

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 dicembre 2018, n. 2332

Atto di indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive". Modifiche e integrazioni alla d.G.R. 22 novembre 2011, n. 2581.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, prof. Alfonso Pisicchio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

PREMESSO che:

- il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160, recante *"Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.L 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133"*, dispone la semplificazione ed il riordino della disciplina relativa allo Sportello Unico della Attività Produttive (SUAP), istituito tramite il d.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447;
- l'articolo 8 del citato d.P.R. n. 160 del 2010 disciplina i raccordi procedurali dei progetti di insediamento di attività produttive con gli strumenti urbanistici vigenti, rimandando all'esito della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241 la variazione dello strumento urbanistico qualora esso non individui aree o individui aree insufficienti per l'insediamento di dette attività;

CONSIDERATO che:

- il procedimento speciale disciplinato dall'art. 8 del citato d.P.R. n. 160 del 2010 ha carattere eccezionale e derogatorio della disciplina generale e non può essere utilizzato in via ordinaria ai fini della pianificazione urbanistica;
- la disciplina dettata dall'art. 8 del citato d.P.R. n. 160 del 2010 è limitata agli aspetti generali;

DATO ATTO che:

- la Giunta regionale con deliberazione 22 novembre 2011, n. 2581 ha approvato gli *"Indirizzi per l'applicazione dell'art 8 del D.P.R. n. 160/2010"*, per consentire l'uniforme applicazione delle norme sul territorio regionale;
- la Giunta regionale con deliberazione n. 21 dicembre 2017, n. 2295 ha approvato nuovi modelli istruttori tesi a garantire la semplificazione nonché la standardizzazione sul territorio regionale dei procedimenti di cui all'art. 8 del citato d.P.R. n. 160 del 2010;

VISTI:

- la legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 *"Tutela e uso del territorio"*;
- il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 recante *"Norme generali di governo e uso del territorio"*;
- la legge regionale 19 luglio 2006, n. 22 recante *"Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2006"*;
- la legge 6 novembre 2012, n. 190, recante *"Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione"*;
- la direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, che modifica la Direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114;
- il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale 16 febbraio 2015 n. 176 e s.m.i.;

- la legge regionale 15 aprile 2015, n. 24 *“Codice del commercio”*;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., che ha abrogato e sostituito il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., in materia di aggiudicazione dei contratti di concessione, appalti pubblici e procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché di riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- il decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127 recante *“Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124”*;
- il decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104 di attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014 che modifica la Direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114;

RILEVATO che:

- il procedimento amministrativo disciplinato in via generale dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 a fronte di diversi recenti interventi normativi ha subito modifiche sostanziali nei suoi principali istituti;
- il decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127, in particolare, per quanto di interesse, ha profondamente innovato la disciplina generale della conferenza di servizi, contenuta negli articoli 14 e segg. della citata legge n. 241 del 1990, modificandone tipologia e modalità di svolgimento;

RITENUTO che:

- alla luce del mutato contesto normativo in materia di conferenza di servizi, nonché delle più recenti sentenze giurisprudenziali intervenute sull'argomento, si rende necessaria una modifica ed integrazione degli *“Indirizzi per l'applicazione del D.P.R. n. 160/2010”* di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 2581 del 22 novembre 2011;
- il carattere generale della disciplina dettata dall'art. 8 del citato d.P.R. n. 160 del 2010 rende necessario affrontare e proporre in maniera organica aspetti normativi, procedurali e organizzativi della variazione degli strumenti urbanistici connessa all'insediamento di impianti produttivi;
- nel percorso già avviato dalla Regione Puglia di standardizzazione e semplificazione dell'azione amministrativa si rende utile e necessario fornire agli Enti Locali un modello procedimentale dettagliato e uniforme in materia di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del citato d.P.R. n.160 del 2010;

Tutto ciò premesso e considerato, **si propone** alla Giunta l'approvazione delle *“Linee guida per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010”*, allegate al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale del medesimo.

COPERTURA FINANZIARIA ai sensi della LR. n. 28/2001 e del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il presente provvedimento rientra nella competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4, comma 4, lettera k) della LR. n. 7/1997.

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

- **DI PRENDERE ATTO** e di **APPROVARE** quanto espresso in narrativa, che qui si intende integralmente riportato, unitamente all'Allegato avente ad oggetto *“Linee guida per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010”*, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **DI DARE ATTO** che le presenti disposizioni sostituiscono ed integrano quelle emanate dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2581 del 22 novembre 2011 in tema di variante urbanistica dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
- **DI DARE MANDATO** alla Sezione Urbanistica di dare specifica informazione dell’emanazione del presente provvedimento a tutti i Comuni del territorio regionale, nonché di provvedere alla redazione dei modelli di istanza unificati;
- **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sul sito ufficiale della Regione Puglia www.regione.puglia.it nella sezione “Amministrazione Trasparente”.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
ANTONIO NUNZIANTE



REGIONE PUGLIA

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

Atto di indirizzo e coordinamento per l'applicazione dell'art. 8 del d.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive". Modifiche e integrazioni alla d.G.R. 22 novembre 2011, n. 2581.



A cura di:

arch. Valentina BATTAGLINI
dott. Giovanni CARENZA
dott.ssa Antonietta GUERRA
arch. Francesco G. MERAFINA

Responsabile del procedimento:

dott. Giuseppe MAESTRI
dott.ssa Angela CISTULLI

REGIONE PUGLIA
Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio
Sezione Urbanistica
www.regione.puglia.it
Bari, ottobre 2018



Sommario

Premessa	4
Ambito di applicazione.....	4
Tipologie di intervento	5
Richiesta di insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 DPR n. 160/2010).....	6
1. Aspetti generali.....	6
2. L'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante	7
3. Il requisito della "insufficienza" delle aree	9
4. Documentazione da predisporre.....	10
5. Procedimento.....	11
6. La fase istruttoria comunale.....	11
7. La partecipazione della Regione.....	12
8. La fase di approvazione della variante.....	12
9. Specificazioni in rapporto alla legislazione regionale e statale	14
10. Individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi	15



Linee guida per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010

Premessa

Le presenti linee guida si propongono di aggiornare gli indirizzi di cui alla DGR 2581/2011 **“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010. Integrazioni e modifiche.”**, adeguandoli e conformandoli alle modifiche normative e provvedimenti successivamente introdotte e a garanzia della certezza del diritto.

