



# **COMUNE DI SESTU**

## **ORDINANZA DIRIGENZIALE**

**Personale, Informatica, Protocollo, Attivita Produttive,  
Commercio e Agricoltura**

**RESPONSABILE:** Farris Filippo

**ORDINANZA N.** 53

**in data** 11/04/2025

**OGGETTO:**

Limitazione della superficie di vendita accessibile al pubblico per la Media Struttura di Vendita ubicata in Sestu S.S.131 km. 10,150 ad insegna HGH.

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che la società MINIMAX S.R.L., codice fiscale e partita IVA 03779350929, nel prosieguo anche "Operatore economico", risulta in possesso dei seguenti titoli abilitativi Suape relativi a commercio al dettaglio in media struttura di vendita non alimentare, con locale ubicato a Sestu, S.S.131 km. 10,150 ad insegna HGH:

- codice univoco suape n.03779350929-24062024-1248.768415 per l'intervento relativo ad "Avvio attività Media struttura di vendita". Provvedimento unico del SUAPE del Comune di Sestu n.36 del 10/09/2024;
- codice univoco Suape n.03779350929-27122024-1143.835216 Variazione della predetta attività' Media struttura di vendita non alimentare (per incremento di superficie di vendita), dalla disamina del quale si rileva che:
  - l'intervento riguarda la vendita al dettaglio non alimentare esercitata su una superficie complessiva di 5.760 Mq, di cui:
    - 800 mq di vendita al dettaglio;
    - 4.960 mq di vendita esclusiva delle seguenti merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita dei prodotti di cui all'articolo 3, comma 9 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e ss.mm.ii. e dei relativi complementi ed accessori:
      - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato e il giardinaggio;
      - materiale elettrico;
      - colori e vernici, carte da parati;
      - ferramenta ed utensileria;
      - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
      - articoli da riscaldamento, combustibili;
      - strumenti scientifici e di misura;
      - macchine per ufficio e relativi accessori;
      - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
      - materiale per l'edilizia, legnami;
      - mobili ed articoli di arredo;
      - prodotti ed arredo da giardino;
    - la superficie di vendita computabile risulta essere pari a Mq 2.040 dati dalla risultante della sommatoria di 800 mq di vendita al dettaglio non alimentare e di 1.240 mq di vendita al dettaglio non alimentare dei prodotti di cui all'articolo 3, comma 9, della L.R. n.5/2006 e ss.mm.ii. (questi ultimi frutto del conteggio nella misura di 1/4 dei 4.960 mq effettivi ai sensi dell'articolo 4, comma 4, lettera b) della medesima L.R. n.5/2006);
    - per il rispetto degli standard commerciali previsti dalla D.G.R. N. 55/108 del 29/12/2000 (n. stalli di sosta, superficie di parcheggio e viabilità, area movimentazione merci) è stata presa pertanto a riferimento la superficie di vendita di Mq 2.040 come sopra determinata;

dato atto che:

- l'intervento in oggetto è stato autorizzato con provvedimento unico del SUAPE del Comune di Sestu n.36 del 10/09/2024, e successivamente è stato oggetto di ampliamento della superficie di vendita con pratica Suape n.03779350929-27122024-1143.835216 nel prosieguo anche "Intervento";
- la società MINIMAX S.R.L. ha inquadrato l'Intervento come esercizio che ha ad oggetto, in una porzione superiore al 75%, la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita e dei relativi complementi e accessori di cui all'articolo 3, comma 9 della Legge Regionale n.5/2006, secondo quanto previsto dall'articolo 4 comma 4-bis della stessa legge, a norma del quale <<È esercizio specializzato nella vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, l'esercizio che effettua in modo prevalente l'attività di vendita di una delle tipologie dei prodotti elencati all'articolo 3, comma 9. L'attività è considerata prevalente quando almeno il 75 per cento della superficie di vendita dell'esercizio è destinata a tale tipologia di prodotti>>; in virtù della riduzione della superficie prevista per le suddette casistiche dall'articolo 4, comma 4, della citata Legge Regionale n.5/2006, dal punto di vista progettuale l'intervento è stato correttamente configurato come media struttura di vendita in quanto, applicata la predetta riduzione, come in precedenza già evidenziato, la superficie di vendita computabile risulta inferiore a 2.500 Mq; pertanto si ribadisce che ai fini del rispetto dei vari parametri commerciali, la superficie di vendita presa in considerazione è stata quella di Mq 2.040;

considerato che:

- in seguito a specifico esposto, l'ufficio Ufficio Attività Produttive, Commercio, Caccia e Agricoltura, con nota protocollo n.55049 del 27/11/2024, richiedeva al Comando di Polizia Locale di Sestu una verifica in merito alla superficie di vendita relativa all'Intervento;
- il Comando della Polizia Locale di Sestu, in relazione alla suddetta richiesta, in data 10/03/2025, con protocollo n.11368/2025, in esito al sopralluogo condotto in data 4/03/2025 c/o i locali siti in Sestu S.S.131 Km. 10,150 nei quali risulta ubicato l'Intervento ad insegna HGH, trasmetteva verbale di accertamento dal quale emergeva che <<...le aree in argomento sono risultate non conformi a quanto dichiarato. Nello specifico si è rilevato che la superficie di vendita totale è di oltre 5000 mq e che quest'ultima è quasi totalmente utilizzata come superficie di vendita al dettaglio. Per quanto concerne la vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita dei prodotti di cui all'art.3, comma 9, e dei relativi complementi e accessori ai sensi della legge regionale 18 maggio 2006 n.5, modificata dalla legge regionale 23 ottobre 2023, risulta non rispettare il requisito della percentuale di almeno 75% della superficie di vendita dell'esercizio destinata a tale tipologia di prodotti...>>;

dato atto che in relazione alle predette risultanze desumibili dal verbale di accertamento della Polizia locale di Sestu, acquisito con il citato protocollo n.11368/2025, dalle quali emergeva una situazione di fatto non coerente con la tipologia di esercizio commerciale rappresentata nelle richiamate pratiche Suape di Avvio e variazione di attività (Media Struttura di Vendita), con nota protocollo n.11875 del 12/03/2025 l'Ufficio Attività Produttive, Commercio, Caccia e Agricoltura dava all'Operatore economico comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla possibile revoca del titolo abilitativo identificato

dal Codice univoco Suape n.03779350929-24062024-1248.768415 per il locale sito in Sestu S.S.131 Km. 10,150 ad insegna HGH e della correlata SUAPE di ampliamento di superficie Codice univoco n.03779350929-27122024-1143.835216, invitando il medesimo:

- ad eliminare le criticità evidenziate nel richiamato verbale di accertamento, ovvero a conformare a norma l'intervento realizzato, coerentemente a quanto asserito nella documentazione presentata ai fini dell'ottenimento del relativo titolo autorizzatorio, ovvero nello specifico a rispettare la percentuale della superficie di vendita da destinare ai prodotti di cui all'articolo 3, comma 9, della Legge regionale n.5/2006 come rappresentata progettualmente, in coerenza con la previsione di cui all'articolo 4, comma 4-bis della stessa Legge, nonché a ricondurre l'effettivo esercizio dell'attività entro i limiti della superficie di vendita autorizzata;
- a presentare per iscritto, a norma di legge, eventuali osservazioni in merito a quanto contestato nel termine di dieci giorni dalla ricezione della medesima;

evidenziato che l'Operatore economico, nel termine assegnato, non produceva alcuna controdeduzione rispetto a quanto contestato; successivamente, con nota acquisita al protocollo n.13509 in data 25/03/2025, tramite lo Studio Legale avv. A.D., lo stesso comunicava: <<Con riferimento al Verbale di Accertamento per violazione di norme amministrative n.4/2025 del 4.3.2025 nonché alla Comunicazione di avvio del Procedimento finalizzato alla possibile revoca del titolo abilitativo Cod. Un. SUAPE n.03779350929-24062024-1248.768415 relativamente all'esercizio comunale battente insegne HGH sito in Sestu SS Km 131 Km 10,150, la società mia assistita, e per essa il legale rappresentante pro tempore, comunicano che, salva ogni eventuale azione, intendono adempiere alle prescrizioni contenute nei predetti provvedimenti e, in particolare, si da atto che sono iniziate e sono in corso di esecuzione le attività volte al ripristino degli spazi di vendita in conformità alle autorizzazioni concesse e che si procederà al pagamento della sanzione irrogata nei termini concessi nel Verbale Unico. Si chiede, pertanto, di archiviare i procedimenti in corso, una volta verificata la corretta esecuzione dell'attività di ripristino come richieste dai Vostri spett.li Uffici>>;

atteso che con la predetta comunicazione protocollo n.13509 del 25/03/2025 la MINIMAX S.R.L. sostanzialmente confermava la divergenza tra quanto realizzato e quanto previsto nelle richiamate pratiche SUAPE relative all'intervento, avendo in particolare dichiarato che "sono iniziate e sono in corso di esecuzione le attività volte al ripristino degli spazi di vendita in conformità alle autorizzazioni concesse";

dato atto che ai fini della verifica di quanto dichiarato dall'Operatore economico nella predetta comunicazione protocollo n.13509/2025 ovvero "dell'avvio dell'attività di ripristino degli spazi di vendita in conformità alle autorizzazioni concesse", nonché ai fini della conclusione dell'avviato procedimento, con nota protocollo n. 13503 del 25/03/2025 si richiedeva al Comando della Polizia Locale Sestu una nuova verifica/sopralluogo presso i locali ad insegna HGH siti nella ex S.S. 131 Km. 10,150 ospitanti l'intervento, per accertare l'avvenuta conformazione a norma dello stesso, coerentemente a quanto asserito nella documentazione presentata ai fini dell'ottenimento del relativo titolo autorizzatorio, attraverso il rispetto della percentuale della superficie di vendita da destinare ai prodotti di cui all'articolo 3, comma 9, della Legge regionale n.5/2006 come rappresentata progettualmente, in coerenza con la previsione di cui all'articolo 4, comma 4-bis della stessa Legge, nonché attraverso il rispetto dei limiti della superficie di vendita autorizzata;

preso atto della nota di riscontro del Comando della Polizia Locale di Sestu trasmessa in data 08/04/2025 con il protocollo n.17800 in esito al sopralluogo condotto nei giorni 4/04/2025 e 07/04/2025 c/o i locali in narrativa nei quali risulta attivo l'intervento, dalla quale si rileva, tra l'altro, che: <<.... Nello specifico, nelle giornate indicate, si è rilevato che la superficie di vendita totale utilizzata dalla società in oggetto, come rappresentato in

planimetria e dalle fotografie effettuate in presenza del personale richiedente, del tecnico e del preposto, è quasi totalmente utilizzata come superficie di vendita al dettaglio..... Nel corso della verifica, in relazione alla vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita dei prodotti di cui all'art.3, comma 9, e dei relativi complementi e accessori ai sensi della legge regionale 18 maggio 2006 n.5, modificata dalla legge regionale 23 ottobre 2023, pare opportuno specificare che l'autorizzazione congiunta dei vari prodotti, la non definizione dell'esposizione dei differenti materiali, (accessori di ingombranti e non), ma soprattutto la mancanza di materiali ingombranti principali e la vendita diretta, portano a ritenere che la stessa non rispetti il requisito della percentuale di almeno 75% della superficie di vendita dell'esercizio destinata a tale tipologia di prodotti. Si conferma l'accertamento fatto e si ritiene che la situazione di fatto non è coerente con la tipologia di esercizio commerciale rappresentata nelle pratiche Suape di Avvio e variazione di attività, afferenti ad un'attività di Media Struttura di Vendita....>>;

considerato che da questi ultimi accertamenti condotti dal Comando della Polizia locale, rispetto alle risultanze emerse dal verbale di accertamento in esito al citato sopralluogo condotto in data 4/03/2025:

- si evince che l'attività di vendita complessivamente è espletata entro i limiti di superficie lordi indicati nella planimetria acclusa alla Pratica;
- si conferma che lo stato di fatto rilevato non consente di qualificare l'Intervento come esercizio che ha ad oggetto la vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita dei prodotti di cui all'articolo 3, comma 9 della L.R. n.5/2006 e ss.mm.ii., e dei relativi complementi ed accessori, sulla base della definizione di cui all'articolo 4-bis della medesima L.R. a norma del quale "È esercizio specializzato nella vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, l'esercizio che effettua in modo prevalente l'attività di vendita di una delle tipologie dei prodotti elencati all'articolo 3, comma 9. L'attività è considerata prevalente quando almeno il 75 per cento della superficie di vendita dell'esercizio è destinata a tale tipologia di prodotti";

preso atto della comunicazione del Suape pervenuta in data 08/04/2025, da cui si evince che nella pratica Codice univoco Suape n.03779350929-27122024-1143.835216 è stata presentata dalla MINIMAX S.R.L, nella sezione osservazioni e partecipazione al procedimento, in data 04/04/2025, una nuova planimetria con la seguente dicitura << Con la presente si integra la planimetria relativa alla superficie di vendita, che rappresenta l'effettiva esposizione delle merci, al fine di regolarizzare quanto contestato dalla Polizia Locale durante l'accertamento effettuato in data 4/03/2025. La suddetta planimetria sostituisce la tavola 2, precedentemente trasmessa, che non è stato possibile eliminare in quanto la pratica risulta al momento archiviata con esito positivo...>>; nella nuova planimetria è stata rappresentata una nuova esposizione delle merci lasciando invariato il numero di metri quadri della superficie di vendita indicati nella pratica;

preso atto delle risultanze istruttorie della Responsabile del procedimento dott.ssa S.S. di cui alla citata comunicazione di avvio protocollo n.11875 del 12/03/2025, esplicitate nella relazione dell'11/04/2025, agli atti;

visto l'articolo 17 "Sospensioni e revoche" della citata legge Regionale n.5/2006 ed in particolare il comma 3 a norma del quale "In ogni caso è ordinata la chiusura immediata dell'esercizio ove il titolare risulti sprovvisto dell'autorizzazione amministrativa richiesta per le medie e le grandi strutture di vendita ovvero, nel caso di esercizio di vicinato, del mancato rispetto del comma 2 dell'articolo 4. La chiusura è disposta anche nel caso di ampliamento abusivo dell'esercizio";

atteso che nel caso in specie, rispetto alle previsioni sanzionatorie del richiamato articolo 17 della L.R. n.5/2006:

- l'Operatore economico è provvisto di autorizzazione amministrativa per l'esercizio di una MSV non alimentare, con parametri commerciali valutati e ritenuti idonei per una superficie di vendita computabile di Mq 2.040; al contempo risulta sprovvisto del titolo di GSV (grande struttura di vendita) necessario per esercitare l'attività sul complesso dei Mq 5.760 di superficie di vendita lorda rappresentati progettualmente laddove non trovassero applicazioni le più volte richiamate riduzioni derivate dal combinato disposto di cui ai richiamati articoli 4, comma 4, 4, comma 4-bis e 3, comma 9 della L.R. n.5/2006 e ss.mm.ii.;
- tenuto conto di quanto rilevato nei richiamati e condotti accertamenti da parte della Polizia locale, l'Intervento è stato realizzato o comunque attuato nel momento dei medesimi rilievi, potendosi concretizzare di fatto una condizione riconducibile ad un ampliamento abusivo dell'esercizio, in quanto non suscettibile, allo stato, di beneficiare delle richiamate riduzioni del computo della superficie di vendita;

valutata la portata della predetta disposizione normativa di cui all'articolo 17 della L.R. n.5/2006 e in particolare l'indefinitezza del concetto di "chiusura dell'esercizio" da applicarsi nelle ipotesi di ampliamento abusivo dell'esercizio, ovvero se questa debba concretizzarsi sul piano giuridico attraverso una sospensione del relativo titolo, potenzialmente sino alla conformazione a norma dell'esercizio, ovvero ad una sua revoca, o ancora se questa, la chiusura, debba limitarsi alla parte abusiva dell'esercizio o ricomprendere anche la superficie regolarmente autorizzata ed attuata;

ritenuto, tenuto conto di tutti gli elementi in possesso dell'Ufficio, della complessiva agibilità dei locali nei quali è espletato l'Intervento, dell'assenza di rilevati pericoli per l'incolumità pubblica, della conformabilità al progetto della concreta attuazione del medesimo, dei principi di proporzionalità e di adeguatezza in materia di applicazione delle sanzioni espressi nei prevalenti orientamenti giurisprudenziali, delle tempistiche necessarie alla conformazione a progetto dell'Intervento, delle implicazioni di ordine economico e sociale anche in relazione alla forza lavoro impiegata presso l'attività, di dover disporre la chiusura della parte dell'esercizio in parola eccedente la superficie presa a riferimento nel relativo titolo autorizzatorio per il rispetto dei parametri commerciali di legge;

visti:

- il decreto legislativo n.114/1998;
- la legge regionale n.5/2006;
- la legge n.241/1990;

rilevata la propria competenza in merito giusto quanto disposto con decreto Sindacale n.12/2023 del 07/07/2023 di conferimento dell'incarico di direzione del Settore 3;

nel solco delle considerazioni e rilievi sopra espressi:

### **ORDINA**

alla MINIMAX S.R.L., codice fiscale e partita IVA 03779350929 la chiusura immediata al pubblico della superficie di vendita al dettaglio non alimentare eccedente i 2.040,00 Mq nella media struttura di vendita ubicata a Sestu nei locali S.S.131 km. 10,150 ad insegna HGH, di cui alle pratiche Suape richiamate in premessa; per effetto, sino all'avvenuta conformazione a norma dell'intervento realizzato presso i locali ad insegna HGH, coerentemente a quanto asserito nella documentazione progettuale presentata ai fini

dell'ottenimento del relativo titolo autorizzatorio, la MINIMAX S.R.L. potrà esercitare l'attività di vendita al dettaglio non alimentare nei medesimi locali su una superficie massima di 2.040,00 Mq che dovrà essere specificatamente delimitata ed individuabile in sede di controllo; la superficie eccedente la predetta soglia non dovrà essere accessibile al pubblico;

### **ACCORDA**

alla MINIMAX S.R.L., codice fiscale e partita IVA 03779350929, un termine di 30 giorni dalla notifica della presente per ricondurre l'effettivo esercizio dell'attività in oggetto nei limiti e secondo le specifiche di cui al conseguito titolo autorizzatorio, ovvero nello specifico a garantire il rispetto di almeno il 75% della superficie complessiva di vendita da destinare ai prodotti di cui all'articolo 3, comma 9, della Legge regionale n.5/2006, in coerenza con la previsione di cui all'articolo 4, comma 4-bis della stessa Legge, ovvero a voler adottare le ritenute opportune o comunque necessarie variazioni progettuali e/o di inquadramento complessivo dell'intervento;

### **AVVERTE**

la MINIMAX S.R.L., codice fiscale e partita IVA 03779350929 che l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio oltre i 2.040,00 Mq presso i locali in parola ad insegna HGH in assenza di avvenuta conformazione a progetto dell'Intervento integra la fattispecie di ampliamento abusivo nell'esercizio dell'attività commerciale con le conseguenze di legge;

### **DISPONE**

la trasmissione del presente provvedimento alla Società "MINIMAX S.R.L.", nonché, per quando di rispettiva competenza, ovvero per le correlate verifiche ed eventuali contestazioni ed applicazione delle previste sanzioni in caso di inottemperanza al presente ed alle disposizioni in materia vigenti:

- al Comando di Polizia Locale di Sestu;
- al Comando Carabinieri di Sestu;
- al Comando provinciale della Guardia di Finanza di Cagliari;
- al Comando provinciale vigili del fuoco di Cagliari, Ufficio Prevenzione incendi;

### **INFORMA**

che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) entro 60 giorni dalla data di notificazione, di comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita, oppure, in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di notificazione, di comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita.

Il Responsabile del Settore 3  
dott. Filippo Farris