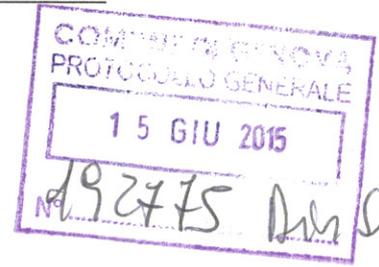


011. Kolonika / Befonily
Luci / De Formis 16/06/15

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.



AL COMUNE DI GENOVA

ARCHIVIO PROTOCOLLO GENERALE

Piazza Dante n° 10

(16121) GENOVA



OSSERVAZIONI

**In relazione al Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale
adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 4 marzo**

2015

1. La Società IMMOBILIARE DI LEVANTE S.r.l. (c.f./p.iva

05731340484), con sede legale a Firenze, viale Mazzini n.40, in persona dell'Amministrazione Unico e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Roberto Scialdone, è proprietaria dell'immobile ubicato nel Comune di Genova, in via Hermada, catastalmente individuato al foglio 57, mappale 691, subalterno 1, della sezione urbana SEP del Comune di Genova.

Rispetto al Progetto preliminare di P.U.C. adottato con la deliberazione consiliare n° 92 del 7 dicembre 2011, nel **Progetto Definitivo** del P.U.C. di Genova, adottato con la deliberazione consiliare n° 8/2015 essa ricade, in coerenza con il Progetto Preliminare stesso, all'interno del **Distretto di Trasformazione NUOVA SESTRI.**

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

2. Tuttavia, nelle due versioni di P.U.C. le differenze, nell'ambito del medesimo Distretto di Trasformazione, sono rilevanti. Nel P.U.C. definitivo 2015, sono state scorporate dal Distretto di Trasformazione le aree del complesso ABB/ELPIS, che hanno una disciplina urbanistica autonoma, come area n. 71, che ha formato oggetto di separata osservazione.

3. Le presenti osservazioni hanno quindi ad oggetto l'area ex Cognitex che all'interno del Distretto di trasformazione Nuova Sestri rappresentano **il settore n°1** della relativa scheda normativa, per ciò che attiene alla esclusione in toto delle grandi e medie strutture di vendita tra le funzioni principali, e la previsione tra quelle complementari dei soli "esercizi di vicinato".

Tenuto conto della morfologia dell'area è infatti evidente il contrasto frontale ed insanabile di tali prescrizioni con gli artt.31 del Dl. 201/2011 come conv. con l.214/2011 e con l'art.1 del Dl. 1/2012 e quindi esse dovranno essere rimosse in accoglimento della presente osservazione.

4. Di conseguenza, sempre per le medesime ragioni, dovrà essere corrispondentemente modificato l'art. 17 n° 2 delle norme generali del P.U.C. definitivo adottato, il quale prevede che *"le operazioni di nuova apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento di attività commerciali comprese nella funzione "distribuzione al dettaglio" devono rispettare le norme dei singoli Ambiti e Distretti del P.U.C. e le disposizioni regionali vigenti in materia di commercio, in particolare per quanto riguarda i limiti dimensionali, i requisiti e gli standard richiesti, la classificazione merceologica, tipologica e dimensionale, e devono inoltre essere verificate rispetto alla loro localizzazione con le indicazioni del*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

Livello Paesaggistico Puntuale del P.U.C. ai fini del rispetto delle limitazioni previste per gli Ambiti classificati Struttura Urbana Qualificata (SUQ) ”.

4.1 Infatti, anche il rinvio ai limiti di zonizzazione di carattere commerciale inseriti nella normativa per i singoli ambiti e distretti del P.U.C., è evidentemente illegittimo per le stesse ragioni sopra delineate, ma ad esse deve aggiungersi, anche per effetto dell'art.1 del Dl. 1/2012, l'inoperatività attuale di limiti dimensionali,  tipologici e merceologici di qualsiasi sorta che siano stati introdotti dalla disciplina regionale del commercio (*cf*r Corte Costituzionale n. 104/2014 *cit. infra*) ed anche in sede di pianificazione urbanistico-territoriale antecedentemente alle date rilevanti del 30 settembre 2012 *ex art.* 31 del Dl.201/2011 e del 31 dicembre 2012 *ex art.*1 del Dl.1/2012, poiché a partire da esse, in applicazione dell'art.1 della l.131/2003, si è verificato l'effetto abrogativo di tutte le preesistenti normazioni regionali e comunali contrastanti con le disposizioni statali “esclusive” sopra citate, cosicché anche l'art.17 delle norme generali del P.U.C. definitivo adottato dovrà formare oggetto, in accoglimento della presente osservazione, di una integrazione per renderlo conforme alla disciplina statale prevalente in materia di tutela della concorrenza.