Con DGR nn. 1435/2013 e 176/2015 è stato adottato ed approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) e con DGR nn. 240, 1162/2017, 496 e 2292/2017 sono stati aggiornati e rettificati gli elaborati annessi al PPTR.

Con deliberazione 31/07/2015 n.1518, la Giunta Regionale ha approvato il nuovo disegno organizzativo (cd. MAIA)

Con D.Lgs. n. 50/2016 è stata data Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

Con D.lgs. n. 127/2016 sono state apportate sostanziali modifiche procedurali agli artt. 14 e segg della L. 241/1990 (in materia di tipologie di conferenza di servizi e modalità di svolgimento).

Con DGR n. 2295/2017 è stata approvata la nuova modulistica per il procedimento relativo all'insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 D.P.R. n. 160/2010 e DGR 2581/2011), tesa ad uniformare le modalità di presentazione della relativa istanza.

Con D.Lgs. n. 104/2017 è stata data Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la Direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114.

Ambito di applicazione

Il procedimento speciale ex art. 8 D.P.R. 160/2010 non può essere utilizzato in via ordinaria ai fini della pianificazione urbanistica, ma solo in via eccezionale, per affrontare situazioni che i normali strumenti urbanistici non sono in grado di risolvere. In particolare, è inammissibile che Comuni dotati di strumenti urbanistici da anni privi di aree a destinate a determinate funzioni produttive, continuino a ricorrere alle varianti puntuali per rispondere alle esigenze degli operatori economici.

In definitiva, un uso reiterato della variante puntuale da parte delle Amministrazioni comunali costituirà di per sé sintomo di una applicazione non appropriata (e quindi illegittima) di tale previsione normativa.

In linea con il Regolamento di cui alla DGR n. 2581/2011, si ribadisce che per quanto riguarda l'individuazione di **beni e servizi**, l'art. 1, comma 1 lett. i del DPR n. 160/2010, stabilisce che sono da includere tra le attività produttive *“le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni”*.

Pertanto possono essere sottoposti alla procedura di cui all'art. 8 le seguenti attività produttive:

- attività industriali;
- attività agricole;



- attività commerciali ad esclusione di medie e grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del DPR 160/2010 e degli esercizi di vicinato (come nel seguito precisato);
- attività artigiane;
- attività turistiche e alberghiere;
- servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari;
- servizi di telecomunicazione.

Il D.P.R. n. 160/2010, all'art. 1, comma 1, lett. j), specifica altresì che si intendono per "impianti produttivi" i fabbricati o altri manufatti, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e la prestazione dei servizi. L'art. 2, comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 individua il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto *l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.*

Il comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. n. 160/2010 riporta **le esclusioni** dall'ambito di applicazione del regolamento:

- gli impianti e le infrastrutture energetiche;
- le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive;
- gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi;
- le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi;
- le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 abrogato dal D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii. (*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*).

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 del DPR n.160/2010 sono altresì escluse dall'applicazione delle presenti linee guida le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Tipologie di intervento

Per quanto attiene alla tipologia degli interventi consentiti, si precisa il significato dei termini:

Localizzazione

Per localizzazione si intende l'individuazione delle aree destinate all'insediamento degli impianti produttivi di beni e servizi.

Realizzazione

Per realizzazione si intende l'attività di costruzione di nuovi impianti con conforme zonizzazione dell'area relativa all'impianto medesimo. Sono compresi in tale categoria gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, in quanto comportano di fatto la creazione di un nuovo insediamento. Gli interventi di nuova realizzazione devono essere inseriti in un contesto di programmazione generale, poiché essi determinano una significativa variazione sul territorio; le aree relative agli interventi medesimi devono essere previamente individuate secondo la procedura prevista dalla vigente legislazione regionale, ivi compresa la L.R. n. 22/2006 come già previsto nei previgenti Indirizzi (DGR n. 2581 del 22/11/2011). Nel caso in cui non sia stata adottata la variante prevista per l'individuazione di aree destinate ad insediamenti produttivi, la domanda di realizzazione di un nuovo impianto può essere accolta solo se ne ricorrano tutti i presupposti, secondo la procedura prevista dall'art. 8 del DPR n.160/2010, con conseguente nuova zonizzazione.

Ampliamento

Per ampliamento si intende l'aumento della dimensione dell'attività in atto sino al limite massimo del 100% dell'esistente superficie coperta e volume. Ciò che qualifica un determinato intervento come ampliamento è dato da elementi funzionali, oltre che fisici.



Pertanto, può considerarsi ampliamento la realizzazione di manufatti fisicamente connessi alla struttura originaria, anche su aree contigue, e per i quali sussista un nesso funzionale tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella in corso.

Per aree contigue si intendono aree che si trovano in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale da ampliare.

Cessazione/Riattivazione

La cessazione si riferisce ad attività produttive esistenti, la riattivazione si riferisce all'avvio della medesima attività prima esistente e ora dismessa.

Riconversione

Per riconversione si intende il mutamento del ciclo merceologico dell'attività produttiva. La fattispecie presuppone la preesistenza di un'attività ancora in essere e, pertanto, la riconversione non è un intervento cumulabile con la cessazione o la riattivazione.

Ristrutturazione

Per ristrutturazione si intendono le modifiche degli impianti che mantengono la medesima destinazione produttiva e sono ricomprese nell'ambito degli interventi come specificamente definiti dalla vigente normativa.

