



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 932 del 2024, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Bricofer Group S.p.A. e Ottimax Italia S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avvocati Bernardo Giorgio Mattarella, Francesco Sciaudone, Andrea Neri e Giuseppe Roberto Falla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

- Comune di Olbia, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Sabrina Serusi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Federico Melis, in Cagliari, via Pietro Delitala n. 10;

- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Sassari, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari, ivi domiciliataria *ex lege* in via Nuoro n. 50;

nei confronti

- Bricoman Italia S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,

rappresentata e difesa dagli avvocati Mauro Barberio, Dario La Torre, Stefano Porcu e Antonella Ceschi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

- M.D. 2000 S.r.l., non costituita in giudizio;

- Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, non costituita in giudizio;

per l'annullamento, con il ricorso introduttivo:

- della determinazione del Comune di Olbia n. 722 del 9 ottobre 2024 conclusiva del procedimento unico SUAPE;

- degli atti, i provvedimenti, pareri e nulla osta, in qualunque modo denominati, versati agli atti del procedimento autorizzatorio, tra cui quelli adottati da: - Ufficio SUAPE; Ufficio PAI - Edilizia privata - Settore pianificazione e gestione del territorio; Ufficio tutela del paesaggio - Settore ambiente e lavori pubblici; - Ufficio edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio; Ufficio commercio e somministrazione; - Ufficio strade - Settori lavori pubblici; Ufficio polizia commerciale; - Ufficio ambiente e impatto acustico; - Comando Provinciale VV.F. SS/OT - Ufficio Prevenzione Incendi; CIPNES Gallura; Ufficio insegne; Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro;

- di tutti gli atti ad esso presupposti, conseguenti e comunque connessi, anche non cognitivi, tra cui le note SUAPE del 5 agosto 2024 e del 4 settembre 2024;

con i motivi aggiunti del 10 dicembre 2024:

- degli stessi atti oggetto del ricorso introduttivo;

- nonché, di tutti gli atti ad esso presupposti, conseguenti e comunque connessi, anche non cognitivi, tra cui le note SUAPE del 5 agosto 2024 e del 4 settembre 2024;

con i motivi aggiunti del 14 febbraio 2025:

- della determinazione del Comune di Olbia n. 761 del 4 novembre 2024 conclusiva del procedimento unico SUAPE, comunicata in 19 dicembre 2024;

- degli atti, i provvedimenti, pareri e nulla osta, in qualunque modo denominati,

versati agli atti del procedimento autorizzatorio, tra cui quelli adottati da: - Settore Pianificazione e Gestione del Territorio; Ufficio PAI; Servizio per la Tutela del Paesaggio; - CIPNES Gallura;

- nonché, di tutti gli atti presupposti, conseguenti e comunque connessi, anche non cognitivi, tra cui le note SUAPE del 23 settembre 2024 e del 24 ottobre 2024;

con i motivi aggiunti presentati del 18 febbraio 2025:

- della determinazione del Comune di Olbia n. 829 del 29 novembre 2024 (di seguito 'Det. 829') conclusiva del procedimento unico SUAPE, comunicata in data 19 dicembre 2024;

- degli atti, i provvedimenti, pareri e nulla osta, in qualunque modo denominati, versati agli atti del procedimento autorizzatorio, tra cui quelli adottati da: - Dipartimento VV.F.; - Settore Pianificazione e Gestione del Territorio; - Servizio per la Tutela del Paesaggio; - CIPNES Gallura;

- nonché, di tutti gli atti ad esso presupposti, conseguenti e comunque connessi, anche non cognitivi, tra cui le note SUAPE del 29 ottobre 2024.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati.

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Olbia, di Bricoman Italia S.r.l. e del Comando Provinciale Vigili del Fuoco Sassari.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 settembre 2025 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con determinazione 5 maggio 2022, n. 367, e successiva determinazione di convalida 16 novembre 2022, n. 796, il SUAPE del Comune di Olbia, all'esito della prevista conferenza di servizi, aveva autorizzato sotto il profilo edilizio e commerciale le società Bricoman Italia S.r.l. (da qui in poi soltanto "Bricoman")

ed M.D. 2000 S.r.l. (da qui in poi soltanto “M.D. 2000”) a realizzare un punto vendita (con insegna *Tecnomat*) di prodotti per il bricolage (e altri prodotti vari), con area destinata alla vendita di circa 6.000 mq., presso un fabbricato sito in zona industriale affidata alla gestione del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura (CIPNES), previa esecuzione di opere edilizie interne ed esterne e cambio di destinazione d’uso del seminterrato.

Tale provvedimento autorizzativo era stato rilasciato all’esito del procedimento previsto dalla legge regionale 18 maggio 2006, n. 5, ai fini dell’apertura di una Media Struttura di Vendita (da qui in poi soltanto “MSV”), benché la stessa legge indicasse (e indichi tuttora), esattamente all’art. 4, comma 3, lett. d), in 2.500 mq. il limite dimensionale massimo delle MSV (realizzate nei comuni con popolazione superiore ai 50.000), il cui superamento implica l’applicazione del più complesso procedimento autorizzativo previsto per l’apertura di una Grande Struttura di Vendita (da qui in poi soltanto “GSV”). Questo perché il SUAPE di Olbia aveva ritenuto applicabile al caso specifico la speciale deroga normativa, prevista dallo stesso art. 4, che consente l’utilizzo della procedura semplificata anche per l’apertura di strutture con area di vendita superiore ai 2.500 mq. purché aventi a oggetto soltanto “*merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita*”.

Con ricorso R.G. n. 663/2022, le odierne ricorrenti società Bricofer Group S.p.A. (da qui in poi soltanto “Bricofer”) e Ottimax Italia S.p.A. (da qui in poi soltanto “Ottimax”) -che gestiscono, con insegna *Bricofer*, tra gli altri, un punto vendita di prodotti analoghi a quelli sopra descritti nella zona industriale del Comune di Olbia (esattamente in via Ruanda n. 60), a poco meno di 3 km. dalla struttura gestita da Bricoman- avevano chiesto l’annullamento della sopra descritte determinazioni n. 367/2022 e n. 796/2022.

Con sentenza 31 luglio 2023, n. 593, poi confermata dal Consiglio di Stato, questa Sezione aveva accolto quel ricorso, ritenendo insussistenti i presupposti della deroga normativa prevista in favore degli esercizi aventi a oggetto “*esclusivamente*

la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita”.

Con determinazione 15 aprile 2024, n. 251, il SUAPE del Comune di Olbia aveva, poi, nuovamente autorizzato Bricoman a realizzare una struttura simile a quella precedentemente descritta, sulla scorta della nuova disciplina *medio tempore* introdotta dalla legge regionale 9 marzo 2023, n. 9, la quale aveva espressamente classificato come “*ingombranti*”, sempre ai fini della deroga normativa sopra descritta, i beni appartenenti alle categorie merceologiche che Bricoman intendeva commercializzare nel proprio punto di vendita.

