COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 35 DEL 21/03/2023

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE COMMERCIO

PRESENTATA DA: BUSINARO GIORGIA

OGGETTO: DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGI PUBBLICI E/O PRIVATI A USO PUBBLICO NEL CASO DI INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA IN EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITUATI NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO – CRITERI E APPROVAZIONE SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Salvi Laura

PREMESSO che:

- il Comune di Rovigo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), che è stato approvato con D.G.R.V. n° 679 del 17/04/2012 ed è vigente dal 23/05/2012;
- in data 25/11/2021, con deliberazione n. 82, è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento programmatico della undicesima variante al Piano degli Interventi, avente come oggetto l'adeguamento alla Legge Regionale 28/12/2012, n. 50 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto);
- la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11, all'art. 31 (Dimensionamento e aree per servizi), co. 3, prevede che: "*Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a : [...] c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento [...]*";
- la L.R. 50/2012 all'art. 21 (Requisiti urbanistici ed edilizi), co. 6, recita: "*Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni: a) per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali [..]"*;
- il Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013, che in attuazione della richiamata Legge regionale detta gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, in particolare prevede:
  - all'art. 5, co. 2, in merito alla determinazione delle dotazioni di parcheggio: "*Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della legge regionale, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite*

da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali";
- all'art. 2, co. 13: "*In attesa di adeguamento di cui al comma 12 ed a condizione che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale preveda una destinazione urbanistica compatibile, possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali relative alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati nelle seguenti fattispecie: a) apertura, ampliamento, trasferimento di sede e trasformazione di tipologia all'interno dei centri storici; al fine della trasformazione di tipologia è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da media struttura in forma di esercizio singolo a media struttura in forma di medio centro commerciale, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera f) della legge regionale, in seguito denominato 'medio centro commerciale' [...]*";

RILEVATO che questa Amministrazione intende dare impulso al settore commerciale facilitando l'avvio di nuove medie strutture di vendita nel Centro Storico del capoluogo, mediante l'utilizzo dei fabbricati a destinazione commerciale già esistenti ed ad oggi inutilizzati;

DATO ATTO che, nelle more dell'approvazione della variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, si rende necessario regolamentare, conformemente alle richiamate previsioni normative regionali, l'insediamento delle medie strutture di vendita nel centro storico del capoluogo, ed in specie limitatamente ai casi di insediamento di nuove medie strutture in fabbricati esistenti situati nel centro storico e aventi già destinazione d'uso commerciale;

EVIDENZIATO che, per contro, nei casi di cambio di destinazione d'uso e/o di nuova edificazione, sia nel centro storico che nel resto del territorio comunale, la dotazione di parcheggi sarà oggetto di definizione con la citata variante di adeguamento alla L.R. 50/2012, attualmente in corso di formazione;

PRECISATO, altresì, che la regolamentazione della dotazione di parcheggi relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita in fabbricati già aventi destinazione commerciale situati in centro storico è parimenti demandata all'adozione di successivi provvedimenti, in particolare sarà definita in sede della citata variante di adeguamento alla L.R. 50/2012;

RITENUTO, dunque, che in questa sede sia opportuno regolamentare, in via generale, l'aspetto relativo alla definizione della dotazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nel caso di insediamento di medie strutture di vendita in fabbricati esistenti, alla data di approvazione della presente deliberazione, del centro storico e aventi destinazione d'uso commerciale rilevabile dalla documentazione "edilizia" autorizzativa riferita all'immobile;

ATTESO che si rende pertanto necessario stabilire, conformemente alla normativa regionale sopra richiamata, che i soggetti interessati all'insediamento di medie strutture di vendita in fabbricati esistenti situati nel centro storico ed aventi già destinazione commerciale possono, a fronte di presentazione di apposita formale richiesta, addivenire alla stipula con il Comune di Rovigo di apposita convenzione per la regolamentazione degli aspetti in parola, ovverosia stabilendo in essa, quanto alla definizione delle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, che è consentito tale insediamento senza alcun obbligo da parte dell'operatore commerciale di reperimento di alcuna dotazione di parcheggio, né da parte del Comune di realizzazione di nuove aree a parcheggio nelle vicinanze della struttura, o comunque altrove, in relazione e funzionalmente a tale insediamento;

