



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO FINALIZZATO A FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI ESERCIZI DI VICINATO ED ATTIVITÀ AD ESSO ASSIMILATE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 – SCOPO DEL REGOLAMENTO

ART. 3 – RICHIAMO ARTICOLO 5.2 DEL PdS: - AREE A SERVIZI (STANDARD URBANISTICI) PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI DI VENDITA 1) ESERCIZI DI VICINATO – E DELLE DISPOSIZIONI DELLA COMPONENTE COMMERCIALE, PIANO DELLE REGOLE TITOLO II PARTE2, AREA 2 CENTRO STORICO COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO MDV AMBITO T1 E T2.

ART. 4 – AGEVOLAZIONE PER INTERVENTI DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E DELLE MEDIE STRUTTURE IN AREA 2

ART. 4 BIS – MODALITA' DI RISCATTO AREE DA CEDERE A SERVIZI PUBBLICI – PARCHEGGI

ART. 5 – MODALITA' DI ACCESSO AL CONTRIBUTO

ART. 6 – ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI RETROATTIVI

ART. 7 – DURATA

ESEMPI



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Al fine di promuovere ed incentivare l'insediamento di attività di esercizi di vicinato, o di altre attività economiche a questa assimilate per l'aspetto urbanistico - d'ora in poi chiamate solo attività assimilate - nel patrimonio edilizio privato esistente nel centro storico di Nembro, NAF***** ex art. 20.1 del PGT* - NTA** del PdR *** nonché negli ambiti residenziali da R1 a R7, ex artt. 21, 22 e 23 del PGT* - NTA** del PdR***, si prevede di riconoscere un contributo, di seguito meglio descritto, a favore di coloro che intendano avviare tali attività negli immobili ubicati nei predetti ambiti.

Il contributo è altresì concesso per l'attivazione di medie strutture di vendita, solo ed esclusivamente per quelle previste dal Piano delle Regole – Componente Commerciale – titolo II parte 2, nell'area 2- "Centro Storico del Capoluogo" - individuata e delimitata nella tavola 9° - 2, negli ambiti T1 e T2 e solo nel caso in cui il progetto delle stesse corrisponda ad uno o più dei seguenti criteri:

1. Miglioramento dei servizi e della rete commerciale di prossimità alla residenza.
2. Recupero dei locali commerciali chiusi e non più utilizzati, ripopolamento, rivitalizzazione e vivibilità del centro storico e dei luoghi ad esso limitrofi.
3. Contrasto con l'abbandono ed al conseguente degrado urbanistico – edilizio del tessuto storico.

L'ammissibilità del contributo di cui al comma II verrà deliberata dalla Giunta Comunale, previo parere obbligatorio ma non vincolante, espresso dalla Commissione Territorio e Lavori Pubblici.

Per entrambe le fattispecie si precisa che, nel caso in cui il titolare dell'attività non dovesse coincidere con il proprietario dell'immobile, l'accettazione del contributo dovrà essere avallata anche da quest'ultimo.

Inoltre, sempre corrispondendo all'enunciato di questo regolamento, si intende altresì normare le eventuali aree a parcheggio previste quali standard e delle quali viene consentito un riscatto con indennizzo.

ART. 2 – SCOPO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le agevolazioni di natura economica concesse a favore degli interventi di cui all'art. 1, finalizzati al miglioramento dei servizi e della rete commerciale di prossimità alla residenza, al recupero dei locali commerciali chiusi e non utilizzati, al ripopolamento, alla rivitalizzazione e alla vivibilità del centro storico e dei luoghi residenziali ad esso limitrofi.

Fine ultimo è limitare l'abbandono e il conseguente degrado urbanistico – edilizio del tessuto storico sociale della comunità nembrese, migliorando, di conseguenza, l'immagine stessa del Comune di Nembro.

ART. 3 – RICHIAMO ARTICOLO 5.2 DEL PdS: - AREE A SERVIZI (STANDARD URBANISTICI) PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI DI VENDITA 1) ESERCIZI DI VICINATO – E DELLE DISPOSIZIONI DELLA COMPONENTE COMMERCIALE, PIANO DELLE REGOLE TITOLO II PARTE2, AREA 2 CENTRO STORICO COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO MDV AMBITO T1 E T2.