Con ricorso R.G. n. 402/2024 Bricofer aveva chiesto l’annullamento anche di tale nuovo provvedimento autorizzativo, ottenendone la sospensione in via cautelare, come da ordinanza del 13 giugno 2024 con cui questa Sezione aveva ritenuto non manifestamente infondate le questioni di legittimità costituzionale proposte nei confronti di quella nuova disciplina regionale.

Nel mese di agosto 2024 la Società Bricoman, nel rinunciare alla pratica sopra descritta, ha presentato una nuova richiesta autorizzativa avente a oggetto -oltre alla sanatoria di alcune opere minori- la realizzazione di una MSV con superficie asseritamente (di poco) inferiore a 2.500 mq., quindi senza più invocare la deroga prevista dall’art. 4 della l.r. n. 5/2006 su cui era incentrata la pratica precedente.

Difatti Bricoman ha specificato in progetto che l’attività di vendita sarebbe stata svolta -sempre all’interno del preesistente locale di circa 6.000 mq., ma esclusivamente all’interno di una zona più circoscritta, di poco inferiore al limite di mq. 2.500, ottenuta mediante perimetrazione con apposita parete di cartongesso alta 3 m. (a fronte di un solaio altro 6,5 m.), con il conseguente rispetto del limite dimensionale massimo stabilito dalla l.r. n. 5/2006 per le MSV, mentre la residuale “superficie libera” del locale sarebbe stata interdetta alla clientela.

Nel nuovo progetto è stata prevista, altresì, la redistribuzione degli spazi della zona posteriore alle casse, la realizzazione di un locale per il “taglio legno” non

accessibile alla clientela e di un blocco servizi ad uso degli operatori, il cambio di destinazione d'uso del deposito/magazzino a commerciale per la vendita al dettaglio e all'ingrosso non alimentare, nonché, all'esterno del fabbricato, alcuni interventi tecnici e modifiche dei prospetti coerenti con la nuova distribuzione interna.

Tale proposta progettuale è stata positivamente esitata dal SUAPE del Comune di Olbia, sulla scorta dei pareri degli uffici competenti, con determinazione 9 ottobre 2024, n. 722.

Con il ricorso introduttivo del presente giudizio, notificato in data 4 novembre 2024, Bricofer e Ottimax hanno chiesto l'annullamento di tale determinazione autorizzativa e dei relativi atti presupposti, deducendo, qui in sintesi: 1) l'illegittimità dell'omesso computo, nel calcolo della superficie di vendita, dell'area interna circostante la perimetrazione, essendo quest'ultima collegata alla parte perimetrata da numerose aperture lasciate tra le scaffalature, con il conseguente superamento del limite di 2.500 mq. e, dunque, la necessità di applicare il procedimento autorizzativo "aggravato" previsto per le GSV; 2) l'incompatibilità del nuovo progetto autorizzato laddove prevede un cambio di destinazione d'uso da deposito/magazzino a commerciale per la vendita al dettaglio e all'ingrosso -foriero di un aumento del carico antropico- con il vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), che definisce l'area di riferimento "*a rischio idraulico molto elevato "Hi4"*", consentendovi soltanto i limitati interventi di cui all'art. 27 delle NTA (cioè interventi destinati a migliorare le condizioni di sicurezza dei luoghi, mitigare i rischi, favorire la tutela degli equilibri naturali e della vegetazione, senza aumento di superfici/volumi e senza incrementi del carico insediativo), nonché con la relativa parte dello Studio del Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali gestite dal CIPNES-Gallura (PRTC).

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Olbia e la controinteressata Bricoman, opponendosi all'accoglimento del ricorso e contestando la legittimazione e interesse ad agire delle ricorrenti sul presupposto che le stesse abbiano impugnato

provvedimenti di natura edilizia senza disporre di alcuna *vicinitas* edilizia, svolgendo la loro attività a 3 km. dal punto vendita di Bricoman, e senza dedurre alcuna censura relativa alla violazione di norme poste a tutela della salute, dei lavoratori e dell'ambiente, uniche, secondo l'indirizzo ormai prevalente del Consiglio di Stato, a poter essere invocate da imprese concorrenti sprovviste di una *vicinitas* propriamente edilizia. Inoltre, sempre secondo la difesa della parte controinteressata, le ricorrenti difetterebbero di un interesse a ricorrere certo e concreto, non avendo adeguatamente comprovato il pregiudizio che la loro attività commerciale subirebbe per effetto del contestato ampliamento della struttura gestita da Bricoman.

Con ordinanza di questa Sezione 4 dicembre 2024, n. 350, l'istanza cautelare proposta in ricorso è stata respinta per ritenuta insussistenza del *fumus boni iuris* e tale decisione cautelare è stata confermata con ordinanza n. 89/2025 dal Consiglio di Stato, il quale si è, però, limitato a rilevare il difetto di *periculum in mora*, anche considerato che era stata già fissata l'udienza di primo grado per la discussione della causa nel merito.

Con motivi aggiunti notificati in data 9 dicembre 2024 parte ricorrente ha contestato i medesimi atti impugnati con l'atto introduttivo del giudizio, evidenziando, anche sulla scorta di apposita perizia tecnica versata in atti, che -per la particolare pericolosità idrogeologica dell'area oggetto di intervento, attraversata da un corso d'acqua tombinato- l'impugnata autorizzazione avrebbe dovuto essere preceduta dal parere della competente Autorità di Bacino regionale, la quale, invece, non era stata coinvolta nel procedimento autorizzativo.

In data 19 dicembre 2024 Bricofer ha ottenuto accesso a ulteriori atti del procedimento, in particolare alla sopravvenuta determinazione 4 novembre 2024, n. 761, con cui il SUAPE di Olbia, all'esito di un procedimento svoltosi, anche questa volta, con le modalità previste per l'autorizzazione delle MSV, ha positivamente riscontrato una nuova DUA presentata da Bricoman in data 23 settembre 2024,

avente a oggetto la “*Ristrutturazione edilizia*” (così testualmente in progetto) dello spazio esterno di pertinenza del fabbricato che ospita il punto vendita, in particolare il rifacimento della pavimentazione, la manutenzione della rete acque bianche, la posa di recinzione in pannelli grigliati metallici, la demolizione di 12 m. circa di recinzione e, soprattutto, il posizionamento di tre blocchi di scaffalature metalliche amovibili destinate all’esposizione, con altezza di 6 m., profondità 106 cm e larghezza variabile.

