

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2019, n. 1548

**Comune di Alessano (LE). Variante urbanistica relativa all'insediabilità di tutte le attività produttive in zona omogenea urbanisticamente tipizzata dai vigenti strumenti come zona industriale (D1 e D2), ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980. Richiedente: Comune di Alessano D.C.C. n. 10 del 04.05.2018. Approvazione e parere di compatibilità paesaggistica.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dalla PO Urbanistica e Paesaggio Lecce, dal competente Servizio Strumentazione Urbanistica, e confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“” - il Comune di Alessano è dotato di Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato definitivamente con DCC n. 139 del 26.11.1976;

- con nota protocollo n. 8221 del 28.08.2018 pervenuta alla Sezione Urbanistica regionale in data 28.08.2018 e acquisita al protocollo con n. 7354 del 30.08.2018, il Comune di Alessano ha trasmesso la seguente documentazione inerente la variante:

- Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 08.03.2018 - “Insediabilità” di tutte le attività produttive in zona omogenea urbanisticamente tipizzata dai vigenti strumenti come industriale (D1 - D2) - presa d'atto;
- Attestazione applicabilità condizioni di esclusione procedure valutazione ambientale strategica (R.R. 09.10.2018 n. 18);
- Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 04.05.2018 di “Adozione della Variante urbanistica relativa all'insediabilità” di tutte le attività produttive in zona omogenea urbanisticamente tipizzata dai vigenti strumenti come industriale (D1 e D2), con Allegato;
- Determina dirigenziale n. 162 del 17.05.2018 di affidamento incarico alla Società P.A - Infoservice srls per la pubblicazione della variante su tre quotidiani a diffusione locale;
- Estratti della pubblicazione della variante su:
  - Corriere del Mezzogiorno;
  - Gazzetta del Mezzogiorno - edizione Lecce;
  - Quotidiano di Lecce;
- Delibera di Giunta Comunale n. 159 del 08.08.2018 “Presa d'atto - mancanza di osservazioni in fase di pubblicazione”

- con nota protocollo n. 8383 del 25.09.2018 il Servizio Strumentazione Urbanistica regionale, ai fini delle più compiute valutazioni e determinazioni di merito, chiedeva al Comune in ordine:

- alla compatibilità sismica, il parere ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i. al referente Rischio Sismico LL.PP. della struttura tecnica regionale;
- alla Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015.
- alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi della L.R. n. 44/2012 e del R.R. n. 18/2013, art. 7, comma 2 e seguenti, con l'emissione del relativo provvedimento conclusivo di verifica delle condizioni di eventuale esclusione/selezione della variante in oggetto.

- con nota protocollo n. 11057 del 13.11.2018, inviata via pec e acquisita al protocollo regionale al n. 10354 del 16.11.2018, il Responsabile dell'Area Tecnica comunale ha comunicato per conoscenza alla Sezione Urbanistica regionale, l'invio alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione, della Relazione di Compatibilità paesaggistica in merito alla variante di che trattasi, ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 96 del PPTR;

- con nota protocollo n. 9390 del 10.12.2018 inviata via pec e acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica della Regione al n. 11217 dell'11.12.2018, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ha inviato la propria istruttoria e proposta in merito al parere di compatibilità paesaggistica da rilasciarsi ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR;

- con nota protocollo n. 723 del 21.01.2019, inviata via pec e acquisita al protocollo regionale al n. 701 del

24.01.2019, il Responsabile dell'Area Tecnica comunale ha comunicato per conoscenza alla Sezione Urbanistica regionale, l'invio alla Sezione Lavori Pubblici della Regione, della documentazione relativa alla variante di che trattasi, ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001 ss.mm.ii.;

- con nota protocollo n. 1902 del 20.02.2019, inviata via pec e acquisita al protocollo regionale al n. 1809 del 22.02.2019, il Responsabile dell'Area Tecnica comunale ha trasmesso alla Sezione Urbanistica regionale la seguente documentazione:

- nota prot. n. 4726 del 04.05.2018 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione relativa alla verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del RR n. 18/2013, art. 7, pervenuta al protocollo del Comune al n. 4520 in data 07.05.2018;
- Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, pervenuto al protocollo del Comune al n. 12055 in data 11.12.2018;
- Parere di compatibilità sismica ex art. 89 DPR 380/2001 ss.mm.ii. (prot. n. 2793 del 19.02.2019) pervenuto al protocollo del Comune al n. 1865 in data 19.02.2019.

