



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. **16837/PROD.COMM-29/05/PQ**  
riferimento: **pr. 11.03/2467 dd. 21/06/2010**  
allegato  
Trieste, **6 luglio 2010**

Al Comune di

Alla Direzione Centrale Pianificazione Territoriale,  
Autonomie Locali e Sicurezza  
Via Giulia, 75/1  
34126 – **TRIESTE**

oggetto: **leggi regionali nn. 29/2005 e 19/2009: dotazione di parcheggi a servizio di una media struttura oggetto di ampliamento.**

Con la nota sopra emarginata del Comune in indirizzo, sono stati formulati una serie di quesiti, di seguito in evidenza, attinenti la problematica di cui all'oggetto; in collaborazione con la Direzione Centrale Pianificazione Territoriale, Autonomie Locali e Sicurezza, si ritiene di puntualizzare quanto segue.

La fattispecie preliminare concerne il già perfezionato rilascio del provvedimento regionale di nulla osta, ai sensi dell'abrogata legge regionale n. 41/1990, nonché della conseguente autorizzazione amministrativa del Comune, relativi ad un esercizio di vendita di media struttura maggiore (superficie di vendita pari a mq. 779), allocato in centro storico, per il quale risulta prescritta una dotazione di parcheggi pertinenziali pari al 100 per cento della superficie di vendita; con l'entrata in vigore della legge regionale n. 29/2005, sono state introdotte ampie deroghe, ai sensi del comma 2 dell'articolo 110, agli standard urbanistici sui parcheggi a servizio degli esercizi commerciali, soprattutto se ubicati nei centri storici, con la conseguenza che tali deroghe, da parte dell'operatore, si ritengono prevalenti anche nei confronti delle pregresse statuizioni.

In proposito, la chiara disposizione transitoria, di cui all'articolo 110, comma 9, della legge regionale n. 29/2005, sancisce che <<ai procedimenti in corso all'entrata in vigore della presente legge (e, a maggior ragione, ai procedimenti già conclusi) continuano ad applicarsi le norme previgenti>>: pertanto, una puntuale prescrizione di nulla osta, proprio perché il relativo provvedimento si è perfezionato ai sensi di una specifica e vigente disciplina, non può considerarsi caducata *sic et simpliciter*, alla luce di una mera modifica normativa, dovendo eventualmente la fattispecie costituire oggetto di una nuova valutazione a seguito di istruttoria, attivata d'ufficio o su istanza di parte, alla luce del quadro legislativo sopravvenuto.

Premesso un tanto, si prospetta un intervento edilizio di ampliamento della superficie di vendita, inerente l'esercizio commerciale in discorso, senza la sussistenza della relativa disponibilità di parcheggi pertinenziali; si ribadisce che l'esercizio è allocato nel centro storico,

quindi, ai sensi dell'articolo 110, comma 2, della legge regionale n. 29/2005, le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi <<in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003 (...) non trovano applicazione. Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla data del 18 giugno 2003, siano localizzati all'interno del centro storico, così come definito dagli strumenti urbanistici comunali, la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data>>.

In proposito, si rileva che, ai sensi delle definizioni contenute nell'articolo 3, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale n. 19/2009 (codice regionale dell'edilizia), si intende per <<edificio: (una) costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi>> e per <<unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali e' destinato>>; l'unità immobiliare, quindi, può identificarsi senz'altro con l'intero edificio, ma anche con una sola parte del medesimo.

Ne consegue, alla luce delle discipline di settore, sia dell'edilizia, sia del commercio, che se l'ampliamento di un'unità immobiliare si realizza, per intero, all'interno di un edificio preesistente alla data del 18 giugno 2003, edificio che non viene a sua volta interessato da interventi di ampliamento nel suo complesso (proprio a tale caratteristica fa riferimento la circolare congiunta prot. n. 8238/PROD.COMM-29/05/PQ dd. 12 aprile 2010, nella parte dedicata alla "Disposizioni transitorie"), la fattispecie è totalmente rapportabile alla deroga di cui all'articolo 110, comma 2, della legge regionale n. 29/2005.

