



**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

**DIREZIONE CENTRALE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

*Servizio sostegno e promozione comparti  
commercio e terziario*

**Trieste, 3 luglio 2006**

34122 – Via Trento, 2

Tel. 040 3772448

Fax 040 3772446

**Prot.** 18623/PROD.COMM.

**Rif.** Prot. 0037761/P dd. 13/06/06

Al Comune di

**Alleg.**

**Oggetto:** DPR 138/2003, art. 10, comma 6.

Saturazione e ampliamento del 30%

Con la nota sopra emarginata del Comune in indirizzo sono stati formulati specifici quesiti relativamente alla disciplina di cui all'oggetto; in proposito si ritiene di evidenziare quanto segue.

## **GENERALITA'**

L'articolo 10, comma 6, del DPR 138/2003, come modificato dall'articolo 7 del DPR 140/2005, stabilisce che *<<Nei Comuni che abbiano provveduto all'approvazione del Piano di settore dal quale risulti che non sia disponibile superficie di vendita per grandi strutture, quelle già esistenti possono essere ampliate nel limite del 30% della superficie di vendita autorizzata per grandi strutture, nell'arco temporale del quadriennio, ed in ogni caso entro il limite massimo di 15.000 mq. di superficie di vendita complessiva. L'ampliamento del 30% non si applica sulle superfici incrementali previste dal Piano per la grande distribuzione per insediamenti di grandi strutture di vendita con superficie coperta complessiva superiore a mq. 15.000.>>*.

La prima considerazione da farsi è che la norma in argomento non può trovare applicazione relativamente alle superfici commerciali superiori ai 15.000 mq; per queste fattispecie sussiste una riserva esclusiva in capo al Piano regionale per la grande distribuzione; inoltre l'inciso *<<nei Comuni (dove) risulti che non sia disponibile superficie di vendita per grandi strutture>>* non può concernere i Comuni in cui sussista una qualche disponibilità di superficie, quale risultante dal Piano di settore, ma sia stata in seguito esaurita con il rilascio di autorizzazioni: la deroga riguarderà soltanto i Comuni dove, a seguito del calcolo alternativo delle metrature come da allegati A1 A2 A3, il risultato sia una indisponibilità *ab origine* di superficie (si vedano comunque i cinque casi di seguito riportati).

Ulteriore puntualizzazione attiene agli esercizi commerciali ampliabili del 30% (si ribadisce che l'indice del 30% riguarda esclusivamente ipotesi di ampliamento), i quali possono essere solo *le grandi strutture già esistenti* e pertanto qualificate come tali dal Piano comunale di settore; il Piano comunale di settore trova la propria disciplina nella legge regionale 52/1991, il cui articolo 34 recita: <<1. *I piani comunali di settore, elaborati in applicazione di leggi dello Stato o della Regione o su iniziativa autonoma del Comune, sono strumenti finalizzati a disciplinare modalità di esercizio di attività di rilievo sociale, economico ed ambientale relativamente all'intero territorio comunale.* 2. *I piani comunali di settore integrano le indicazioni del PRGC e costituiscono, ove necessario, variante al piano stesso, purché rientrino nella flessibilità definita ai sensi dell'articolo 30, comma 5, lettera b), numero 1 bis*<sup>1</sup>, o ai sensi dell'articolo 32 bis, comma 1<sup>2</sup>; in caso contrario, le procedure di adozione e approvazione sono quelle indicate agli articoli 31, 32 e 33<sup>3</sup>>>.

Con la sentenza n. **2278** del **29 aprile 2002**, il **Consiglio di stato, sezione V**, ha statuito che <<*nella regione Friuli Venezia Giulia, l'atto regionale di conferma dell'esecutività di uno strumento urbanistico comunale non presenta carattere meramente confermativo, ciò anche nella procedura semplificata di opposizione introdotta dalla l. reg. Friuli Venezia Giulia 19 novembre 1991 n. 52, ove il piano regolatore generale e le sue varianti sono attribuibili sia al Comune sia alla Regione, quando siano intervenute riserve vincolanti sul provvedimento di adozione, comportando esse l'invio dell'atto comunale di approvazione dello strumento della Giunta per il provvedimento conclusivo dell'iter approvativo; pertanto, la conferma delle esecutività esprime la necessaria partecipazione della regione alla formazione di detto strumento urbanistico e non l'esercizio di una semplice potestà di controllo, con la conseguenza che dalla mera deliberazione di approvazione della variante non può derivare quella esecutività dello strumento urbanistico che discende solo dal provvedimento regionale di conferma e della sua pubblicazione nel B.U.R. e che l'impugnazione di ogni determinazione urbanistica, per la cui approvazione si sia reso necessario l'atto di conferma dell'esecutività, va notificato alla regione in quanto atto finale dell'intero procedimento approvativo dello strumento urbanistico*>>.

