- ogni esercizio può vendere tutti i prodotti del relativo settore merceologico di appartenenza;
- non sono previsti contingentamenti (quantitative e/o numerici) nella programmazione degli esercizi;
- non sono stabilite limitazioni all'effettuazione delle vendite promozionali;
- non è necessaria alcuna autorizzazione per l'effettuazione delle vendite promozionali, ad eccezione del periodo immediatamente precedente i saldi di fine stagione;

- è autorizzato il consumo immediato dei prodotti di gastronomia presso l'esercizio di vicinato, senza l'ausilio del servizio assistito, ma nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie;
- sono abrogate le disposizioni comunali incompatibili con i principi della legge n. 248/2006.

VII - CONCLUSIONI PROGRAMMATICHE

1) <u>Programmazione urbanistica degli esercizi commerciali</u>

In considerazione che il Piano Regolatore Generale stabilisce la compatibilità urbanistica di numerose e ampie zone territoriali omogenee per le attività commerciali, è opportuno procedere alla programmazione dello sviluppo del sistema distributivo di Sant'Arpino in funzione del vigente strumento urbanistico (***adeguamento***).

Programmando le nuove aperture delle strutture di maggiori dimensioni (medie e grandi strutture di vendita) e considerando che le aree periferiche sono, indubbiamente, le più idonee per tali attività, ne discende che le localizzazioni più adatte per le medie strutture di vendita inferiori (M1) siano le zone territoriali omogenee B, C1, C2, C3a, D ed F; che quelle per le medie strutture di vendita superiori (M2) siano le zone territoriali omogenee C1, C2, C3a, D, ed F, e che quelle per le grandi strutture di vendita siano le zone territoriali omogenee C1, C2, C3a, D ed F.

Poiché le zone territoriali selezionate sono ampiamente rappresentate all'interno della pianificazione urbanistica vigente, gli esercenti potranno scegliere - nell'ambito di una vasta gamma di possibilità - le aree ritenute maggiormente confacenti per l'insediamento delle loro attività.

Si mette in rilievo che nelle zone urbanistiche selezionate sono presenti adeguati sistemi infrastrutturali, sufficienti in proporzione agli esercizi commerciali che potrebbero nascere in detti territori, così che la localizzazione delle attività commerciali programmate risulterà del tutto compatibile con l'assetto della viabilità e con i flussi di traffico.

2) <u>Promozione e valorizzazione delle aree periferiche</u>

Come già anticipato nel precedente capitolo dedicato alle nuove esigenze di programmazione, le aree periferiche del territorio del Comune di Sant'Arpino costituiscono la migliore potenzialità di crescita ed innovazione del sistema distributivo, in quanto sufficientemente estese e localizzate lungo importanti arterie di collegamento, sia stradali che autostradali. Esse presentano, pertanto, le caratteristiche per fornire delle potenzialità sinora non adeguatamente valorizzate, anche a causa delle limitazioni imposte dal SIAD dell'anno 2004.

3) <u>Disposizioni per gli esercizi di vicinato</u>

In considerazione dei fattori di programmazione della realtà commerciale, tenuto conto, altresì, che gli esercizi di vicinato sono presenti soprattutto nel centro storico, si riconferma la più ampia semplificazione amministrativa, così come disposto dal D.Lgs.n.114/98 e dalla L.R. 1/2000.

4) <u>Disposizioni per le medie strutture di vendita</u>

In ottemperanza al D.Lgs.n.114/98 ed alla L.R.n.1/2000 si procede alla differente programmazione degli insediamenti delle medie strutture (inferiori e superiori).

La L.R.1/2000 consente, comunque, il trasferimento, nonché l'ampliamento o l'apertura a seguito di accorpamento o di concentrazione, l'ampliamento fino al 30%, l'aggiunta di settore merceologico delle medie strutture inferiori; e stabilisce che sono atti dovuti l'ampliamento a seguito di concentrazione o accorpamento con reimpiego del personale degli esercizi accorpati, l'ampliamento fino al 20%, l'aggiunta di settore merceologico, senza aumento della superficie di vendita, delle medie strutture superiori.