SPECIFICATO che nelle ipotesi di: (i) modifica dei requisiti strutturali della sede ove è svolta l'attività commerciale della media struttura di vendita in termini di ampliamento della superficie lorda di pavimento (ex art. 3, co. 1, lett. b) della L.R. 50/2012); (ii) trasferimento dell'attività commerciale in una diversa media struttura di vendita situata in centro storico, la

convenzione già sottoscritta tra il Comune e l'operatore commerciale sarà oggetto di decadenza, stante la necessità di una valutazione *ex novo* da parte degli Uffici e degli Organi collegiali preposti circa la sussistenza-permanenza dei presupposti alla base della stessa;

RITENUTO dunque necessario ed opportuno approvare uno schema-tipo di convenzione tra il Comune di Rovigo e l'operatore commerciale che intenda insediare una media struttura di vendita in fabbricato esistente alla data di approvazione della presente deliberazione, avente già destinazione commerciale regolarmente autorizzata sotto il profilo edilizio, situato in centro storico, per regolamentare gli aspetti di cui sopra, secondo il modello-tipo in allegato al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale allo stesso;

STABILITO che, ai fini di quanto sopra, il soggetto che intenda insediare ed avviare una media struttura di vendita in un edificio a destinazione commerciale situato nel centro storico debba procedere a presentare al Comune apposita richiesta con le specifiche modalità operative che saranno oggetto di definizione da parte di successivo provvedimento della Giunta Comunale;

DATO ATTO che è demandata alla Giunta Comunale la specificazione, secondo i criteri indicati nel presente provvedimento, degli aspetti contenutistici dello schema-tipo di convenzione che con il presente provvedimento si approva, con possibilità di apportare tutte le modifiche-integrazioni ritenute opportune al fine del soddisfacimento dell'interesse pubblico sotteso ai profili che ne formano oggetto, con contestuale conferimento di mandato al competente Dirigente a procedere, di volta in volta, alla sottoscrizione dell'atto, nonché la definizione delle modalità operativo-procedurali da rispettare, in generale, per la presentazione da parte dei soggetti privati interessati della suddetta richiesta;

RICORDATO che l'art. 18 della L.R. 50/2012, in merito alle medie strutture di vendita, dispone quanto segue:

"1. L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.

2. L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

3. La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il subingresso delle medie strutture di vendita di cui al comma 2 sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.

4. Nella domanda di autorizzazione il soggetto richiedente deve dichiarare, in particolare:

a) il possesso dei requisiti di cui all'articolo 20;

b) il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

5. Il comune disciplina il procedimento di autorizzazione commerciale prevedendo un termine di conclusione del procedimento non superiore a sessanta giorni, decorsi i quali le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego.

6. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale presuppone idoneo titolo edilizio.

7. Le medie strutture di vendita sono attivate nel termine di decadenza di due anni dal rilascio dell'autorizzazione commerciale o dalla presentazione della SCIA, salva la potestà del comune di prorogare per una sola volta il termine in caso di comprovata necessità, su motivata richiesta dell'interessato da presentarsi entro il predetto termine.

8. In caso di mancata attivazione della struttura nel termine di cui al comma 7, il comune prende atto della decadenza con conseguente cessazione degli effetti della SCIA e ritiro dell'autorizzazione eventualmente rilasciata.

