



COMUNE DI SESTU

ORDINANZA DIRIGENZIALE

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

RESPONSABILE: **Farris Filippo**

ORDINANZA N. **71**

in data **13/05/2025**

OGGETTO:

Annnullamento ordinanza n.53/2025 relativa alla 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 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 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 percento 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 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 Sesu SS Km 131 Km 10,150, la società mia assistita, e per essa il legale rappresentante pro tempore, comunicano che, salvo 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, dichiarando 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 accettare 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;

ricordato che in seguito alla 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, dai quali si rilevava 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....>>, l'Ufficio Attività produttive, commercio, caccia e agricoltura, in persona del responsabile pro tempore del medesimo, in relazione alle risultanze istruttorie adottava in data 11/04/2025 l'ordinanza dirigenziale n.53 con la quale, tra l'altro:

- ordinava alla Minimax Srl 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 sopra richiamate pratiche Suape;
- accordava alla Minimax Srl un termine di 30 giorni dalla notifica della stessa ordinanza per ricondurre l'effettivo esercizio dell'attività 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;

atteso che la Minimax srl, con ricorso di cui al registro generale n.287/2025 presso il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, richiedeva l'annullamento previa sospensione cautelare degli effetti della suddetta ordinanza n.53/2025;

preso atto della sentenza n.434/2025 ex articolo 60 del Codice del processo amministrativo emanata dal TAR Sardegna sul predetto ricorso n.287/2025, pubblicata in data 12/05/2025, con la quale è stata annullata l'ordinanza oggetto di impugnazione, avendo ritenuto in particolare il Collegio giudicante che "...a fronte di una norma basata su dati numerici predeterminati, il cui rispetto è suscettibile di misurazione precisa, sia illegittimo il provvedimento impugnato che ha invece ritenuto non rispettato il limite del 75% della superficie totale di vendita basandosi su osservazioni e considerazioni degli agenti di Polizia Locale non suffragate da alcun dato quantitativo specifico..." ovvero che "in assenza di tali accertamenti e misurazioni, non può ritenersi che il provvedimento comunale sia sorretto da una idonea e completa istruttoria, basandosi esclusivamente sulle osservazioni degli agenti di Polizia Locale e su un materiale fotografico assolutamente limitato e non sufficiente a rappresentare le effettive condizioni della struttura di vendita";

visti:

- il decreto legislativo 2 luglio 2010, n.104;
- 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:

DISPONE

di conformarsi alla sentenza della sezione II del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna n.434/2025 su ricorso della Minimax Srl di cui al registro generale n.287/2025, prendendo atto dell'avvenuto annullamento dell'ordinanza dirigenziale del Comune di Sestu n.53 dell'11/04/2025, con conseguente caducazione ex tunc dei relativi effetti;

di trasmettere il presente provvedimento alla Minimax Srl nonché, per quanto di rispettiva competenza:

- 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