Stante quanto innanzi esposto, si ritiene necessario procedere all'assunzione del provvedimento regionale ai sensi dell'art. 16 della LR. n. 56/1980, sulla scorta della documentazione ad oggi fornita e presente in atti.

## **ISTRUTTORIA REGIONALE**

### **A) ASPETTI URBANISTICI**

Con deliberazione n. 10 del 04.05.2018, avente ad oggetto "Adozione della variante urbanistica relativa all'insediabilità di tutte le attività produttive in zona omogenea urbanisticamente ritipizzata dai vigenti strumenti come industriale (D1 e D2)", il Consiglio Comunale di Alessano ha riferito quanto segue:

*"(…) Con deliberazione n. 2887 del 20/06/1995 la Regione Puglia approvò ex LR. 56/80 la variante al P. di F. (approvato nel 1978) del Comune di Alessano per l'individuazione di aree artigianali ed industriali, che a quella data non disponeva, di aree destinate ad attività produttive necessarie a soddisfare il fabbisogno degli operatori del settore artigianale e produttivo in generale.*

*Per effetto della variante, le aree interessate, già tipizzate urbanisticamente dal vecchio P di F. come zona omogenea "E- agricola", assunsero la nuova tipizzazione urbanistica di zona "D-Industriale", per la precisione D1 (per insediamenti produttivi esistenti) e D2 (per nuovi insediamenti produttivi).*

*In sede di approvazione definitiva, la Giunta Regionale demandò al Comune l'adozione e l'approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) secondo le procedure di cui all'art. 27 L 865/1971 e all'art. 37 della LR. 56/80, limitatamente alla zona omogenea D2.*

*Con deliberazione di C.C. n. 50 del 28/8/1996, il Comune di Alessano prese atto della suddetta deliberazione n. 2887 del 20/06/1995 della Regione Puglia, concludendo definitivamente il procedimento amministrativo di approvazione della variante allo strumento urbanistico generale per l'individuazione della nuova zona D-industriale. Quindi, prima con deliberazione n. 73 del 10/12/1996 e poi con deliberazione di C.C. n. 50 del 12/08/1997, fu rispettivamente adottato e approvato dal Comune il prescritto Piano per gli Insediamenti Produttivi limitatamente alla zona D2 (per nuovi insediamenti produttivi), redatto dai tecnici incaricati.*

*Il P.I.P., relativamente all'insediabilità sul territorio comunale delle attività produttive, prevedeva nella zona D1 (per insediamenti esistenti) l'allocazione di attività artigianali, industriali di piccole dimensioni e di depositi commerciali, con interventi di completamento e ristrutturazione estesi anche alle aree adiacenti.*

*Per quanto attiene gli indici edilizi ed urbanistici sempre della zona D1, il PIP prevede quanto segue:*

*"indice di fabbricabilità: 1,50 mc/mq*

*- superficie minima del lotto: 1000 mq*

*- percentuale di copertura: 0,35 mq/mq.*

*- altezza massima: 8 m. ad esclusione dei volumi tecnici*

*- area minima da destinarsi a verde e parcheggi non inferiore al 30% della superficie fondiaria*

*- distacchi tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 5,00.*

*Invece, il P.I.P., relativamente all'insediabilità sul territorio comunale delle attività produttive, prevedeva nella*

zona D2 (per nuovi insediamenti) l'allocazione di attività artigianali relativi servizi tecnici e amministrativi, attrezzature e impianti commerciali e artigianali, attrezzature tecnologiche municipali o di altri enti pubblici, depositi e magazzini.

Per quanto attiene gli indici edilizi ed urbanistici della zona D2, il PIP prevede quanto segue:

Indice di fabbricabilità: 2,00 mc/mq

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq

- Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.

- superficie minima del lotto: 500 mq (con deliberazione di C.C. n. 4/2004 sono stati ridefiniti i lotti n. 35 - 36-37-39-43)

- altezza massima: 8 m. ad esclusione dei volumi tecnici

- distanza minima dai confini del lotto: 6,00 mt. (i fabbricati possono sorgere in continuità sui confini del lotto);

- distacco minimo delle aree dal ciglio stradale: 6,00 mt.