Con atto di motivi aggiunti notificato in data 14 febbraio 2025 Bricofer e Ottimax hanno esteso l’impugnativa a quest’ultimo provvedimento, sostenendo che lo stesso autorizzi un intervento in grado di trasformare la sopra descritta parte del piazzale esterno, originariamente adibita a parcheggi, in un nuovo spazio destinato alla vendita di prodotti dell’edilizia, per una superficie di 2019 mq., munita di cassa autonoma, nonché direttamente collegata -mercé la demolizione di una parete sul lato sud dell’edificio- a una preesistente area porticata di mq. 1332 già adibita alla vendita delle stesse merci, il che porterebbe lo spazio complessivamente dedicato alla vendita dei prodotti per l’edilizia a mq. 3350 (i nuovi 2.109 mq. + i preesistenti mq. 1332 già presenti nell’area porticata), con il conseguente superamento del limite di 2.500 mq. della MSV.

Inoltre, sempre secondo le ricorrenti, il sopra descritto provvedimento autorizzativo e i presupposti pareri favorevoli rilasciati dalle autorità competenti si porrebbero in contrasto, senza adeguata motivazione, con il rischio idrogeologico che caratterizzerebbe l’area di riferimento e la correlativa disciplina di settore, la quale vieterebbe *tout court* interventi capaci di aumentare il carico antropico in aree aventi tali caratteristiche (art. 27 delle NTA del PAI).

Così come sarebbero illegittimi per difetto di motivazione e istruttoria i presupposti pareri di compatibilità paesaggistica espressi dal Servizio per la Tutela del Paesaggio.

Infine, con atto di motivi aggiunti notificato in data 17 febbraio 2025, Bricofere Ottimax hanno ulteriormente esteso l’impugnativa alla determinazione 29

novembre 2024, n. 829, anch'essa conosciuta a seguito dell'accesso ai documenti ottenuto in data 19 dicembre 2024, con cui il SUAPE di Olbia aveva autorizzato Bricoman a realizzare una redistribuzione, funzionalmente connessa a quella oggetto della determinazione n. 721/2024 sopra descritta, della "zona retrocasse", con la creazione di *"locale cassa continua, bagni per i clienti, bussola d'ingresso e spazi dedicati all'assistenza della clientela"*, confermando la creazione di *"un'area di vendita di superficie complessiva pari a 2.495,99 mq, perimetrata fisicamente da pannellature di altezza pari a 2,50 m, dotate di opportuni varchi per l'esodo della clientela in sicurezza"* .

A contestazione di tale provvedimento autorizzativo parte ricorrente ha esteso le censure già sviluppate nei presupposti gravami, evidenziando, in particolare, che il Comune, nell'esaminare questa nuova richiesta di autorizzazione, avrebbe dovuto "sommare" le aree destinate alla vendita esterne ed interne, ammontanti a circa 5.500 mq., constatare l'evidente superamento del limite dimensionale massimo delle MSV e, conseguentemente, imporre il procedimento aggravato previsto per l'autorizzazione delle GSV.

Inoltre hanno ribadito la già denunciata violazione delle norme a tutela del rischio idrogeologico, in particolare l'art. 27 delle NTA del PAI, osservando che *"in applicazione dell'art. 23, comma 13 delle NTA PAI, l'intero fabbricato è sottoposto alla disciplina di maggior rigore di cui alle NTA PAI. Ed infatti, l'art. 23, comma 13, delle NTA prevede che "Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive"*, ragion per cui sarebbe *"indifferente che Bricoman in sede di istanza abbia dichiarato che "gli interventi in oggetto sono esterni alle aree di pericolosità idraulica" (cfr. doc. 78, pag. 10), in quanto ai sensi dell'art. 23, comma 13, delle NTA PAI l'intero edificio deve ritenersi sottoposto alla disciplina maggiormente restrittiva relativa alle zone a*

pericolosità “Hi4”.

Infine parte ricorrente, oltre a contestare la violazione della disciplina sulle dotazioni minime di parcheggi da porre a disposizione della clientela, ha censurato il presupposto parere favorevole 27 novembre 2024, n. 23726.28, rilasciato dai Vigili del Fuoco sotto il profilo della conformità dell'intervento alla normativa antincendio, osservando che detto parere *“si basa su un'errata rappresentazione dello stato di fatto e concessionato, con conseguente illegittimità della Det. 829. 110. Nella planimetria generale allegata al progetto antincendio (docc. 79 e 80) Bricoman illustra come richiesto dalla normativa di settore le vie d'esodo dall'edificio e il percorso degli automezzi di soccorso (doc. 80). 111. In particolare, come è possibile rilevare nel seguente estratto (cfr. doc. 80), nella richiamata planimetria con una linea viola tratteggiata vengono individuate le vie di accesso e il percorso degli automezzi di soccorso... 112. Tuttavia, al momento dell'adozione del parere favorevole del VV.F. (27 novembre 2024) e, quindi, della Det. 829 (29 novembre 2024), con Det. 761 del 4 novembre 2024 il Comune aveva già autorizzato la stessa Bricoman alla realizzazione di lavori per il rifacimento e la chiusura mediante recinzione metallica di tutto il piazzale a sud dell'edificio e realizzazione di tre blocchi di scaffalature (cfr. doc. 39 e 58)...113. Si tratta di una circostanza che, contraddittoriamente, è stata descritta nel progetto antincendio, salvo poi scomparire nella planimetria generale sottoposta all'esame dei VV.F. e 28 che, comunque, non è mai stata rilevata nelle visite tecniche che questi ultimi avrebbero dovuto svolgere trattandosi di attività classificata dall'allegato I al d.P.R. n. 151/2011 D.P.R. 151/2011 come 69.3.C. 114. Dal suo canto, il SUAPE ha ommesso di chiedere l'aggiornamento del parere e/o i VV.F. non hanno mai dato seguito all'eventuale richiesta di aggiornamento”.*

Con ordinanza 13 marzo 2025, n. 50, questa Sezione ha esaminato le istanze cautelari proposte con i motivi aggiunti del 17 febbraio 2025 e del 14 febbraio 2025, rispettivamente relative alla determinazione n. 829/2024 e alla determinazione n. 761/2024, respingendo la prima e accogliendo la seconda.

Si sono costituiti in giudizio il Ministero dell'Interno e il Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari, difendendo la legittimità dei pareri espressi da quest'ultimo sul rispetto della normativa antincendio.

È seguito il deposito di memorie difensive con cui le parti hanno ulteriormente argomentato le rispettive censure ed eccezioni, in particolare la difesa di Bricoman ha sollevato un'eccezione di inammissibilità rivolta specificamente nei confronti dei motivi aggiunti proposti avverso la determinazione n. 761/2024, autorizzativa della vendita di prodotti edilizi nel piazzale esterno, sostenendo che le ricorrenti non vantano, al riguardo, un *“interesse rilevante (nemmeno concorrenziale), idoneo a sorreggere l'impugnativa”*, in quanto il provvedimento inciderebbe esclusivamente su un'attività di vendita all'ingrosso, che non sarebbe esercitata da Bricofer e Ottimax, con conseguente assenza di lesività della determina”.

Alla pubblica udienza del 25 settembre 2025 la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione ai fini del merito.

DIRITTO

Si esaminano preliminarmente le eccezioni di difetto di legittimazione e di interesse a ricorrere sollevate dalle difese del Comune di Olbia e della Bricoman nei confronti di tutti i gravami proposti dalla parte ricorrente, eccezioni che il Collegio reputa infondate.

Cominciando dall'eccezione di difetto di legittimazione, deve preliminarmente richiamarsi il generale principio secondo cui *“la legittimazione al ricorso sussiste in base al criterio della vicinitas, applicabile non soltanto nel settore edilizio, ma ad ogni attività di trasformazione del territorio e dimostrato dalla situazione di stabile e significativo collegamento”* (Consiglio di Stato, Sez. V, 14 febbraio 2011, n. 946); inoltre, con specifico riferimento all'impugnazione di provvedimenti autorizzativi dell'apertura di nuovi esercizi commerciali o dell'ampliamento di esercizi esistenti da parte di imprese concorrenti, è stato affermato che: - *“il criterio dello stabile “collegamento territoriale” che deve legare il ricorrente*

all'area di operatività del controinteressato per poterne qualificare la posizione processuale e conseguentemente il diritto di azione, deve essere riguardato in un'ottica più ampia rispetto a quella usuale”; - “il concetto di vicinitas nella contestazione di una struttura commerciale, si specifica identificandosi nella nozione di stesso bacino d'utenza della concorrente, tale potendo essere ritenuto anche con un raggio di decine di chilometri”; - nell'ipotesi in cui ad impugnare il permesso di costruire sia il titolare di una struttura di vendita, affinché il suo interesse processuale possa qualificarsi personale, attuale e diretto, deve potersi ravvisare la coincidenza, totale o quanto meno parziale, del bacino di clientela, tale da poter oggettivamente determinare un'apprezzabile calo del volume d'affari del ricorrente;.. è necessario che l'operatore economico che intende impugnare un titolo edilizio a cui accede una valida e formale autorizzazione commerciale eserciti nelle immediate adiacenze, che l'attività commerciale esercitata sia dello stesso tipo in tutto o in parte di quella relativa ai provvedimenti in contestazione, e che le due attività vengano a servire uno stesso bacino di clientela oggettivamente circoscritto o comunque circoscrivibile con sufficiente certezza” (Consiglio di Stato Sez. IV, 10 agosto 2020, n. 4993)”.

Nel caso di specie, come ulteriormente si illustrerà in relazione al distinto profilo dell'interesse al ricorso, la *vicinitas* commerciale tra l'attività svolta dalle ricorrenti e quella svolta dalla controinteressata appare evidente, operando le stesse in un bacino di utenza omogeneo come tipologia di prodotti e sostanzialmente coincidente sotto il profilo territoriale, considerato che una distanza di 3 km. è, da questo punto di vista, esigua in relazione a esercizi commerciali di notevoli dimensioni, notoriamente capaci di mettere insieme bacini di utenza molto estesi (cfr., *ex multis*, Consiglio di Giust. Amministrativa della Regione Sicilia, Sez. giurisd., 3 agosto 2020, n. 698 e T.A.R. Sardegna, Sez. II, 6 luglio 2023, n. 507, ove si “*ammette a censurare i titoli abilitativi rilasciati per l'intrapresa di una nuova attività economica chi sia titolare di analoga attività nella zona e si trovi in situazione di stabile collegamento con essa, giacché rinviene un idoneo fattore*

legittimante al ricorso in una coincidenza quanto meno parziale del loro bacino di clientela, tale da poter oggettivamente determinare un apprezzabile calo del volume d'affari”; Consiglio di Stato n. 1759/2025, secondo cui *“la vicinitas per i titolari e proprietari di strutture di vendita, rappresenta un collegamento stabile tra il ricorrente qualificato per l’attività esercitata e la zona interessata dall’intervento assentito e va valutata alla stregua di un giudizio che tenga conto della natura e delle dimensioni dell’opera realizzata, della sua destinazione, delle sue implicazioni urbanistiche ed anche delle conseguenze prodotte dal nuovo insediamento sulla “qualità della vita” di coloro che per residenza, attività lavorativa e simili, sono in durevole rapporto con la zona in cui sorge la nuova opera. Ne consegue che il bacino di utenza da prendere in considerazione, ai fini del riconoscimento di quel pregiudizio che radica l’interesse al ricorso alla sede giurisdizionale, può estendersi per un raggio di decine di chilometri, che necessariamente travalica gli ambiti tracciati ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali”*).

Né può condividersi l’ulteriore rilievo della parte controinteressata riguardo alla non totale sovrapposibilità merceologica dei prodotti commercializzati nelle due strutture, non solo perché essa non trova conferma negli atti di causa e nello stesso fatto notorio del tipo di prodotti commercializzati dalle insegne coinvolte nella presente controversia -ben noti sul mercato- ma anche perché per configurare la *vicinitas* commerciale è, comunque, sufficiente una coincidenza (anche solo) parziale tra le tipologie merceologiche, nel caso in esame pacifica, quanto meno, riguardo ai prodotti per l’edilizia e l’elettricità.

Inoltre se è vero, per un verso, che le ricorrenti vantano una *vicinitas* di tipo esclusivamente commerciale e non anche edilizia, causa la distanza di circa 3 km. che separa i due esercizi, per altro verso, non può condividersi l’assunto della ricorrente circa la presunta natura “esclusivamente edilizia” delle censure dedotte in ricorso, le quali hanno a oggetto, invece, la violazione di norme destinate a tutelare

(quanto meno, anche) interessi di natura commerciale, come tali invocabili da operatori, come le odierne ricorrenti, in possesso della sola *vicinitas* commerciale. Questo certamente vale per la prima censura, relativa alla denunciata violazione della l.r. n. 5/2006 laddove individua in mq. 2.500 il limite differenziale tra MSV e GSV, con la conseguente necessità, in caso di superamento dello stesso, di utilizzare il più complesso procedimento autorizzativo previsto per le GSV: è questa, infatti, una disciplina normativa destinata a garantire proprio la corretta apertura dei grandi esercizi commerciali, attraverso l'utilizzo di preliminari procedimenti amministrativi destinati a verificare -passando per valutazioni complesse, perché plurisoggettive e di carattere "strategico"- che le suddette attività si svolgano in materia ordinata e compatibile con le esigenze (anche) del mercato. Non si vede, dunque, come si possano considerare "di tipo esclusivamente edilizio" censure aventi un simile substrato carattere valoriale e funzionale, né assume rilievo in senso opposto il fatto che i provvedimenti censurati sono direttamente volti ad autorizzare nuovi interventi edilizi, essendo questi ultimi pacificamente strumentali all'ampliamento della struttura di vendita gestita da Bricoman e, dunque, a incidere anche sui descritti "profili commerciali" della vicenda.

