

Allegato “A” alla deliberazione di
Consiglio Comunale n.23 del 16.03.2006

PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

RELAZIONE GENERALE

INDICEpag. 2

INDICE

1.1 Inquadramento normativo	pag.	3
1.2 Obiettivi del Piano		4
1.3 Elaborati di Piano.....		5
2.1 Inquadramento geografico		5
2.2 Cenni sulla Struttura demografica.....		6
2.3 Struttura produttiva		6
2.4 Rete commerciale.....		7
2.5 Servizi		9
2.6 Sintesi socio-economica.....		10
Conclusioni		10

1.1 Inquadramento normativo

I criteri di programmazione per le medie strutture di vendita del comune di Sona costituiscono strumento di pianificazione economico-territoriale nell'ambito delle competenze in materia di commercio che la legge riconosce alle amministrazioni comunali.

Essi si inseriscono in un contesto normativo incardinato, sul versante della legislazione nazionale, nel D.Lgs. 114/98¹ "*Riforma della disciplina del commercio*" e sul versante della legislazione regionale, nella legge regionale 13 agosto 2004, n. 15² "*Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*" così come modificata dalla legge regionale 25 febbraio 2005, n. 7³ ed attuata dalle DGR n. 3756/2004⁴ sulle procedure della conferenza dei servizi, DGR n. 496/2005⁵ sul rapporto di densità degli esercizi di vendita, DGR 569/2005⁶ sullo studio di viabilità e DGR n. 670/2005⁷ sui parchi commerciali.

La legislazione regionale delinea modeste competenze comunali in materia di programmazione di medie strutture di vendita, che, per quanto riguarda le superfici superiori ai 1000 mq, rimangono anzi fortemente compresse dall'obbligo di verifica di un "*indice di equilibrio commerciale*" tra gli esercizi di vicinato e la somma delle medie e grandi strutture di vendita, calcolato per ciascun settore merceologico.

¹ **D.Lgs. 31-03-1998, n. 114** "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59 -Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 aprile 1998, n. 95, S.O.

² **L.R. 13-08-2004, n. 15** "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto" - Pubblicata nel B.U. Veneto 17 agosto 2004, n. 81.

³ **L.R. 25-02-2005, n. 7** "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2004 in materia di miniere, acque minerali e termali, lavoro, artigianato, commercio e veneti nel mondo" - Pubblicata nel B.U. Veneto 1° marzo 2005, n. 23

⁴ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3756 del 26/11/2004** (BUR n. 128 del 17/12/2004) "Legge regionale 13 agosto 2004 n. 15. Art.20, comma 10. Disposizioni in materia di conferenza di servizi per il rilascio di autorizzazioni a grandi strutture di vendita e parchi commerciali"

⁵ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 496 del 18/02/2005** (BUR n. 28 del 15/03/2005) "Rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato. Legge regionale 13 agosto 2004, n.15: "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto". Articolo 14, comma 1, lettera h)"

⁶ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 569 del 25/02/2005** (BUR n. 33 del 29/03/2005) "Art. 19 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15. Studi sull'impatto di viabilità per le grandi e medie strutture di vendita. Disposizioni per la presentazione della documentazione"

⁷ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 670 del 04/03/2005** (BUR n. 35 del 05/04/2005) "Legge regionale 13 agosto 2004 n. 15 art. 10, comma 6. Criteri per l'individuazione dei parchi commerciali"

Rimane pertanto un modesto spazio di manovra in relazione alle medio-piccole strutture di vendita e più in generale in ordine alla definizione delle norme procedurali e di esercizio.

1.2 Obiettivi del Piano

I Criteri di programmazione per le medie strutture di vendita di Sona trovano la loro ragione di essere, oltre che nel dettato normativo, soprattutto nella necessità di disporre di uno strumento programmatico in grado di fornire le più elementari regole della vita amministrativa ed economica per le attività commerciali di media dimensione, quindi per gli operatori e per i cittadini, i quali sono contemporaneamente utenti del servizio, ma anche clienti nel ciclo commerciale, procedendo ad una razionalizzazione localizzativa del commercio in generale, ed in particolare in relazione alla vocazione specifica legata a forme di distribuzione moderna.

Il particolare settore delle medie strutture di vendita, attraverso un insieme di regole condivise sul territorio, assume, nell'ambito spaziale del comune, benché non circoscritto entro confini amministrativi, importanza rilevante, soprattutto in relazione alle vivaci dinamiche economiche che sottende, poiché gli interscambi di persone, beni e denari sono elementi connaturati nella logica stessa del commercio.

Gli obiettivi generali che il Piano si propone sono:

- delimitare l'ambito d'intervento della programmazione comunale per le medie strutture di vendita;
- individuare l'orizzonte temporale di validità della programmazione e le modalità di rinnovo;
- definire i limiti dimensionali, i settori merceologici i rapporti di equilibrio tra le forme distributive
- delineare le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
- prevedere il coordinamento con la pianificazione urbanistica.