Nei casi di ampliamento così come nei soli casi di interventi consistenti nella cessazione/riattivazione o nella ristrutturazione dell'attività produttiva preesistente, non è necessaria la verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree.

Per quanto concerne i singoli interventi sopra descritti, si ritiene che siano fra loro cumulabili, ad eccezione degli interventi di cessazione/riattivazione e riconversione per la loro evidente alternatività (presupposto logico della riconversione è infatti la preesistenza di un'attività produttiva ancora in essere).

Richiesta di insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 DPR n. 160/2010)

1. Aspetti generali

In mancanza di specifica disciplina regionale in materia, la procedura prevista dall'art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 trova in Puglia integrale applicazione.

L'art. 8 prevede che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti l'interessato può richiedere al Responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dal D.Lgs. n. 127/2016, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.

Si ricorda che in base all'art. 8 comma 3 del D.P.R. n. 160/2010 la procedura di variante prevista dal citato articolo non si applica alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Con riferimento alla normativa regionale non possono essere oggetto di conferenza di servizi ex art. 8 DPR n. 160/2010 gli esercizi di vicinato come definiti dalla LR n. 24/2015 in quanto riconducibili a destinazione strettamente connesse con la residenza di cui all'art. 3 co. 3 DIM 1444/68 e pertanto già previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti nelle zone assimilabili alle aree omogenee di tipo A, B e C.

Si ribadisce come già espresso nei previgenti indirizzi e graniticamente affermato da costante giurisprudenza che la procedura semplificata di variante urbanistica ha carattere eccezionale e derogatorio della disciplina generale, sicché non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi specificamente previste dalla norma, e i presupposti fattuali, da cui si assume nascere l'esigenza di tale variante, vanno accertati in modo oggettivo con il dovuto rigore. La variante semplificata può essere adottata nei comuni in cui lo strumento urbanistico non **individua** aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale.



Ciò stante è necessario che il comune dichiari sempre in modo esplicito le ragioni dell'uso della procedura ex art. 8 e gli obiettivi generali che persegue con tale utilizzo, oltre che il rapporto tra variante e la strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente; il Comune deve anche indicare il numero delle precedenti procedure ex art. 8 nonché ex art. 5 del previgente D.P.R. n. 447/1998 attivate dal medesimo Comune e la loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale.

Giova anche ricordare che, attraverso la variante in questione, non possono mai essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovracomunali, quali il PPTR, DRAG, il PTCP, i piani di bacino, i piani paesaggistici, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, i piani di settore ASI, i piani sociali di zona, il piano di risanamento delle acque, il piano dei trasporti, etc.

Il contrasto tra l'intervento progettato e gli strumenti urbanistici, al fine di valutare la percorribilità delle procedure di cui al D.P.R. n. 160/2010, va verificato anche nei confronti degli **strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati**. Diversamente il procedimento avrebbe il potere, non statuito da alcuna norma, di evitare l'applicazione delle norme di salvaguardia, in palese contrasto con inderogabili norme di legge.

La difformità del progetto rispetto alla pianificazione sovraordinata, alla pianificazione paesaggistica, a quella di bacino o delle aree protette non consente l'applicazione del procedimento in quanto i vincoli posti da dette pianificazioni non sono superabili con la pianificazione urbanistica comunale.

L'ipotesi prevista dall'art. 8 del DPR n. 160/2010, avendo come detto carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie, non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione.

Il carattere straordinario della procedura di variante ex art. 8 del DPR n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, non solo si esplica in un suo limitato utilizzo, ma ha riflessi anche sulla natura e sugli effetti di detta variante rispetto alle varianti urbanistiche. La variante ex art. 8, infatti, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva.

Di conseguenza, **sono da escludere interventi che interessino una vasta area e siano finalizzati all'insediamento di una pluralità di attività economiche**, anche se essi sono proposti da un unico soggetto giuridico, (ad es. un consorzio di imprese per la realizzazione dei meri manufatti edilizi), in quanto siffatti interventi, stante la loro natura di variante "organica", devono essere assoggettate alle ordinarie procedure di variante allo strumento generale.

È invece conforme alla ratio della norma che la variante ex art. 8, riferita a un singolo progetto difforme allo strumento urbanistico, produca soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto e che la mancata realizzazione del medesimo progetto per qualsiasi motivo, comporti la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente.

Per conseguire tale finalità, occorre che la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale contenga idonee prescrizioni a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento.

Infine si ricorda che con la procedura dello Sportello Unico non è assentibile un progetto relativo ad attività abusiva, per cui non è possibile sanare interventi relativi ad edifici che non siano stati mai legalmente riconosciuti sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

2. L'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante

Il dettato dell'art. 8 comma 1 prevede dunque che, alle condizioni sopra illustrate, il responsabile del procedimento indice una conferenza di servizi in conformità e nelle modalità di cui alla L.241/1990 (art. 14 e segg) così come modificate integrata dal D.lgs. n. 127/2016.



Dato che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività, **l'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 deve argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse dell'impresa e gli altri interessi pubblici coinvolti, tra cui l'interesse pubblico finalizzato sia ad un corretto utilizzo del suolo sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.**

Il ricorso a tale procedura è ammesso solo alle tassative condizioni previste dall'art. 8 comma 1 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che sono le seguenti:

- 1) lo strumento urbanistico deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata;
- 2) le aree previste dallo strumento urbanistico devono risultare insufficienti in relazione al progetto presentato.

La sussistenza dei presupposti di cui ai punti 1) e 2) deve essere verificata dal responsabile del procedimento antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi e deve altresì risultare dalla motivazione della convocazione della conferenza stessa.

Inoltre nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del DM 2 aprile 1968, n. 1444;
- deve essere verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale, ove esistente;
- è necessario convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- è necessario prevedere ogni altro intervento utile per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva;
- è da valutare attentamente la possibilità di applicare le procedure dell'art. 8 ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

La indizione della conferenza deve essere oggetto di pubblico avviso al fine di garantire il diritto di intervento a coloro che potrebbero un pregiudizio dalla realizzazione dell'intervento.

