



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. **17202/** PROD.COMM-29/05/PQ
riferimento: **prot. 11375/8.911/8505 dd. 6**
luglio 2010
allegato
Trieste, **12 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: asservimento della stessa area, quale parcheggio pertinenziale, a beneficio di due distinti esercizi**

Con la nota sopra emarginata della Direzione in indirizzo, è stata affrontata la problematica inerente la possibilità di asservire a pertinenza urbanistica di un esercizio commerciale al dettaglio (operante esclusivamente nelle ore diurne) un'area di parcheggio, che risulta già utilizzata come tale a servizio di locale aperto al pubblico, la cui attività si svolge esclusivamente nelle ore notturne; ribadito il contenuto della circolare congiunta, di cui ad prot. n. 8238/PROD.COMM.- 29/05/PQ dd. 12 aprile 2010, si è concluso che, in merito <<alla possibilità di asservire la stessa area a beneficio di due esercizi distinti, dal punto di vista urbanistico – edilizio non si ravvisano particolari limitazioni laddove gli standard minimi siano comunque garantiti>>, rinviando alla Direzione scrivente ogni determinazione, relativamente agli aspetti di disciplina amministrativa del commercio.

Prescindendosi, in questa sede, dalla qualificazione del vincolo gravante sulle aree a parcheggio come diritto reale d'uso, di natura pubblicistica, che la legge pone a favore dei condomini del fabbricato cui accede e limita il diritto di proprietà dell'area (Cassazione, sentenze n. 21003 e n. 730 del 2008, n. 22496 e n. 16172 del 2007, n. 5755 del 2004¹), e dall'assimilazione di detto vincolo, quanto agli effetti che ne derivano, al "diritto di uso sopra beni immobili", il cui atto costitutivo o modificativo è soggetto a trascrizione, al pari dell'atto di asservimento che costituisce quel vincolo, ai sensi degli articoli 2643 e 2645 cod. civ. (Corte Costituzionale n. 318/2009), si ribadisce che, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c), della legge regionale n. 19/2009, per <<area funzionalmente contigua>> si intende <<l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente,

¹ L'orientamento giurisprudenziale che si è formato sulla L 765/67 parla sempre di vincolo di pertinenzialità necessaria ed inderogabile tra unità immobiliari di un determinato edificio e relativi posti macchina, ribadendosi, anche dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/1985, l'esistenza di un vincolo pubblico di destinazione soggettivo e non oggettivo (ossia, l'uso dei parcheggi è destinato ai soggetti che abitano nell'edificio) (cfr. Cassazione, sez. unite, n. 6660/84; n. 3363/89; n. 4197/2000); in merito al diritto di natura reale, inerente il vincolo di destinazione a parcheggio, cfr. Cassazione, nn. 12342/2003; 8262/2002; 13857/2001; 341/2001; 4977 e 4197/2000.

purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di mille metri>>.

L'articolo 18, comma 2, secondo periodo, della legge regionale n. 29/2005 stabilisce che è ammesso rendere disponibili le aree da destinare a parcheggio <<anche in regime di **convenzionamento con i proprietari** o gestori di **parcheggi pubblici o privati, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standard urbanistici**>>; alla luce della parte finale della disposizione, si puntualizza che è esclusa la possibilità di più convenzioni le quali, in coincidenza degli stessi orari di apertura, mettano a disposizione di più esercizi commerciali la medesima area di parcheggio, in violazione, per ogni singolo esercizio, della dotazione minimale prescritta dall'articolo 21 del DPR n. 069/Pres./2007.

Diversamente, nell'ipotesi in esame, la medesima area verrebbe destinata a parcheggio, tramite convenzione, a servizio senz'altro di due distinti esercizi, però in orari differenziati: in tal caso, comunque, può ritenersi sussistente l'asservimento <<pertinenziale>> prescritto dal codice regionale dell'edilizia, in quanto il <<collegamento di destinazione durevole>> dell'area a parcheggio, richiesto dalla legge di settore, risulta rispettato *in relazione alla fascia oraria di apertura diversificata per ogni singolo esercizio*.

In altre parole, i clienti dell'esercizio di vendita, con orario *diurno* d'apertura, utilizzerebbero la relativa area di parcheggio durante questa fascia oraria, mentre gli avventori del pubblico esercizio, con apertura in orario *notturno*, utilizzerebbero la medesima area durante la notte: nella fattispecie, il prescritto collegamento di destinazione durevole può dirsi rispettato, poiché l'asservimento pertinenziale dell'area di parcheggio, in favore sia dell'esercizio di vendita, sia del pubblico locale, risulta *in maniera stabile* sussistente durante il periodo temporale, correlato *distintamente ed unicamente* in relazione all'attività concreta di ogni singolo esercizio.

Ma cosa avviene nell'ipotesi in cui, caducata per un qualsivoglia motivo la convenzione, vengano meno le dotazioni obbligatorie richieste per i parcheggi pertinenziali? L'articolo 14, comma 1, secondo periodo, della legge regionale n. 29/2005, espressamente stabilisce che <<L'esercizio (di vendita) *é attivabile subordinatamente all'osservanza delle norme in materia urbanistica ed edilizia, igienico – sanitarie e relative alla prevenzione di incendi e infortuni*>>: pertanto, se vengono meno le dotazioni minime obbligatorie di parcheggio, viene meno, di conseguenza, una condizione essenziale di svolgimento dell'attività di commercio, la quale deve essere necessariamente sospesa.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 38, comma 2, e 80, comma 9, lettera b), della citata legge regionale n. 29/2005, la sospensione dell'attività non può superare i dodici mesi, salvo proroga preventivamente autorizzata in caso <<di *forza maggiore o di gravi e circostanziati motivi*>>, dopodichè, in assenza dei presupposti giustificativi di legge, l'autorizzazione va revocata.

In proposito, si ribadisce quanto già sostenuto dalla Direzione scrivente nella propria nota ad. prot. n. 12807/PROD.COMM. dd. 14 maggio 2008², nella parte in cui si richiama la risoluzione MISE n. 7816 dd. 7 agosto 2007, dove si legge che, l'assenza di uno dei requisiti di condizione per l'esercizio dell'attività (requisiti edilizi, igienico – sanitari e di prevenzione incendi), comporta <<un'ipotesi di decadenza del titolo autorizzativo (cosiddetta revoca – rimozione). Peraltro la misura sanzionatoria ben può essere preceduta da un provvedimento di sospensione del titolo (con ordine di chiusura temporanea dell'esercizio di vendita) per consentire all'interessato – in applicazione del generale principio di leale collaborazione e di proporzionalità – di ottenere, se ve ne sono i presupposti fattuali, l'agibilità dei locali (il che vale pure con riferimento alle dotazioni minime obbligatorie dei parcheggi pertinenziali) ove si svolge l'attività commerciale>>.

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

² Il parere è consultabile sul sito:

http://www.regionefvg.it/rafv/export/sites/default/RAFGV/AT4/ARG3/allegati/ser1/Prevenzione_incendi.pdf