



# CONGRESSO DI STATO

Seduta del: 14 MAGGIO 2017/1716 d.F.R.

Delibera n.47

Pratica n.1.3.6 - 98/2017/XXIX

**Oggetto: Progetto di investimento denominato “Luxury Departement Store San Marino”**

## IL CONGRESSO DI STATO

sentiti i riferimenti del Segretario di Stato per le Finanze e il Bilancio, del Segretario di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio, il Lavoro e del Segretario di Stato per il Territorio e l'Ambiente, il Turismo;

vista la delibera del Consiglio Grande e Generale n. 5 del 5 agosto 2015, mediante la quale si approvava lo schema di convenzione tra l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino e le società Borletti Group SAM S.A., DEA Real Estate Advisor S.r.l., relativo al progetto di investimento denominato “Luxury Departement Store San Marino”;

considerato che in data 31 maggio 2016, in attuazione dei disposti di cui alla propria precedente delibera n. 31 del 13 ottobre 2015, è stata stipulata la convenzione tra il Congresso di Stato della Repubblica di San Marino, da una parte, e la società Borletti Group SAM S.A., la Società DEA Real Estate Advisor S.r.l. e la Società The Market PropCo S.r.l., dall'altra parte relativa al progetto di investimento denominato “Luxury Departement Store San Marino”;

considerato, inoltre, che in riferimento al citato progetto di investimento, comprensivo della Fase 1 e della Fase 2, l'articolo 9 della suddetta convenzione accordava lo scomputo degli oneri di concessione edilizia per una Superficie Utile stimata di circa mq 25.000 con una tolleranza massima del 2%, ma non specificava a quali superfici in concreto applicare lo scomputo;

considerato che la realizzazione del progetto indicato in convenzione prevede fasi costruttive temporalmente distinte tra loro, che, al completamento finale delle opere di edificazione, determina il superamento del limite stabilito in convenzione per lo scomputo degli oneri di concessione;

considerato, altresì, che l'opera in progetto prevede una pluralità di funzioni, ovvero Commercio al dettaglio (Funzione C3), Pubblici esercizi (Funzione C4), Autorimesse e parcheggi (Funzione C1), Accessori e volumi tecnici (Funzione C13), classificate all'articolo 183 della Legge 19 Luglio 1995, n. 87 e si rende necessario chiarire le pattuizioni relative agli oneri di concessione e determinare le modalità ed i criteri per lo scomputo degli stessi, nel rispetto della volontà contrattualmente espressa dalle parti con la stipula dell'atto convenzionale sopra descritto e conformemente all'oggetto dell'investimento consistente nella realizzazione di un Centro Commerciale;



# CONGRESSO DI STATO

Seduta del 14 maggio 2017/1716 d.F.R.

Delibera n.47

Pratica n.1.3.6 - 98/2017/XXIX

vista la nota dell'Ufficio Urbanistica in data 2 maggio 2017, prot. n. 50346/2017 ed assumendone le relative proposte,

precisa

che lo scomputo degli oneri di concessione nel limite dei 25.000 mq, con una tolleranza massima del 2%, debba riferirsi alle superfici relative ai manufatti con Funzioni C3 e C4 di cui all'articolo 183 della Legge n.87/1995, tenuto conto che le ulteriori funzioni (autorimesse, parcheggi, superfici accessorie e volumi tecnici) sono funzionali e strumentali all'intero complesso immobiliare e al Centro Commerciale stesso.

## IL CONGRESSO DI STATO

considerata la necessità di chiarire l'applicazione dell'articolo 182, della Legge 19 luglio 1995 n.87, con riferimento alla Legge 7 agosto 2015 n.137 e all'articolo 13 del Decreto Delegato 3 novembre 2015 n.162;

considerato che per la concreta attuazione del progetto di investimento oggetto dell'accordo convenzionale sopra descritto, sono stati adottati provvedimenti legislativi ad hoc quali la Legge 7 agosto 2015 n.137 "Modifiche alla legge 29 gennaio 1992 n.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l'attuazione di interventi di sviluppo economico" ed il Decreto Delegato 3 novembre 2015 n.162 "Adeguamenti normativi per l'attuazione del progetto di cui all'articolo 1, comma 1, della Legge 7 agosto 2015 n.137", rendendo concretamente ed effettivamente realizzabile un Centro Commerciale ovvero un complesso immobiliare sotto forma di Outlet, tipologia costruttiva che la normativa urbanistico - edilizia non prevedeva antecedentemente alle predette modifiche legislative;

considerato che l'articolo 13, comma 1, del Decreto Delegato n.162/2015 dispone che: "Il Centro Commerciale può esercitare l'attività negli immobili realizzati sulle aree individuate nel Progetto, mediante un'unica licenza contenente più merceologie, da esercitare anche in più edifici o locali anche non attigui", consentendo la realizzazione, nell'area interessata dal progetto dell'intervento edilizio, di più edifici o locali anche non attigui mediante un'unica licenza contenente più merceologie;

considerato, pertanto, che l'unitarietà del progetto e la sua complessiva destinazione a Centro Commerciale porteranno legittimamente alla creazione di una serie di unità immobiliari e/o edifici, anche non attigui, ma comunque ricompresi nell'ambito dello stesso progetto unitario definito Centro Commerciale; considerato che gli elaborati progettuali presentati all'Ufficio Urbanistica per l'inizio dei lavori e quelli che saranno in seguito presentati per la realizzazione delle successive fasi



# CONGRESSO DI STATO

Seduta del 14 maggio 2017/1716 d.F.R.

Delibera n.47

Pratica n.1.3.6 - 98/2017/XXIX

costruttive, in esecuzione alla variante di Piano Regolatore Generale e nel rispetto delle potenzialità edificatorie e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie della zona interessata, prevedono la realizzazione di un complesso immobiliare definito anche per legge Centro Commerciale;

vista la nota dell'Ufficio Urbanistica in data 2 maggio 2017, prot. n. 50346/2017;

vista l'articolo 16, comma 2, lettera a), della Legge Qualificata 15 dicembre 2005 n. 184 anche ai fini di cui al comma 3 del medesimo articolo 16, e nell'esercizio della propria funzione di indirizzo,

adotta

il seguente indirizzo interpretativo ed applicativo dell'articolo 182, della Legge 19 luglio 1995 n.87 con riferimento alla Legge 7 agosto 2015 n.137 e all'articolo 13 del Decreto Delegato 3 novembre 2015 n.162:

- il carico urbanistico del realizzando Centro Commerciale denominato "Luxury Departement Store San Marino" sia computato, anche in sede di eventuali varianti alle concessioni edilizie per le singole unità immobiliari, in relazione all'intero complesso immobiliare e non in riferimento alle singole unità immobiliari afferenti allo stesso, dovendosi considerare, esclusivamente ai fini del carico urbanistico, le singole unità immobiliari come appartenenti ad un'unica struttura in quanto parte della medesima concessione edilizia che qualifica la struttura medesima quale Centro Commerciale.

Il Segretario di Stato

*Estratto del processo verbale rilasciato ad uso:* dell'Ecc.ma Reggenza, dei Signori Segretari di Stato, dell'Ufficio Urbanistica, della Dott.ssa Maria Stefania Lazzari per conto della The Market PropCo S.r.l.