

Per quanto riguarda la classificazione degli esercizi commerciali e per i criteri dell'individuazione della componente esogena ed endogena per lo sviluppo commerciale si rimanda all'art. 22 comm. 3 della normativa del PTCP.

Per destinazioni d'uso con funzione commerciale e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio o per altri tipi di attività il cui impatto sia sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali.

Le attività commerciali e assimilate riguardano quindi la vendita e l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo i casi di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- l'accesso ai clienti ed all'utenza.

Sono considerati con destinazione d'uso commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici – e quindi terziario / direzionale – (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.) o come magazzini, a seconda o meno della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spazi aziendali per vendita di prodotti propri, bar/ristori localizzati all'interno di impianti sportivi o di attività ricettive, ecc.

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio merci.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso ai clienti avvenga all'interno del complesso produttivo senza accesso dalla pubblica via
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi il 30% della Slp produttiva, con un massimo di mq 250, così come disciplinato al successivo articolo 39.1 delle presenti NTA.

Nel caso anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata con destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti e quindi consentita solo laddove previsto dalla specifica normativa di zona e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Sono considerate funzioni para – commerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentono la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo bancomat, distributori automatici, ecc.)
- consentono l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o locali ad essi adiacenti
- non risultano inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti attività (desunte da elenco delle attività più ricorrenti fornito da Ufficio Polizia Locale – Settore Commercio):

- acconciatore,
- arti grafiche,
- attività di design,
- autoscuola,
- calzolerie,
- centri benessere e fitness,
- centri di abbronzatura,
- composizione testi su pc e creazione pagine web,
- cornici,
- elaborazione dati,
- eliografi,
- erboristeria,
- estetista,
- fotografi,
- gelateria,
- grafica,
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori,
- laboratori di produzione di prodotti di gastronomia,
- lavanderie,
- oreficeria,
- parrucchiere,
- pasticceria / gelateria,
- pizza da asporto,
- programmazione di software,
- riparatori,
- sartoria,
- stirerie,
- tatuatori,
- tintorie,

ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte da operatori non aventi la specifica qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate attività produttive.

Per superficie di vendita delle attività para – commerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori ed utenti durante le operazioni per le quali essi accedono all'esercizio. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili.

Le attività di cui alla presente lettera C – Funzione Commerciale, si suddividono nelle sottoelencate tipologie:

#### C.1 Esercizi di vicinato

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la totale monetizzazione delle aree a verde.

#### C.2 Medie strutture di vendita ....