

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 novembre 2022, n. 1631

**Linee Guida 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".**

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata, confermata dalla Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

PREMESSE

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 e 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. 160/2010 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 ss.mm.ii. la variazione dello strumento urbanistico qualora esso non individui aree o individui aree insufficienti per l'insediamento di dette attività;

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

Con DGR n. 2332 dell'11.12.2018 (pubblicata sul BURP n. 14 del 05.02.2019) la Regione Puglia ha approvato *"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"*.

Con Determinazione Dirigenziale n. 167/2018 è stato definito lo schema di *"Modulistica per il procedimento relativo all'insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico"* proposto quale modello di riferimento per gli uffici delegati all'esercizio delle funzioni per gli Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP) della Puglia, al fine di fornire uno strumento operativo e assicurare uniformità e completezza istruttoria sull'intero territorio regionale.

Con D.lgs. n. 127/2016 e ss.mm.ii. 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 il Decreto Semplificazioni Bis (decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 108 del 29 luglio 2021, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.181 del 30 luglio 2021) si è provveduto ad apportare modifiche e integrazioni a numerose normative vigenti, tra le quali quelle in materia di edilizia, appalti pubblici, ambiente e VIA, procedimento amministrativo, digitalizzazione della PA.

La LR 30 novembre 2021, n. 39 che all'**Art. 4 "Ampliamento delle attività produttive"**, disciplina:

1. L'ampliamento delle attività produttive di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica del 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per la attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008) e alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume.

La LR n. 11/2022, art.1, comma 1 ha introdotto il comma 3 e-quater) dell'art. 12 della LR 20/2001 , ovvero: La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale, provinciale, metropolitana (41) di cui alla presente legge quando la variazione deriva da

*“e-quater) variazione della destinazione d'uso del territorio incluso nei comparti destinati a insediamenti produttivi degli strumenti urbanistici generali vigenti (zone omogenee D), purché rientrante nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765)”*

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 ulteriormente aggiornato, dettagliato e uniforme in materia di variazione allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del citato DPR n.160/2010;

Le nuove linee guida si propongono, quindi, di aggiornare, modificare e sostituire gli indirizzi di cui alla DGR 2332/2018 “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 DGR 22 novembre 2011, n. 2581”, adeguandoli alle modifiche normative e provvedimenti successivamente introdotte nonché al recente orientamento giurisprudenziale in materia e a garanzia della certezza del diritto;

Le Linee Guida allegate comportano altresì l'adeguamento degli Schemi di Modulistica attualmente vigenti (così come approvati con la citata Determinazione n. 167/2018) per i quali la Sezione Urbanistica sta provvedendo alla predisposizione di modelli online la cui entrata in vigore sarà comunicata per via telematica sul portale regionale.

#### VISTE

- le **Linee Guida** in allegato A al presente provvedimento;

#### RITENUTO

alla luce del mutato contesto normativo in materia edilizia e procedimentale, nonché delle più recenti sentenze giurisprudenziali intervenute sull'argomento, rendersi necessaria una rivisitazione integrale degli “Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010” di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 2332/2018, sussistono i presupposti di fatto e di diritto per:

#### **APPROVARE**

per le motivazioni e nei termini di cui all'Allegato A al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni riportate in narrativa, le **Linee Guida** 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”.

#### **GARANZIE DI RISERVATEZZA**

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste

dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.

Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

*COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 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.*

L'Assessora sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR 7/97, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** per le motivazioni e nei termini di cui all'Allegato A al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni riportate in narrativa, le Linee Guida 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".
3. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - Linee Guida, Allegato A;
4. **DI DARE ATTO** che le precedenti disposizioni emanate dalla Giunta Regionale con DGR n. 2332 dell'11.12.2018 **cessano di avere efficacia** dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sul sito della Regione Puglia nella sezione "Amministrazione Trasparente".

*I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.*

*La Responsabile PO Pianificazione Urbanistica 2*

**(arch. Valentina Battaglini)**

*Il responsabile della PO Monitoraggio e controllo*

*Policy Ambiente, Politiche Urbane, Reti e Infrastrutture di Trasporto*

**(ing. Giovanni Resta)**

*La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata*

**(avv. Angela Cistulli)**

La Dirigente della Sezione Urbanistica  
(ing. Francesca Pace)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del DPGR 22 del 22 gennaio 2021., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana  
(Ing. Paolo GAROFOLI)

L'Assessora proponente  
(Avv. Anna Grazia Maraschio)

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;  
VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;  
A voti unanimi espressi nei modi di legge,

#### D E L I B E R A

6. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
7. **DI APPROVARE** per le motivazioni e nei termini di cui all'Allegato A al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso e con le conclusioni riportate in narrativa, le Linee Guida 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".
8. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - Linee Guida, Allegato A;
9. **DI DARE ATTO** che le precedenti disposizioni emanate dalla Giunta Regionale con DGR n. 2332 dell'11.12.2018 cessano di avere efficacia dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.
10. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sul sito della Regione Puglia nella sezione "Amministrazione Trasparente".