1.3 Elaborati di Piano

I Criteri di programmazione per le medie strutture di vendita di Sona si articolano nei seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni;
- Regolamento;

La Relazione Generale, a carattere descrittivo e ricognitivo, analizza, anche attraverso l'esame di tabelle numeriche, l'assetto demografico ed economico del territorio comunale;

I Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita, nel rispetto della normativa regionale, definiscono il campo di applicazione dell'indice di equilibrio o parametro di densità della distribuzione commerciale.

Il Regolamento, redatto secondo le citate direttive regionali in materia, delimita l'ambito d'intervento e di validità della programmazione comunale per le medie strutture di vendita, definisce i limiti dimensionali, i settori merceologici i rapporti di equilibrio tra le forme distributive, delinea l'esercizio dell'attività ed il regime autorizzatorio.

2.1 Inquadramento geografico

Il Comune di Sona, provincia di Verona, si estende a sud-est del Lago di Garda, a ridosso delle colline moreniche veronesi e confina con i comuni di Bussolengo a nord, di Verona ad est, di Sommacampagna e di Valeggio S.M. a sud e di Castelnuovo D.G. ad ovest. E' ben servito dai collegamenti autostradali (A4 e A22) e stradali (SS 11).

Il suolo comunale giace a circa 169 m sul livello del mare, si estende a metà tra collina e pianura, a circa 14 a ovest di Verona e 10 a est del Lago di Garda..

Il territorio comunale ha una superficie di 41,16 Km² ed una popolazione residente di 15.405 abitanti (*al 31.12.2005*), corrispondente ad una densità demografica di 374 abitanti per Km².

Il Comune è diviso in quattro frazioni, Lugagnano (*la più popolosa, con quasi la metà di abitanti totali del Comune*) - Palazzolo – San Giorgio in Salici – Sona.

2.2 Cenni sulla struttura demografica

La popolazione residente, di 15.405 abitanti al 31.12.2005 (*di cui 994 stranieri, pari al 6,45%*), è ripartita tra 7.698 maschi e 7.707 femmine.

Le famiglie sono 5.840, quindi mediamente composte di 2,64 unità.

L'andamento demografico degli ultimi anni presenta un progressivo aumento: +1,09% al 31.12.2002 rispetto l'anno precedente, +1,26% l'anno successivo e poi +2,30% e +2,59%.

2.3 Struttura produttiva

La struttura produttiva è rappresentata

- dall'agricoltura: coltivazione della vite e produzione di vini di qualità, quali il DOC Bianco Custoza ed il DOC Bardolino; coltivazioni frutticole, in particolare il pesco e l'ulivo; l'allevamento bovino e avicolo.
- Dall'industria: della calzatura, della gomma, tipografica;
- Dall'artigianato: legato all'attività calzaturiera, meccanica e dei servizi;

2.4 Rete commerciale

L'art. 14 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15², "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", prevede che i Comuni nell'approvare i criteri commerciali per le medie strutture di vendita, analizzino la consistenza della rete commerciale del Comune, individuando, fra l'altro, il rapporto di densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato.

La rete commerciale di Sona viene schematizzata e riassunta nella seguente tabella:

Rete Commerciale	N. Autorizzazioni	Superficie Autorizzata mq	Alimentare mq	Non Alimentare mq
Esercizi di Vicinato	129	10.978	1.910	9.068
Medie Strutture di Vendita	11	10.010	2.110	7.900
Grandi Strutture di Vendita	1	27.116	3.186	23.930
Totale	141	48.104	7.206	40.898

Nell'ottica di favorire la realizzazione di un'equilibrata rete distributiva che agevoli gli insediamenti atti ad inserire le piccole e medie imprese operanti sul territorio, nell'obiettivo di rivitalizzare il tessuto urbano ed economico oltre che sociale e culturale e che garantisca nel contempo una presenza equilibrata delle diverse forme distributive, la Giunta regionale ha individuato, quale strumento di calcolo un "*indice di equilibrio commerciale*" fissandone, nello stesso tempo, il campo di applicazione.

Il Regolamento riporta l'insieme delle disposizioni applicabili alle medio-piccole strutture di vendita, mentre per le medio-grandi è necessaria la verifica dell'indice, calcolato per ciascuno dei settori commerciali.

Per quanto attiene invece alla costruzione dell'indice, è necessario ripercorrere la seguente procedura per ciascun settore merceologico. Al numeratore devono essere conteggiate le superfici di vendita relative a tutti gli esercizi di vicinato. Al denominatore devono essere conteggiate le superfici di

vendita di tutte le medie strutture di vendita di cui all'art.7, comma 1, lett. b) e comma 3 della legge regionale², a prescindere dal tempo di operatività delle stesse, nonché di tutte le grandi strutture.

Ai fini della verifica del predetto indice è necessario, in caso di esercizi commerciali autorizzati per entrambi i settori commerciali dell'alimentare e del non alimentare, scorporre la superficie di vendita complessiva imputandola rispettivamente, per la propria quota, nella frazione riferita all'alimentare e in quella del non alimentare.

