

PROROGA AMPLIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

Domanda:

A seguito dell'accoglimento di specifica istanza, è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa all'ampliamento della superficie di vendita di una grande struttura in forma unitaria (tipologia centro commerciale) per una quota pari a 7.000 mq, interamente dedicati alla vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare.

L'attivazione della superficie di vendita ampliata era subordinata alle prescrizioni dettate in sede di conferenza di Servizi Regionale. In particolare, l'apertura della superficie di vendita in questione sarebbe potuta avvenire solamente dopo il completamento ed il collaudo di alcune opere viabilistiche individuate come necessarie dalla Conferenza di Servizi, opere da eseguirsi da parte dell'ente proprietario della strada sulla quale dette opere insistono.

In vista della scadenza del termine biennale per l'attivazione della superficie di vendita ampliata, la società titolare del centro commerciale ha presentato una memoria con la quale ha fatto presente come, a suo giudizio, il termine biennale previsto per l'attivazione dell'ampliamento non sarebbe ancora incominciato a decorrere a fronte di motivi oggettivi, indipendenti dalla sua volontà. Innanzitutto la gara per l'appalto dei lavori di realizzazione delle opere viabilistiche, indetta dall'ente titolare della strada, sarebbe tuttora in corso.

Inoltre gli enti competenti non avrebbero ancora rilasciato le autorizzazioni igienico-sanitarie e il Certificato di Prevenzioni Incendi necessari all'apertura della struttura. Conclude la società affinché il Comune prenda atto che il termine biennale di cui all'art. 22 D.lgs. 114/1998 per l'attivazione della nuova superficie di vendita, non ha ancora cominciato a decorrere ed, in via subordinata, che il Comune conceda una proroga di due anni all'attivazione della superficie ampliata.

Si chiede di sapere se l'interpretazione dell'art. 22 D.lgs. 114/1998 data dalla società titolare del centro commerciale possa ritenersi corretta e, in caso contrario, se sussistano giustificati motivi per la concessione di una proroga all'attivazione della superficie di vendita ampliata.

Risposta:

Quanto alla data di decorrenza del termine biennale per l'attivazione della superficie di vendita ampliata, si ritiene che la stessa coincida con quella del formale rilascio dell'autorizzazione all'ampliamento della grande struttura. Ciò si ricava dal dato letterale della normativa di riferimento; l'articolo 22 D.lgs. 114/1998 prevede infatti che l'autorizzazione è revocata qualora il titolare "...non inizia l'attività di una media struttura di vendita entro un anno dalla data del rilascio o entro due anni se trattasi di una grande struttura di vendita, salvo proroga in caso di comprovata necessità;...".

Allo stesso modo l'articolo 5 bis della Legge Regione Lombardia 23.07.1999 n. 14, introdotto dalla recente Legge Regionale 29.06.2009 n. 9, dispone che "L'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita è revocata qualora il titolare non inizi l'attività commerciale entro due anni dal rilascio."

Oltre alla lettera della legge, sussistono argomenti di carattere logico-sistematico per ritenere che il termine di due anni per l'attivazione inizi a decorrere dalla data del formale rilascio.

Infatti, se detto termine iniziasse a decorrere solamente dal completamento degli interventi edilizi riferiti allo stabile ove l'autorizzazione dovrà essere attivata, nonché al rilascio di tutti i nulla-osta, permessi ed altri atti di assenso previsti dalla legge, non avrebbe alcun senso aver previsto la possibilità di concedere una proroga del termine all'attivazione, considerato che non sussisterebbero più i motivi oggettivi indipendenti dalla volontà dell'interessato (ultimazione lavori, ritardo nel rilascio delle autorizzazioni) che soli giustificano la concessione della proroga.

Ciò detto, occorre ora valutare il ricorrere o meno dei giustificati motivi per concedere la proroga del termine biennale per l'attivazione della superficie ampliata comunque richiesta dalla società interessata.

L'impossibilità per la società titolare dell'autorizzazione di attivare la stessa entro il biennale previsto dalla legge, dipenderebbe dal fatto che i lavori per la realizzazione delle opere viabilistiche prescritte dalla Conferenza di Servizi non risultano ancora iniziati, poiché l'Ente titolare della strada (soggetto terzo rispetto al titolare dell'autorizzazione) non ha ancora terminato le gare d'appalto per l'affidamento dell'incarico alla realizzazione degli interventi.

Inoltre, anche gli interventi edilizi per la realizzazione della nuova porzione del fabbricato del centro commerciale destinato ad ospitare la superficie ampliata non sono stati ancora terminati.

A riguardo, in considerazione del fatto che i relativi permessi di costruire sono stati rilasciati solo di recente, data la validità triennale sancita dalla legge per detti provvedimenti, la società può ritenersi pienamente legittimata a terminare detti lavori nei tre anni successivi a quello del loro rilascio.

Le suddette circostanze risultano confermate dal parere, favorevole alla proroga, espresso dall'Ufficio comunale che ha rilasciato i permessi di costruire e che per conto del Comune monitora l'esecuzione delle opere viabilistiche.

Tutto ciò considerato, si ritiene che, nel caso di specie, sussistano le cause non imputabili al titolare dell'autorizzazione che giustificano la concessione di una proroga all'attivazione della superficie di vendita autorizzata in ampliamento, ai sensi dell'articolo 22 D.lgs. 114/1998 e articolo 5 bis L.R. 14/1999. Pertanto, la concessione della proroga di due anni richiesta dalla società interessata all'attivazione della superficie di vendita ampliata potrà essere legittimamente concessa. A seguito delle modifiche apportate alla L.R. 14/1999, qualora la società interessata richiedesse una ulteriore proroga per l'attivazione della superficie di vendita autorizzata in ampliamento, il Comune dovrà chiedere una parere alla Conferenza di Servizi di cui all'articolo 5 della L.R. 14/1999, affinché quest'ultima verifichi la permanenza e l'adeguatezza delle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'insediamento commerciale già autorizzato con il contesto di riferimento.