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO



**REGIONE  
PUGLIA**



Francesca Pace  
03.11.2022 10:31:08  
GMT+00:00

**ALLEGATO A**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**

**Linee Guida 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".**

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| 1. Premessa .....  | 3  |
| 2. Ambito di applicazione.....   | 4  |
| 3. Aspetti generali.....   | 4  |
| 4. L'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante.....            | 6  |
| 5. Il requisito della "insufficienza" delle aree.....                      | 8  |
| 6. Documentazione da predisporre.....                                      | 9  |
| 7. Procedimento .....  | 11 |
| 8. La fase istruttoria comunale.....                                       | 11 |
| 9. La partecipazione della Regione.....                                    | 12 |
| 10. La fase di approvazione della variante .....                           | 12 |
| 11. Specificazioni in rapporto alla legislazione regionale e statale ..... | 12 |

## 1. Premessa

Le presenti linee guida si propongono di aggiornare gli indirizzi di cui alla D.G.R. n.2332/2018 **“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 alle modifiche normative successivamente introdotte, a garanzia del buon andamento ed imparzialità dell’amministrazione, nonché al fine di fornire agli enti locali un modello che ne orienti le condotte ed i comportamenti.

Si riportano, fra gli altri i seguenti riferimenti:

- Con D.G.R. n. 176/2015 è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) e con successive deliberazioni sono stati aggiornati e rettificati i relativi elaborati.
- Con D.Lgs. n. 127/2016 e ss.mm.ii. è stato disposto il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi.
- Con deliberazione 1974 del 7.12.2020, la Giunta Regionale ha approvato il nuovo modello organizzativo (cd. MAIA2).
- Con Determinazione Dirigenziale n. 167/2018 è stato definito lo schema di *“Modulistica per il procedimento relativo all’insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico”* quale modello di riferimento per gli uffici delegati all’esercizio delle funzioni degli Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP) della Puglia, al fine di fornire un utile strumento operativo e assicurare uniformità e completezza istruttoria sull’intero territorio regionale.
- Con D.Lgs. n. 104/2017 e ss.mm.ii. 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.
- Con il Decreto Semplificazioni Bis (decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 108 del 29 luglio 2021, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.181 del 30 luglio 2021), si è provveduto ad apportare numerose modifiche e integrazioni –per quanto di interesse nelle presenti Linee Guida- a norme in materia di edilizia, appalti pubblici, ambiente, paesaggio e VIA, nonché dei relativi procedimenti amministrativi ed a dare ulteriore impulso alla digitalizzazione della PA.
- La LR 30 novembre 2021, n. 39 che all’Art. 4 – “Ampliamento delle attività produttive”, disciplina: 1. L’ampliamento delle attività produttive di cui all’articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica del 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per la attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008) e alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume.
- Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/6/2015 “Requisiti minimi” sull’efficienza energetica degli edifici si applica in funzione della data di richiesta del titolo abitativo (permesso a costruire o assimilato) secondo scadenze definite a livello nazionale e prevede che a partire **dall’1/1/2021 i requisiti prestazionali “finali” andranno applicati anche agli edifici privati**. Ovvero come previsto dalla Direttiva europea 2010/31/UE, gli edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni importanti di 1° livello dovranno essere “edifici a energia quasi zero” (NZEB).
- L’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile ci richiama alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e ci chiedono di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, di allinearli alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030.

## 2. Ambito di applicazione

L'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, avente ad oggetto "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici", stabilisce:

«1. 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, 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, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo 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.»

Il procedimento speciale ex art. 8 D.P.R. 160/2010 può essere utilizzato **solo in via eccezionale**, per affrontare situazioni che non è possibile risolvere con lo strumento urbanistico vigente; principio peraltro fissato anche da corposa giurisprudenza amministrativa formatasi nel tempo.

L'attività ordinaria di trasformazione del territorio avviene attraverso la pianificazione e il governo del territorio; solo tali modalità consentono infatti di soppesare i diversi interessi collettivi e formare scelte equilibrate, oltretutto con il ricorso alle attività di osservazione da parte dei cittadini e di partecipazione che rendono democratico tale processo.

La variante urbanistica semplificata non può quindi essere trasformata in una modalità 'ordinaria' di variazione dello strumento urbanistico generale: pertanto, perché a tale procedura possa legittimamente farsi luogo, occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, nella fattispecie laddove il piano "**non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti**"

## 3. Aspetti generali

Fermo restando la norma di rango primario (art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 d'ora in poi art. 8), i cui contenuti sono inderogabili e statuiscono principi invalicabili si rimarca la non applicabilità del dettato normativo *de quo* alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e ss.mm.ii., o di cui alle relative norme regionali di settore, nonché gli esercizi cosiddetti di "vicinato" così come definiti dalla LR n. 24/2015 e ss.mm.ii. in quanto riconducibili a destinazione strettamente connesse con la residenza di cui all'art. 3 co. 3 DM 1444/68 e, pertanto, già previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti nelle zone assimilabili alle aree omogenee di tipo A, B e C.

E' evidente inoltre che, attraverso la variante in questione, **non possono in alcun modo essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovracomunali**, Piani sovraordinati di tipo territoriale

(PPTR, PTCP, ecc.) o settoriale (piani di bacino, piani dei parchi, piani per le attività estrattive, piani di settore ASI, etc.)

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.

Allo stesso modo non possono essere superati vincoli imposti dalla normativa nazionale (vincoli cimiteriali, zone di rispetto stradale o ferroviario, vincoli di igiene, ecc.)

Si precisa, inoltre, che il contrasto tra l'intervento progettato e gli **strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati** non è superabile con la procedura di cui al D.P.R. n. 160/2010. Diversamente attraverso detto procedimento si potrebbe pregiudicare irrimediabilmente la pianificazione futura e si violerebbe l'applicazione – normativamente prevista - sulle misure di salvaguardia.

La variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, inoltre, approva **progetti e mai piani** e non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico 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.

**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.

Non sono assentibili progetti relativi ad attività abusive e non è possibile sanare interventi relativi ad edifici che non siano stati mai legalmente riconosciuti sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

Al fine di fissare i criteri di utilizzo della procedura oggetto delle presenti linee guida si rappresenta che:

a) la variante urbanistica semplificata "non può essere surrettiziamente trasformata in una modalità 'ordinaria' di variazione dello strumento urbanistico generale: pertanto, perché a tale procedura possa legittimamente farsi luogo, occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, e quindi anche l'assenza nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi ovvero l'insufficienza di queste, laddove per "insufficienza" deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua (e, quindi, insufficiente) in ordine all'insediamento da realizzare;

b) il concetto di sufficienza o insufficienza delle aree esistenti va verificato 'in relazione al progetto presentato', il che certamente significa che esiste un margine di flessibilità e adattabilità di quest'ultimo, per inserirlo nel contesto risultante dallo strumento urbanistico, resta fermo, però, che il parametro di riferimento è costituito dallo strumento vigente, il quale non può essere esso oggetto di modifiche per adeguarlo alle esigenze del proponente.

Il ricorso alla norma in esame, avuto riguardo al suo contenuto derogatorio ed eccezionale deve comunque consentire di promuovere il perseguimento di determinati obiettivi come, fra gli altri, quello fissato nei principi di matrice europea di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050; a tale scopo è necessario favorire:

- il riuso edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee, nonché di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati in stato di degrado o di abbandono, dismessi o inutilizzati;

- interventi di densificazione urbana che consentano miglioramento dei servizi pubblici e delle reti urbane; l'applicazione del criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi di pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici nell'ambito territoriale comunale, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;

Solo in casi del tutto eccezionali, e dopo aver effettuato e documentato le verifiche di cui al punto 5 in merito al requisito della "insufficienza" delle aree, sarà possibile utilizzare aree individuate dallo

strumento urbanistico comunale come contesti rurali, riconducibili alle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ma dovranno essere individuate misure compensative, in aggiunta a quelle previste per gli standards urbanistici, mediante l'acquisizione di pari quantità di area, rispetto a quella dell'intervento, da rinaturalizzare, disimpermeabilizzare o rinverdire.

