



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE LAVORO, FORMAZIONE,  
COMMERCIO E PARI OPPORTUNITÀ

tel + 39 040 377 5287  
fax + 39 040 377 5250

lav.form.comm@regione.fvg.it  
lav.form.comm@certregione.fvg.it  
I - 34133 Trieste, via San Francesco 37

prot. n. **0016915/P-/COM-4-8** (29/05/PQ) Al Comune di  
riferimento: prot. 0012885 dd. 24.09.2010  
allegato  
Trieste, **20 ottobre 2010**

oggetto: **LR 29/2005 – Complessi commerciali: qualificazione, destinazioni d'uso e integrazione fisico – funzionale.**

Con la nota sopra emarginata del Comune in indirizzo, sono stati formulati una serie di quesiti in merito alle problematiche di cui all'oggetto; a livello preliminare, si puntualizza una volta di più che la Direzione scrivente non può essere interpellata su procedure di piena competenza dell'Ente locale, le quali vanno disciplinate attualmente negli atti regolamentari degli Enti medesimi; ad ogni buon conto, a livello meramente collaborativo, può sostenersi che la qualificazione di una struttura di vendita come complesso commerciale, effettuata direttamente nel Piano di settore, non possa venir meno senza una modifica del Piano in argomento, se questo non contiene, nella fattispecie, precise norme procedurali.


Per quanto concerne la *necessaria prevalenza della destinazione commerciale*, affinché una struttura commerciale possa qualificarsi come "complesso", la puntualizzazione è contenuta nella nota DCAP prot. n. 20283/ PROD.COMM-29/05/PQ dd. 11 agosto 2010, in cui, tra l'altro si esplicita la nozione di integrazione fisico – funzionale.

Infine, con riferimento alla *destinazione d'uso di servizio*, si rinvia alla circolare congiunta prot. n. 8238/ PROD.COMM-29/05/PQ dd. 12 aprile 2010.

Distinti saluti.

**IL VICEDIRETTORE CENTRALE**  
– dott. Terzo Unterweger Viani –

Responsabile dell'istruttoria: *Bracale Riccardo (disciplina del commercio)*  
telefono: 040 3772448  
e.mail: [riccardo.bracale@regione.fvg.it](mailto:riccardo.bracale@regione.fvg.it)

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	
Servizio sostegno e promozione comparti commercio e terziario	serv.commercio.terz@regione.fvg.it tel + 39 040 377 2405 fax + 39 040 377 2446 I - 34133 Trieste, via Carducci 6

prot. n. **20283/** PROD.COMM-29/05/PQ  
riferimento: **prot. PMT/U/12261/4.411**  
**(306/10) dd. 22 luglio 2010**  
allegato  
Trieste, **11 agosto 2010**

Alla Direzione Centrale

**oggetto: Comune di (...) – PRGC (...) – Complesso commerciale: identificazione.**

Con la nota sopra emarginata della Direzione in indirizzo, è stata prospettata la fattispecie dell'insediamento di una zona HG mista, a confine con il cosiddetto (*omissis*: denominazione CC), destinata ad attività commerciali e ad altre funzioni accessorie, al cui interno si intendono allocare esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500; viene richiesto se il tutto possa configurarsi o meno come "complesso commerciale", ai sensi della legge regionale n. 29/2005, articolo 2, comma 1, lettera l), preso atto che la citata zona HG è servita dalla stessa viabilità che attualmente è a servizio dell' (*omissis*: denominazione CC).

Si premette che il complesso commerciale è definito dalla citata legge regionale n. 29/2005 <<*un insieme di più esercizi sia di vicinato, che di media o grande struttura, insediati in uno o più edifici, **funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico Piano attuativo la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a metri quadrati 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago***>>.

Tralasciando l'ipotesi dell'appartenenza ad un unitario Piano attuativo (la qualificazione di "complesso", infatti, avverrebbe *ipso iure*, e sempre che risultasse sussistente la prevalenza di destinazione d'uso commerciale, prevalenza richiesta, comunque, anche per il caso dell'integrazione fisico – funzionale, come delineata dall'articolo 5, comma 7, del DPR n. 069/Pres./2007), si puntualizza che l'integrazione fisico – funzionale, prescritta nella definizione di legge, si verifica qualora il contesto complessivo, in cui ogni singola attività di vendita è allocata, presenta caratteristiche strutturali (non solo edilizie, ma anche di parcheggio, di viabilità, di servizi – uffici, studi, banche, incluse le attività di somministrazione e di intrattenimento e svago – ) tali da configurare il tutto come un *unicum*.

Se il competente Ministero (cfr. risoluzione MiSE n. 511206 dd. 12 settembre 2002) ha escluso la configurazione di un centro commerciale, relativamente ad una fattispecie che si concretizzava nella esistenza di due o più esercizi di commercio, i quali condividevano le sole aree di parcheggio, restando, per il resto, *strutturalmente* del tutto separati, allo stesso modo, non può dirsi realizzato un complesso commerciale, ai sensi all'articolo 2, comma 1, lettera l), della legge regionale n. 29/2005, sulla base dell'unico presupposto consistente nella medesima viabilità a servizio di più strutture di vendita, qualora, nello specifico, rimangano del tutto distinte le aree di parcheggio e, soprattutto, non vengano realizzate infrastrutture di comune servizio tra gli esercizi commerciali, evitando così la configurazione della più volte richiamata integrazione fisico – funzionale, quale *condicio sine qua non* ai fini della qualificazione di una grande struttura come complesso commerciale.

Concludendo, per quanto di competenza della scrivente, si ritiene sussista la qualificazione di complesso commerciale solo in presenza di più esercizi di vendita (vicinato, media o grande struttura), allocati in edifici integrati tra loro fisicamente o funzionalmente, a prevalente destinazione d'uso commerciale, accanto anche ad altri servizi diversi da quelli prettamente di commercio, demandandosi ogni ulteriore valutazione, concernente gli specifici aspetti urbanistico – edilizi, alla Direzione in indirizzo.

Distinti saluti.

**IL VICEDIRETTORE CENTRALE**  
dott. Lucio CHIARELLI

*Responsabile del procedimento:* dott.ssa Sabrina Miotto  
telefono: 040 3772405  
e.mail: [sabrina.miotto@regione.fvg.it](mailto:sabrina.miotto@regione.fvg.it)

*Responsabile dell'istruttoria:* Bracale Riccardo  
telefono: 040 3772448  
e.mail: [riccardo.bracale@regione.fvg.it](mailto:riccardo.bracale@regione.fvg.it)