In conclusione, il responsabile del procedimento (SUAP) verificherà, ai fini dell'ammissibilità del progetto alla procedura di variante, il rispetto dei requisiti di ammissibilità indicati dall'art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 e dalle presenti linee guida, tenuto conto della documentazione allegata all'istanza così come indicata al paragrafo 4. La domanda carente delle valutazioni di cui ai precedenti punti e/o della documentazione richiesta nei tempi e nei modi all'uso stabiliti sarà valutata negativamente dal Servizio regionale competente.

Occorre infine evidenziare che l'esercizio della facoltà di cui è titolare il Comune di variare la propria strumentazione urbanistica in relazione a singoli progetti, presenta delicati aspetti ai fini di una corretta e razionale gestione del territorio. Sotto tale profilo, il ricorso alla procedura semplificata di approvazione delle varianti ai sensi dell'art. 8 non può essere inteso come uno strumento idoneo a consentire che l'intervento proposto dall'impresa possa essere localizzato prescindendo dalle peculiari caratteristiche del territorio. Ciò in quanto la procedura in esame deve valutare se quanto proposto sia meritevole di approvazione, ovvero allorché vi sia corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico oltre che un equilibrato ed ordinato uso del territorio e uno sviluppo dell'imprenditorialità quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.

Devono essere perciò presi in particolare considerazione gli effetti indotti sul territorio dall'approvazione della variante e la decisione conclusiva dovrà quindi essere il risultato della comparazione di tutti gli interessi pubblici, privati e diffusi coinvolti. Pertanto, le valutazioni compiute dall'Amministrazione comunale dovranno essere espresse non solo nella motivazione che accompagna l'indizione della conferenza di servizi, ma altresì esplicitate nel successivo provvedimento con cui è assunta la determinazione di conclusione del procedimento e nel provvedimento del Consiglio Comunale di approvazione della variante.



3. Il requisito della "insufficienza" delle aree

È opportuno anche precisare il significato dell'espressione aree "insufficienti rispetto al progetto presentato".

Con l'espressione anzidetta, ci si riferisce alla fattispecie in cui non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva, o perché queste non consentono quel determinato tipo di insediamento a causa della insufficiente dimensione, o comunque per la presenza di un effettivo impedimento come sub a) e b) specificato.

Con riferimento all'insufficiente dimensione di superficie si precisa che detta insufficienza deve essere strettamente correlata alla dimostrazione attuale, concreta e riscontrabile di un effettivo fabbisogno per la comunità locale dell'impianto a realizzarsi a supporto della motivazione del provvedimento ex art. 3 L. 241/90.

L'insufficienza delle aree a destinazione produttiva può emergere:

- a) sotto il profilo quantitativo (configurandosi una saturazione delle aree esistenti o una loro insufficiente estensione territoriale o ancora la presenza di norme sulle distanze, sulle altezze, sugli indici edificatori e comunque sui parametri urbanistico-edilizi in genere, tali da impedire la realizzazione del progetto);
- b) anche in concorso, sotto il profilo qualitativo (ad esempio inidoneità di un'area produttiva ad accogliere un certo tipo di insediamento nocivo per la vicinanza al centro abitato, o, ancora, la necessità, per il tipo di attività, della vicinanza di strutture ferroviarie, autostradali ecc.).

Per aree "disponibili", dal punto di vista urbanistico, ci si deve riferire alla disponibilità effettiva, rientrano quindi in tale nozione anche le aree contenute in piani attuativi approvati e realizzati solo parzialmente. Si considerano disponibili anche le aree pubbliche, private, pure in assenza di una dichiarazione di pubblica utilità a fini espropriativi non reiterata, che siano "individuate" dallo strumento urbanistico vigente e la cui indisponibilità dipende da procedure di esclusiva competenza comunale non messe in atto dall'Amministrazione Comunale; tali ipotesi non rappresentano un motivo sufficiente per giustificare l'"inesistenza di aree" così come richiesto dal comma 1 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, fermo restando quanto disposto dal DM 1444/1968 in ordine ai minimi inderogabili.

Occorre anche precisare che nelle ipotesi di riconversione deve essere adottata una maggiore cautela se il cambio di attività produttiva comporta anche una radicale modifica rispetto alle attività produttive preesistenti nell'area, determinando cambiamenti che possono avere rilevanti ripercussioni sul contesto urbanistico e ambientale esistente.

In tali casi si rende necessaria una attenta valutazione sull'impatto che tale attività può determinare sul territorio e sull'ambiente, con ricorso, ove previsto dalla LR n. 11/2001, alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e/o verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

Per quanto esposto sopra, si determina una nuova zonizzazione, nella sola ipotesi di intervento consistente nella realizzazione di un nuovo impianto che determini una "zonizzazione" del territorio diversa dalla preesistente limitatamente all'area interessata. Mentre negli altri casi (ristrutturazione, ampliamento, cessazione/riattivazione, riconversione) non si determina alcuna nuova zonizzazione, ma si ha variazione dello strumento urbanistico generale e/o attuativo nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo.

Fatta salva la dimostrazione del requisito dell'inesistenza e dell'insufficienza delle aree, l'eventuale variante allo strumento urbanistico generale proposta non deve necessariamente riguardare un cambio di destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, ma può anche riguardare una modifica delle procedure connesse alle Norme dello strumento urbanistico generale che ne disciplinano l'esecuzione o l'attuazione, purché l'intervento, in relazione alla sua localizzazione e conformazione, non costituisca pregiudizio per la pianificazione attuativa successiva.



4. Documentazione da predisporre

La conferenza di servizi è indetta dal responsabile del procedimento mediante l'invio dell'atto di indizione (utilizzando i modelli all'uopo predisposti), con i relativi allegati, a tutte le amministrazioni competenti in ordine all'approvazione del progetto di impianto produttivo e alla formazione della variante.