Veniamo ora ad illustrare in modo più dettagliato il fondamento giuridico della presente osservazione.

A. L'art. 31 del d.l. 201/2011 conv. con l. 214/2011, nel testo attualmente vigente prevede che “*Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi,*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro il 30 settembre 2012, potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali”.

Mentre, l'art. 1 del d.l. 1/2012, convertito con modificazioni con l. 27/2012, dispone l'abrogazione a far data dal 31 dicembre 2012 (i) delle “norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità”; (ii) delle “norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici”.

Cosicché, è evidente che il PUC adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 4.3.2015 avrebbe dovuto necessariamente adeguare la propria zonizzazione e la disciplina delle destinazioni d'uso a tali disposizioni di rango “prevalente”.

*

B. Dobbiamo ricordare anche che tali principi di liberalizzazione sono stati recepiti dalla Regione Liguria attraverso l'adozione della D.C.C. 31/2012 di “*nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo le liberalizzazioni – Legge regionale 2 gennaio 2007 n. 1*” la quale ha, appunto, ridefinito gli indirizzi ed i criteri per l'insediamento delle attività di commercio in sede fissa.

Poiché tale deliberazione rappresenta l'adeguamento dell'ordinamento regionale del commercio ai nuovi principi generali introdotti dall'art. 31 del d.l. 201/2011, le disposizioni in essa contenute, così come le norme ed i principi che vi si ricavano, dovranno necessariamente essere interpretati nel senso del *favor* per la liberalizzazione degli insediamenti commerciali senza limiti, ostacoli e prescrizioni né numerici, né dimensionali, né territoriali, fatta salva “*la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali*”, ma ciò, come messo in luce anche dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 104/2014 non può avvenire semplicemente facendo riferimento ad

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

atti di pianificazione pregressi rispetto all'entrata in vigore delle disposizioni statali pro-concorrenziali qui richiamate, bensì attraverso valutazioni che conseguono ad un ragionevole bilanciamento di interessi, ove le imperative ragioni di interesse generale che impediscono o limitano l'apertura di nuovi esercizi commerciali siano correttamente individuate ed enunciate, secondo il criterio di stretta "proporzionalità".

Non a caso la Corte Costituzionale, nella citata sentenza n° 104/2014 con riferimento ad una legge della Regione Valle d'Aosta che vietava l'apertura di grandi strutture di vendita nelle zone A ex D.M. 1444/1968, ha ritenuto incostituzionale tale divieto poiché esso non rispettava gli ineludibili criteri *del «rigoroso rispetto dei principi di stretta necessità e proporzionalità della limitazione, oltre che del principio di non discriminazione»* e se ciò vale per una legge regionale *a fortiori* deve costituire un parametro di legittimità ineludibile per un piano urbanistico comunale.

B.1 Allo stesso modo, questo è (o avrebbe dovuto essere) il medesimo obiettivo che deve porsi il PUC, a maggior ragione in quanto la sua riadozione (rispetto alla precedente del 2011) si è resa necessaria anche per adeguarsi alla sopravvenuta D.C.R. 31/2012 ed alla normazione statale qui illustrata.

Quindi, nell'ottica pro-concorrenziale che ne consegue, il P.U.C. dovrà attuare la D.C.R. 31/2012 la quale, come si vedrà, non contiene tuttavia nessun divieto di apertura di grandi e medie strutture di vendita di generi alimentari e non all'interno delle aree, com'è quella oggetto della presente osservazione, individuata come settore 1 del Distretto di trasformazione Nuova Sestri.