La Legge Regionale affida ai comuni il compito di determinare il numero e la merceologia delle medie strutture di nuova realizzazione, in considerazione del loro impatto sulla realtà distributiva e imprenditoriale nonché sulle infrastrutture viarie.

Tale disposizione è superata dalle norme della Legge 248/2006, poiché le esigenze di tutela della concorrenza, di promozione delle attività commerciali e di salvaguardia della libertà di scelta del cittadino-consumatore sono prevalenti sulle previgenti norme regionali di programmazione quantitativa o numerica, per cui ai sensi del dettato dell'articolo 3, comma 1, lettera d), della citata legge statale, le attività commerciali sono esercitate senza il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

Pur essendo stato abrogato ogni forma di contingentamento degli esercizi commerciali, in assenza di nuove disposizioni regionali e fatto salvo il principio delle fonti legislative, si auspica l' apertura di due M1A/M, quattro M1E, due M2A/M e due M2E.

Tale scelta precauzionale è effettuata per evitare che, in assenza di disposizioni regionali, possano crearsi problemi nel rilascio del visto regionale di approvazione di uno strumento d'intervento per l'apparato distributivo privo della programmazione numerica e merceologica delle medie strutture di vendita.

Si evidenzia che qualora dovesse intervenire un provvedimento regionale che recepisca in forma espressa l'abrogazione del contingentamento numerico delle medie strutture di vendita, oppure che preveda il rilascio del visto regionale anche per i SIAD privi di tale programmazione, il contingentamento in menzione si intenderà automaticamente rimosso e decaduto.

Resta altresì al Comune il compito di scegliere le zone territoriali di localizzazione delle medie strutture di vendita, che diventa pertanto il mezzo a disposizione per la differente programmazione di tali esercizi commerciali.

Ed in tal senso la presente pianificazione sceglie aree diverse, limitando le opportunità di insediamento per le M2.

5) Disposizioni per le grandi strutture di vendita

Le conclusioni programmatiche in materia di grandi strutture di vendita si basano sull'evidenza dei seguenti fattori, precedentemente meglio esplicitati:

- esistenza di zone urbanisticamente compatibili con le grandi strutture di vendita;
- presenza in tali aree di un'adeguata rete infrastrutturale viaria;
- vicinanza con molti comuni densamente popolati;
- concreta possibilità di intercettare insediamenti commerciali.

6) Disposizioni per esercizi che trattano merci ingombranti

Ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Campania 1/2000, art. 2, comma 4, e delle relative interpretazioni fornite dall'Area Generale di Coordinamento del Settore Terziario per lo Sviluppo e la Promozione delle Attività Commerciali della Regione Campania, per tali esercizi il Comune di Sant'Arpino rilascia apposita autorizzazione, classificandoli come "Esercizi di Vicinato Speciale" ("EVS").

La Legge 248/2006, art. 3, coma 1, lett. c), ha esteso le potenzialità merceologiche di tali esercizi, in quanto ha stabilito che le attività commerciali sono svolte senza le limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare.

Nell'autorizzazione saranno specificate la limitazione alla vendita dei prodotti indicati, la superficie di vendita, la superficie per magazzini e depositi, nonché la relativa area espositiva.

L'ampliamento dimensionale o merceologico di tale esercizi, oltre i limiti stabiliti dall'autorizzazione del Comune, è considerato nuova apertura e trattato, con riferimento alle sue sopravvenienti caratteristiche, secondo le modalità connesse

all'apertura di medie o grandi strutture di vendita.

7) <u>Localizzazione delle strutture di vendita</u>

Dalle valutazioni e dalle conclusioni programmatiche in precedenza esposte si delinea l'assetto di sviluppo delle attività commerciali secondo il seguente modello di espansione:

- nelle zone del Centro Storico si avranno solamente esercizi di vicinato;
- nelle zone interne del centro urbano si avranno esercizi di vicinato e medie strutture inferiori;
- nelle zone semi-periferiche si avranno esercizi di vicinato e medie strutture (inferiori e superiori);
- nelle zone più esterne si avranno esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture.