9. In caso di sospensione dell'attività delle medie strutture di vendita per un periodo superiore ad un anno consecutivo, il comune, entro i successivi novanta giorni, prende atto della decadenza con conseguente cessazione degli effetti della SCIA e ritiro dell'autorizzazione eventualmente rilasciata";

VISTA la Legge Regionale 28/12/2012, n. 50;

VISTO il Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013;

RILEVATO che il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Laura Salvi, nominata giusto Decreto Dirigenziale n. 88 del 30/05/2022 e successivo Decreto Dirigenziale n. 175 del 28/12/2022;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

PRESO ATTO che, ai sensi degli articoli 49 e 147 *bis*, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri da parte:
- del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa: Favorevole;
- del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alle regolarità contabile: Favorevole;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;

2. **DI DARE ATTO** che è necessario stabilire, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento n. 1/2023, che in ipotesi di insediamento di medie strutture di vendita in immobili esistenti situati nel centro storico e aventi già destinazione d'uso commerciale regolarmente autorizzata sotto il profilo edilizio, gli operatori commerciali possano, a fronte di presentazione di apposita formale richiesta, addivenire alla stipula con il Comune di Rovigo di convenzione per la regolamentazione degli aspetti in parola, ovverosia stabilendo in essa, quanto alla definizione delle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, che è consentito tale insediamento senza alcun obbligo da parte dell'operatore commerciale di reperimento di alcuna ulteriore dotazione di parcheggio, né per converso, con obbligo alcuno da parte del Comune di realizzare nuove aree a parcheggio nelle vicinanze della struttura, né comunque altrove, in relazione e/o funzionalmente a tale insediamento;

3. **DI DARE ATTO** che la suddetta convenzione, nei termini sopra detti, dovrà essere redatta conformemente allo schema di convenzione in allegato alla presente;

4. **DI APPROVARE**, pertanto, lo schema di convenzione in allegato, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

5. **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale (i) la specificazione degli aspetti contenutistici dello schema-tipo di convenzione che con il presente provvedimento si approva, secondo i criteri ivi indicati, con possibilità di apportare tutte le modifiche che si riterranno più opportune al fine del soddisfacimento dell'interesse pubblico sotteso a tali aspetti, contestualmente conferendo apposito mandato al competente Dirigente a procedere, di volta in volta, alla sottoscrizione dell'atto; (ii) la definizione delle modalità operativo-procedurali

da rispettare, in generale, per la presentazione da parte dei soggetti privati interessati della suddetta richiesta;

6. **DI DARE ATTO**, ai fini di quanto sopra, che nelle ipotesi di: (i) modifica dei requisiti strutturali della sede ove è svolta l'attività commerciale della media struttura di vendita in termini di ampliamento della superficie lorda di pavimento (ex art. 3, co. 1, lett. b) della L.R. 50/2012); (ii) trasferimento dell'attività commerciale in una diversa media struttura di vendita situata in centro storico, la convenzione già sottoscritta tra il Comune e l'operatore commerciale sarà oggetto di decadenza, stante la necessità di una valutazione *ex novo* da parte degli Uffici e degli Organi collegiali preposti circa la sussistenza-permanenza dei presupposti alla base della stessa;

7. **DI DARE ATTO**, infine, che:
   - è demandata alla redigenda variante di adeguamento alla L.R. 50/2012 la regolamentazione della dotazione di parcheggi, anche in deroga agli standard a parcheggio di cui alla L.R. 11/2004 e di cui alle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi, tanto per il caso di nuove attività commerciali da insediarsi in fabbricati di nuova costruzione o oggetto di cambio di destinazione d'uso verso la destinazione Commerciale, siano tali immobili situati nel Centro Storico o nel resto del territorio Comunale, quanto per il caso di grandi strutture di vendita da insediarsi in fabbricati situati in centro storico aventi destinazione commerciale;
   - il perimetro del Centro Storico di cui si discute e' quello stabilito dalla strumento urbanistico generale (P.I.) e sue eventuali varianti;

8. **DI DARE ATTO** che la pubblicazione del presente atto all'albo on-line del Comune di Rovigo avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione dei dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

9. **DI ASSOLVERE** l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblciià, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013), nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – Sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico";

10. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con separata votazione favorevole unanime e palese, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'esigenza di addivenire in tempi celeri alla specificazione del contenuto dello schema-tipo di convenzione, nonché delle modalità procedurali per la presentazione da parte dei privati delle richieste finalizzate alla stipula della convenzione in parola.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

Annotazioni:

Rovigo, 21/03/2023

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale