



Prot. n. 0250203
del 9/11/2006

OGGETTO: Ampliamento attività commerciale - conteggio superficie ai fini della verifica di compatibilità rispetto a quanto prescritto nel P.R.G

Il Comune rileva che “il Piano Regolatore generale adeguato al P.P.A.R. vigente nel comune” suddivide il territorio “in zone, sottozone ed aree” per le quali le norme tecniche di attuazione “disciplinano: gli strumenti d’intervento, le norme per le destinazioni d’uso previste o ammesse, eventualmente regolate con percentuali, le norme per le categorie d’intervento prescritte o ammesse, le norme edilizie quantitative (indici numerici e parametri)”, facendo notare che le zone produttive “D” vengono divise in cinque sottozone (da D1 a D5) e che “nella sottozona D1, sono ammesse le destinazioni commerciali al dettaglio per una SUL massima pari al 30% della SUL complessiva”.

Fa poi presente che una ditta ha richiesto l’inserimento di una attività commerciale nella sottozona D1 superando con la sua richiesta il predetto limite del 30% stabilito dal PRG ma sostenendo che “il calcolo del limite va riferito alla sola superficie di vendita, in quanto le attività commerciali vengono disciplinate da una normativa di settore che è la L.R. 26/99 e s.m.i.”

Il Comune ritiene invece che “il limite stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. è riferito all’intera SUL destinata per tale attività, non potendo affatto escludere i locali di magazzino a servizio dell’attività stessa, poiché in tal caso il frazionamento delle singole attività e dei locali di servizio porterebbero ad una destinazione dell’edificio che non è sicuramente quella programmata nella pianificazione” e chiede se tale valutazione “può considerarsi corretta ai fini del rilascio del permesso di costruire”.

Si ritiene corretta la sopra riportata valutazione **del Comune**. Infatti l’art. 7, comma 2, della legge regionale 4 ottobre 1999, n. 26, nel testo modificato dall’art. 4 della legge regionale 15 ottobre 2002, n. 19 (al quale fa di sicuro riferimento la ditta richiedente) definisce la “superficie di vendita” solo ai fini dell’applicazione dei parametri di cui alla Tabella D allegata alla legge, che sono necessari per calcolare la superficie dei parcheggi di cui debbono essere obbligatoriamente dotate le medie e grandi strutture di vendita.

Infatti la Tabella D allegata alla L.R. n. 26/1999, anch’essa integralmente sostituita dall’art. 33 della L.R. n. 19/2002, consente di calcolare la dimensione dei parcheggi dei medi e grandi esercizi commerciali facendo riferimento soltanto alla loro “superficie di vendita”.

Tale normativa non può perciò essere utilizzata per interpretare ed applicare le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali sulle destinazioni d’uso ammesse nelle varie zone del territorio e sulle relative norme edilizie, fatta eccezione per la determinazione delle superfici dei parcheggi necessari per le medie e grandi strutture di vendita poiché in tal caso quanto stabilito dall’art. 7 della L.R. n. 26/1999 prevale “sulle eventuali diverse disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, nonché sulle altre norme comunali in materia edilizia” (art. 7, comma 8, della L.R. n. 26/1999 nel testo vigente).