Al fine di effettuare un monitoraggio ed una verifica di tutti i parametri in campo è necessario che i Comuni che intendono promuovere il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010 **attestino in via preliminare** il numero di interventi autorizzati nel proprio territorio **nei dieci anni precedenti**, ivi compresa la localizzazione, il tipo di attività insediata e la destinazione d'uso preesistente.

La ricorrenza di questo tipo di interventi quale strumento ordinario di trasformazione del territorio denuncia inequivocabilmente la presenza di criticità nella strumentazione urbanistica vigente, sia in termini di dimensionamento che, probabilmente, anche in termini di efficacia della stessa.

Pertanto le amministrazioni comunali nelle quali tali criticità siano rilevate, saranno invitate a valutare la opportunità di avviare un percorso di pianificazione, che potrà vedere anche la Regione affiancarle in tal senso.

Laddove l'intervento assentito non sia realizzato, l'area interessata conserva la propria destinazione originaria; allo stesso modo qualora l'attività produttiva sia stata dismessa o abbandonata per almeno **cinque** anni senza che la stessa sia stata inserita con tale destinazione nello strumento urbanistico comunale.

A tal proposito in sede di formazione del PUG le attività produttive ex art 8 devono essere oggetto di una propria e specifica disciplina che ne regoli la persistenza all'interno di un disegno organico, piuttosto che la loro decadenza o la variazione in termini normativi.

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

#### **4. 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 indica una conferenza di servizi in conformità e con le modalità di cui alla L.241/1990 (art. 14 e segg.) così come modificate e integrata dal D.Lgs. n. 127/2016 e ss.mm.ii..

**L'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento ex art. 8 D.P.R. 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 mancata individuazione 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 anche 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 subire 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 6.

La domanda carente delle valutazioni di cui ai precedenti punti e/o della documentazione richiesta nei tempi e nei modi all'uopo 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 se vi sia corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico nel preminente rispetto di 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.

Riguardo alla dotazione di **standards urbanistici** questi devono essere reperiti in modo tale da essere facilmente fruibili da parte della comunità locale, di facile gestione, nonché in modo da concorrere alla formazione di un disegno organico previsto dal piano urbanistico vigente. Pertanto la mera individuazione di un'area tipizzata a standards, a margine del lotto di pertinenza dell'intervento non risponde, nella maggior parte dei casi, a tali requisiti.

Nella istanza di cui all'art.8 del DPR 160/2010 il soggetto privato proponente l'iniziativa dovrà pertanto, in maniera preventiva, ovvero contestualmente alla presentazione dell'istanza, proporre:

- su indicazione della amministrazione comunale, l'individuazione di **un'area da acquisire al patrimonio comunale**, funzionale alla realizzazione di servizi, segnatamente aree a verde urbano, da piantumare ed attrezzare a propria cura e spese. Tali aree potranno essere individuate in fregio ad aree già destinate a servizi al fine di ampliarne la superficie, ovvero al fine di acquisire al patrimonio comunale aree già destinate a servizi e non ancora acquisite;
- in alternativa, il ricorso alla monetizzazione, prevista dalla normativa regionale L.R. 15 novembre 2007, n. 33 potrà essere consentito **solo nel caso di interventi di dimensioni minori**, ma dovrà essere comunque finalizzato alla realizzazione di un intervento in area per servizi già individuata dalla pubblica amministrazione, o in altre aree di proprietà pubblica, da rinaturalizzare, de-impermeabilizzare, ovvero da piantumare.

## 5. Il requisito della “insufficienza” delle aree

L'art. 8 dispone quale requisito essenziale all'avvio del relativo procedimento l'ipotesi in cui il Comune interessato dal progetto non abbia individuato “aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o” -le stesse siano- “insufficienti rispetto al progetto presentato”; le fattispecie enucleate nel dettato normativo sono quelle 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 consentano quel determinato tipo di insediamento a causa della insufficiente dimensione.

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);
- b) 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 oppure la necessità, per il tipo di attività, della vicinanza di strutture ferroviarie, autostradali o ancora il subentro sull'area produttiva così destinata dallo strumento urbanistico vigente di un vincolo di inedificabilità assoluta, ecc.). Pertanto, sotto tale aspetto, la circostanza della inidoneità di un'area produttiva esistente, deve essere motivata da comprovata documentazione attestata dal Responsabile del SUAP nella sua Relazione di accompagnamento all'istanza, che dimostri che l'attività produttiva prospettata **non abbia alternativa localizzativa**.