Quanto, poi, alle censure aventi a oggetto la violazione della disciplina del PAI, effettivamente estranee ad interessi di natura commerciale, esse fanno, però, leva sul rischio idrogeologico cui le norme del PAI sovrintendono, realizzando proprio quella condizione che -secondo la prospettazione della stessa controinteressata, quando richiama Consiglio di Stato, Sezione IV, 22 aprile 2024, n. 3619 e altre pronunce dello stesso segno- consente la deduzione delle relative censure anche da parte di operatori commerciali sprovvisti di una *vicinitas* propriamente edilizia, cioè il fatto che le censure dedotte si basino sulla denunciata violazione di norme poste a "*tutela dell'ambiente e della salute dei lavoratori*", beni giuridici, questi, evidentemente minacciati da interventi edilizi da eseguirsi su area sottoposta a rischio idrogeologico come quella ora in esame.

Ugualmente non condivisa dal Collegio è la seconda eccezione processuale dedotta

dalle difese del Comune e della Bricoman, laddove sostengono che le ricorrenti difettino dell'autonomo requisito dell'interesse a ricorrere non avendo adeguatamente comprovato il pregiudizio che la loro attività commerciale subirebbe per effetto del contestato ampliamento della struttura gestita da Bricoman.

Dagli atti di causa emergono, infatti, elementi sufficienti a confermare la significativa riduzione del volume d'affari che l'esercizio commerciale gestito dalle ricorrenti patisce in conseguenza dell'ampliamento di quello gestito dalla controinteressata.

Il primo elemento, già evidenziato e ovviamente fondamentale, è che le due attività si rivolgono al medesimo bacino d'utenza sotto il profilo merceologico e territoriale.

A ciò si aggiunge il fatto che la difesa di parte ricorrente ha versato in atti -oltre ai risultati di studi statistici confermant la (notoria) incidenza delle nuove GSV sulle attività preesistenti- un prospetto riepilogativo dei propri fatturati nel periodo di riferimento (cfr. doc. 83), dal quale emerge che “- nei primi 16 giorni dall'apertura di Tecnomat, Ottimax ha registrato un calo del fatturato pari al 41% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente (minori ricavi per oltre € 346.000,00, doc. 83); - nei successivi 27 giorni, il calo del fatturato rispetto all'esercizio precedente si è stabilizzato ad oltre il 38% (minori ricavi per oltre € 700.000,00, doc. 83)” *sostenibilità economico-finanziaria del più importante punto vendita del gruppo Bricofer*” (così, testualmente, le difese di parte ricorrente).

E se è vero, come obiettano le controparti, che tali dati sono stati forniti senza il supporto di una perizia tecnica, è altrettanto vero che gli stessi sono perfettamente in linea con il sopra descritto dato di comune esperienza che depone nel senso dell'inevitabile incidenza di strutture come quella ora in esame sul mercato di riferimento.

Del resto è ben noto che riguardo alla lesione da porre a fondamento dell'interesse a

presentare ricorso non è necessaria una prova rigorosa come quella richiesta, ad esempio, a fronte di una domanda risarcitoria, per l'evidente diversità dei due *petita* e della rispettiva disciplina giuridica di riferimento, come ulteriormente conferma l'esame della giurisprudenza amministrativa formatasi *in subiecta materia*, secondo cui non può esigersi da "*chi ricorra in giudizio, anche in relazione a un'attività che non sia stata ancora avviata, e in via generalizzata, una stima tecnica dell'entità di riduzione del fatturato, pena il rischio d'imporre una probatio diabolica che vanificherebbe la tutela del diritto di azione, dovendo ritenersi sufficiente, alla luce del circoscritto ambito territoriale d'interesse e delle limitate dimensioni del Comune resistente, l'esistenza di una vicinitas qualificata, la quale si presenta di per sé già sufficiente a denotare la sostanziale comunanza dei bacini d'utenza delle parti in contesa*" (così T.A.R. Sardegna, Sezione II, 31 luglio 2023, n. 593, relativa alle fasi precedenti della medesima vicenda ora in esame, nella quale si richiamano precedenti conformi).

Ciò posto, l'analisi può spostarsi sul merito della controversia, con la preliminare avvertenza che sarà esaminata prima la domanda processuale di annullamento dell'autorizzazione all'ampliamento dello spazio di vendita interno e poi quella relativa all'ampliamento dello spazio di vendita esterno, tenendo congiuntamente conto, in relazione a ciascuno, di quanto dedotto nel ricorso e nei motivi aggiunti, trattandosi di argomentazioni strettamente connesse.

Altra avvertenza preliminare è che l'esame si concentrerà sul profilo di censura di maggior rilievo -relativo al denunciato superamento del limite dimensionale previsto per le MSV- la fondatezza del quale, che fra breve si illustrerà, consente di ritenere assorbiti gli ulteriori profili di doglianza, alcuni dei quali obiettivamente secondari ed altri non caratterizzati da altrettanto sicura fondatezza, soprattutto a causa dell'incertezza relativa ad elementi di fatto che richiederebbero approfondimenti istruttori (si pensi, in particolare, alle censure relative alla ritenuta violazione del PAI), il che, per evidenti ragioni di economia processuale, suggerisce di considerarli assorbiti dalla più chiara fondatezza della censura sopra

descritta.

Ciò posto, l'analisi nel merito può cominciare dalla richiesta di annullamento delle determinazioni SUAPE n. 722/2024 e n. 829/2024, con cui il SUAPE del Comune di Olbia, all'esito del procedimento normativamente previsto per le MSV, ha autorizzato Bricoman a realizzare una nuova superficie interna dedicata alla vendita.