- distacchi tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 5,00;

- area minima da destinarsi a verde e parcheggi non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

In seguito ad alcuni dubbi interpretativi in sede di applicazione delle suddette prescrizioni rivenienti dal P.I.P. l'UTC richieste ai redattori progettisti del PIP medesimo alcuni chiarimenti, poi effettivamente resi dagli stessi con nota del 26/01/05, acquisita al protocollo del Comune al n. 658, e recepiti dal Consiglio Comunale con deliberazione n.06 del 03/03/2005.

In particolare, per l'effetto, fu stabilito che nelle zone D del PIP fossero consentiti anche insediamenti commerciali, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici come da D.M. 1444/68. Tuttavia, mentre il parere reso dai tecnici progettisti limitava tale possibilità per le zone D1, in sede di deliberazione di recepimento il Consiglio Comunale estendeva tale possibilità anche per le zone D2.

Di qui, la persistenza di dubbi ermeneutici sia per l'UTC che per i professionisti e gli operatori del settore interessati, che hanno compromesso il reale successo del PIP e le sue possibilità concrete di attuazione, con evidenti riflessi negativi in termini di crescita dell'intero territorio ed economia di Alessano.

All'uopo si osserva quanto segue.

A distanza di quarant'anni dal P. di F. e oltre venti dall'approvazione del PIP in variante al P. di F., si è registrato un asimmetrico sviluppo delle zone industriali e produttive in genere, nel senso che lo stesso è risultato poderoso per alcune parti e deficitario in altre, determinando fra l'altro l'impossibilità di insediamento di nuove attività commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso. Per tali motivazioni, al fine di sbloccare tale empassa ed i conseguenti effetti negativi sull'economia cittadina a causa dei suddetti fattori ostativi legati ai vigenti strumenti urbanistici, il Comune adottò il PIP medesimo, prevedendo però ambiguamente e comunque in maniera non chiara per le due zone D1 e D2 l'allocazione di depositi commerciali e impianti commerciali, senza però prevedere le conseguenti dotazioni per standard urbanistici.

Pertanto, si rende necessario in questa sede prevedere espressamente, per una serie di motivazioni che si andranno ad esplicitare di seguito, all'interno del catalogo di attività insediabili sia nella zona D1 sia nella zona D2, le attività commerciali non solo all'ingrosso ma anche al dettaglio, così come tutte le attività produttive in genere che non siano soltanto quelle industriali e artigianali esplicitamente contemplate dall'attuale strumento urbanistico. In merito al commercio al dettaglio, come è noto, già la L.R. 11/03 e ss.mm.ii., attuativa del D.lgs. 114/98, conteneva la relativa disciplina regionale che subordina l'insediamento di medie e grandi strutture, cioè quelle attività commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 250,00 mq., alla preventiva adozione da parte del Comune del relativo piano commerciale.

A tal fine, il Comune mai si è dotato del suddetto Piano, strategico per lo sviluppo del commercio al dettaglio, che tuttavia poteva essere adottato in conformità agli strumenti urbanistici comunali.

Nel corso del tempo e soprattutto da ultimo, sono state avanzate presso l'Amministrazione Comunale e i competenti uffici comunali numerose istanze di apertura di attività commerciali ed in genere di attività produttive diverse da quelle industriali in zona industriale nonché di apertura di attività commerciali al dettaglio e di pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nelle due zone D1 e D2. In seguito, la L.R. 24/2015 (codice del commercio), ha ribadito la necessità dell'approvazione del Documento Strategico del Commercio, quale strumento pianificatorio del commercio, della somministrazione di alimenti

*e bevande, dei punti vendita della stampa, del sistema di distribuzione dei carburanti (con la possibilità anche di procedere per stralci), conditio sine qua non per giungere ad uno sviluppo armonico delle attività produttive sul territorio. In particolare, per quanto attiene il commercio al dettaglio, la LR. 24/2015 considera il DSC condizione pregiudiziale e preliminare al rilascio delle autorizzazioni da parte del Comune per l'insediamento di medie strutture di vendita, aventi cioè superficie superiore a mq. 250. Viepiù, l'art. 18 della prefata legge stabilisce che il DSC dovrà essere approvato dal Comune in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali, condizione che, nel caso del Comune di Alessano, non ricorre.*

