



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO INCENTIVI FINALIZZATI A FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI ESERCIZI DI VICINATO IN AMBITO RESIDENZIALE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Al fine di promuovere ed incentivare gli interventi di insediamento di esercizi di vicinato nel patrimonio edilizio esistente nel centro storico nonché negli ambiti residenziali consolidati di Nembro, si prevede di concedere dei contributi, di seguito meglio delineati, ai proprietari degli immobili ubicati nella zona omogenea “A” dei nuclei di antica formazione – N e della zona omogenea “B”, limitatamente agli ambiti da R1 a R7, così come identificati nel Piano di Governo del Territorio.

ART. 2 – SCOPO DEL REGOLAMENTO

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

ART. 3 – INTERVENTI AMMESSI

Il presente regolamento è applicabile unicamente agli interventi d'insediamento delle attività commerciali classificate come esercizi di vicinato o delle attività assimilate non comportanti modifica di destinazione d'uso dei locali interessati.

ART. 4 – AGEVOLAZIONE PER INTERVENTI DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO

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 (ambiti N);
- 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) alternativamente all'agevolazione del punto b) precedente, contributo pari a 100% della quota obbligatoria (50% del dovuto) di reperimento in loco dello standard urbanistico richiesto per gli immobili in zona residenziale (ambiti da R1 a R7) solo se oggettivamente, secondo la valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, non esiste l'area disponibile al reperimento; detta compensazione può avvenire anche parzialmente.
- d) 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;
- e) in tutti i casi sopraddetti è escluso il contributo in caso di interventi legati a Piani Attuativi comunque denominati anche se riguardanti immobili con destinazione commerciale esistente;
- f) sono esclusi dal contributo gli immobili che siano destinati ad attività commerciali a seguito di cambio di destinazione d'uso, trovando comunque applicazione quanto previsto dall'art 51 commi 2 e 3 della L.R. 12/2005 smi, per i quali:



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

“2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).”

Fermo restando che in caso di realizzazione di opere nella stessa unità immobiliare nei tre anni successivi al mutamento d'uso, si applicheranno le previsioni dell'art 5.2 delle NTA del Piano dei Servizi senza la possibilità di accesso ai contributi.

Ambiti N – calcolo contributo di cui alla lettera a)

Esempio

Apertura di negozio di vicinato con 100 mq di superficie di vendita

Standard da assicurare 75 mq in servizi e parcheggi.

È possibile monetizzare tutto lo standard ossia nel nostro caso $75 \text{ mq} \times 120 \text{ €/mq} = 9.000 \text{ €}$.

Quindi il contributo di attivazione è pari a 9.000 €

Ambiti R1-R7 – calcolo contributo di cui alla lettera b)

Esempio

Apertura di negozio di vicinato con 100 mq di superficie di vendita

Standard da assicurare 75 mq in servizi e parcheggi.

È possibile monetizzare solo il 50 % degli standard, quindi 37,5 mq per un valore di 4.500 €.

Quindi il contributo di attivazione è pari a 4.500 €.

Si devono comunque reperire 37,5 mq di standard (parcheggi)



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

Ambiti R1-R7 – calcolo contributo di cui alla lettera c)

Esempio

Apertura di negozio di vicinato con 100 mq di superficie di vendita
Standard da assicurare 75 mq in servizi e parcheggi.
È possibile monetizzare solo il 50 % degli standard, quindi 37,5 mq per un valore di 4.500 €. Quindi il contributo di attivazione è pari a 4.500 €.
Si devono comunque reperire 37,5 mq di standard (parcheggi) .
Se non sono reperibili, è possibile utilizzare il contributo di attivazione a compensazione dello standard non reperito.
Rimane la monetizzazione di 4.500 € residui.
È possibile una compensazione parziale in caso di reperimento parziale dei parcheggi.

Esempio di compensazione parziale

Apertura di negozio di vicinato con 100 mq di superficie di vendita
Standard da assicurare 75 mq in servizi e parcheggi.
È possibile monetizzare solo il 50 % degli standard, quindi 37,5 mq per un valore di 4.500 €. Quindi il contributo di attivazione è pari a 4.500 €.
Si devono comunque reperire 37,5 mq di standard (parcheggi) .
Se sono reperibili solo in parte, è possibile utilizzare parzialmente il contributo di attivazione a compensazione dello standard non reperito come da seguente esemplificazione:
100 mq di superficie di vendita con contributo di attivazione 4.500 €.
Si devono reperire 37,5 mq di standard (parcheggi) ma ciò è possibile solo per 20 mq.
Lo standard NON reperito è di 17,5 mq che può essere compensato con 2.100 € del contributo di attivazione (17,5 mq x 120 €/mq).
Quindi la monetizzazione residua a carico dell'operatore è di 2.100 € utilizzata per lo standard non reperito obbligatorio.

ART. 4 BIS – MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI

Il reperimento delle aree a servizi obbligatori non soggette a monetizzazione di cui all'articolo precedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.2 delle NTA del PdS, si intende soddisfatto anche con l'assoggettamento ad uso pubblico del suolo mediante atto notarile debitamente registrato e trascritto.

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'A.C. quantificato in €/mq. 120,00 (così come indicato negli esempi di calcolo del presente regolamento).

L'A.C. valuterà la richiesta di riscatto e, nel caso in cui la ritenesse meritevole di accoglimento, provvederà con atto deliberativo di giunta ad approvare la relativa bozza di convenzione che sarà soggetta a registrazione.

Nella convenzione di cui sopra, il titolare dell'attività dovrà comunque garantire la destinazione ad uso parcheggio dell'area riscattata, 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 site sull'intero 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 del permesso di costruire, della SCIA edilizia oppure della SCIA 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 autonomamente dal proprietario preliminarmente alla scia commerciale contestualmente al permesso di costruire od alla Scia edilizia indicando per quale tipologia di contributi viene presentata la richiesta tra quelle definite al precedente articolo

Il contributo verrà determinato direttamente dall'ufficio tecnico secondo la richiesta presentata ed i criteri previsti dal presente regolamento.

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 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

Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del consiglio comunale precisando che saranno prese in considerazione esclusivamente le domande presentate successivamente a tale data.

ART. 7 – DURATA

Il presente regolamento scadrà alla conclusione del terzo anno dall'entrata in vigore secondo l'art 6. Il Comune, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale in funzione dei risultati ottenuti potrà prorogarne la validità