Per rendere più facilmente comprensibili le conclusioni programmatiche in materia di localizzazione dei nuovi insediamenti commerciali, si propone uno schema che, in maniera sinottica, esprima la compatibilità delle differenti tipologie di commercio nelle diverse zone territoriali omogenee, così da evidenziare la programmazione dello sviluppo nonché la conseguente razionalizzazione e modernizzazione dell'apparato distributivo del Comune di Sant'Arpino:

TABELLA DI AMMISSIBILITA' DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Z.T.O.	EV	M1E	M1AM	M2E	M2AM	G1E	G1AM	G2CQ	G2CI	G2CS	GACP
A1	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
A2	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
A3	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
A4	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
B	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
C1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
C2a	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
C2b	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
C3a	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
C3b	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
D1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
D2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
E1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
E2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
E3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
F1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
F2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
F3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
F4	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

NB: Per le zone omogenee non campite negli elaborati grafici allegati (Tav A1), gli interventi di cui alla presente tabella non sono ammissibili.

Legenda:

EV = Esercizio di vicinato (con superficie di vendita sino a 250 mq);

M1E-M1AM = Media struttura inferiore (con superficie di vendita tra 251 e 1.500 mq);

M2E-M2AM = Media struttura superiore (con superficie di vendita tra 1.501 e 2.500 mq);

G1 E = strutture di vendita fino a 15.000 mq per la vendita di soli prodotti non alimentari;

G1 AM = Ipermercati: strutture di vendita fino a 5.000 mq per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari

G2CQ = Centro commerciale di quartiere o interquartiere

G2CI = Centri commerciali inferiori

GACP = Centro commerciale costituito da Aggregazioni Commerciali Polifunzionali

Prescrizioni urbanistiche del presente SIAD relative agli insediamenti delle attività commerciali

Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

a) ai fini della realizzazione degli immobili commerciali, le attività edilizie di attuazione delle previsioni del PRG si effettuano per il tramite dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - già definiti PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo, L.C. (Lottizzazione Convenzionata) – ovvero con il Permesso a Costruire;
d) nelle zone C3b - Ambito Nord, non è possibile insediare esercizi commerciali poiché il vigente PRG esclude ogni altro uso diverso dalle sole residenze;
f) le grandi strutture di vendita ammissibili nel territorio di Sant'Arpino sono rappresentate esclusivamente dalle tipologie G2CQ (Centro commerciale di quartiere o di interquartiere) e GACP (Centro commerciale costituito da Aggregazioni Commerciali Polifunzionali);

VIII - MOTIVAZIONI DELLE SCELTE EFFETTUATE

a) Sviluppo equilibrato del settore

Una cura molto attenta è stata posta nello studio del giusto equilibrio tra lo sviluppo delle nuove attività nel settore del commercio e la difesa delle realtà imprenditoriali già esistenti.

Una deregulation esasperata avrebbe causato episodi di cannibalismo aziendale; un'eccessiva restrizione, oltre che essere in violazione della Legge 248/2006, avrebbe impedito la nascita di nuovi esercizi commerciali, con tutte le inerenti conseguenze negative sul piano della occupazione e dell'indotto. E' necessario ricordare sempre che il commercio è un'attività produttiva nel senso più ampio e concreto del termine, poiché, per ogni nuovo punto vendita aperto, non solo si creano nuovi posti di lavoro direttamente nell'esercizio commerciale, ma si fornisce lavoro anche alle imprese del settore edilizio, dell'artigianato e dei servizi, le quali partecipano alla materiale realizzazione del negozio.

Crescere con costanza ma anche con raziocinio, facendo sì che ogni nuova attività commerciale acceda a nuovi settori del consumo, e non sottraendo clienti e fatturato agli esercizi preesistenti, rappresenta la vera crescita e l'autentico sviluppo economico.

b) Tutela della vivibilità del centro storico

Particolare attenzione è stata posta al problema della qualità della vita nel centro storico.

E' stato stabilito, pertanto, di programmare lo sviluppo futuro della rete distributiva in modo che nel Centro Storico si concentrino le attività commerciali di minori dimensioni e si rivitalizzino gli esercizi esistenti, i quali si rivolgono ad una clientela che ama fare lo shopping nel corso di una passeggiata, senza l'incubo del traffico e del parcheggio.