La previsione urbanistica di aree già destinate alla tipologia di attività produttiva proposta non esime dunque le Amministrazioni coinvolte da una compiuta ricognizione sulla sufficienza delle dette aree al fine di realizzare il progetto edilizio presentato e non esclude di conseguenza una valutazione motivata sull'idoneità di tali aree, valutazione che deve essere effettuata in concreto, tenendo conto della collocazione del progetto all'interno del territorio comunale, dell'utilizzabilità delle aree esistenti e della tipologia dell'intervento.

In questa prospettiva l'Amministrazione deve valutare la possibilità di un utilizzo delle aree a destinazione produttiva disponibili, anche in assenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché valutare il ricorso a quanto previsto dal comma 3 e-quater) dell'art. 12 della LR 20/2001. Devono intendersi, inoltre, disponibili anche le aree produttive dismesse o i manufatti che possano essere oggetto di riconversione e/o ristrutturazione, ciò al fine di ridurre per quanto possibile il consumo di suolo e la frammentazione ecologica.

Per aree “disponibili”, dal punto di vista urbanistico, devono intendersi 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 D.P.R. n. 160/2010, fermo restando quanto disposto dal DM 1444/1968 in ordine ai minimi inderogabili.

Per realizzazione si intende l'attività di costruzione di nuovi impianti produttivi la cui domanda può essere accolta solo se ne ricorrano tutti i presupposti, secondo la procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010. In detti casi, è necessaria la verifica circa la sussistenza del requisito della mancata individuazione di aree destinate all'insediamento di attività produttive o la loro insufficienza.

Per ampliamento si intende l'aumento della dimensione esistente di un impianto produttivo. Ciò che qualifica un intervento come ampliamento è il **nesso funzionale** tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella relativa all'impianto esistente. Tale nesso deve essere documentato con un piano di sviluppo aziendale supportato da dati concreti, oggettivi e riscontrabili. L'ampliamento, da richiedere **una tantum**, può essere sia volumetrico che areale, può interessare cioè sia il volume del manufatto esistente che l'area del lotto. In ogni caso l'ampliamento, rispetto all'insediamento esistente, dovrà essere commisurato alla misura minima necessaria a consentire l'attuazione del

progetto. Per questo tipo di interventi l'applicazione dell'art. 8 prescinde dalla verifica dell'esistenza di aree all'uopo destinate.

Per riconversione o riattivazione si intende il mutamento dell'attività produttiva con o senza cambio di destinazione d'uso, e passaggio tra diverse categorie funzionali come indicate dal DPR 380 art 23 ter. Con riferimento a tale fattispecie si favorisce il recupero di edifici legittimi o legittimati già esistenti ed attualmente in disuso e dismessi, per le cui richieste l'applicazione dell'art. 8 prescinde dalla verifica dell'esistenza di aree all'uopo destinate

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 e ss.mm.ii., alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e/o verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

Per ristrutturazione si intende un intervento attuato secondo la specifica definizione riportata nel DPR 380/2001, per le cui richieste l'applicazione dell'art. 8 prescinde dalla verifica dell'esistenza di aree all'uopo destinate.

L'eventuale variazione allo strumento urbanistico generale proposta può riguardare una modifica delle procedure previste dalle NTA dello strumento urbanistico generale. Ovvero potranno essere modificate **le modalità che disciplinano l'attuazione degli interventi** (intervento puntuale piuttosto che piano esecutivo) purché questi, in relazione alla loro localizzazione e conformazione, non costituiscano pregiudizio per la pianificazione attuativa successiva. L'intervento proposto potrà essere realizzato anche in deroga ad indici e parametri previsti dal piano, restando nei limiti imposti dal DM1444/68 in merito ad altezze, densità e distanze, nonché da ogni altra norma di tipo sovraordinato.

## 6. Documentazione da predisporre

La conferenza di servizi è indetta dal responsabile del procedimento mediante l'invio dell'atto di indizione (utilizzando i modelli allegati) 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 requisiti 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; sul punto 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, al fine di verificare la consistenza del ricorso a dette procedure che, come precisato in premessa, se reiterate da parte delle Amministrazioni comunali, costituiscono sintomo di una applicazione non appropriata di tale previsione normativa
- 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 e ss.mm.ii., 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 contermini, 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 e ss.mm.ii., 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 e storico-culturale ex D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, idrogeologico, naturalistico, usi civici, ecc.) così come generalmente individuate 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 e ss.mm.ii.; attraverso la variante in questione, non possono mai essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovra comunali, quali il PPTR, il PTCP, i piani di bacino, i piani paesaggistici, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, i piani di settore ASI, etc.
  - 8) assetto urbanistico previsto attraverso la definizione delle NTA 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 dal D. Lgs. 30 dicembre 2010, n. 235 come modificato dalle Leggi n. 120/2020 e n. 108/2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante *Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*) 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.

