AVV. GIUSEPPE A. FANELLI
PATROCINANTE DINANZI ALLE MAGISTRATURE SUPERIORI

Grottaglie, 25.11.2014

Preg.ma Signora
Anna Rita ARGESE
Via San Nicola n.22
MESAGNE

oggetto: parere *pro veritate* pratica urbanistica "*progetto di lottizzazione Argese*" – applicazione norme del vigente p.r.g. in zona DC3

Con riferimento al parere richiestomi in relazione alla pratica in oggetto, esaminata la documentazione messami a disposizione, osservo quanto segue.

Con istanza del 5.5.2014, la signora Anna Rita Argese ha chiesto al Comune di Grottaglie l'approvazione di un progetto di lottizzazione relativo all'area frontistante via Pio XII e riguardante i terreni identificati in Catasto al foglio n.54 p.lle 454, 455, 456 e 457. Tanto nella prospettiva dell'apertura di una media struttura di vendita M3 - settore alimentare e misto – e di una media struttura di vendita M2 - settore non alimentare.

In linea con le prescrizioni della L.R. n.11/2003, il progetto di lottizzazione è stato presentato contemporaneamente alla domanda di autorizzazione delle predette strutture.

Con nota del 12.5.2014, il Responsabile dell'Ufficio Commercio ha chiesto al Settore Urbanistico di esprimere il prescritto parere di compatibilità urbanistica.

Sennonché, con nota del 30.6.2014, il Responsabile del Settore Urbanistico ha rilevato che "*l'intervento di cui all'oggetto confligge con la destinazione urbanistica del P.R.G. vigente che, nel comparto interessato dalle strutture di vendita in questione, consente la realizzazione delle sole strutture per Depositi ed Esposizioni Commerciali,*

secondo le modalità fissate dalle NN.TT.AA.", peraltro precisando che "*ogni intervento deve essere esteso all'intero comparto così come richiamato nelle predette NN.TT.AA. del P.R.G. vigente*".

Prendendo atto di tale ultima indicazione, il nuovo progetto di lottizzazione predisposto dalla signora Argese (e denominato Argese e altri) è stato esteso all'intero comparto DC3.

Nondimeno, mi viene chiesto di esprimere motivato parere in ordine alla compatibilità dell'intervento oggetto della proposta lottizzatoria con la vigente strumentazione urbanistica di Grottaglie; al riguardo osservo quanto segue.

Il progetto di lottizzazione avanzato dalla signora Argese è finalizzato alla realizzazione di strutture commerciali di vendita, se del caso anche medie strutture di vendita di categoria M2 o M3.

L'area oggetto del progetto di lottizzazione è estesa all'intero comparto DC3 e ha una superficie di mq 33.006,29.

Per la zona ***EDc - ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI***, il vigente P.R.G. di Grottaglie prevede i seguenti parametri e indici: lotto minimo mq 1.500, superficie coperta scmax = 0,30 della superficie del lotto; distacchi: dalla viabilità m 13,00, dal confine posteriore m 9,00, da un confine laterale m. 8,00, dall'altro confine in aderenza; H max, per la parte a deposito m 7,00, per la parte su porticato m 8,20; Volume massimo mc 3.000; If mc 3.000/1500 = 2 mc/mq; Area parcheggio nell'ambito del lotto 0,30 x mq 1.500 = mq 450/100 = 4,50 x 80 mq = mq 360.

Le NN.TT.d'AA. prescrivono anche:
- che "*nella tavola sostitutiva sono indicati gli spazi a parcheggio esterni a carattere pubblico*";
- che "***sono ammessi fabbricati per depositi ed esposizioni non soggetti alla disciplina commerciale se non previsti nel relativo piano***";
- che "*possono pure insediarsi unità per lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli da esportare sul mercato nazionale ed estero*";
- che "*è possibile l'accorpamento sino ad un massimo di quattro lotti per la realizzazione di un solo edificio nel rispetto degli indici innanzi indicati*".

Le stesse nome, tuttavia, precisano anche:
- che "***la tipologia edilizia allegata è a carattere indicativo***";

- che "***può essere proposta altra soluzione nel rispetto degli indici soprariportati***";
- che "***anche per la soluzione urbanistica, se non consensualmente accettata, può proporsi un diverso assetto da approvarsi come piano di lottizzazione nel rispetto della presente normativa***";
- che "*le zone sono da attuarsi a comparto*".

Proprio alla luce di tali precisazioni (e a prescindere da quanto sarà detto più avanti in ordine alla legislazione regionale vigente in materia), sono del parere che, nel caso in esame, non sussista alcun problema di compatibilità urbanistica fra il progetto di lottizzazione della signora Argese e il vigente P.R.G. di Grottaglie.