Gli effetti del presente regolamento sono a favore:

A- dei casi di cui alla fattispecie normativa prevista dall'art. 5.2 delle NTA del PdS comma 1 capoversi I, II, III che così recita: "Per i negozi di vicinato, all'interno del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 33 NTA del PDR la dotazione di servizi minima richiesta è il 75% della Slp (esclusi gli esercizi vigenti ... omissis).

NOTE: *_**_***_****_ ***** Piano Governo del Territorio – Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole - Piano dei Servizi -nuclei antica formazione

NOTE: ■ per una migliore comprensione si rinvia agli allegati esempi



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

L'apertura di nuovi negozi, nonché dall'entrata in vigore delle presenti norme l'attivazione iniziale di spazi per la vendita al dettaglio di vicinato, è subordinata al reperimento in loco, parzialmente o totalmente, della superficie destinata a servizi. ---- omissis -----.

È ammessa la monetizzazione ----- omissis ----- nella misura massima del 50% (100% nelle zone A), di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in apposita convenzione.

----- Omissis-----. Si sottolinea che parte della dotazione minima deve riguardare posti auto.

B - dell'attivazione di medie strutture negli ambiti T1 e T2 dal Piano delle Regole – Componente Commerciale – titolo II parte 2 nell'area 2- "Centro Storico del Capoluogo" -, individuata e delimitata nella tavola 9° - 2, solo a condizione che vengano rispettati i criteri enunciati nell'art 1 comma 1 del presente regolamento.

ART. 4 – AGEVOLAZIONE PER INTERVENTI DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E DELLE MEDIE STRUTTURE IN AREA 2

Per gli interventi ammessi di cui all'art 3, sono previsti i seguenti benefici:

- a) contributo pari al 100% della monetizzazione dello standard urbanistico sostitutivo del reperimento in loco richiesto per gli immobili nel centro storico (NAF) -;
- b) contributo pari al 100% della quota ammessa a monetizzazione (50% del dovuto) dello standard urbanistico sostitutivo del reperimento in loco richiesto per gli immobili in zona residenziale (ambiti da R1 a R7) -;
- c) i contributi si applicano anche agli usi indicati dalla programmazione commerciale per i quali è prescritto l'obbligo del rispetto delle norme attinenti agli esercizi di vicinato;
- d) il contributo è pertanto escluso per gli interventi di cui al capoverso IV del n° 1 dell'art. 5.2 delle NTA del PdS cioè quando si è in presenza di interventi legati a Piani Attuativi, comunque denominati, anche se riguardanti immobili con destinazione commerciale esistente;

ART. 4 BIS – MODALITA' DI RISCATTO AREE DA CEDERE A SERVIZI PUBBLICI - PARCHEGGI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 punto 3.2, Il comma delle NTA del PdS, tutti i servizi da assoggettare obbligatoriamente ad uso pubblico e per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'articolo precedente, devono essere ceduti mediante convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Tuttavia, qualora il titolare dell'attività economica-commerciale ne faccia richiesta scritta, la predetta servitù potrà essere riscattata, dietro riconoscimento di un indennizzo a favore dell'Amministrazione Comunale, che verrà quantificato secondo quanto previsto dal regolamento ad oggetto: "Monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali".

La richiesta verrà istruita dall'ufficio tecnico che, se la riterrà tecnicamente corretta, inviterà i soggetti proponenti a formalizzare la propria istanza con una bozza di atto unilaterale d'obbligo da sottoporre alla valutazione della Giunta Comunale che con proprio atto deliberativo ne prenderà formalmente conoscenza e lo approverà. L'atto non è obbligatoriamente soggetto a registrazione, ma lo diventa laddove la parte interessata debba servirsene per le finalità previste dalla legge, le eventuali spese di registrazione sono a carico della parte che desidera procedere alla registrazione.

Nell'atto di cui sopra, il titolare dell'attività s'impegna a garantire la destinazione ad uso parcheggio dell'area riscattata,

NOTE: *_**_***_****_ ***** Piano Governo del Territorio – Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole - Piano dei Servizi -nuclei antica formazione

NOTE: ■ per una migliore comprensione si rinvia agli allegati esempi



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

da riservare ai clienti della stessa, durante gli orari di apertura dell'esercizio e per tutta la durata dell'attività in essere anche in caso di subentro. La superficie riscattata sarà tenuta valida anche in caso di apertura di una nuova attività all'interno del medesimo stabile, nel rispetto della normativa vigente all'atto del nuovo insediamento.