I riferimenti alle nozioni generali di <<ampliamento>> e di <<ristrutturazione>>, contenuti nelle lettere b) e c)<sup>1</sup> del comma 1 dell'articolo 4 del codice regionale dell'edilizia, si ritiene debbano essere concretizzati in relazione alle puntuali ipotesi di applicazione e, nel caso in esame, si ribadisce che non viene realizzata una modifica globale, in aumento, della consistenza originaria dell'intero edificio; tra l'altro, anche sotto il profilo edilizio, l'ampliamento di superficie rimane pur sempre un ampliamento (a prescindere se realizzabile in attività libera, DIA, permesso a costruire, a seconda dell'entità dimensionale specifica), al pari del diritto amministrativo del commercio, che considera l'ampliamento estensione della superficie di vendita esistente, fattispecie diversa e differentemente regolamentata dalla nuova apertura.

---

<sup>1</sup> Si riporta il testo delle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 4 legge regionale n. 19/2009.

<<b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico - architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico - sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge>>.

In definitiva, la disposizione, di cui all'articolo 18, comma 5, della legge regionale n. 29/2005 (<<Per i nuovi insediamenti di medie strutture di vendita localizzati all'interno dei centri storici, gli standard urbanistici delle aree da riservare a parcheggio possono essere ridotti del 50 per cento dall'Amministrazione comunale, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti>>), va letta con riferimento alle nuove allocazioni, inclusi gli ampliamenti, di esercizi commerciali di media struttura in edifici, o porzioni di edifici, esistenti successivamente alla data del 18 giugno 2003.

Per quanto concerne i commi 3 e 4<sup>2</sup> dell'articolo 18 della legge regionale n. 29/2005, trattasi di disposizioni destinate esclusivamente alle grandi strutture di vendita, non potendosi, di conseguenza, effettuare una loro applicazione, per analogia, anche agli esercizi di medio dettaglio.

Infine, un'ulteriore puntualizzazione, sempre in tema di parcheggi; la legge regionale n. 29/2005, all'articolo 2, lettere q) e r) contiene le definizioni, rispettivamente, di <<superficie coperta di un edificio>> (la sua proiezione ortogonale sul lotto di pertinenza, escluse le pensiline, gli sporti di gronda e gli aggetti a tutela del fabbricato e delle vetrine, a protezione dell'ingresso, e comunque non utilizzate per l'esposizione di merci) e di <<superficie coperta complessiva>> (la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani, la superficie coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinate agli usi anzidetti); in virtù di quanto esplicitato nelle nozioni di legge, resta esclusa dal calcolo di queste superfici quella destinata a parcheggio coperto.

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

---

<sup>2</sup> Si riporta il testo dei commi 3 e 4 dell'articolo 18 della legge regionale n. 29/2005.

<<3. Nelle zone destinate all'insediamento di esercizi di grande distribuzione la consistenza dei parcheggi deve essere progettata complessivamente per tutta la relativa superficie, mediante la previsione e realizzazione di aree verdi attrezzate, alberature, percorsi pedonali e ciclabili che migliorino la qualità dell'insediamento assicurando continuità con le eventuali zone limitrofe commerciali, produttive o di servizio.

4. I titolari di grandi strutture di vendita già insediate devono uniformarsi alle prescrizioni di cui al comma 3, relativamente alle aree destinate a parcheggio, nel caso in cui chiedano ampliamenti della superficie di vendita esistente alla data di entrata in vigore della presente legge. Tale prescrizione non si applica agli ampliamenti della superficie di vendita esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, operati dai titolari di grandi strutture di vendita già insediate, ubicate in aree pedonali o in zone soggette a traffico limitato o in centro storico.>>