Solamente nelle aree periferiche del territorio si insedieranno le attività commerciali di maggiori dimensioni.

Si creerà, quindi, una sorta di doppio schema del commercio nel Comune di Sant'Arpino, secondo un modello che potremmo definire "bipotenziale", che si svolgerà secondo modalità e tempi così differenti che non si manifesteranno né fenomeni di aggressione commerciale né di esasperata concorrenza, nel rispetto della vivibilità del territorio.

IX - CARATTERISTICHE FONDAMENTALI DEL PRESENTE SIAD

a) Oggetto del presente SIAD

Il presente Strumento d'intervento per l'apparato distributivo ha come oggetto l'attuazione dei compiti assegnati dal D.Lgs. n. 114/1998, dalla L.R. n. 1/2000 e dalla Legge n. 248/2006, secondo le finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale del Comune di Sant'Arpino, nel rispetto ("adeguamento") della programmazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Arpino, approvato in data 09/03/1989 con il Decreto n. 197 del Presidente della Provincia di Caserta.

Lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo, così come stabilito dalla Legge Regionale n.1/2000, art.14, comma 8, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Regolamento del procedimento amministrativo
- Planimetria in scala 1:5000 che mostra la localizzazione degli insediamenti commerciali previsti;
- Planimetria in scala 1:1000 che mostra l'estensione del centro storico.

b) Finalità ed obiettivi del presente SIAD

Ai sensi della Legge Regione Campania 7 gennaio 2000 n.1 e della Legge 248/2006, l'adeguamento dello strumento urbanistico alla riforma del commercio stabilita con il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114/98 deve perseguire delle espresse finalità e porsi degli obiettivi raggiungibili.

Finalità del presente strumento di intervento per l'apparato distributivo:

- ❖ incentivare i processi di qualificazione di area volti a migliorare la vivibilità dei luoghi;
- ❖ salvaguardare le attività e la qualità di vita del centro storico;
- ❖ favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- ❖ garantire al consumatore possibilità di scelta in ambito concorrenziale, favorendo il contenimento dei prezzi;
- ❖ promuovere i processi di sviluppo del piccolo commercio, attraverso la sua qualificazione e razionalizzazione;
- ❖ favorire l'aggregazione e l'efficacia dell'attività delle imprese;
- ❖ favorire la nascita di tipologie di esercizi innovativi, nel caso di pericolo di

desertificazione o in aree carenti;

- ❖ rafforzare la libertà di scelta del cittadino consumatore e la promozione di assetti di mercato maggiormente concorrenziali, anche al fine di favorire il rilancio dell'economia e dell'occupazione;
- ❖ assicurare ai consumatori un livello minimo ed uniforme di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi.

Obiettivi del presente strumento di intervento per l'apparato distributivo:

- ❖ Individuazione dei siti per:
  - identificazione del centro storico
  - aree di localizzazione degli esercizi di vicinato
  - aree di localizzazione delle medie strutture di vendita
  - aree di localizzazione delle grandi strutture di vendita
- ❖ Incentivazione e valorizzazione delle attività commerciali del centro storico
- ❖ Programmazione delle medie strutture di vendita
- ❖ Promozione e valorizzazione delle aree periferiche
- ❖ Realizzazione di interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo
- ❖ Abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto della vigente normativa
- ❖ Semplificazione delle procedure amministrative di rilascio delle autorizzazioni
- ❖ Creazione del sistema di monitoraggio della distribuzione commerciale
- ❖ Tutela della concorrenza e della libera circolazione delle merci e dei servizi
- ❖ Promozione delle condizioni di corretto ed uniforme funzionamento del mercato.

X - SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LA CLIENTELA

La Legge della Regione Campania 7 gennaio 2000 n.1 stabilisce che il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura o l'ampliamento o il trasferimento di sede di medie e grandi strutture di vendita è sottoposto alla condizione che l'esercizio in oggetto disponga di spazi destinati a parcheggi.

La stessa legge definisce sia le quantità che le caratteristiche di realizzazione delle aree di parcheggio, nonché dei raccordi viari di collegamento con le strade di primaria importanza.