Per breve riassunto dei relativi elementi di fatto, già esposti in dettaglio nella parte in narrativa, è ora sufficiente ricordare che:

- l'ampliamento della superficie interna di vendita è stato autorizzato con determinazione SUAPE 9 ottobre 2024, n. 722, che ha positivamente valutato la proposta della Società Bricoman di delimitare con una parete in cartongesso, nell'ambito della maggiore superficie interna di circa 6.000 mq., una porzione da dedicare alla vendita, per un totale di mq. 2.488,52 mq., come tale inferiore al limite dimensionale massimo di mq. 2.500 previsto dalla l.r. n. 5/2006 per le MSV;
- a ciò si è aggiunta la successiva determinazione n. 829/824, con la quale il SUAPE ha positivamente riscontrato un'altra DUA successivamente presentata dalla stessa Bricoman avente a oggetto la redistribuzione, funzionalmente connessa a quella sopra descritta, della *“zona retrocasse”* e la creazione di un *“locale cassa continua, bagni per i clienti, bussola d'ingresso e spazi dedicati all'assistenza della clientela”*, nonché la conferma della già prevista creazione di *“un'area di vendita di superficie complessiva pari a 2.495,99 mq, perimetrata fisicamente da pannellature di altezza pari a 2,50 m, dotate di opportuni varchi per l'esodo della clientela in sicurezza”*;
- con il ricorso introduttivo del presente giudizio e con successivi motivi aggiunti parte ricorrente ha chiesto l'annullamento di tali determinazioni e dei relativi atti endoprocedimentali;
- entrambe le suddette determinazioni sono state positivamente giudicate in fase cautelare da questa Sezione, la quale, con ordinanza n. 350/2024, ha respinto

l'istanza di sospensione della determinazione n. 721/2024, osservando che *“il provvedimento impugnato autorizza la parte controinteressata all'apertura di una struttura di vendita formalmente conforme alla procedura amministrativa utilizzata, fermo restando che ogni futura e ipotetica violazione in fatto dei limiti della medesima autorizzazione imporrebbe al Comune di porre in essere gli opportuni interventi repressivi e consentirebbe all'odierna ricorrente di esperire gli strumenti di tutela all'uopo contemplati dall'ordinamento”*, nonché, con ordinanza 12 marzo 2025, n. 50, ha respinto la richiesta di sospensione della determinazione n. 829/2024, ritenendola una variante non autonomamente lesiva della precedente determinazione n. 721/2024.

Ora, invece, il Collegio, alla luce della più meditata analisi propria della presente fase del merito, ritiene che le contestazioni mosse dalla difesa di parte ricorrente avverso le determinazioni sopra indicate meritino condivisione, con il conseguente accoglimento della relativa domanda impugnatoria, sulla scorta delle seguenti considerazioni.

Sotto il profilo della disciplina normativa deve subito osservarsi che:

- secondo l'art. 4, comma 3, lett. d), della l.r. n. 5/2006, *“Le medie strutture di vendita hanno superficie superiore ai limiti di cui al comma 2 e fino a: ...d) 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti o facenti parte di città metropolitana”*;

- secondo l'art. 3, comma 3, della stessa l.r. n. 5/2006, *“La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita”*.

Quest'ultima elencazione normativa esclude dal computo della superficie di vendita, ai fini del rispetto del limite dimensionale di cui all'art. 4 della l.r. n. 5/2006, soltanto aree dotate di un'oggettiva destinazione *“di servizio”*, cioè

funzionali a esigenze organizzative interne dell'operatore e non direttamente alla vendita, il che conferma la necessità -peraltro logica di per sé- che le stesse aree "da escludere" siano stabilmente e sicuramente separate da quelle, invece, destinate alla vendita. Proprio in quest'ottica è stato, infatti, correttamente evidenziato che possono escludersi dal computo del limite dimensionale di cui al predetto art. 4 solo *"aree strutturalmente separate e distinte (mediante pareti continue, quindi) dalla superficie di vendita, non essendo rilevante una mera separazione estemporanea o precaria, posto che, altrimenti, la norma sopra citata relativa all'individuazione dei regimi abilitativi connessi alle dimensioni delle strutture di vendita si presterebbe ad elusioni o, quantomeno, ad incerte applicazioni. Nel caso di specie, dalla perizia di parte ricorrente sullo stato dei luoghi e dall'annesso materiale fotografico emerge che la sala adibita alla vendita e "il retro negozio sono fisicamente divise da paretine scaffalature e tendaggi muniti di segnale di divieto d'accesso al retro negozio. La separazione dei locali in questione mediante semplici scaffalature mobili e tendine non consente, per le ragioni esposte, di escludere l'area espositiva in questione dalla superficie di vendita computabile ai fini del dimensionamento dell'esercizio commerciale."* (così T.A.R. Catania, Sez. II, 2 settembre 2024, n. 2948).

Orbene il caso sottoposto al Collegio è sostanzialmente analogo a quello esaminato dal T.A.R. siciliano e deve essere conformemente deciso.

Si osserva che nella Relazione tecnica generale, prodotta dalla Società controinteressata in allegato alla DUA (doc. 23 di parte ricorrente) si parla di *"...un'area di vendita, perimetrata da pareti di separazione in cartongesso di altezza pari a 3,00 m, dotate di varchi per l'esodo della clientela in sicurezza di dimensioni pari a 2.40 x 2.10 di altezza, di superficie complessiva pari a 2.488,52 mq."*

In tal modo il progetto dell'intervento prevede un sistema di separazione dell'area di vendita dalla parte restante del più ampio locale basata soltanto su una struttura

in cartongesso (su cui si appoggiano le scaffalature espositive), la quale non soltanto ha un'altezza di soli 3 m., a fronte di un soffitto del locale alto 6 m., ma soprattutto- è stata espressamente progettata come "non continua", in quanto intervallata da (esattamente n. 25) varchi, ciascuno con larghezza di circa 2 metri, collocati tra una scaffalatura e l'altra.

Si tratta, dunque, di una delimitazione che non presenta quei requisiti minimi di stabilità e continuità, da considerare, come detto, indispensabili ai fini della sua "attendibilità intrinseca", indispensabile per contenere entro limiti accettabili il rischio di successive elusioni della normativa sui limiti dimensionali delle MSV.

Né depone significativamente in senso opposto la principale circostanza su cui fa leva la difesa di Bricoman, cioè il fatto che i varchi sopra descritti sono stati materialmente "bloccati" mediante l'apposizione di cancelletti metallici (vedi immagine fotografica prodotta quale doc. 15 dalla difesa della controinteressata), questo per due distinte ragioni.

Prima di tutto perché detti cancelletti -leggeri, non pieni, di ridottissima altezza e semplicemente tassellati al suolo- non precludono completamente il passaggio e potrebbero essere rimossi con estrema facilità, per cui non forniscono concretamente quell'indispensabile "garanzia di continuità" della struttura delimitativa cui si faceva dianzi riferimento.

Ma ancora prima perché quei cancelletti non sono stati indicati da Bricoman nella progettazione allegata alla DUA -ove la parte retrostante è descritta come "*aria libera*" collegata con varchi a quella di vendita (vedi *supra*)- ragion per cui le strutture in discussione non assumono alcun rilievo ai fini della legittimità del provvedimento impugnato, il quale non ne ha potuto ovviamente tenere conto, tanto più se si considera che la controinteressata, proprio perché non impegnatasi in progetto all'apposizione dei cancelletti, ben potrebbe, anche dal punto di vista squisitamente giuridico, rimuoverli in qualsiasi momento, il che, peraltro, potrebbe persino risultare coerente con la descrizione progettuale dell'"*area libera*" retrostante alla vendita come "via di fuga" in caso di incendio.

