



COMUNE DI BERGAMO

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO



APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 91 reg./40 Prop. Del.
NELLA SEDUTA DEL 04/07/2017

Art. 1

Obiettivi generali

1. I presenti criteri trovano ispirazione negli obiettivi e nelle finalità della normativa comunitaria, statale, regionale vigente, in particolare nei principi di semplificazione, liberalizzazione e nella minimalizzazione dei relativi impatti introdotti con il recepimento nazionale della Direttiva Servizi 2006/123/CE.
2. L'esercizio dell'attività commerciale è libero; i presenti criteri sono finalizzati a un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela dei motivi imperativi di interesse generale, nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità.
3. I presenti criteri sono elaborati secondo le disposizioni della disciplina urbanistica per l'insediamento di medie strutture di vendita contenute nello strumento urbanistico comunale vigente.

Art. 2

Classificazione delle medie strutture di vendita

1. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) le attività destinate al commercio al dettaglio e alla vendita di prodotti, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita (SV) compresa tra 251 mq a 2.500 mq, distinte in:
 - a) medie strutture di vendita di 1° livello con superficie di vendita da 251 a 1.500 mq;
 - b) medie strutture di vendita di 2° livello con superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq.

Art. 3

Rapporto di compatibilità viabilistica e infrastrutturale

1. L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita di 1° e 2° livello sono soggetti ad autorizzazione amministrativa comunale.
2. Per le nuove autorizzazioni di medie strutture di vendita di 2° livello e gli ampliamenti che determinino una superficie di vendita superiore a 1.500 mq deve essere predisposto un rapporto di compatibilità viabilistica e infrastrutturale, e merceologica nei limiti e secondo i criteri di seguito indicato, con lo scopo di ricostruire lo stato di fatto e di progetto per la valutazione dell'intervento nell'ottica della sua sostenibilità in termini di mobilità viabilistica, pedonale e di integrazione con il trasporto pubblico locale e con i sistemi di offerta commerciale esistenti. Tale rapporto deve avere i seguenti contenuti analitico-informativi minimi, come definiti dalla normativa regionale vigente:
 - a) condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale e sistema dei parcheggi: rilievi del livello di criticità viabilistica dell'asse stradale di accesso, livello di accessibilità della rete del trasporto pubblico, caratteristiche di accesso dalla rete della mobilità dolce, disponibilità e modalità di fruizione degli spazi per la sosta, modalità previste per il carico e scarico merci;
 - b) caratteristiche e livello di servizio commerciale esistente per l'ambito urbano di offerta esistente: studio dell'integrazione fisico-funzionale con l'assetto urbano e con la geografia dell'offerta commerciale esistente nell'isocrona pedonale di 5 minuti in un'ottica di complementarità e qualificazione del sistema distributivo locale. Si richiede di esprimere la capacità del nuovo punto vendita di migliorare il livello di servizio commerciale per la popolazione residente in termini di prossimità pedonale ad attività di vendita di prodotti di prima necessità esistenti;
 - c) razionalizzazione del consumo di suolo: si richiede uno studio sulle caratteristiche insediative dell'intervento rispetto all'obiettivo generale di uso razionale della risorsa suolo. Si considerano altamente impattanti gli interventi previsti totalmente su aree libere esterne

al tessuto urbanizzato, mentre si considerano sostenibili tutti gli interventi che prevedano totalmente o per buona parte il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Art. 4. Modalità di compensazione degli impatti

1. La modalità di compensazione economica degli impatti è definita come impegno a garantire il versamento di un contributo economico aggiuntivo rispetto a quello derivante dall'intervento urbanistico-edilizio e alle compensazioni ambientali, finalizzato allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali nelle polarità distrettuali del commercio urbano riconosciute da Regione Lombardia.
2. La partecipazione economica è quantificata come quota percentuale dello 0,5% del "valore medio" di mercato (media tra il valore minimo e massimo espressi come Euro/mq) per la destinazione d'uso "Negozii", per ciascuna fascia/zona all'interno del perimetro del Distretto Urbano del Commercio di Bergamo denominato "Centro"- limitatamente alle zone a traffico limitato permanente (ZTL h 0-24) o aree pedonali - a compensazione delle premialità definite dal vigente strumento urbanistico comunale. Tale quota è calcolata in base alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Servizio di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari GEOPOI^{*}) aggiornata semestralmente. Il valore unitario così determinato è applicato ad un parametro oggettivo, quale è la misura della superficie di vendita attivata (SV) espressa in mq.

La partecipazione economica è dunque determinata nel modo seguente:

$$\text{part. econ.} = (0,5\% \text{ media quot. OMI}) * \text{mq Sdv}$$

3. La partecipazione economica è quantificata come quota percentuale dello 1,00 % del "valore medio" di mercato (media tra il valore minimo e massimo espressi come Euro/mq) per la destinazione d'uso "Negozii", per ciascuna fascia/zona all'esterno dei perimetri del Distretto Urbano del Commercio di Bergamo denominati "Centro", "Borgo Santa Caterina-Pignolo", "Borgo Palazzo", "Porta di Borgo Palazzo", "Città alta", in base alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Servizio di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari GEOPOI^{*}) aggiornata semestralmente. Il valore unitario così determinato è applicato ad un parametro oggettivo, quale è la misura della superficie di vendita attivata (SV) espressa in mq.

La partecipazione economica è dunque determinata nel modo seguente:

$$\text{part. econ.} = (1,00\% \text{ media quot. OMI}) * \text{mq Sdv}$$

4. Il richiedente, al fine del rilascio dell'autorizzazione per media struttura di vendita, deve presentare la ricevuta del versamento del contributo finanziario effettuato a favore del Distretto Urbano del Commercio di Bergamo come garanzia della partecipazione economica prevista dai commi precedenti.
5. Il contributo finanziario erogato direttamente dall'operatore al Distretto Urbano del Commercio di Bergamo è finalizzato alla promozione di una reale integrazione fra le diverse componenti dell'offerta commerciale e di una cultura commerciale sostenibile (ad esempio in termini di mobilità dolce agli esercizi) e allo sviluppo di azioni di valorizzazione del commercio urbano e di promozione dell'attrattività del territorio (quali ad esempio: azioni coordinate per il miglioramento del servizio al consumatore, calendario di eventi e promozione online e offline, sistemi di fidelizzazione avanzati, interventi di miglioramento dell'arredo urbano, ecc.), nonché al monitoraggio dei risultati raggiunti.

^{*} http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Art. 5

Verifica della compatibilità urbanistica-ambientale

1. L'amministrazione comunale verifica la compatibilità urbanistico-ambientale dei nuovi insediamenti e degli ampliamenti delle strutture esistenti, che devono essere considerati nel piano di monitoraggio della VAS, mirato a restituire il quadro di attuazione delle misure di compensazione connesse a tali interventi.

Art. 6

Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura e alla modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio e comunque secondo le modalità previste dalla normativa statale e regionale vigente al momento del rilascio.
2. Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non può mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.