L'adeguamento a tale parametro non è previsto per le autorizzazioni all'apertura o all'ampliamento o al trasferimento di sede scaturenti dalla concentrazione o accorpamento di esercizi già esistenti ed autorizzati ai sensi della Legge n. 426/71, per generi di largo e generale consumo, a condizione che la superficie di vendita non superi il limite dimensionale delle medie strutture inferiori (M1), "fatta salva diversa specifica indicazione comunale".

In considerazione della realtà distributiva del Comune di Sant'Arpino e ai fini della semplificazione delle inerenti procedure amministrative, è utile confermare l'esonero dall'obbligo di fattispecie per le autorizzazioni derivanti dall'accorpamento o dalla concentrazione di cui sopra.

Le nuove strutture di medie e grandi dimensioni (ad ecc. di quelle che si costituiscono per concentrazione o accorpamento degli esercizi esistenti) devono essere dotate di propri spazi destinati al parcheggio dei clienti nella misura a ciò prevista dall'articolo 6, allegato E, della Legge Regionale della Campania n.1/2000, onde realizzare:

- presenza più omogenea delle attività commerciali in tutto il territorio cittadino, soprattutto nelle zone periferiche dove sono disponibili le aree a ciò più adeguate per spazi destinati al parcheggio;
- decongestionamento del traffico dalle zone centrali;
- sviluppo sempre maggiore delle aree destinate a parcheggio, in tutto il Comune di Sant'Arpino.

XI - SPAZI DESTINATI A USO PUBBLICO E MOVIMENTAZIONE DELLE MERCI

Ai sensi della Legge Regione Campania 7 gennaio 2000 n.1, art.14, comma 7, il rilascio di nuove autorizzazioni per l'apertura o l'ampliamento o il trasferimento di sede di medie e grandi strutture di vendita è sottoposto alla condizione che l'esercizio disponga di spazi destinati ad uso pubblico, secondo le quantità e le prescrizioni stabilite dai Comuni, e che parte di tali aree siano sistemate a verde.

E' opportuno, però, che le attività commerciali della media e grande distribuzione abbiano anche aree per le funzioni di carico e scarico delle merci.

A) Aree destinate al verde e all'uso pubblico

Le aree riservate all'uso pubblico possono essere organizzate in parte come verde ed in parte come zone per la sosta e l'intrattenimento, realizzate in maniera tale da evitare che siano usate impropriamente, ad es. per parcheggio aggiuntivo.

Da ciò deriva un'opportunità di arricchimento sociale, in quanto si evoca una migliore vivibilità.

B) Aree destinate alla movimentazione delle merci

Le aree destinate alla movimentazione delle merci devono essere realizzate in zone separate, evitare interferenze con il traffico veicolare e con il passeggio dei clienti o dei semplici cittadini ed oggetto di costante manutenzione da parte degli esercenti, affinché non diventino ricettacolo di cartacce e di rifiuti e non arrechino nocumento all'immagine dei luoghi.

La necessità di dotare le medie e grandi strutture di vendita di appositi spazi per il carico e lo scarico delle merci trae origine dalla constatazione obiettiva che, laddove ciò non è disciplinato, si creano disfunzioni a carico non solo della struttura commerciale ma anche e soprattutto del tessuto infrastrutturale del Comune.

E' chiaro che crescendo le dimensioni delle strutture di vendita, è necessario che siano proporzionalmente maggiori gli spazi destinati all'uso pubblico e alla movimentazione delle merci, poiché diventano crescenti i risultanti carichi.

INDICE

I - Lo Strumento d'intervento per l'apparato distributivo

II - Il SIAD approvato nel 2004

III - Esigenze di innovare il SIAD del 2004

IV - Norme di riferimento per l'approvazione del SIAD

V - Programmazione urbanistica

VI - Elementi fondamentali del nuovo SIAD

VII - Conclusioni programmatiche

VIII - Motivazioni delle scelte effettuate

IX - Caratteristiche fondamentali del presente SIAD

X - Spazi destinati a parcheggio per la clientela

XI - Spazi destinati a uso pubblico e movimentazione delle merci