La superficie di vendita di riferimento, al fine della verifica dell'indice, è la superficie di vendita autorizzata; qualora non sia stato rilasciato il provvedimento comunale autorizzatorio, la superficie di vendita di riferimento è comunque quella assentita in sede di nulla osta regionale o di Conferenza di servizi, o comunque derivante da comunicazione o denuncia di inizio attività.

Pertanto l'indice di equilibrio commerciale alimentare sarà:

$$\frac{\sum \text{superfici di vendita di E d V del settore alimentare}}{\sum \text{superfici di vendita di MSV e GSV del settore alimentare}} = \frac{1.910}{5.296} = 0,36065$$

Mentre l'indice di equilibrio commerciale non alimentare risulta essere:

$$\frac{\sum \text{superfici di vendita di EdV del settore NON alimentare}}{\sum \text{superfici di vendita di MSV e GSV del settore NON alimentare}} = \frac{9.068}{31.830} = 0,28489$$

Poiché l'indice è inferiore ad 1, significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano le piccole. Ciò evidenzia uno squilibrio della rete commerciale a favore delle medie e grandi strutture di vendita.

Il ricorrere di tale ipotesi la normativa regionale non consente l'apertura di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1000, l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni nonché l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq. non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite.

L'indice di equilibrio commerciale così concepito è oggetto di continua evoluzione, trattasi pertanto di un indice dinamico; sarà quindi oggetto di verifica ed aggiornamento con i dati relativi alla rete distributiva comunale tenendo anche conto degli esercizi assoggettati al regime di denuncia di inizio attività. Ogni variazione comporta, quindi, il ricalcolo e l'aggiornamento dell'indice.

I dati riferiti alla rete distributiva comunale utilizzati per la costruzione dell'indice saranno comunicati semestralmente alla Provincia, all'Osservatorio regionale per il commercio, nonché alla Camera di commercio.

2.5 Servizi

Il servizio bancario è sufficientemente presente sul territorio comunale: A Lugagnano sono presenti con una propria agenzia tre istituti, uno è presente a Palazzolo e un altro a Sona.

E' presente uno studio notarile nel capoluogo.

Sono operativi quattro Uffici Postali, uno per ciascuna frazione.

Sono diffusi studi tecnici, commercialisti, agenzie d'affari,...

Il territorio è attraversato da buona rete viaria principale e secondaria; a pochi km ci sono i caselli autostradali di Sommacampagna (A4) e Verona-Nord (A22); sul confine con il Comune di Sommacampagna si trova la stazione ferroviaria di Sommacampagna-Sona, mentre a circa 14 Km dal capoluogo si trova l'importante stazione ferroviaria di Verona. A circa 10 km si trova inoltre l'aeroporto "Catullo" di Villafranca.

L'attività turistica residenziale è in forte crescita: infatti dal 2000, quando non era presente alcun posto letto in strutture ricettive, si è passati ad avere strutture con totali 138 camere e 254 posti letto, come risulta dalla tabella seguente:

Attività ricettiva al 31.12.2005		
Tipo struttura	n. Camere	n.posti letto
Albergo	83	157
Affittacamere	6	6
Bad & Breakfast	8	17
Agriturismo	41	74
Totale	138	254

2.6 Sintesi socio-economica

Dall'esame dei dati emergono alcune considerazioni, che possono così riassumersi:

- il territorio comunale è lambito da grandi flussi di traffico;
- il comune è caratterizzato da un discreto incremento demografico;
- la struttura produttiva è caratterizzata da forte ruralità, discreta industrializzazione, buona presenza dell'artigianato e buona terziarizzazione;
- la rete commerciale è piuttosto sostenuta, le medie strutture di vendita prevalgono, in termini di superficie, l'insieme dei negozi di vicinato
- è presente un centro commerciale (*La GrandeMela Shoppingland*) con n.92 autorizzazioni di commercio al dettaglio attive ed superficie totale di vendita pari a mq 27.116;
- con provvedimento di Giunta Comunale n.125 del 21.09.2005⁸ è stato individuato un "parco commerciale", costituito da n.10 esercizi (*compreso il suddetto centro commerciale*), con una superficie totale di mq 31.756.

CONCLUSIONI

La rete di vendita è ben sviluppata, favorita dalla posizione geografica del territorio comunale e dalle vie di comunicazione che lo servono.

Il Piano che segue è improntato, nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia, a garantire lo sviluppo ed il consolidamento della rete commerciale, con particolare riguardo alla rete minore.

Con questo intento, il Regolamento definisce in maniera unitaria la modalità di vendita del commercio per le medie strutture di vendita.

⁸ **Delibera di Giunta Comunale n.125 del 21.09.2005** ad oggetto "Verifica delle aggregazioni commerciali con caratteristiche di parco commerciale, ai sensi dell'art.10, comma 7, della L.R. 13.08.2004, n.15 – provvedimento ricognitivo", esecutiva il 04.10.2005.