Il presente articolo si applica anche per l'apertura di attività di vendita al dettaglio assimilabili al negozio di vicinato ed è valido per tutto il territorio comunale.

ART. 5 – MODALITA' DI ACCESSO AL CONTRIBUTO

Per le modalità di accesso al contributo di cui all'art. 4 del presente regolamento, dovrà essere presentata una specifica richiesta in sede di presentazione della SCIA commerciale per l'inizio dell'attività. Nel caso in cui il proprietario dell'immobile non coincida con il titolare della nuova attività economica incipiente, l'istanza dovrà essere presentata sottoscritta dal titolare dell'attività e dal proprietario dell'immobile, indicando per quale tipologia di contributi viene presentata la richiesta tra quelle definite all'art. 3.

Il contributo verrà quantificato direttamente dall'ufficio tecnico secondo la richiesta presentata ed i criteri previsti dal presente regolamento ed infine verrà assegnato con determinazione del responsabile del Settore Governo e Gestione del Territorio.

In vigenza del presente regolamento, qualora una o più attività si succedano nel medesimo immobile, permane lo status del beneficiario.

L'attivazione di negozi di vicinato ed attività assimilate negli immobili che hanno beneficiato del contributo, successiva alla scadenza del presente Regolamento, comporterà l'applicazione delle norme vigenti al momento dell'attivazione stessa, con la conseguenza che il proprietario dell'immobile ed i suoi aventi causa, all'atto della riattivazione del bene immobiliare, dovranno attenersi alle eventuali nuove disposizioni normative, restando comunque salvi gli standard effettivamente reperiti o monetizzati anche attraverso il contributo previsto dal presente regolamento.

ART. 6 – ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI RETROATTIVI

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del consiglio comunale e, nel rispetto della parità di trattamento e della leale concorrenza, avrà effetti retroattivi alla data di scadenza del precedente regolamento di pari contenuto.

ART. 7 – DURATA

Il presente regolamento decade contestualmente all'abrogazione delle norme citate in esso, restano salvi gli effetti da esso prodotti.

NOTE: *_**_***_****_ ***** Piano Governo del Territorio – Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole - Piano dei Servizi -nuclei antica formazione

NOTE: ■ per una migliore comprensione si rinvia agli allegati esempi



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

ESEMPI CALCOLO CONTRIBUTO IPOTIZZATO PER UN LOCALE DI MQ 100 DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTAZIONE (D'ORA IN POI SLP)

Ambiti NAF – calcolo contributo

Apertura negozio di vicinato con 100 mq di slp .

Standard da assicurare 75% delle slp e cioè 75 mq in servizi e parcheggi.

È possibile monetizzare il 100% dello standard ossia, $75 \text{ mq} \times 110,00^* \text{ €/mq} = € 8.250,00=$.

Il contributo di attivazione è pari ad € 8.250,00=.

Ambiti R1-R7 – calcolo contributo

Apertura negozio di vicinato con 100 mq di slp.

Standard da assicurare 75% delle slp e cioè 75 mq in servizi e parcheggi.

È possibile monetizzare solo il 50% degli standard, pari a 37,50 mq, per un valore di $37,50 \text{ mq} \times €110,00^* = € 4.125,00$ che rappresenta il contributo di attivazione.

I restanti 37,50 mq sono da reperire, preferibilmente a parcheggi.

Se non fosse possibile reperire tutti o in parte gli standard dovuti, è concessa la possibilità di monetizzarli, sempre per un valore pari ad € 110,00=*, fino ad un massimo di € 4.125,00= e cioè fino alla monetizzazione totale degli stessi.

Es. III comma:

a. Impossibilità di reperire tutti gli standard → monetizzazione complessiva pari ad € 8.250,00, il 50% viene riconosciuto come contributo di attivazione, la restante parte deve essere versata dalla ditta prima dell'apertura dell'attività.

b. possibilità di reperire, per ipotesi, solo il 34% degli standard dovuti, pari a 12,75 mq, dovrà essere monetizzata e pagata la sola differenza e cioè $24,75 \text{ mq} (37,50 \text{ mq} - 12,75 \text{ mq}) \times € 110,00^* = € 2.722,50$.

* Cifra prevista dal Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali.
Regolamento per gli incentivi esercizi di vicinato 2022