### **7. 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 e ss.mm.ii.

### **8. 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 nel senso indicato al punto 5;
- rispetto delle prescrizioni di atti sovramunicipali;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi del comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. medesimo;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 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;
- alla verifica circa il calcolo dell'eventuale contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e art. 9 della LR 18/2019;
- alla verifica delle aree a standard così come definite al punto 4 o di eventuali aree di compensazione di cui al punto 3.

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.

### 9. La partecipazione della Regione

Il D.P.R. n. 160/2010 si pone in continuità con il precedente D.P.R. n. 447/1998 e, in particolar modo, regola lo speciale procedimento di variante semplificata in materia di insediamento di attività produttive (prima disciplinato dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e oggi dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010).

La Regione è l'Ente titolare del potere di co-pianificazione del territorio.

La Conferenza di servizi rappresenta un modulo procedimentale che non altera il regime delle competenze delle singole Amministrazioni ad essa partecipanti. A tal proposito la Consulta, in più occasioni, ha stabilito il principio secondo cui si esclude dalla regola delle posizioni prevalenti espresse in Conferenza di servizi - già presente nella formulazione degli artt. 14 e ss. della legge n. 241/1990 - la modificazione dello strumento urbanistico in assenza del consenso della Regione.

Il procedimento descritto dal Regolamento statale suindicato (D.P.R. n. 160/2010), all'art. 8, infatti, presenta caratteri di specialità derivanti dalla necessità di procedere alla variazione dello strumento urbanistico senza che la Regione sia espropriata del potere di concorrere alla variazione dello strumento urbanistico.

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 un suo delegato anche attraverso l'espressione del parere di competenza. 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.**

### 10. La fase di approvazione della variante

Il procedimento dovrà essere concluso in tutte le sue fasi entro e non oltre 4 mesi dalla data dell'ultima seduta di conferenza di servizi nel rispetto della normativa vigente.

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.

E' opportuno che la delibera consiliare contenga specifiche clausole volte a tutelare l'interesse pubblico a che l'impresa richieda, in tempi certi, i necessari permessi per la realizzazione di quanto assentito con la variante affinché 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 espressa 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.

### 11. Specificazioni in rapporto alla legislazione regionale e statale

Per quanto attiene alla richiesta di interventi in aree normate da Piani o atti legislativi sovraordinati si rimanda integralmente al loro contenuto.

Per quanto attiene alla 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** (ossia siano 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, nonché alla verifica degli obiettivi del disegno di piano. Allo stesso modo tali verifiche sono da effettuare nell'ipotesi di vincolo di destinazione urbanistica scaduto.

Con precipuo riguardo 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, 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, nel 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 le 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).

Dovranno in ogni caso essere perseguiti **obiettivi di sostenibilità edilizia della LR 13/2008** mediante l'applicazione di misure di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8, ottenendo **punteggio pari a 3** nei seguenti criteri dello strumento di valutazione della sostenibilità ambientale in vigore: utilizzo di tecniche per il risparmio idrico (criteri B.5.1 e B.5.2) e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie (criterio C.4.1); interventi sull'albedo e uso del verde (criteri C.6.8 e R.P.1) per diminuire l'effetto "isola di calore"; l'applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica (criteri B.3.2 e B.3.3); l'utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e di materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili (criteri B.4.6, B.4.7 e B.4.8).

Si precisa che le opere interne all'intervento non sono da considerarsi direttamente opere di urbanizzazione e, pertanto, il relativo costo non è conferente 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 proponete non sarà riconosciuto nessun rimborso e lo stesso dovrà comunque corrispondere la sola quota relativa ai costi di costruzione (ove dovuta).

Analogamente 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 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

reperate in contiguità. È data facoltà all'Amministrazione comunale di valutare ed eventualmente ricorrere alla monetizzazione delle stesse solo per i piccoli interventi.

**LE PRESENTI LINEE GUIDA SOSTITUISCONO GLI INDIRIZZI APPROVATI CON DRG N. 2332 DELL'11.12.2018 CHE SI INTENDONO PERTANTO SUPERATI.**