Gli atti essenziali da allegare all'atto di indizione della conferenza di servizi pena l'improcedibilità della domanda, salvo quelli ulteriori previsti dalle amministrazioni comunali interessate, sono i seguenti:

- 1) relazione istruttoria del Responsabile del SUAP completa in ogni sua parte e compilata utilizzando i modelli predisposti, dalla quale emerga con chiarezza l'attestazione circa la sussistenza dei seguenti prerequisiti così come esplicitata nel paragrafo 6:
 - a. situazione di carenza e insufficienza delle aree produttive;
 - b. rispetto delle prescrizioni di atti sovra comunali ed agli atti di pianificazione sovraordinata;
 - c. valutazioni di carattere urbanistico e degli eventuali motivi di opportunità economici e sociali che inducono ad avviare la procedura di variante;
- 2) elaborati grafici esplicativi dei contenuti della variante allo strumento urbanistico. In particolare:
 - a. stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato in scala conforme ai documenti di Piano con indicazione delle aree interessate;
 - b. stralcio catastale (aggiornato) in scala di dettaglio (1:1.000) con indicazione delle aree interessate;
 - c. cartografia aerofotogrammetrica (aggiornata se esistente) con indicazione di:
 - i. aree, in proprietà o disponibili ad altro titolo indicato dall'art.11 d.P.R. n. 380/2001, oggetto della variante;
 - ii. stato di fatto;
 - iii. eventuali beni morfologici, naturalistici e storico culturali;
 - iv. urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti;
 - v. vigenti destinazioni urbanistiche;
 - vi. opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi o completarsi;
 - vii. perimetro delle aree interessate dalla nuova destinazione urbanistica con la specifica dei parametri urbanistici e delle relative norme attuative;
 - d. elaborato di dettaglio (in scala non superiore a 1:500) con la dimostrazione delle superfici relative alla nuova destinazione urbanistica ed alle urbanizzazioni, nonché l'assetto di massima dei nuovi manufatti a realizzarsi;
- 3) studi tipologici (con piante, prospetti e sezioni) dei manufatti da realizzare in scala non superiore a 1:100;
- 4) eventuali ulteriori elaborati necessari alla dimostrazione che l'intervento proposto non inficia la trasformabilità del territorio contermine, secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non contrastanti con interessi di terzi o l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione;
- 5) relazione tecnica illustrativa contenente i seguenti argomenti:
 - a. inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche;
 - b. documentazione catastale (estratto di mappa autentico di data non anteriore a tre mesi dalla data di richiesta) con i titoli di proprietà o disponibili, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n. 380/2001, relativi alle particelle interessate alla variante (copie) e quanto altro necessario ad identificare chiaramente l'ambito di intervento ed il relativo regime;
 - c. descrizione dello stato dei luoghi, con riferimenti relativi alle preesistenze, alle urbanizzazioni presenti e, ove necessario, la documentazione fotografica da allegarsi;
- 6) verifica della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti;
- 7) verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli territoriali esistenti (paesaggistico ex d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, idrogeologico, storico culturale ex d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, naturalistico, usi civici, ecc.) così come generalmente



individuare nelle tavole tematiche del PPTR nonché all'inclusione o meno in aree SIC e/o ZPS di cui al DM 3 aprile 2000 così come modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120;

- 8) assetto urbanistico previsto attraverso la definizione delle NTE che specificano gli indici ed i parametri necessari per gli interventi previsti ed ogni altra prescrizione di dettaglio ritenuta necessaria ad inquadrare le previste trasformazioni;
- 9) descrizione sommaria dell'intervento edilizio nelle sue componenti architettoniche ed ingegneristiche, nelle destinazioni d'uso prevedibili, nelle soluzioni di assetto, di decoro e di arredo degli spazi complementari;
- 10) studio geologico geotecnico prescritto dal DM 11 marzo 1988, punto H, pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 127 dell'1 giugno 1988;
- 11) caratteristiche dell'intervento attuativo (in termini urbanistici e non edilizi) nel caso in cui le aree oggetto di variante ricadano in zona sismica, giusto quanto prescritto dall'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- 12) descrizione delle opere previste di urbanizzazione primaria con indicazione sommaria dei costi di realizzazione in riferimento alle quantità calcolate rispetto alle preesistenze;
- 13) descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree individuate (come a cedere) in riferimento alle ipotizzate destinazioni d'uso, alle modalità di attuazione ed eventualmente di gestione.

A tal proposito, si rammenta quanto previsto dall'art. 57 D.Lgs. n. 82/2005 come modificato dal D.Lgs. 30 dicembre 2010, n. 235 circa la pubblicazione anche per via telematica dell'elenco della documentazione richiesta per i singoli procedimenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

Per la documentazione integrativa o sostitutiva richiesta durante la fase istruttoria si applica quanto previsto dalla legge n. 241/90 e ss.mm.ii.

5. Procedimento

Ai fini delle modalità e tipologie del procedimento avviato (conferenza istruttoria, preliminare, conferenza semplificata in modalità asincrona, simultanea in modalità sincrona), nonché dei rimedi in caso di dissenso da parte delle amministrazioni convocate, assenza etc, si rinvia espressamente a quanto previsto ai sensi degli artt.14 e segg della L. 241/90 come modificata dal D.Lgs n. 127/2016.

6. La fase istruttoria comunale

In coerenza con il dettato normativo, il controllo dei contenuti sostanziali e formali, nonché dell'ammissibilità sotto il profilo urbanistico della proposta viene vagliata dal Responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, che deve avvalersi in proposito della propria struttura e delle strutture tecniche ed amministrative presenti nel Comune.

