



Assessorat du Territoire et de l'Environnement  
Assessorato Territorio e Ambiente

## Parere

Il Comune di XXX chiede di sapere se l'aggiunta di sottocategorie di destinazioni d'uso per una determinata sottozona comporti la necessità di attivare un procedimento di "modifica/variante al PRG". In secondo luogo, il medesimo Comune domanda di sapere se un'attività di commercio all'ingrosso priva di superficie di vendita rientri nel concetto di attività di "interesse prevalentemente locale" ovvero tra quelle "non collocabili in contesti urbanistico-abitativi".

Al fine di rispondere al primo quesito si rende necessario analizzare le norme dettate dal legislatore regionale in tema di varianti, sostanziali e non sostanziali, nonché di modifiche non costituenti varianti al piano regolatore.

In tal senso si rileva che l'art. 14 l.r. 11/1998 distingue i tre procedimenti in ragione del loro oggetto. Vengono dunque elencati tutti gli interventi di modifica che comportano variante sostanziale<sup>1</sup> nonché quelli per cui è necessaria l'attivazione del procedimento di modifica non costituente variante<sup>2</sup>. In via residuale, ai sensi dell'art. 14, comma 4 l.r. 11/1998,

---

<sup>1</sup> Costituiscono varianti sostanziali le modifiche che attengono all'impostazione generale del PRG e che in particolare:  
a) adeguano, ai sensi dell'art. 13, comma 1, il PRG alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP;

b) comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;

c) introducono una normativa che consente, all'interno delle zone territoriali di tipo A, interventi di nuova costruzione;

d) comportano le seguenti modificazioni alle zone territoriali di tipo E qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale:

1) nuova edificazione fuori terra e in interrato, avente qualsiasi destinazione d'uso, ad esclusione di quella di cui all'articolo 73, comma 2, lettera b), che non riguardi la realizzazione di nuove aziende agricole zootecniche;

2) riduzione della perimetrazione non derivante dall'ampliamento delle zone territoriali di tipo A né dall'incremento dei parametri di cui alla lettera e), in misura non superiore al 10 per cento della superficie territoriale;

e) incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B, C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge o di efficacia della variante sostanziale generale di cui al comma 1, lettera a);

f) apportano modificazioni alle modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al dieci per cento;

g) individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.

<sup>2</sup> Le modifiche non costituenti varianti sono costituite:

CT C:\Documents and Settings\SLusito\Local Settings\Temp\Destinazione commerciale.docx

Département du Territoire et de l'Environnement

Direction de la planification territoriale

Dipartimento Territorio e Ambiente

Direzione pianificazione territoriale

tutte le modificazioni che non rientrano in una delle due elencazioni predette richiedono l'iter della variante non sostanziale.

L'aggiunta di sottocategorie di destinazioni d'uso per una determinata sottozona non rientra né nell'elencazione degli interventi per cui si richiede la variante sostanziale, né tra quelli che comportano modifica non costituente variante. Per esclusione dunque si ritiene che il procedimento da seguire per l'introduzione di nuove destinazioni d'uso sia quello di variante non sostanziale.

Con il secondo quesito in particolare il Comune chiede di sapere se un'attività di commercio all'ingrosso sia collocabile tra le destinazioni ad usi ed **attività commerciali di interesse prevalentemente locale** di cui all'art. 10, comma 8 delle norme tecniche di attuazione del PRG (che comprende: a) esercizi di vicinato; b) medie strutture di vendita di minori dimensioni; c) commercio su aree pubbliche; d) stazioni di servizio automobilistiche), ovvero tra le destinazioni ad usi ed attività commerciali, **non collocabili in contesti urbano-abitativi** di cui all'art. 10 comma 11 delle medesime norme (che comprende a) grandi strutture di vendita; b) medie strutture di vendita di maggiori dimensioni).

L'attività del commercio all'ingrosso, ai sensi dell'art. 4, comma 1 lett. d) del D.Lgs. 114/1998, è definita come l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Sembra dunque corretto fare riferimento alle destinazioni ad attività commerciali.

In via preliminare si rileva che, sulla base di quanto viene riferito, l'edificio oggetto del quesito è situato in una zona industriale. Per tali zone la tabella B.7 della NTA ammette tutte le destinazioni di cui al citato art. 10 comma 8, nonché la destinazione di medie strutture di vendita di maggiori dimensioni di cui all'art. 10 comma 11 delle NTA stesse. Per tale zona resta dunque esclusa solo la destinazione a grandi strutture di vendita.

Pare in primo luogo possibile escludere che l'attività in questione rientri nelle categorie del commercio su aree pubbliche o di stazioni di servizio automobilistiche. Pertanto,

- 
- a) dalla correzione di errori materiali e dagli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
  - b) dagli adeguamenti di limitata entità, imposti da esigenze tecniche, della localizzazione delle infrastrutture, degli spazi e delle opere destinate a servizi pubblici o di interesse generale;
  - c) dalla modifica della localizzazione degli spazi per i servizi locali, all'interno di singole aree già destinate a tali servizi, senza riduzione della loro superficie complessiva e nel rispetto degli standard definiti ai sensi dell'art. 23;
  - d) dagli adeguamenti di limitata entità, che non incidano sui pesi insediativi e sulle quantità di spazi pubblici dovuti, dei perimetri delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo;
  - e) dalle determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo e a delimitare tali porzioni di territorio;
  - f) dalle modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le quali non riguardino edifici compresi in zone territoriali di tipo A o edifici anche esterni a tali zone territoriali, ma classificati dal PRG di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, non conducano alla ristrutturazione urbanistica e non riguardino edifici o aree per i quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità;
  - g) dalla riconferma dei vincoli per servizi pubblici o di interesse generale previsti dal PRG;
  - h) dalla destinazione a specifiche opere pubbliche o servizi pubblici di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opere o di servizi pubblici.

al fine di comprendere se l'attività di commercio all'ingrosso sia riconducibile alle categorie ammesse per la zona, è necessario definire le altre tre categorie di destinazione commerciale, ovvero gli **esercizi di vicinato**, le **medie strutture di vendita di minori dimensioni** e le **medie strutture di vendita di maggiori dimensioni**.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 lett. d) del D.Lgs. 114/1998 sono considerati esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti

Le medie strutture di vendita di minori dimensioni sono definite dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 1088 del 2000<sup>3</sup> (in attuazione della l.r. 12/1999) come quegli esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq. nel Comune di Aosta o 151 mq. negli altri Comuni e 400 mq.

La stessa fonte definisce le medie strutture di vendita di maggiori dimensioni come quegli esercizi aventi superficie compresa tra 401 e 2500 mq. nel Comune di AOSTA e tra 401 mq. e 1500 mq. negli altri Comuni.

Come si evince dalle rispettive definizioni queste tre categorie presuppongono quindi l'esistenza di una superficie di vendita che viene assunta a criterio distintivo tra le varie destinazioni.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 114/1998 per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La stessa norma prevede che *“non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi”*. Si nota quindi una netta distinzione tra l'area di vendita vera e propria ed i locali che, seppure strumentali alla stessa, restano esclusi da tale definizione normativa.

In conclusione dunque, qualora, sulla base di tale definizione, fosse possibile individuare una superficie di vendita presso l'esercizio in questione, sarebbe pacifica la possibilità di ricondurlo in una delle categorie sopra riportate e distinte solo in relazione all'aspetto dimensionale.

Al contrario, ove la medesima attività commerciale dovesse risultare priva di una superficie di vendita non sarebbe riconducibile a nessuna delle sottocategorie di destinazione ad uso ed attività commerciale ammesse per la zona. In tal caso il Comune di XXX, al fine di ammettere l'attività in questione nella sottozona industriale, dovrebbe predisporre una variante non sostanziale al fine di creare, per la zona in questione, una specifica sottocategoria di destinazione ad usi ed attività commerciali di commercio all'ingrosso anche priva di superficie di vendita.

Il Direttore della  
Direzione pianificazione territoriale

---

<sup>3</sup> Come modificato dalle Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1408/2005 e 2711/2007.

Région Autonome  
**Vallée d'Aoste**



Regione Autonoma  
**Valle d'Aosta**

Chantal Trèves