In terzo luogo perché si condividono i rilievi di parte ricorrente circa la presenza di ulteriori “indizi tecnici” -di per sé non indispensabili ai fini della superiore ricostruzione, ma, comunque, confermativi della stessa, sui quali è sufficiente riportare testualmente la relativa parte del ricorso, laddove si evidenzia *“l’evidente natura precaria e temporanea della descritta soluzione tecnica: i progetti e i rendering mostrano che gli impianti (di illuminazione, elettrico, antincendio etc.) saranno realizzati considerando una SdV di oltre 6.000 mq (ossia, estesa anche alla “superficie libera”), proprio come nelle precedenti ipotesi progettuali già annullate e/o sospese da questo Ecc.mo Giudice. Nelle relazioni antincendio, ad esempio, i rendering progettuali di cui all’allegato TO.VVF.FSE.01 mostrano scaffalature posizionate su tutta l’area e non solo nel rettangolo di 2.500 mq dimostrando la volontà di sfruttare l’intera superficie del piano seminterrato dell’edificio come superficie di vendita (cfr. doc. 30, ad es., pag. 7). I medesimi elementi di distonia emergono anche dagli elaborati FSE TO.VVF.FSE.02 (doc. 31, pagg. 2, 8, 14 e 49) e FSE TO.VVF.FSE.03 (doc. 32), dove tutte le planimetrie rappresentate rivelano il progetto della grande struttura di vendita. Infine, anche con riferimento all’impianto di illuminazione, emerge dagli elaborati progettuali un sistema di corpi illuminanti che non fa alcuna distinzione, per tipologia di lampada e collocazione, tra la prevista area di vendita e la “superficie libera” (doc. 33). Sempre dal contesto delle relazioni antincendio emergono due ulteriori elementi rivelatori delle reali intenzioni di Bricoman. Il primo, laddove nel documento TO.VVF.RTG (doc. 34) la controinteressata indica l’affollamento prevedibile ai fini antincendio pari a 0,2 persone/mq x 6.996 mq di superficie di vendita (pari a 1.399,2), valore tra l’altro di molto superiore rispetto all’affollamento prevedibile che era stato invece indicato nella relazione del progetto relativo all’autorizzazione di cui alla Det. 251, sospesa in via cautelare da questo Ecc.mo Giudice. Il secondo, laddove nel medesimo documento il carico di incendio dell’area di vendita (dato derivante dalla somma dei materiali combustibili e*

infiammabili che si prevede di posizionare ed esporre in area vendita) dichiarato da Bricoman nella relazione è esattamente identico a quello dichiarato nella relazione del progetto relativo alla Det. 251 (cfr. le tabelle di cui al doc. 34, pag. 93 e doc. 35, pag. 90, relativo al precedente progetto), a dimostrazione del fatto che Bricoman prevede di esporre, all'interno dell'area vendita, identiche quantità di materiali infiammabili e combustibili previste e dichiarate nella relazione del progetto relativo all'autorizzazione attualmente sub iudice”.

Il Collegio condivide, poi, un ulteriore profilo di censura dedotto dalle ricorrenti, correlato ma autonomo rispetto a quello sin qui esaminato.

Si fa riferimento al fatto che, proprio all'interno della c.d. “area libera” sopra descritta, è stata prevista in progetto la collocazione -per 45 mq., anche autonomamente sufficienti a determinare il superamento del limite dimensionale delle MSV (vedi *supra*)- di una zona dedicata al banco per il “taglio legno”.

È quest'ultima, infatti, un'area direttamente funzionale alla vendita della merce alla clientela, non potendo condividersi l'assunto difensivo di Bricoman secondo cui il “taglio legno” rientrerebbe, invece, tra i “*locali di lavorazione*” che l'art. 3, comma 3, della l.r. n. 5/2006 esclude dal computo della superficie di vendita. Difatti tale assunto trova insuperabile smentita nel fatto che l'invocata deroga normativa -da interpretare in termini restrittivi proprio in quanto deroga e tanto più perché introdotta dall'avverbio “*esclusivamente*” (si veda *supra* il testo completo dell'art. 3, comma 3)- deve essere correttamente riferita soltanto a locali destinati a “*lavorazioni interne*” (come l'allestimento delle merci, la predisposizione delle scaffalature, la manutenzione dei carrelli e così via) e non, invece, a una lavorazione, come quella che caratterizza il locale “taglio legno” ora in discussione direttamente funzionale alla vendita della merce alla clientela, la quale, infatti, ben può decidere di acquistare un prodotto in legno proprio in virtù della possibilità di ottenerne il contestuale “taglio a misura”, per cui il locale “taglio-legno” si ascrive direttamente all'attività di vendita e perciò partecipa alla superficie incidente sul limite dimensionale massimo di mq. 2.500 delle MSV, da considerarsi, anche per

questo superato.

Sulla base di quanto esposto, dunque, i due procedimenti all'esito dei quali sono state adottate le determinazioni n. 721/2024 e n. 829/2024 sono totalmente illegittimi perché svoltisi nelle forme previste per l'autorizzazione delle MSV, anziché nelle forme "aggravate" previste per le GSV, il che comporta l'automatica illegittimità di tutti i relativi atti endoprocedimentali e, ovviamente, degli atti conclusivi dei procedimenti stessi.

Ciò chiarito si passa all'esame della domanda di annullamento dell'ulteriore determinazione n. 761/2024 e dei relativi atti endoprocedimentali, con cui il SUAPE del Comune di Olbia ha autorizzato Bricoman ad effettuare gli interventi necessari all'allestimento di una nuova superficie di vendita nel piazzale esterno di pertinenza del fabbricato sopra descritto.

Giova, anche in questo caso, un preliminare riassunto dei relativi elementi di fatto, più ampiamente esposti nella parte in narrativa:

- con la citata determinazione n. 761/2024 il SUAPE del Comune di Olbia ha positivamente riscontrato la nuova DUA presentata da Bricoman in data 23 settembre 2024, descritta come relativa alla "*Ristrutturazione edilizia*" dello spazio esterno circostante il fabbricato ospitante il punto vendita, con il rifacimento della pavimentazione, la manutenzione della rete acque bianche, la posa di recinzione in pannelli grigliati metallici, la demolizione di 12 m. circa di recinzione e, soprattutto, il posizionamento di tre blocchi di scaffalature metalliche amovibili, con altezza di 6 m., profondità 106 cm e larghezza variabile;
- parte ricorrente contesta tale determinazione ritenendo che il relativo intervento aggravi la già perpetrata violazione dell'art. 4 della l.r. n. 5/2006, consentendo a Bricoman l'apertura di ulteriore superficie di vendita senza che sia stato seguito il procedimento "aggravato" previsto per l'autorizzazione delle GSV;
- tale prospettazione è stata condivisa in sede cautelare da questa Sezione, la quale con ordinanza n. 50/2025 ha accolto la relativa istanza di sospensione, evidenziando

che la nuova determinazione del Comune di Olbia *“ha innovativamente posto le condizioni per l'utilizzo a fini di vendita di un'area esterna di circa 2000 mq., comunicante con la parte interna della struttura commerciale, il che aumenta in modo considerevole le dimensioni della stessa, sostanzialmente dando vita a una grande struttura di vendita, con significativo aumento del suo impatto negativo sull'attività concorrente svolta dalle ricorrenti”*.

Ciò premesso, deve essere, prima di tutto, esaminata la preliminare eccezione di inammissibilità della domanda ora in esame sollevata dalla difesa di Bricoman, la quale assume che Bricofer e Ottimax, non svolgendo attività di vendita all'ingrosso nel loro punto vendita, non avrebbero interesse a contestare la determinazione n. 761/2024, la quale autorizzerebbe interventi funzionali alla sola attività di vendita all'ingrosso, svolta dalla controinteressata già dal 14 dicembre 2024 e unica che continuerà a esser svolta all'esito della determinazione in esame.

Tale eccezione non può essere accolta, per la semplice ragione di fatto che, come meglio si illustrerà nella successiva analisi di merito, l'area esterna in discussione risulta direttamente collegata con quella interna ed è liberamente accessibile a tutta la clientela (cfr., sul punto, il compendio fotografico depositato dalla difesa delle ricorrenti come doc. 62), con la conseguenza ultima che l'intera struttura commerciale di Bricoman costituisce, nel suo complesso, un polo unitario ove la vendita al dettaglio e quella all'ingrosso si svolgono in modo promiscuo, senza alcuna efficace separazione fisica tra i locali adibiti ai due tipi di vendita, il che rende completamente inattendibile la prospettazione difensiva della controinteressata.

Passando all'esame nel merito, il Collegio condivide l'assunto di fondo di parte ricorrente secondo cui le nuove scaffalature posizionate sul piazzale esterno comportano un sostanziale aumento della superficie di vendita, con il conseguente aggravamento della violazione del limite dimensionale massimo delle MSV.

A tale conclusione si giunge attraverso un'analisi della complessiva situazione dei luoghi, evincibile dall'esame della planimetria allegata alla DUA (vedi doc. 60

prodotto dalla difesa di parte ricorrente), in particolare:

- sebbene presentato come avente a oggetto la sostituzione di strutture preesistenti e il miglioramento della situazione idraulica del piazzale, l'intervento in esame assicura a Bricoman un significativo aumento della superficie dedicata all'esposizione per la vendita di prodotti per l'edilizia, attraverso il posizionamento sul piazzale -esattamente su parte dello stesso prima dedicata a parcheggio- di tre blocchi di scaffalature metalliche amovibili (ciascuno con altezza di 6 m., profondità 106 cm. e larghezza variabile), con la conseguente creazione di nuova superficie di vendita, direttamente collegata alle altre aree espositive;

- in particolare, le nuove scaffalature creano una nuova superficie di vendita complessivamente pari a mq. 2019, direttamente collegata alla preesistente area porticata di mq. 1332, a sua volta dedicata all'attività di vendita di prodotti per l'edilizia e dotata di cassa autonoma, collegamento ottenuto mediante demolizione di una parete preesistente nella parte sud dell'edificio (cfr. doc. 60 prodotto dalla difesa della parte ricorrente), con la conseguenza ultima che l'area espositiva di prodotti per l'edilizia ammonta ora, nel suo complesso, a oltre 3.300 mq.;

- le nuove scaffalature sono già state concretamente destinate all'esposizione di prodotti per l'edilizia, come conferma il già citato compendio fotografico prodotto dalla difesa della parte ricorrente quale doc. 62, da cui si trae contezza, altresì, della descritta "comunicazione fisica" ora esistente tra la superficie espositiva porticata e la nuova superficie di vendita esterna, nonché della presenza di una cassa funzionante in grado di servirle entrambe;

- con il risultato finale che, come puntualmente si osserva nei motivi aggiunti, *"La suddetta area di vendita esterna di circa 3.300 mq è, dunque, complementare all'area di vendita interna di 2.500 mq, essendo possibile prelevare con appositi carelli (cfr. doc. 62, pag. 16) ed acquistare presso la predetta cassa di pagamento (cfr. doc. 62, pagg. 1-4) prodotti diversi da quelli esposti nell'area di vendita interna, così determinando un significativo ampliamento non solo della superficie*

di vendita ma, in generale, dell'offerta commerciale del punto vendita Tecnomat".

Non vi è dubbio, quindi, che la nuova area espositiva esterna rientri nella nozione giuridica di superficie commerciale, puntualmente definita dall'art. 3, comma 3, della l.r. n. 5/2006 come *"...l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili"*.

Ciò evidenzia plasticamente l'illegittimità che inficia la determinazione n. 761/2024 e dei presupposti atti endoprocedimentali, nella parte in cui consentono a Bricoman di realizzare opere edilizie in grado di aumentare la superficie espositiva dedicata all'esito del procedimento previsto per le MSV pur a fronte dell'intervenuto superamento del limite dimensionale massimo di 2.500 mq. per esse previsto dall'art. 4, comma 3, della l.r. n. 5/2006, il che avrebbe dovuto comportare l'utilizzo del procedimento "aggravato" previsto, invece, per l'autorizzazione delle GSV dal comma 5 del medesimo art. 4 della l.r. n. 5/2006.

In conclusione, dunque, sulla base di quanto esposto, le domande presentate dalle ricorrenti devono essere integralmente accolte, con il conseguente annullamento di tutti gli atti impugnati.

Sussistono, comunque, giusti motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite tra tutte le parti del giudizio, vista l'obiettiva complessità della *res controversa*, confermata dal fatto che le domande proposte dalla parte ricorrente, ora interamente accolte, erano state, invece, parzialmente respinte da questa stessa Sezione in sede cautelare.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso e i motivi aggiunti in epigrafe proposti e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Compensa le spese tra le parti del giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 25 settembre 2025 con

l'intervento dei magistrati:

Antonio Plaisant, Presidente FF, Estensore

Andrea Gana, Referendario

Silvio Esposito, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Antonio Plaisant

IL SEGRETARIO