*Sicché si determina un corto circuito perché il Comune, non contemplando per le zone D1 e D2 il commercio al dettaglio espressamente nei suoi strumenti urbanistici, non può munirsi del Documento Strategico del Commercio e dunque non può garantire né la piena attuazione della sua zona industriale né far fronte alle richieste degli operatori né concorrere allo sviluppo dell'economia locale.*

*Per tali motivazioni, l'Amministrazione Comunale, anche alla luce dell'istituendo del D.U.C. (Distretti Urbani del Commercio), che prevedrà la creazione di sinergie fra Comune ed organizzazioni rappresentative di categoria per potenziare e razionalizzare la rete commerciale (accedendo anche a cospicui finanziamenti regionali), al fine di assicurare la necessaria coerenza e compatibilità urbanistica, intende accelerare la possibilità di insediamento di ogni tipologia di attività produttive, comprese le attività commerciali, nelle due zone D, ricorrendo alla necessaria variante alle norme tecniche di attuazione dei vigenti P. di F., in osservanza dell'art. 16 della L.R. 56/80 che prevede, dopo la proposta formalizzata dalla Giunta Comunale, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e della Giunta Regionale.*

*All'uopo, ed al fine di sostenere la necessità e le motivazioni sottese al presente provvedimento di variante urbanistica, vanno formulate le seguenti opportune considerazioni.*

*Le contemporanee dinamiche dell'economia e del mercato del lavoro riflettono l'esigenza ormai indifferibile di un aggiornamento ed armonizzazione degli strumenti urbanistici comunali che, ancorché ispirati all'esigenza di una razionale ed equilibrata gestione del territorio, siano essi stessi duttili, dinamici, versatili, in grado cioè di sostenere le scelte strategiche economico-produttive del territorio, che devono perseguire l'interesse pubblico della crescita di un territorio.*

*In sostanza, oggi non è più possibile concepire le zone industriali di un Comune per compartimenti stagni, dovendo le stesse, per forza di cose, poter consentire l'insediamento di attività similari, fermo restando il doveroso rispetto della specifica normativa di dettaglio.*

*Viepiù, la difficile attuale congiuntura economica e la perdurante crisi economica, che ha determinato la cessazione di attività industriali o artigianali, evidenzia maggiormente le possibilità di una riconversione delle attività economiche esistenti, per cui agli operatori economici deve essere offerta la possibilità di investire anche nell'ambito del commercio al dettaglio e/o all'ingrosso e, più generalmente, nell'ambito di qualsiasi attività produttiva ex DPR 160/10.*

*Per le motivazioni prima descritte, l'attuale strumento urbanistico generale non costituisce un ausilio, in quanto inibisce ad un imprenditore di poter svolgere all'interno di un capannone industriale già realizzato o da realizzarsi l'attività di commercio all'ingrosso o al dettaglio, di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, di attività artigianale o di altra natura.*

*In particolare, per quanto attiene il commercio, il soggetto che voglia operare investimenti finalizzati all'avvio di attività, atteso l'esaurimento pressoché totale di lotti liberi in zona urbanisticamente tipizzata dal vigente P di F come "D", non potrebbe effettivamente farlo. Al contrario, in zona industriale sono disponibili lotti o capannoni liberi, potenzialmente idonei ad ospitare attività economiche (ivi incluse quelle commerciali, di pubblico esercizio di alimenti e bevande, artigianali, ecc.), che, tuttavia, per quanto poc'anzi descritto, restano di fatto inutilizzati. Evidentemente, il fenomeno costituisce un ingiustificato freno al rilancio dell'economia locale, con inevitabili riflessi in termini occupazionali, sociali e, più in generale, di mancato sviluppo del territorio. Analoghe considerazioni valgono in ordine all'indifferente collocazione nelle zone industriali delle attività, oltre che commerciali (all'ingrosso e al dettaglio), di depositi di merci e di altre attività produttive.*

*In sostanza, la moderna pianificazione urbanistica comunale, secondo i recenti indirizzi di razionale assetto del territorio, non può condizionare - nell'ambito delle zone destinate alle attività produttive - l'affermazione di una tipologia piuttosto che di un'altra, ma al massimo può individuare differenti indici edilizi ed urbanistici in linea peraltro con il D.M. 1444/68.*

*Fatta salva tale doverosa caratterizzazione, lo strumento urbanistico deve favorire la libera affermazione della capacità imprenditoriale nelle sue variegate tipologie e non ostacolarla, tenendo conto della dinamicità del mercato ed alla luce del principio della sussidiarietà orizzontale, in virtù del quale la Pubblica Amministrazione deve creare le condizioni utili a sostenere iniziative dei privati che perseguano l'interesse generale, quale può definirsi lo sviluppo economico di una comunità.*

*Giova all'uopo osservare che, nel corso dell'ultimo periodo, la materia delle attività produttive risulta profondamente mutata a seguito di una vorticoso evoluzione legislativa, dottrinarica e giurisprudenziale che, sulla scorta peraltro delle pronunce del legislatore dell'Unione Europea, ha mirato a liberalizzare e semplificare l'avvio di tali attività.*

*Tanto, in virtù dei principi della libertà di concorrenza economica e della libertà di fare impresa, che hanno progressivamente eliminato i fattori limitativi prima esistenti. In sostanza il legislatore, sia comunitario che italiano, ha inteso eliminare gli ostacoli ancora oggi presenti sul mercato, riportando al centro dell'attenzione il cittadino, "rectius" il consumatore, e quindi la libertà di impresa, lo sviluppo occupazionale, il contenimento dei prezzi, l'apertura al mercato di nuovi operatori, il pluralismo delle attività economiche, a scapito della tutela di interessi corporativi e di quelli prettamente personalistici dei gestori di tali attività già insediate.*

*Già nel 1999, con la circolare n. 53097, l'allora Ministero per l'industria ed il commercio aveva chiaramente auspicato che negli strumenti urbanistici comunali, anche ove la funzione commerciale non sia codificata terminologicamente essa va presa in considerazione laddove l'insediamento commerciale è possibile. O per meglio dire, proseguiva il Ministero, "si può stabilire una sostanziale uguaglianza fra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico, di reddito e di occupazione), che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere".*

*Viepiù, le recenti novelle legislative (L.214/11, L.27/12 e L.35/12) sono state improntate al principio della piena affermazione della capacità imprenditoriale, che si risolve anche nella tutela della concorrenza e che è altresì compito dello Stato e degli enti locali rimuovere ogni ostacolo alla sua attuazione, fatta salva la tutela della salute, dell'ambiente, ivi incluso quello urbano, dei lavoratori, dei beni culturali.*

*In particolare, l'art. 1 della legge n. 27/12, di conversione del decreto legge n.1 del 27.01.2012, stabilisce espressamente che "... sono abrogate, dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 3 del presente articolo e secondo le previsioni del presente articolo:*

*b) le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti.*

*4. I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni si adeguano ai principi e alle regole di cui ai commi 1, 2 e 3 entro il 31 dicembre 2012, fermi restando i poteri sostitutivi dello Stato ai sensi dell'articolo 120 della Costituzione".*

*Ancora, l'art. 31 c. 2 della L. 214/11 stabilisce espressamente che "Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano*

*insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali”.*

*Il suddetto vincolo di adeguamento è stato ulteriormente rafforzato dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 238/2016, proprio con riferimento alla legge regionale sul commercio. Proprio alla luce di tale ultima disposizione normativa, si evince la necessità e l'opportunità di aggiornare sul punto l'attuale norma tecnica attuativa del vigente PIP, obsoleta ed in contrasto con i moderni canoni di pianificazione urbanistica e della recente legislazione nell'ambito delle attività economiche e produttive.*

*Ancora, atteso che per espressa previsione dell'art 8 del DPR 160/10 in materia di Sportello Unico per le Attività produttive non è possibile da parte del Comune autorizzare attività commerciali al dettaglio in variante agli strumenti urbanistici comunali, si determinerebbe un vero e proprio corto circuito del sistema, per cui un imprenditore disposto legittimamente ad operare investimenti per l'insediamento di attività commerciali o di qualsivoglia natura, vedrebbe vanificata ogni progettualità, a causa dell'inerzia del Comune che non mette a disposizione di operatori privati zone del territorio compatibili urbanisticamente ed idonee allo scopo.*