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

Ciò poiché, la normativa regolamentare che attiene ai limiti all'insediamento delle GSV è contenuta al par. 5 della D.C.R. 31/2012 ma essa non osta alla modifica della scheda nel senso pro-concorrenziale auspicato con le presenti osservazioni, anzi la impone, poiché non siamo certamente in presenza di una zona A mentre il limite definito alla lett. a) del par. 5 e che in ipotesi avrebbe potuto condizionare il contenuto del P.U.C. definitivo adottato è quello per il quale non sarebbe consentita l'apertura di nuove GSV all'interno dei "*centri/nuclei storici e abitati compatti classificati o riconducibili alla Zona omogenea A di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444*" cosicché questo è l'argomento *a fortiori* che dimostra la totale illegittimità ed irragionevolezza della previsione urbanistica oggetto delle presenti osservazioni.

B.2 Quindi, posto che dalla D.C.R. 31/2012 non si ricavano altri divieti rilevanti, mentre gli ulteriori requisiti prescritti per l'apertura delle GSV dal par. 5 della D.C.R. 31/2012 sono di natura programmatica ed attengono sostanzialmente (i) alla necessaria esistenza/realizzazione degli "*standards*" urbanistici e di parcheggio, (ii) alla vicinanza con i trasporti pubblici, (iii) alla realizzazione di zone verdi di "compensazione" ambientale e soprattutto alla compatibilità urbanistica dell'intervento; essi non rappresentano una preclusione a priori di natura programmatica all'insediamento delle GSV, poiché sono criteri che dovranno essere valutati dal Comune con riferimento al singolo intervento ma non tali da giustificare, nel PUC, il permanente divieto di apertura di medie e GSV all'interno del Settore 1 qui considerato, riproducendo così **aggravata**, data la diversa morfologia dell'area, la situazione di incostituzionalità già rilevata dalla sentenza della Corte Costituzionale

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

n° 104/2014.

La relativa scheda, quindi, si pone in evidente contrasto con la D.C.R. 31/2012 la quale, con riferimento a tutte le zone diverse dalla A, non potrà non essere interpretata in senso pro-concorrenziale, come chiarito anche dalla circolare “applicativa” della stessa Regione Liguria del 13.03.2013 (prot. PG/2013/42712) che riconosce come detta deliberazione risponda alla *“necessità di addivenire ad una programmazione regionale in materia di attività commerciali che, in conformità con i principi di liberalizzazione delle attività economiche e della libera concorrenza, sia non più basata su criteri di natura quantitativa o su vincoli di qualsiasi natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente e dei beni culturali”*. 

Sempre tale circolare regionale demanda ai Comuni la verifica di compatibilità dei propri strumenti urbanistici con le aree individuate per l’insediamento delle GSV proprio dal par. 5, cosicché anche sotto tale aspetto di “mancata (dovuta) revisione”, l’attuale scheda normativa per il settore 1 del Distretto Nuova Sestri, contrasta anche con la D.C.R. 31/2012.

Infatti, in assenza di divieti espressi provenienti dalla disciplina regionale e tenuto conto del *favor* di quella nazionale e comunitaria, per l’apertura di grandi strutture di vendita, la pianificazione urbanistica comunale non può più limitare ai soli esercizi di vicinato l’insediamento degli esercizi commerciali, tanto più all’interno di un settore ove tra le funzioni principali ammesse vi sono anche “depositi e Commercio all’ingrosso”, cosicché è chiaro che nel caso in esame non

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

sono comunque presenti interessi “sensibili” di natura extra urbanistica che in uno scrutinio “stringente e di stretta proporzionalità” possano giustificare la limitazione qui contestata, poiché le norme imperative pro-concorrenziali più volte citate hanno “ulteriormente consacrato, quale principio generale dell’ordinamento nazionale, la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti o limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla “tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano e dei beni culturali” (cfr. Consiglio di Stato, n. 1945/2013; Consiglio di Stato sez. V n. 4337/2013; T.A.R. Sicilia, Palermo, Sez. III, sent. 23.9.2011 n.1674; Sez. II sent. n. 612/2014; TAR Toscana sez. III, 532/2014; Corte Cost. 165/2014 e 125/2014).