In tutti i casi compete al Responsabile SUAP (come già anticipato nel paragrafo 4) la redazione di una relazione istruttoria completa in ogni sua parte e compilata utilizzando i modelli predisposti, dalla quale emerga con chiarezza l'attivazione delle verifiche preliminari in ordine a:

- valutazioni di carattere urbanistico e degli eventuali motivi di opportunità economici e sociali che inducono ad avviare la procedura di variante;
- situazione di carenza e insufficienza delle aree produttive;
- rispetto delle prescrizioni di atti sovracomunali;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi del comma 4 dell'art. 2 del DPR medesimo;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi dell'art. 8 comma 3 del DPR medesimo;
- eccessiva estensione dell'area interessata dal progetto a che questa non ecceda la reale esigenza del ciclo produttivo previsto;
- conformità della documentazione tecnica presentata;



- congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie ed alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie;
- rapporto tra la variante e la strumentazione urbanistica vigente e/o adottata;
- controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc.) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni;
- verifica della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti.

Ove necessario, il Responsabile SUAP, ai sensi della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., può richiedere ai proponenti l'integrazione della documentazione, affinché quanto successivamente oggetto di esame in sede di conferenza di servizi sia coerente con i contenuti evidenziati nelle presenti linee guida.

7. La partecipazione della Regione

La partecipazione della Regione alla conferenza di servizi, indetta per avviare le procedure di formazione della variante urbanistica di cui all'art. 8 DPR 160/2010, è necessaria, in quanto la Regione è contitolare del potere di gestione del territorio insieme all'amministrazione comunale. Giova sottolineare in tal senso che la formazione dello strumento urbanistico generale è un atto complesso costituito da un provvedimento comunale e da un provvedimento regionale.

Il provvedimento regionale, che nella procedura ordinaria si traduce nell'atto di approvazione o di controllo di compatibilità (L.R. n. 20/2001), nella procedura semplificata di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 viene anticipato in sede di conferenza di servizi e di conseguenza il parere della Regione concorre con gli atti comunali alla perfezione della variante urbanistica. Alle conferenze di servizi indette per l'esame del progetto in variante allo strumento urbanistico generale vigente la presenza della Regione è garantita dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale o suo delegato. Conformemente a quanto disposto dall'art. 14 ter commi 3 e 4 della legge n. 241/1990 così come modificata dal D.lgs. n.127/2016, il rappresentante regionale, così come tutti gli altri rappresentanti delle Pubbliche Amministrazioni partecipanti ai lavori della conferenza, è legittimato ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione su tutte le decisioni di competenza della stessa.

Il motivato dissenso espresso dalla Regione in sede di conferenza di servizi impedisce l'ulteriore iter di approvazione della variante.

Infatti, come espressamente previsto dall'art. 8 comma 1 D.P.R. n. 160/2010, oltre che della pronuncia della Corte Costituzionale n. 206 del 26 giugno 2001, l'assenso della Regione acquisito in sede di conferenza di servizi è condizione necessaria perché la variante possa essere legittimamente approvata dal Consiglio comunale.

Conseguentemente, secondo la disciplina della conferenza di servizi di cui agli artt. 14 e segg. della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., ed integrata dalla citata pronuncia della Corte Costituzionale, la Regione che partecipa alla conferenza di servizi:

- a. può esprimere il proprio assenso;
- b. può esprimere il proprio motivato dissenso. In tale caso, la procedura deve intendersi conclusa con esito negativo;
- c. se ne esistono i presupposti, può subordinare il proprio assenso all'accoglimento di specifiche modifiche progettuali (art. 14 bis comma 3 legge n. 241/1990 così come modificata dal D.lgs. n.127/2016). In questo caso la procedura può proseguire solo se sono recepite le indicazioni espresse dalla Regione.

8. La fase di approvazione della variante

La procedura da adottare per la variante urbanistica prevista dall'art. 8 d.P.R. n.160/2010, come accennato, prevede solo l'invio del verbale di conclusione positiva della conferenza di servizi al Consiglio comunale che si pronuncia nella prima seduta utile, senza indicare alcuna modalità per la partecipazione al procedimento da parte della comunità locale



interessata con comunicazione del provvedimento finale alla competente sezione regionale, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti di cui agli artt. 14 e segg. L. 241/90 ss.mm.ii .

In proposito si ritiene di poter individuare il seguente modulo procedimentale prendendo a parametro di riferimento quanto indicato dalla legge urbanistica fondamentale n. 1150/1942.

Il verbale della conferenza di servizi, costituente la proposta di adozione della variante urbanistica, viene depositato presso la Segreteria Comunale con contestuale affissione all'Albo Pretorio del Comune per trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante i quotidiani a maggiore diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici.

Nel termine di ulteriori e continuativi trenta giorni è possibile presentare osservazioni e/o opposizioni.

L'atto con cui il Consiglio comunale si pronuncia definitivamente, approvando la variante urbanistica, va assunto nella prima seduta utile.

La variante approvata dal Consiglio comunale entra in vigore con la pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito della variante approvata, e con il contemporaneo deposito nella Segreteria Comunale della delibera di approvazione e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto.

La delibera consiliare di approvazione della variante viene infine pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Si sottolinea, in questa sede, l'opportunità che la delibera consiliare contenga specifiche clausole volte a tutelare l'interesse pubblico a che l'impresa richieda poi effettivamente, in tempi certi, i necessari permessi per la realizzazione di quanto assentito con la variante e l'Amministrazione comunale possa garantire, in caso di mancata realizzazione del progetto, il ritorno dell'area interessata alla destinazione urbanistica precedente.

A tal fine, la delibera consiliare di approvazione deve prevedere obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti dal Consiglio comunale. Tali clausole saranno poi incluse nelle convenzioni da sottoscrivere, ad esempio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per l'erogazione di finanziamenti o benefici.

