



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

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

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