C. Né in ipotesi si potrebbe invocare la rilevanza, in senso impeditivo, di eventuali prescrizioni riferibili ai contenuti del PTC della regione, approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n° 95/1992 ovvero del PTCP approvato con DCP 1/2002, stante la loro evidente anteriorità all’art.31 del Dl. 201/2011 ed all’art.1 del Dl. 1/2012, perché *“in presenza di previsioni legislative sopravvenute, che hanno imposto di rivalutare gli interessi in gioco alla luce delle prescrizioni ivi dettate, il riferimento ad una fonte normativa previgente non può ritenersi esaustivo. D’altra parte, diversamente opinando, si giungerebbe alla paradossale e non accettabile conclusione che le norme introdotte dagli artt. 31 e 34 d.l. n. 201 del 2011 e dall’art. 1 d.l. n. 1 del 2012 potrebbero, a discrezione dell’amministrazione locale competente, non avere concreta attuazione.*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

In altri termini, in ragione dello ius superveniens, l'amministrazione locale è tenuta a compiere un bilanciamento tra le esigenze di liberalizzazione e di tutela della concorrenza e le esigenze di tutela di valori quali la salute, l'ambiente ed i beni culturali, potendo in teoria concludere per l'introduzione di vincoli e divieti per zone territoriali laddove nessun'altra misura meno restrittiva ed invasiva della libertà di iniziativa economica privata consenta di tutelare efficacemente gli anzidetti valori della salute, dell'ambiente e dei beni culturali.

Tale valutazione, però, una volta entrata in vigore la previsione normativa (25 marzo 2012), deve essere compiuta ex novo dal Comune, sulla base di analisi aggiornate, onde compiere eventuali adeguamenti dell'ordinamento interno alle prescrizioni di legge. (TAR Lazio, sez. II ter, n. 12533/2014).

D. Del resto, è pacifico che tale restrizione alla libertà di insediamento delle medie e GSV nel caso in esame persegue il dichiarato (ora illegittimo) scopo di tutelare "la volontà espressa dai partecipanti al tavolo di Lavoro composto da rappresentanze del Comune, del Municipio, degli operatori economici di Sestri ponente, della Direzione aziendale di Esaote e di Coop Liguria, riunitosi il 15 giugno 2011, nel senso di limitare eventuali ulteriori MSV non alimentare, al commercio di merci speciali.

Detta condizione è stata recepita dal Consiglio Comunale con la D.C.C. n.41/2011 (accordo di pianificazione ai sensi dell'art.57 della legge regionale 36/97 e s.m.i. per l'approvazione di una variante al vigente P.U.C. relativa al sub-settore 4 del distretto Aggregato 17° del Polo tecnologico di Sestri), che non a caso coincide

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

con gli obiettivi ed i contenuti del nuovo P.U.C., relativi ad un più elevato grado di integrazione con il contesto urbano che potrà essere raggiunto individuando, nel settore di cui trattasi, funzioni urbane ed attività commerciali minute, mentre attività commerciali di dimensioni maggiori determinerebbero possibili conflitti con il tessuto commerciale del centro storico di Sestri”, cosicché le finalità anticoncorrenziali, e quindi oggi illecite per l’insediamento nazionale, delle prescrizioni oggetto delle presenti osservazioni non potevano essere più esplicitamente dichiarate; questa infatti è la motivazione con cui è stata respinta l’osservazione presentata dalla esponente nei confronti del progetto del P.U.C. preliminare adottato il 7 dicembre 2011, in un contesto normativo assai diverso.



Ma come detto, attualmente a seguito dell’entrata in vigore delle disposizioni statali sopra citate, una tale finalità “protezionistica” posta in essere autonomamente e senza “stringenti” giustificazioni di natura urbanistica bensì meramente economiche, altera il principio del libero accesso al mercato.

D.1 Infatti, che tali interventi non siano più consentiti l’ha confermato anche l’A.G.C.M. con il proprio parere (AS1051) del 31.05.2013 il quale ha censurato la D.G.R. Lombardia del 26.10.2012 di “*Applicazione dell’art. 31 comma 2 d.l. 201/2011*”, che in materia di rilascio delle autorizzazioni commerciali prevedeva che “*i Comuni devono prevedere modalità e criteri di valutazione delle domande di autorizzazione che tengano conto degli effetti d’impatto delle medie strutture di vendita sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico ed ambientale*” e che la *verifica di compatibilità socio-economica-occupazionale dell’impatto commerciale*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

sia costituita da “ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita; impatto sulla rete distributiva di vicinato; integrazione con le altre tipologie di vendita”.

Per l’A.G.C.M “la previsione in parola, limitando l’apertura di medie strutture di vendita nelle ipotesi in cui le stesse abbiano impatto sugli esercizi di vicinato, ovvero creino integrazioni con altre tipologie di vendita, appare suscettibile di introdurre ingiustificati ostacoli al libero esercizio delle attività commerciali. Al riguardo, l’Autorità ha già avuto modo di rilevare, anche di recente, che l’introduzione di vincoli alla libera iniziativa economica debba essere limitata a quanto strettamente necessario per il perseguimento di specifiche esigenze di interesse pubblico, quali, secondo le previsioni cui all’[articolo 31, comma 2, del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011](#) e successive modificazioni ed integrazioni, la “tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano, e dei beni culturali” e che tali vincoli rispettino il principio di proporzionalità”.



Quindi, nel rispetto degli *standards urbanistici* e delle prescrizioni specifiche in materia di ambiente, sicurezza e igiene sul lavoro, nessun surrettizio impedimento urbanistico all’insediamento di nuove attività commerciali dovrà più essere consentito nell’area qui considerata, risolvendosi ogni diversa previsione in una diretta violazione degli artt. 1 del d.l. 1/2012 e 31 del Dl.201/2011, nonché della stessa deliberazione del Consiglio Regionale n° 31/2012.

E. Infatti, la giurisprudenza formatasi in seguito all’entrata in vigore delle norme statali pro-concorrenziali che qui si richiamano è pacifica nel ritenere che *“tale normativa deve essere ricondotta nell’ambito della tutela della concorrenza*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

trattandosi di una disciplina di liberalizzazione e di eliminazione di vincoli al libero esplicarsi dell'attività imprenditoriale nel settore commerciale", cosicché il Comune nel riapprovare il P.U.C. avrebbe dovuto specificatamente valutare *"con idonea motivazione ed in risposta all'istanza dell'appellante (...) se i limiti dell'intervento oggetto, che incide direttamente sugli interessi commerciali dell'appellante siano ancora adeguati a tutelare gli interessi che la normativa statale sopra indicata pone quali eccezione al principio di liberalizzazione del commercio, direttamente cogente come detto in tutte le regioni"* (CdS sez. V 5473/2013) e ciò a maggior ragione alla luce di quanto previsto dalla DCR 31/2012 e dalla circolare regionale 13.03.2013 di cui *sub. B.*



In particolare, con riferimento agli atti di programmazione territoriale com'è il P.U.C., la I sezione del TAR Lombardia Milano con la sentenza n. 2312/2014 (v. anche la sent. n. 612/2014) ha ritenuto che essi *"non vanno esenti dalle verifiche prescritte dalla "direttiva servizi" per il solo fatto di essere adottati nell'esercizio del potere di pianificazione urbanistica, dovendosi verificare se in concreto essi perseguano la finalità di tutela dell'ambiente urbano o comunque siano riconducibili alla finalità di dare ordine e razionalità all'assetto del territorio, **oppure perseguano la regolazione autoritativa dell'offerta sul mercato dei servizi attraverso restrizioni territoriali alla libertà di insediamento delle imprese**"* attraverso limiti territoriali al loro insediamento; in quest'ultimo caso (com'è per la vicenda che ci occupa, per espressa ammissione dell'amministrazione) per il giudice amministrativo tali disposizioni *"di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritative con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

pongano limiti, programmi o controlli non ragionevoli (...) e che in particolare impediscano condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori (art. 1 del d.l. 1/2012)'' devono considerarsi abrogate (TAR Lombardia cit.; v. anche in materia di medie e grandi strutture di vendita TAR Lombardia Milano sez. I 2271/2013 e TAR Toscana sez. III n. 532/2014; si veda inoltre TAR Liguria, sez. I, n. 1201/2014 per la quale "l'art. 31 comma 2 del d.l. 201/2011 porta a compimento la parabola della liberalizzazione del commercio").

F. Analoghe considerazioni devono essere svolte nei confronti dell'art. 17 n. 2 delle norme generali del P.U.C., poiché tale N.T.A. nel condizionare l'apertura delle attività commerciali al rispetto limiti di contingentamento, anche territoriali, rappresentati dagli "Ambiti e Distretti del PUC", di per sé illegittimi e quindi non legittimamente richiamabili, rappresenta essa stessa una disposizione di pianificazione commerciale incompatibile con gli artt. 1 d.l. 1/2012 e 31 d.l. 201/2011 per le ragioni ormai note e soprattutto non tiene conto che le disposizioni citate hanno determinato effetti abrogativi di ogni piano anche settoriale, contenente previsioni limitative dell'apertura di nuovi esercizi commerciali, imponendo in luogo di esse una rivalutazione del contenuto di tali piani alla luce dell'art. 31 cit., che non consente divieti indiscriminati, come dimostrato al più alto livello dell'ordinamento nazionale dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 104/2014, la quale, proprio in materia di divieto all'apertura di grandi strutture di vendita nella zona A ha affermato che la normativa pro concorrenziale più volte citata nell'ammettere la possibilità di "*introdurre restrizioni con riguardo alle aree*

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

di insediamento delle attività commerciali, afferma che ciò può avvenire a condizione del «rigoroso rispetto dei principi di stretta necessità e proporzionalità della limitazione, oltre che del principio di non discriminazione. L'art. 11 censurato, nel vietare con legge l'apertura e il trasferimento nei centri storici delle grandi strutture di vendita, preclude del tutto e a priori detta possibilità. Tale divieto, proprio per la sua assolutezza, costituisce una limitazione alla libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali e viene ad incidere «direttamente sull'accesso degli operatori economici al mercato e, quindi, si risolve in un vincolo per la libertà di iniziativa di coloro che svolgono o intendano svolgere attività di vendita» (sentenza n. 38 del 2013)».



G. Si propone quindi, per tutte le ragioni sopra esposte, l'eliminazione, dalla scheda relativa al Settore n°1 del Distretto di trasformazione Nuova Sestri, del limite degli esercizi di vicinato quanto alle strutture di vendita insediabili che potranno essere grandi e medie, di generi alimentari e non.

Ad analoghe conclusioni si deve pervenire anche con riferimento all'art. 17.2 delle norme generali del PUC adottato che dovrà essere integrato e modificato per i motivi qui esposti.

H. Oggetto delle presenti osservazioni è anche la previsione, per il settore 1 del Distretto di Trasformazione Nuova Sestri, che tra le funzioni principali insediabili vi siano “parcheggi privati interrati”.

La esponente ritiene infatti non giustificabile tale disciplina differenziata per i

IMMOBILIARE DI LEVANTE S.R.L. a S.U.

parcheggi privati rispetto a quelli pubblici e di uso pubblico che **possono essere collocati in superficie a raso od in elevazione** e quindi propone che si mantenga la possibilità che il soggetto attuatore degli interventi previsti per il settore 1 ne possa scegliere l'ubicazione.

Non vi è infatti alcuna ragione di carattere urbanistico che nel contesto del Distretto Nuova Sestri renda obbligatoria tale collocazione, che rende evidentemente assai più onerosa la realizzazione di parcheggi privati e la sottopone a regimi differenziati di tutela del suolo sui quali il P.U.C. non può interferire, cosicché è irragionevole una disciplina urbanistica locale che non tenga conto di ciò, considerata la prevalenza dei Piani di Bacino per l'assetto idrogeologico ex art.17 l.183/1989 ed ex artt.65 e 67 del D.lgs. 152/2006 su tutti i piani di settore e su quelli generali come i piani urbanistici (v. Cons. Stato Sez.VI sent. n.1059/2014).

Conseguentemente si propone che la scheda normativa in oggetto venga modificata prevedendosi "parcheggi privati anche interrati, ove consentiti dalla pianificazione ex art.65 del D.lgs 152/2006".

Con i migliori saluti.

L'Amministratore Unico
(Dott. Roberto Scialdone)