Se, infatti, è vero che per la zona *de qua*, specificamente qualificata come "***ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI***", è prevista la tipologia di "***fabbricati per depositi ed esposizioni non soggetti alla disciplina commerciale se non previsti nel relativo piano***", è altrettanto vero che:
- da un lato, "*possono pure insediarsi unità per lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli da esportare sul mercato nazionale ed estero*" (sicché la stessa tipologia indicata non è in assoluto preclusiva di attività di vendita);
- dall'altro e soprattutto, che "***la tipologia edilizia allegata è a carattere indicativo***", che "***può essere proposta altra soluzione nel rispetto degli indici soprariportati***", che "***anche per la soluzione urbanistica, se non consensualmente accettata, può proporsi un diverso assetto da approvarsi come piano di lottizzazione nel rispetto della presente normativa***".

In altri termini, è lo stesso strumento urbanistico a precisare che l'indicazione tipologica "***fabbricati per depositi ed esposizioni non soggetti alla disciplina commerciale***" è **meramente indicativa**, ossia **NON vincolante**, e che, anzi, è ben possibile la presentazione di proposte con soluzioni alternative.

In questo caso, la proposta in questione - che deve essere avanzata come piano di lottizzazione - deve solo rispettare gli indici in precedenza indicati, non anche la tipologia.

Del resto, non si vede quale senso avrebbe consentire la presentazione di un progetto di lottizzazione con soluzione alternativa se la relativa proposta non può modificare né gli indici né la tipologia dell'intervento.

La soluzione interpretativa offerta è oltretutto in linea con quanto previsto dalla legislazione regionale in materia.

Allo stato, la materia in esame è disciplinata in Puglia dalla L.R. n.11/2003 e dal Regolamento Regionale d'attuazione n.7/2009.

Nello specifico, l'art.15 della L.R. n.11/2003 stabilisce che i comuni, entro centottanta giorni dall'emanazione del regolamento attuativo, devono dotarsi sia di documenti di valutazione del commercio (i cui contenuti minimi sono indicati dalla legge), sia di criteri idonei al rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione delle medie strutture di vendita e delle strutture di interesse locale.

A sua volta, però, l'art.8 del Reg. Reg. n.7/2009 stabilisce che "*fino a quando i comuni non abbiano provveduto all'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui all'art.12 della legge* ***sono comunque da considerare compatibili urbanisticamente le aree aventi i seguenti requisiti***:
a) ***per medie strutture di vendita di tipo M1 e M2***: ***aree in cui sia comunque prevista negli strumenti urbanistici comunali, una destinazione d'uso commerciale****, con esclusione di aree che, per dimensioni e capacità insediative, si possano configurare come aree commerciali integrate;*
b) ***per medie strutture di vendita di tipo M3***: ***aree in cui sia comunque prevista negli strumenti urbanistici comunali, una destinazione d'uso commerciale*** *e siano previste dai criteri per il rilascio di medie strutture di vendita di cui all'art. 15 lettere a) e b) della legge*".

Nel caso di specie, per quanto riferitomi, il Comune di Grottaglie non ha ancora provveduto all'adeguamento degli strumenti urbanistici necessari per l'attuazione di quanto previsto nel Regolamento Regionale.

Consegue che, trovando applicazione la disciplina per così dire *transitoria* di cui all'art.8 sopra riportato, sono da considerarsi urbanisticamente ***compatibili*** con l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo M2 e M3 le aree che, come quelle inserite nel progetto di lottizzazione della signora Argese, abbiano già, in base al vigente strumento urbanistico comunale, una destinazione d'uso commerciale.

In questo caso, la destinazione d'uso commerciale cui si riferisce l'art.8 del Regolamento deve evidentemente intendersi in senso generico, come prova lo stesso uso del termine "*compatibile*" da parte del legislatore regionale (compatibile è ciò che, pur non identificandosi con quanto richiesto, si concilia con esso).

AVV. GIUSEPPE A. FANELLI
PATROCINANTE DINANZI ALLE MAGISTRATURE SUPERIORI

In altri termini, per la *compatibilità* urbanistica in fase transitoria è sufficiente che l'area sia destinata ad un ***qualsiasi uso commerciale***, non necessariamente a un uso che preveda già direttamente la vendita.

Nel caso alla mia attenzione, l'area inserita nel progetto di lottizzazione della signora Argese ha indubbiamente una destinazione *lato sensu* commerciale sicchè la stessa possiede i requisiti di compatibilità urbanistica richiesti per la positiva valutazione del progetto stesso.

In altri termini e per concludere, **sono del parere che, pur prevedendo la realizzazione di strutture destinabili alla vendita e non solo al deposito e/o all'esposizione di merci, il progetto di lottizzazione della signora Argese sia perfettamente contabile con la destinazione commerciale impressa all'area dalle prescrizioni del vigente P.R.G. di Grottaglie e sia rispettoso delle norme di cui al combinato disposto della L.R. n.11/2003 e del Regolamento Regionale n.7/2009.**

Con la conseguenza che, una volta approvato il progetto di lottizzazione, le aree nello stesso inserite potranno essere legittimamente utilizzate per l'insediamento di strutture medie di vendita.

Resto a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento e/o integrazione e invio i migliori saluti.

Avv. Giuseppe A. FANELLI

40, VIA FIRENZE – GROTTAGLIE * 55, CORSO UMBERTO TARANTO