



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Servizio sostegno e promozione
comparti commercio e terziario

serv.commercio.terz@regione.fvg.it
tel 040 377 2405
fax 040 377 2446
I - 34132 Trieste, via Trento 2

protocollo n. /PROD.COMM. Al Comune di
riferimento **prot. 3404 dd. 21/02/2008**
allegato
Trieste,

oggetto: **LR 29/2005 – CCD/complesso commerciale: gestione delle unità di vendita**

Con la nota a margine citata del Comune in indirizzo, è stato richiesto un parere in merito alla gestione delle singole unità di vendita allocate all'interno di un CCD/complesso commerciale, in particolare per quanto riguarda la problematica del passaggio della titolarità aziendale dal "promotore" della grande struttura ai singoli operatori delle unità menzionate.

Si ritengono, in proposito, indispensabili alcune puntualizzazioni preliminari. Ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 29/2005, le nuove aperture, gli ampliamenti (di superficie), i trasferimenti di sede e le concentrazioni << delle **grandi** strutture di vendita, costituite da singoli esercizi o centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, sono soggetti ad **autorizzazione** del Comune, in conformità a quanto previsto dal Piano comunale di settore del commercio>>; a sua volta, la disposizione regolamentare, di cui all'articolo 5, comma 4, del DPR 069/2997, specifica che, nell'osservanza della superficie complessiva di vendita, relativamente a ciascuno dei settori merceologici alimentare e non alimentare, e ferma restando la percentuale minima del 25 per cento di superficie del piccolo – medio dettaglio all'interno dei centri commerciali, << sono sempre **autorizzati**, anche nelle more dell'approvazione del Piano di settore (...), le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di sede e le concentrazioni che avvengono **all'interno** dei centri commerciali al dettaglio o dei complessi commerciali>>.

Dalle disposizioni evidenziate si ricavano agevolmente due precetti.

1. I centri commerciali al dettaglio, e lo stesso principio è valevole pure per i complessi commerciali, sono strutture **unitarie** di grande dettaglio, ossia concretizzano una tipologia specifica di esercizio di grande dettaglio accanto ed al pari del singolo esercizio isolato; già il Minindustria (ora MSE), con la circolare 8 aprile 1994, n. 3334, ha avuto occasione di puntualizzare che il CCD non è una serie di esercizi che casualmente si trovano ad essere ubicati in uno stesso ambito spaziale, reciprocamente ininfluenti, è invece una struttura che viene autorizzata e funziona come struttura unitaria, anche quando gli esercizi che la costituiscono non appartengono ad un solo soggetto; la direttiva del Ministero è stata confermata, a livello giurisprudenziale, dalle sentenze del Consiglio di Stato, sez. V, n. 1527 dd. 8 novembre 1995, n. 4790 dd. 28 giugno 2004 e n. 638 dd. 15 febbraio 2007, dove si è puntualizzato che il CCD << rappresenta una peculiare modalità di esercizio dell'attività commerciale, caratterizzata dal fatto che questa si svolge in un'unica struttura, a tanto specificatamente destinata, per mezzo di una pluralità di esercizi commerciali che condividono infrastrutture, spazi e servizi comuni, gestiti unitariamente e, pertanto, funzionali a tale modo di svolgere l'attività commerciale. Si tratta, in altri

termini, di una struttura connotata dalla sua unitarietà per la specifica destinazione del tutto e di ciascuno dei suoi elementi strutturali e funzionali>>.

2. Dalla semplice lettura delle sopra riportate disposizioni di legge (articolo 13) e di regolamento (articolo 5, comma 4), si evince che due sono i tipi di provvedimento autorizzatorio che intervengono nelle fattispecie dei CCD/complexi commerciali, il primo relativo alla struttura commerciale nel suo complesso (cosiddetta autorizzazione “madre”), il secondo attinente alla singola unità di vendita allocata all'interno dei medesimi CCD/complexi commerciali (cosiddetta autorizzazione “figlia”); per tale motivo, la Direzione scrivente è stata costante nell'affermare che non possono giuridicamente sussistere complessi commerciali “di fatto” (il problema non si pone per i CCD), in quanto queste strutture devono comunque ricevere **per legge una qualificazione amministrativa formale** (almeno tramite nulla – osta o Piano comunale di settore). L'inscindibile correlazione tra titolo autorizzativo “madre” e titolo autorizzativo “figlia” comporta <<imposizione di un rapporto di presupposizione – consequenzialità tra i provvedimenti suddetti, tale che il previo ottenimento dell'autorizzazione generale per il centro commerciale sia presupposto per il rilascio dei titoli relativi ai singoli esercizi commerciali ivi ubicati>>: in tal senso si è espresso il Consiglio di Stato, con la citata sentenza 638/2007, dove inoltre viene sottolineato <<inconciliabilità della tesi opposta, (cioè) affermativa della possibile autonomia dei titoli abilitativi particolari, (quindi, di conseguenza) la necessaria subordinazione della (singola) autorizzazione commerciale al previo rilascio del titolo concernente in generale il centro commerciale>>.

Alla luce della disamina fin qui condotta, deve concludersi, qualora il promotore (e titolare dell'autorizzazione madre) non intenda attivare esso stesso l'azienda inerente una specifica unità commerciale per poi cederla in affitto (subingresso), escluso, inoltre, il ricorso alla gestione di reparto per volontà degli interessati, che la soluzione ottimale sia quella di rilasciare l'autorizzazione figlia direttamente in capo a chi opera nelle singole unità di vendita, in quanto trattasi di titolo amministrativo che non può essere portato fuori dalla grande struttura, non essendo titolo autonomo rispetto all'autorizzazione madre, la quale, invece, rimane comunque intestata al promotore del CCD.

Distinti saluti

IL DIRETTORE CENTRALE

dott.ssa Antonella MANCA

Responsabile del procedimento: dott.ssa Sabrina Miotto
telefono: 040 3772405
e.mail: sabrina.miotto@regione.fvg.it

Responsabile dell'istruttoria: Bracale Riccardo
telefono: 040 3772448
e.mail: riccardo.bracale@regione.fvg.it