Un altro punto controverso riguarda la diversa ipotesi in cui il manufatto realizzato non sia conforme al progetto approvato, ovvero la realizzazione della struttura sia rimasta incompleta:

a) mancata ultimazione dell'impianto:

la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti dal permesso di costruire comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

La convenzione urbanistica stipulata contestualmente all'autorizzazione può opportunamente prevedere tutte le cautele e tutele richieste dal Comune, in caso di inadempimento degli oneri previsti dalla normativa urbanistica, e per la loro attivazione ci si comporterà non diversamente da ogni altra convenzione urbanistica.

Sembra inoltre possibile legare la variante in sede di pianificazione comunale del territorio a una finalità produttiva di pubblico interesse con la possibilità di procedere ad esproprio dell'area per affidare la realizzazione del progetto ad altri proponenti in caso di mancata ultimazione dell'impianto; in ogni caso i manufatti realizzati, vigente la variante in conformità al progetto approvato, restano legittimi, qualunque cosa succeda dopo e dovranno pertanto essere indennizzati in caso di esproprio.

b) realizzazione di un impianto diverso:

Nel caso di realizzazione di un impianto in totale o parziale difformità dal permesso di costruire si rinvia alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001.

Infine, appare opportuno evidenziare un'ultima variabile, consistente nell'utilizzo difforme, in tutto o in parte, del manufatto rispetto al progetto di investimento presentato al SUAP. Nella prassi si possono considerare almeno tre diverse fattispecie:

- la titolarità dell'impianto e dell'attività (ad esempio in caso di cessione del titolo autorizzatorio o del ramo d'azienda) e la sua effettiva messa in esercizio, una volta realizzato l'impianto, ovvero la sua eventuale riconversione produttiva, con relativi riflessi occupazionali, non richiede l'assenso dell'Amministrazione regionale. Viceversa, in caso



di eventuale riconversione produttiva che richiede secondo le norme vigenti nuove e diverse autorizzazioni in relazione alla nuova attività, richiede l'assenso della Regione secondo le procedure dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010;

- se sono state sottoscritte convenzioni diverse, ad esempio per l'uso di aree e servizi pubblici e per l'erogazione di finanziamenti o benefici (dove consentiti) e tali convenzioni impongano determinate attività e determinati livelli occupazionali, allora potranno essere attivate le sanzioni ivi previste (ad es. ritiro o restituzione dei finanziamenti, decadenza dall'assegnazione dell'area);
- se infine il tutto si colloca in una procedura negoziata (contratto d'area, patto territoriale, etc.) valgono le relative regole, che possono legare la variante all'approvazione, realizzazione e messa in esercizio di un progetto di polo produttivo, ma si verte qui in una diversa disciplina.

In conclusione, la migliore tutela per l'Amministrazione comunale sembra essere quella di verificare a fondo la conformità del progetto alle norme vigenti prima di avviare la procedura di variante, e di circoscrivere al massimo le nuove possibili utilizzazioni dell'area, imponendo un termine certo per la messa in funzione dell'impianto.

9. Specificazioni in rapporto alla legislazione regionale e statale

Lo spirito del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 è chiaramente nel senso della comparazione ed equa ponderazione di due fondamentali principi, quello dello sviluppo socioeconomico da un lato e quello della programmazione e della pianificazione comunale e sovracomunale dall'altro.

In relazione, invece, alle norme di tutela paesaggistica, gli eventuali interventi interessanti le fasce costiere e quelle di rispetto dei corpi idrici, delle lame, delle gravine, dei boschi e di tutti i beni e gli ulteriori contesti paesaggistici indicati nel PPTR, devono uniformarsi e risultare compatibili con quanto in merito fissato dalle NTA dello stesso PPTR per il paesaggio approvato giusta DGR n. 176/2015 al cui contenuto si rimanda integralmente.

Un tema di particolare interesse riguarda la richiesta di interventi in aree tipizzate, nello strumento urbanistico vigente, come aree a servizi: premesso che la richiesta riguarda un mutamento di destinazione, evidentemente risulta necessario verificare se, ai sensi della vigente legislazione, il vincolo di destinazione risulta vigente o scaduto (trascorsi cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale).

Nel caso in cui il vincolo di destinazione urbanistica a servizi sia efficace (vigente), la proponibilità della variante è subordinata alla preventiva verifica del dimensionamento dello strumento urbanistico generale (a cura dell'UTC) rispetto agli standard previsti per legge. Nell'ipotesi di vincolo di destinazione urbanistica scaduto, è possibile richiedere la variante previa verifica della "tenuta" dello strumento urbanistico generale vigente in rapporto agli standard previsti per legge.

Tenuto conto del significato generale in termini urbanistici dei contenuti dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, si ritiene necessario puntualizzare ulteriormente il contenuto progettuale e procedurale in relazione alle opere di urbanizzazione. Premesso che la legge impone la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei proponenti e che, come detto in precedenza, si ritiene opportuna anche la individuazione (e cessione gratuita) delle aree per le urbanizzazioni secondarie, giova in questa sede puntualizzare il meccanismo operativo connesso alla valutazione di tali opere che deve essere specificato in sede preliminare di progetto, di relativo computo metrico estimativo (definitivo con l'applicazione dell'ultimo elenco prezzi edito dall'ARIAP) e conseguentemente negli atti di rilascio del permesso di costruire. Si tratta quindi di verificare la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti in riferimento all'area interessata dalla proposta esplicitando lo stato di efficienza e di sufficienza rispetto all'intervento previsto. Con riferimento a questo vanno definite di massima le eventuali opere a realizzarsi (o a completarsi o a potenziarsi) e vanno valutati i relativi costi in apposita relazione finanziaria (come da art. 28 della L.R. 31 maggio 1980, n. 56). Si tenga conto che le opere interne



all'intervento non sono da considerarsi direttamente opere di urbanizzazione e che pertanto il costo delle stesse risulta inessenziale al fine delle valutazioni in argomento. I costi di urbanizzazione primaria (UP) a realizzarsi verranno scomputati dalla relativa quota a corrispondersi al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le aliquote relative alle tabelle per le UP; nel caso non vi siano stati costi relativi alle realizzazioni, in sede di rilascio di permesso di costruire verranno corrisposte globalmente le aliquote previste dalle tabelle comunali. In tutti i casi ove le opere realizzate superino il valore di calcolo degli oneri di urbanizzazione al proponente non sarà riconosciuto nessun rimborso e lo stesso dovrà comunque corrispondere la sola quota relativa ai costi di costruzione (ove dovuta). Analogo discorso vale per le urbanizzazioni secondarie (US): le aree andranno reperite e cedute gratuitamente e, nel caso in cui le opere vengano assunte (in tutto o in parte) direttamente dal proponente i relativi valori di costo saranno scomputati dal calcolo della relativa quota per il pagamento in sede di rilascio del permesso di costruire. Tali condizioni dovranno essere comunque definite preventivamente al rilascio del permesso di costruire. Per gli interventi di tipo turistico e per quelli di tipo alberghiero al posto delle quantità di US di cui si è detto in precedenza (10% di superficie territoriale), trattandosi di strutture a valenza terziaria e direzionale, dovranno essere reperite e cedute le quantità di cui al secondo comma dell'art. 5 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, ovvero mq 80 ogni mq 100 di superficie utile a realizzarsi di cui almeno il 50% destinate a parcheggi in aggiunta a quelli di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122. Nel caso di ampliamento di strutture preesistenti in tali quantità dovranno essere parimenti garantite almeno con riferimento alla parte in ampliamento e tale disciplina dovrà essere esplicitata nella convenzione da allegarsi alla proposta. Un altro caso di particolare rilievo è costituito dai piccoli interventi ove non si ritenga significativa la cessione delle aree per le US o, per comprovata mancanza di superfici, le stesse potranno essere reperite in contiguità. È data facoltà all'Amministrazione comunale di valutare ed eventualmente ricorrere alla monetizzazione delle stesse solo per i piccoli interventi.

10. Individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi

La Regione Puglia, con l'art. 36 della L.R. 19 luglio 2006, n. 22, recante "Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2006", ha previsto una procedura semplificata e caratterizzata da tempi certi di approvazione per le varianti finalizzate all'individuazione delle aree da destinare all'insediamento degli impianti produttivi nel caso in cui lo strumento urbanistico generale ne risulti carente, prefiggendosi l'obiettivo di consentire ai Comuni di dotarsi di aree per insediamenti produttivi evitando, in tal modo, il ricorso a varianti puntuali da parte del SUAP, che inevitabilmente introducono negli strumenti urbanistici generali previsioni spesso non coerenti con l'impostazione generale dei piani stessi. Si riporta il testo integrale dell'articolo: "Art. 36. *Procedimento di approvazione dei piani per insediamenti produttivi in variante agli strumenti urbanistici vigenti.*

Per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti finalizzate alla previsione di nuove aree produttive ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti produttivi, l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché la determinazione di aree destinate agli insediamenti produttivi), si applica il procedimento previsto dai commi da 4 a 14 dell'articolo 11 della L.R. n. 20/2001."

Il D.P.R. 160/2010, che ha abrogato il D.P.R. 447/98 a decorrere dal 30 settembre 2011, non ha disciplinato l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi con una specifica previsione di semplificazione procedimentale analoga al previgente art. 2 del D.P.R. 447/98.

È da escludere, infatti, che anche per tale fattispecie possa applicarsi l'art. 8 del D.P.R. n.160/2010, già diffusamente esaminato, che esplicitamente disciplina singoli e specifici interventi e comporta, come già ampiamente chiarito, una variante di tipo puntuale.



Il legislatore statale non ha, evidentemente, ritenuto di dettare una specifica disciplina semplificatoria di raccordo con gli strumenti urbanistici, relativamente all'ipotesi di individuazione di aree per insediamenti produttivi. In tale ambito, le Regioni possono quindi prevedere eventuali, specifiche disposizioni di semplificazione ovvero far riferimento alla disciplina generale delle varianti urbanistiche.

In tale contesto, si rileva che la disciplina già introdotta dal legislatore regionale pugliese con la L.R. n. 22/2006 configura e delinea un assetto normativo compiuto e coerente, che ha ad oggetto, espressamente ed inequivocabilmente, l'individuazione delle aree produttive e la relativa variante urbanistica.

Ribadito, altresì, che tale oggetto rientra appieno nell'ambito della potestà legislativa regionale concorrente, quale disposizione procedimentale in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, appare evidente che la caducazione della norma statale richiamata dal citato art. 36 non incide in alcun modo sulla vigenza e perdurante efficacia della disposizione medesima.

Ciò premesso, si ribadisce che si deve ricorrere a questo tipo di varianti urbanistiche, cosiddette "organiche", allorquando si ha l'esigenza di variare celermente gli strumenti urbanistici per rispondere a più istanze di natura economico produttiva, mentre si deve ricorrere alle **varianti "puntuali"** sul progetto presentato dall'imprenditore, previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, allorquando si ha esigenza di soddisfare singole e circoscritte istanze. L'uso reiterato delle varianti puntuali, infatti, mette in discussione le scelte dello strumento urbanistico, affermando regole basate unicamente sulle esigenze di singole attività produttive e non sorrette da alcuna coerente logica di sviluppo armonioso del territorio.

Il citato art. 36 della L.R. 19 luglio 2006, n. 22 assoggetta la procedura di approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti, finalizzate alla previsione di nuove aree produttive, all'iter previsto dai commi da 4 a 14 dell'art. 11 della L.R. n. 20/2001.

LE PRESENTI LINEE GUIDA SOSTITUISCONO GLI INDIRIZZI APPROVATI CON DRG N. 2581 DEL 22.11.2011 CHE SI INTENDONO PERTANTO SUPERATI.

IL PRESENTE ALLEGATO
CONSTA DI 16...FACCIATE

Quaranta