*Vista l'attuale congiuntura economica e la perdurante crisi economica, è compito del Comune ricercare ogni soluzione legittima ed utile per sostenere gli sforzi degli imprenditori, che determinano sviluppo per l'intera collettività.*

*In tale senso ed alla luce delle motivazioni evidenziate, diventa ineludibile la modifica della norma tecnica di attuazione del vigente PIP volta a consentire l'insediamento in zona urbanisticamente tipizzata dal vigente strumento urbanistico generale come “D1” e “D2” del commercio al dettaglio fino al tipo M2 (aventi cioè superficie di vendita fino a 1500 mq.) nonché di tutte le attività produttive ex dpr 160/10, nel rispetto della norma di settore, senza modifica degli indici degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal PIP per le stesse zone, ad eccezione dei parcheggi sottoposti al D.l. n. 1444/68 ed alla L.R. 24/15 ed al Regolamento Regionale di attuazione per le attività di commercio al dettaglio.*

*La presente variante al PIP, atteso che lo stesso fu all'epoca approvato in variante al PdF, richiede per il principio della simmetria delle forme e del “contrarius actus” la contestuale variante al PdF a competenza concorrente Comune- Regione ex art.16 L.R. 56/80 (...).”*

Conseguentemente il Consiglio Comunale di Alessano delibera quanto segue:

**“(...) di adottare la variante alle NN.TT.AA. del vigente P.I.P. e PdF. ex L.R.56/80, ad integrazione di quelle già vigenti per le zone omogenee tipizzate urbanisticamente come industriali:**

**A) Zona “D1” e Zona “D2”: in tali zone, oltre all'insediamento di attività industriali e alla costruzione di immobili destinati alle attività industriali, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal Programma di Fabbricazione per la zona industriale, è consentito:**

**- l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex dpr 160/10, compreso il commercio al dettaglio fino a 1500 mq. di superficie di vendita, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.M. n.1444/68, e - limitatamente al commercio al dettaglio, la L.R. 24/15 e ss.mm.ii ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii., da reperire all'interno del lotto di riferimento. ”**

#### **VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

Si tratta di una variante normativa che incide sulle destinazioni d'uso ammesse nelle zone D1 e D2 del vigente P. di F. che si intendono variegare ammettendo, come precisato nella DCC n. 10 del 04.05.2018, l'attuazione di qualsiasi tipologia produttiva così come elencate nel DPR n. 160/2010 con particolare riferimento alle attività commerciali.

Preliminarmente il citato DPR all'art. 1, comma 1 - lettera “i” definisce le “attività produttive” nei termini testuali appresso riportati:

“i) «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, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge (Legge 6 agosto 2008, n. 133 - Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria)”.

La sopra riportata definizione ricomprende - tra le altre - le "attività agricole", le quali, intese propriamente come "coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali, nonché attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (da art. 2135 del codice civile, modificato con D.Lgs. n. 228/2001, art. 1 - comma 1), risulterebbero sotto l'aspetto urbanistico, improprie ed incoerenti in contesti di tipo industriale quali quelli in argomento; analogo rilievo occorre fare per le attività "commerciali al dettaglio" previste dal caso in esame, da considerare a tutti gli effetti di "vicinato" e di conseguenza intese a tutti gli effetti quali servizio alla residenza (ai sensi del DM n. 1444/68), e quindi non equiparabili alle attività commerciali previste dal DPR n. 160/2010, evidentemente afferenti al commercio all'ingrosso. A tal fine si ricorda altresì che con DGR n. 2332 dell'11.12.2019 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019) è stato approvato l' "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". In detto Atto si precisa " (...) 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. "

Pertanto si ritiene necessario espungere dal testo normativo il riferimento al dettato del sopra richiamato DPR n. 160/2010 relativamente alle "attività agricole, turistico-alberghiere, commerciali di vicinato e medie strutture", come innanzi intese, modificandolo come segue:

## TESTO ADOTTATO DAL CC

## TESTO MODIFICATO

A) Zona "D1" e Zona "D2": in tali zone, oltre all'insediamento di attività industriali e alla costruzione di immobili destinati alle attività industriali, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal Programma di Fabbricazione per la zona industriale, è consentito:  
- l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex dpr 160/10, compreso il commercio al dettaglio fino a 1500 mq. di superficie di vendita, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.M. n.1444/68, e - limitatamente al commercio al dettaglio, la L.R. 24/15 e ss.mm.ii ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii., da reperire all'interno del lotto di riferimento.