Il riferimento alla L.R. 52/1991 ed alla sentenza del Consiglio di Stato n. 2278/2002 possiedono l'esclusiva funzione di affrontare la problematica della possibilità di utilizzo

---

<sup>1</sup> Art. 30 - Contenuti ed elementi (del PRGC) <<5. Il PRGC disciplina l'uso del territorio con strumenti grafici e normativi: (...) b) strumenti normativi: (...) 1 bis) relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, riferiti agli specifici contenuti del piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano medesimo; la flessibilità non può consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano superiore al 10 per cento, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale; (...)>>

<sup>2</sup> Art. 32 bis - Adozione ed approvazione di varianti <<1. Sono soggette alle procedure d'adozione ed approvazione stabilite dal presente articolo le varianti allo strumento urbanistico in vigore: a) aventi contenuto che rispetti il limite di flessibilità definita ed indicata nella relazione di cui all'articolo 30, comma 5, lettera b), numero 1 bis; b) che prevedono la rettifica della perimetrazione delle zone omogenee B, C, D, G, H ed I entro il limite del 10 per cento delle superfici previste, ferma restando la quantità complessiva delle superfici previste per ogni zona omogenea; c) aventi ad oggetto le norme di attuazione che prevedono l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria delle zone residenziali B, non superiore al 20 per cento; d) aventi ad oggetto le norme di attuazione che non attengono all'indice di edificabilità territoriale e fondiaria ed al rapporto di copertura, fermo restando quanto previsto alla lettera c); e) aventi ad oggetto l'individuazione di nuove aree per opere pubbliche.>>

<sup>3</sup> Art. 31 – Direttive per la formazione (nuovo PRGC e varianti); art. 32 - Adozione ed approvazione (PRGC e varianti); art. 33 – Validità temporale (PRGC) e varianti.

temporale dell'indice di ampliamento del 30%; in altre parole, ci si chiede se tale ampliamento sia consentito già al momento della pura e semplice approvazione del Piano di settore da parte del Comune, secondo la formula letterale del comma 6 del novellato articolo 10 del DPR 138/2003 (*nei Comuni che abbiano provveduto all'approvazione del Piano di settore*), oppure se sia necessario attendere la piena esecutività di questo strumento comunale: tanto la normativa vigente (L.R. 52/1991), quanto la giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 2278/2002) fanno propendere per la seconda soluzione.

## **IPOTESI SPECIFICHE**

Si esaminano di seguito cinque ipotesi che possono verificarsi in sede di predisposizione del Piano comunale di settore, ribadendosi che le metodologie di calcolo di cui agli allegati A1, A2, A3 sono alternative (cfr. circolare prot. 7293/COMM. dd. 3 luglio 2003, pag. 16).

CASO 1. Dal calcolo delle metrature, nel Comune non risulta disponibilità di superficie per nessuno dei due settori (alimentare e non alimentare); la condizione è di saturazione piena, pertanto l'ampliamento del 30% viene consentito per entrambi i settori merceologici.

CASO 2. Dal calcolo delle metrature, nel Comune non risulta disponibilità di superficie per solo uno dei due settori merceologici; l'ampliamento del 30% viene consentito esclusivamente per il settore merceologico "saturo".

CASO 3. Dal calcolo delle metrature, nel Comune risulta disponibilità di superficie per entrambi i settori merceologici, però dalla strutturazione del Piano di settore tutte le superfici sono state dettagliatamente allocate/azionate/assegnate; nella fattispecie, non si è in presenza di una condizione di saturazione, pertanto non sarà ammissibile l'ampliamento del 30%.

CASO 4. Dal calcolo delle metrature, nel Comune risulta disponibilità di superficie per entrambi i settori merceologici, però dalla strutturazione del Piano di settore viene deciso di utilizzare solo una parte della superficie disponibile; nuovamente non si è in presenza di una condizione di saturazione, pertanto non sarà ammissibile l'ampliamento del 30%.

CASO 5. Dal calcolo delle metrature, nel Comune risulta disponibilità di superficie per entrambi i settori merceologici, però dalla strutturazione del Piano di settore viene deciso di utilizzare solo una parte della superficie disponibile; il residuo verrà messo a disposizione previo bando ad evidenza pubblica; la fattispecie è simile a quella del punto 4, la soluzione pertanto sarà la medesima.

Distinti saluti.

**IL VICEDIRETTORE CENTRALE**

- dott. Franco MILAN -

RBr/