A) Zona "D1" e Zona "D2": in tali zone, oltre all'insediamento di attività industriali e alla costruzione di immobili destinati alle attività industriali, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal Programma di Fabbricazione per la zona industriale, è consentito:  
- l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi ~~di qualsiasi tipologia~~ di attività produttive ex dpr 160/10 quali le attività di produzione di beni e servizi, commerciali all'ingrosso (con esclusione di attività di dettaglio o propriamente considerate di vicinato e quindi di servizio alla residenza di cui al D.M. 1444/68 e le medie strutture), artigianali, ~~le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, compreso il commercio al dettaglio fino a 1500 mq, di superficie di vendita,~~ nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.M. n. 1444/68 ~~e limitatamente al commercio al dettaglio, la L.R. 24/15 e ss.mm.ii ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii, da reperire all'interno del lotto di riferimento.~~

In tal senso la variante in essere anche ai fini dell'osservanza delle disposizioni del DM n. 1444/1968, prevede la pertinente dotazione di infrastrutture ed aree a standard, ciò al fine di garantire la piena compatibilità urbanistica delle differenti funzioni produttive insediabili, sia per quanto attiene al rapporto di prossimità tra esse, sia per quanto attiene al rapporto delle intere zone industriali con il contesto urbano alessanese.

Pertanto si ritiene non esserci un'incidenza propria, da parte della stessa variante normativa (salvo che per la tipologia insediativa degli edifici) rispetto alle previsioni pianificatorie vigenti, salvo consentire un incremento delle possibilità insediative unicamente per quanto attiene alle destinazioni d'uso ammissibili per le zone D1 e D2, senza modificazione e/o aumento delle superfici territoriali, degli indici e parametri edilizi ed urbanistici e senza variazione delle modalità attuative delle zone stesse, che restano quelli già previsti dal vigente P. di F. e dal vigente PIP. Inoltre la variante consente un riordino delle zone industriali entro cui vi sono ad oggi lotti o capannoni liberi, potenzialmente idonei ad ospitare attività economiche, che, tuttavia, restano di fatto inutilizzati.

In conclusione visti:

- il D.M. 1444/68 che disciplina come zona territoriale omogenea - art. 2 lett. d): *“le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”*;
- La Legge n. 865/1971 che all'art. 27 comma 6 disciplina: *“Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico [...]”*;
- la Circolare del Ministero per l'industria ed il commercio n. 53097/1999, dove chiarisce che: *“si può stabilire una sostanziale uguaglianza fra la funzione produttiva e quella commerciale, in coerenza peraltro con la visione moderna delle attività economiche (creatrici di sviluppo economico, di reddito e di occupazione), che abbracciano le attività manifatturiere, quelle commerciali e quelle produttive di servizi in genere”*;
- il D.P.R. n. 160/2010 che all'art. 1, comma 1 - lettera “i” definisce le “attività produttive” nei termini testuali appresso riportati: *“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 ecc.”*; all'art. 2 comma 4 così recita: *“Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente 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, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*.

Dato atto che la proposta di variante si inserisce nell'alveo normativo delle NTA del PdiF vigente, in corso di attuazione, autorizzato ai sensi dell'art. n. 55 della L.R. n. 56/80 con DGR n. 2887/1995 e pertanto non costituisce variante alla programmazione generale del Comune.

Resta nelle competenze del Comune variare le NTA del PIP, nonché l'acquisizione delle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nulla osta e assensi comunque denominati in materia ambientale.

Per queste motivazioni, la proposta di ritipizzazione delle aree di che trattasi può essere accolta nella formulazione come sopra riportata.

## **B) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI**

Come si evince dalla nota comunale protocollo n. 1902 del 20.02.2019, per ciò che riguarda gli atti procedurali di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 8 della L.R. n. 44/2012, questi sono esplicitati nella nota prot. n. 4726 del 04.05.2018 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione relativa alla verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del RR n. 18/2013, art. 7, pervenuta al protocollo del Comune al n. 4520 in data 07.05.2018. Nella suddetta nota regionale viene comunicata la conclusione della procedura di registrazione di cui al comma 7.4 del R.R. n. 18/2013 (nel periodo 06/04/2018 - 03/05/2018) della variante in oggetto, con esclusione della stessa dalle procedure di assoggettabilità a VAS.

**C) ASPETTI PAESAGGISTICI**

Con nota protocollo n. 9390 del 10.12.2018 inviata via pec e acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica della Regione al n. 11217 dell'11.12.2018, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ha inviato la propria istruttoria e proposta (di seguito testualmente riportata) in merito al parere di compatibilità paesaggistica da rilasciarsi ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR:

**“(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)**

**VISTO CHE** con nota del 13.11.2018 protocollo n. 11057, acquisita al protocollo della Sezione Tutela e valorizzazione del paesaggio con n. 10354 del 16.11.2018, il Comune di Alessano ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.C delle NTA del PPTR per la Variante al PdF del Comune di Alessano riferita alle zone D1 e D2 (aree PIP).

La documentazione pervenuta risulta costituita da Relazione di compatibilità al PPTR.

**(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE)****EVIDENZIATO CHE:**

Lo strumento urbanistico generale vigente è il seguente:

- Programma di Fabbricazione approvato definitivamente con DCC n. 139 del 26.11.1976.

La variante riguarda l'integrazione delle NTA del vigente PIP e PdF ai sensi della L.R. 56/80, prevedendo nello specifico per le zone “D1” e “D2” oltre alla costruzione e all'insediamento di attività artigianali - industriali, anche l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi, delle tipologie di attività produttive come declinate ex DPR n. 160/10, compreso il commercio al dettaglio fino a 1500 mq di superficie di vendita, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal PdF; la dotazione di standard in base alle nuove destinazioni ad insediarsi sarà reperita ai sensi dell'art. n. 5 del D.M. 1444/68 e limitatamente al commercio al dettaglio, secondo le disposizioni della L.R. 24/15 e ss.mm.ii ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii., da reperire all'interno del lotto di riferimento.

**(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che la variante in questione interessa aree ricadenti nell'ambito territoriale “Salento delle Serre” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “Le Serre orientali”.

Si tratta di zone dislocate su ambo i lati della SS n. 275 a nord dell'abitato di Alessano.

In merito occorre rappresentare che per la tipologia di variante proposta (di tipo normativo) non è rilevabile allo stato una rilevanza paesaggistica, in quanto le aree interessate mantengono la destinazione urbanistica attuale con parametri urbanistico/edilizi dettati dalle NTA del PIP e integrati con quelli relativi alle ulteriori funzioni produttive previste, che, tuttavia, non incidono in questa fase sugli aspetti paesaggistici, fermo restando che in fase di attuazione degli interventi previsti, dovrà essere valutata nello specifico la compatibilità paesaggistica degli stessi nell'ambito delle procedure di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e/o dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 89, 90 e 91 delle NTA del PPTR.

**Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.C delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi ai rilasci del predetto parere atteso quanto sopra rappresentato. “”**

**CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE**

Per i rilievi di cui ai precedenti punti A, B e C la proposta di variante normativa al PIP vigente e alla zona industriale (D1 e D2) relativa all'insediabilità delle attività produttive come declinate dal DPR n. 160/2010, adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 04.05.2018, **risulta meritevole di approvazione.**

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della variante normativa adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 04.05.2018.

*Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97.*

**"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M. ED 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.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, 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;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata, che s'intende;
- **DI RILASCIARE** parere favorevole alla compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR, con le prescrizioni di cui alla lett. C), riportate nella relazione in premessa e che qui per economia espositiva, si intendono integralmente trascritte, in riferimento alla variante urbanistica oggetto della presente deliberazione;
- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 ss.mm.ii., per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la variante normativa alle NTA del PdiF vigente così come in premessa riportate nel testo modificato;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Alessano per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO