

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 marzo 2024, n. 396

**Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631 e approvazione modulistica aggiornata.**

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata, confermata dal Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue.

**PREMESSO:**

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. n. 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 vigenti normative, tra le quali quelle in materia di edilizia, appalti pubblici, ambiente e VIA, procedimento amministrativo, digitalizzazione della PA.

La L.R. 30 novembre 2021, n. 39 all'art. 4 "Ampliamento delle attività produttive", come modificata dalla L.R. n. 3/2022, disciplina:

*"1. Nell'ambito dei procedimenti di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito,*

*con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133) e della deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, per ampliamento delle attività produttive si intende l'aumento, di qualsivoglia percentuale, della dimensione dell'attività già esistente, in termini di superficie coperta o di volume".*

La L.R. n. 11/2022, art. 1, comma 1 ha introdotto la lettera e-quater) al comma 3 dell'art. 12 della LR n. 20/2001, che recita:

*"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)".*

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile richiama alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e chiede di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, di allinearlo alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030.

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.

I nuovi indirizzi si propongono, quindi, di aggiornare, modificare e sostituire le Linee Guida di cui alla DGR n. 1631/2022 "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", adeguandole alle modifiche normative e provvedimenti successivamente introdotte nonché al recente orientamento giurisprudenziale in materia e a garanzia della certezza del diritto.

Gli Indirizzi allegati comportano altresì l'adeguamento degli Schemi di Modulistica attualmente vigenti (così come approvati con la citata Determinazione n. 167/2018).

#### **VISTI:**

- gli **Indirizzi** in allegato A al presente provvedimento;
- il **Modello Relazione istruttoria Responsabile del SUAP** in Allegato B al presente provvedimento;
- il **Modello di indizione della conferenza dei servizi decisoria e asincrona** in Allegato C al presente provvedimento;
- il **Modello di indizione della conferenza dei servizi decisoria e sincrona** in Allegato D 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 delle "Linee guida 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**

- gli *“Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631”* e la relativa modulistica aggiornata di cui agli Allegati B, C, D, 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;

**VISTI**

- il Decreto-legge 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2017 n. 123, con il quale sono state istituite le Zone Economiche Speciali (ZES);
- il Decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124 convertito con modificazione dalla Legge 13 novembre 2023, n. 162, con il quale, a partire dal 1° gennaio 2024, è stata istituita la Zona economica speciale per il Mezzogiorno (ZES unica) e con il quale è stato disposto che l’autorizzazione unica ZES di cui all’art. 15 costituisce, ove necessario, variante allo strumento urbanistico;

**RITENUTO NECESSARIO**

alla luce delle innovazioni procedurali introdotte dal Decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124 convertito con modificazione dalla Legge 13 novembre 2023, n. 162, disporre che gli Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631*, costituiscano indirizzo operativo per gli uffici della Sezione Urbanistica regionale ai fini dell’espressione dei pareri di propria competenza nell’ambito dei procedimenti finalizzati al rilascio dell’Autorizzazione Unica ZES;

Vista la D.G.R. del 15/09/2021, n. 1466 recante l’approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata *“Agenda di Genere”*.

Vista la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 *“Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio. Revisione degli allegati”*.

**GARANZIE DI RISERVATEZZA**

*La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge n. 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. n. 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, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.*

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell’art. 4 comma 4°, lettera d) della LR n. 7/97, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione 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, gli *“Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631", e la relativa modulistica aggiornata di cui agli Allegati B, C, D;*

3. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - a. Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631, Allegato A;
  - b. Modello Relazione istruttoria Responsabile del SUAP, Allegato B;
  - c. Modello di indizione della conferenza dei servizi decisoria e asincrona, Allegato C;
  - d. Modello di indizione della conferenza dei servizi decisoria e sincrona, Allegato D;
4. **DI DARE ATTO** che le precedenti disposizioni emanate dalla Giunta Regionale con DGR n. 1631 del 22.11.2022 **cessano di avere efficacia** dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
5. **DI DISPORRE** che i suddetti "Indirizzi 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" costituiscano indirizzo operativo per gli uffici della Sezione Urbanistica regionale ai fini dell'espressione dei pareri di propria competenza nell'ambito dei procedimenti finalizzati al rilascio dell'Autorizzazione Unica ZES;
6. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento in versione integrale sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 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.*

Il Funzionario  
ing. Claudia PISCITELLI

P.O. Strumentazione Urbanistica 2  
arch. Valentina BATTAGLINI

La Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim  
ing. Luigia Brizzi

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana  
**Ing. Paolo Francesco GAROFOLI**

Il Presidente della Giunta Regionale  
**dott. Michele EMILIANO**

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione del Presidente della Giunta Regionale, 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, gli *“Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631”*;
3. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - a. Indirizzi 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. 21 novembre 2022, n. 1631, Allegato A;*
4. **DI DARE ATTO** che le precedenti disposizioni emanate dalla Giunta Regionale con DGR n. 1631 del 22.11.2022 **cessano di avere efficacia** dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento in versione integrale sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 nella Sezione *“Amministrazione Trasparente”*.

**IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA**

ANNA LOBOSCO

**IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA**

MICHELE EMILIANO



**REGIONE  
PUGLIA**



Luigia Brizzi  
21.03.2024  
10:03:49  
GMT+01:00

**ALLEGATO A**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**

*Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive".*

## Sommario

1. PREMESSA .....	3
2. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
3. ASPETTI GENERALI.....	4
4. AMMISSIBILITÀ DEI PROGETTI ALLA PROCEDURA DI VARIANTE.....	6
5. IL REQUISITO DELLA ASSENZA/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 .....	13
11. SPECIFICAZIONI IN RAPPORTO ALLA LEGISLAZIONE REGIONALE E STATALE .....	13

A cura di: L. Brizzi, V. Battaglini, P. Lestingi, F.G. Merafina, F. Stefanetti, M. Ottaviano, M. Macina, C. Piscitelli, E. Moretti, G. Orlando.

## 1. Premessa

I presenti Indirizzi si propongono di aggiornare le Linee Guida di cui alla D.G.R. n. 1631 del 21.11.2022, adeguandole 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.G.R. n. 1514/2015 è stata approvata la circolare "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia approvato con DGR 176 del 16/02/2015";
- 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 Regione 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 nei presenti Indirizzi - 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.

## 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. n.160/2010 può essere utilizzato solo in via eccezionale per far fronte a esigenze di sviluppo economico che non trovano risposta nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

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

Per poter legittimamente far ricorso alla presente procedura occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, nella fattispecie che lo strumento urbanistico "non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti".

Il procedimento speciale ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 relativo a progetti che debbano acquisire autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio delle opere in essi previste, può essere svolto, previa intesa con le altre autorità competenti, in modalità coordinata o comune con gli altri procedimenti previsti.

Con riferimento agli aspetti paesaggistici, con DGR n. 1514 del 27.07.2015 – "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia approvato con DGR 176 del 16/02/2015", è stato chiarito che le varianti urbanistiche che fanno ricorso al modulo procedimentale dell'art. 8 del DPR 160/2010 non devono acquisire il parere di compatibilità paesaggistica, poiché lo stesso è espresso solo nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla LR n.

56/1980 e dalla LR n. 20/2001. Pertanto, in sede di conferenza di servizi la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale o suo delegato ex art. 7 della L.R. 7 ottobre 2009 n. 20, rilascia un contributo ai fini della verifica della conformità dell'intervento rispetto agli obiettivi ed alle disposizioni normative del PPTR. Il provvedimento paesaggistico ex art. 89 sarà acquisito, in conformità con il contributo reso in Conferenza di Servizi, in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo, all'esito positivo della procedura ex art. 8 del DPR 160/2010.

### 3. Aspetti generali

Ferma 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 statuiscano 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.

È 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, piano di tutela delle acque, 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 - delle misure di salvaguardia.

La variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, inoltre, approva **progetti** che non modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolato in modo inscindibile all'attività produttiva da cui deriva.

Ogni intervento deve essere attivato in riferimento ad un unico soggetto giuridico e non può interessare in alcun modo una pluralità di attività economiche (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.

Sono inammissibili progetti relativi ad attività economiche svolte abusivamente e/o relativamente ad immobili privi di legittimità edilizia. L'applicazione dell'art. 8 non può rappresentare in alcun modo una sanatoria sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

Al fine di fissare i criteri di utilizzo della procedura oggetto dei presenti Indirizzi, 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 "assenza" o "insufficienza" delle aree esistenti va verificato in relazione al progetto presentato, e segnatamente alle esigenze spaziali del ciclo produttivo a insediarsi.**

Al fine di effettuare un monitoraggio e una verifica preliminari è necessario che il Responsabile del SUAP del Comune che intende promuovere il ricorso all'art. 8 del DPR n.160/2010 **attesti in via preliminare** il numero di interventi autorizzati nel proprio territorio, la loro localizzazione e il tipo di attività insediate anche con riferimento alle procedure di cui all'ex art. 5 del previgente DPR n. 447/1998 autorizzate. Si fa presente che la ricorrenza di questo tipo di interventi quale strumento ordinario di trasformazione del territorio manifesta la presenza di criticità nella strumentazione urbanistica vigente, sia in termini di dimensionamento, che, probabilmente, anche in termini di efficacia della stessa e pertanto le amministrazioni comunali sono invitate a valutare l'opportunità di avviare un percorso di pianificazione, che potrà vedere anche la Regione affiancarle in tal senso. Si ricorda che in sede di formazione del PUG, le attività produttive ex art 8 devono essere oggetto di una specifica disciplina che ne regoli la persistenza all'interno di un disegno organico.

Laddove l'intervento assentito non sia realizzato nei termini di cui al successivo paragrafo 10, l'area interessata riprende la destinazione originaria.

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. Ammissibilità dei progetti alla procedura di variante**

Il dettato dell'art. 8, comma 1 prevede dunque che, alle condizioni sopra illustrate, il Responsabile del SUAP indice una conferenza di servizi con le modalità di cui alla L. n. 241/1990 (art. 14 e segg.), così come modificata e integrata dal D.Lgs. n. 127/2016 e ss.mm.ii..

**L'istruttoria comunale finalizzata all'avvio del procedimento ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 deve argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse del proponente e gli 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 alle condizioni previste dall'art. 8 comma 1 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che, **alternativamente**, 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.

Nel caso di nuova realizzazione, ove il Comune sia dotato di aree produttive per le quali è prevista l'attuazione con piano esecutivo, in assenza di tale piano approvato, il ricorso al procedimento ex art.

8 può riguardare la **modalità di attuazione dell'intervento** (intervento diretto piuttosto che piano esecutivo), purché sia stato preventivamente approvato dalla Giunta Comunale uno Schema di Assetto nel quale siano individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree oggetto di cessione.

**La sussistenza dei presupposti di cui ai punti 1) e 2) deve essere verificata dal Responsabile del SUAP antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi e deve altresì risultare dalla motivazione della convocazione della conferenza stessa, fermo restando il potere di controllo della Regione circa le condizioni di ammissibilità della procedura 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 di cui all'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. In tale ultimo caso il Responsabile del SUAP, in uno alla convocazione della conferenza di servizi, dovrà verificare la tenuta del piano alle prescrizioni minime di legge.

L'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 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 dai presenti indirizzi, 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 dichiarata improcedibile.

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 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 del proponente 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 **standard urbanistici**, questi devono essere reperiti dal soggetto proponente di concerto con l'Amministrazione comunale, in modo tale da essere facilmente fruibili da parte della comunità locale e di facile gestione, nonché in modo da concorrere alla formazione di un disegno organico previsto dal piano urbanistico vigente.

## 5. Il requisito della assenza/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 enunciate 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 consentono quel determinato tipo di insediamento.

L'insufficienza delle aree a destinazione produttiva può emergere:

- a) sotto il profilo **quantitativo**, in considerazione dell'estensione territoriale;
- b) sotto il profilo **qualitativo**, in considerazione delle interferenze dell'attività insedianda con il contesto (solo ed esclusivamente nel caso di inidoneità di un'area produttiva ad accogliere un certo tipo di insediamento nocivo per la vicinanza al centro abitato o nel caso di necessità, per il tipo di attività, della vicinanza a specifiche infrastrutture). Pertanto, sotto tale aspetto, la circostanza della *insufficienza qualitativa* 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 localizzata**.

La verifica del requisito di assenza/insufficienza presuppone la preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della impossibilità di utilizzo di aree all'uopo individuate dallo strumento urbanistico vigente. Si rammenta che rientrano in tale valutazione anche le aree contenute in zone P.I.P. o soggette a piano attuativo, approvati o meno ovvero realizzati solo parzialmente, anche in assenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree pubbliche e private, pure in assenza di una dichiarazione di pubblica utilità a fini espropriativi non reiterata, le aree di cui all'art.12, comma 3 lett. e-quater della L.R. n. 20/2001, nonché le aree dismesse da sottoporre a interventi di riconversione o riuso.

La verifica del requisito di assenza/insufficienza delle aree è necessaria nei casi di nuova realizzazione e non è richiesta nei casi di ampliamento, riconversione e riuso, come di seguito definiti.

Per **nuova 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.

Per **ampliamento** si intende l'aumento della dimensione esistente di un impianto produttivo. Ciò che qualifica un intervento come ampliamento è il **nesso fisico e funzionale** tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella relativa all'impianto esistente. L'ampliamento può interessare sia il volume dell'impianto esistente che l'area del lotto.

Per **riconversione** 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 n.380 art. 23-ter.

Per **riuso edilizio** si intende il recupero con finalità produttive (secondo le categorie merceologiche consentite dal comma 1 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010) di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, legittimi e dismessi. In zona agricola, è consentito unicamente un ampliamento una tantum pari al 20% dell'esistente.

## 6. Documentazione da predisporre

La conferenza di servizi è indetta dal Responsabile del SUAP mediante l'invio dell'atto di indizione, utilizzando i modelli allegati ai presenti indirizzi e i relativi allegati, a tutte le Amministrazioni competenti in ordine all'approvazione del progetto di impianto produttivo e alla formazione della variante.

Nel caso di progetti da sottoporre al Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), introdotto nel D.Lgs. 152/2006 dal D.Lgs. 104/2017, salvo diversa intesa tra le autorità competenti, la conferenza di servizi decisoria è indetta dall'autorità competente al PAUR e ricomprende le previsioni della conferenza prevista dall'art. 8 del DPR n. 160/2010. In tal caso, il Responsabile del SUAP avrà cura di rendere disponibile all'autorità competente PAUR tutto quanto di seguito indicato perché la convocazione della CdS PAUR possa effettivamente ricomprendere quanto previsto dalla CdS prevista dall'art. 8 del DPR n. 160/2010.

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

1. **relazione istruttoria del Responsabile del SUAP** completa in ogni sua parte e compilata utilizzando i modelli predisposti, dalla quale emerga con chiarezza l'attestazione circa la sussistenza dei seguenti prerequisiti così come esplicitata nel paragrafo 6:
  - a) situazione di assenza o insufficienza delle aree produttive;
  - b) rispetto delle prescrizioni di atti sovramunicipali ed di 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 la 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 autorizzate 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 della Amministrazioni comunali, costituiscono sintomo di una applicazione non appropriata di tale previsione normativa;

2. valutazione delle pertinenti procedure ambientali (VIA/VInCA/VAS).
3. 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;
4. studi tipologici (con piante, prospetti e sezioni) dei manufatti da realizzare in scala non superiore a 1:100;
5. eventuali ulteriori elaborati necessari alla dimostrazione che l'intervento proposto non infici la trasformabilità del territorio contermina secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non sia in contrasto con interessi di terzi o con l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione;
6. 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;
7. verifica della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti;
  8. 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 ZSC 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 sovracomunali o di piani settoriali, 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.
  9. 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;
  10. 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;
  11. studio geologico geotecnico prescritto dal DM 11 marzo 1988, punto H, pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 127 dell'1 giugno 1988;
  12. 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;
  13. descrizione delle opere previste di urbanizzazione primaria con indicazione sommaria dei costi di realizzazione in riferimento alle quantità calcolate rispetto alle preesistenze;
  14. 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;
  15. ove necessario, documentazione finalizzata alla verifica della conformità dell'intervento rispetto agli obiettivi ed alle disposizioni normative del PPTR secondo la modulistica di riferimento approvata con la D.G.R. 985/2015 "Semplificazione e informatizzazione dei procedimenti in materia paesaggistica. Approvazione della modulistica di riferimento per le istanze di Autorizzazione, accertamento e compatibilità paesaggistica ai sensi del PPTR";
  16. Elaborati previsti dalla normativa di settore nel caso in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione della normativa ambientale (VIA/VInCA/VAS).

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.

Il SUAP può valutare l'opportunità di **modulare la documentazione progettuale da predisporre** anche in base alla complessità dell'intervento edilizio.

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 si rinvia espressamente a quanto previsto all'art. 8 del D.P.R. n.160/2010 e agli artt. 14 e segg. della L. n.241/90 e ss.mm.ii. nonché, per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale di competenza regionale o sub regionale, alle disposizioni di cui all'art. 27 bis del D.Lgs. n. 152/2006.

In ogni caso, ove sussistano contemporaneamente più procedimenti di valutazione ambientale (Via-VIncA-Vas), si raccomanda di dare evidenza dell'integrazione tra gli stessi nell'ambito della Conferenza di servizi, al fine di garantire i criteri di economicità e di efficacia dell'azione amministrativa.

## 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 del SUAP, che deve avvalersi in proposito della propria struttura e delle strutture tecniche ed amministrative presenti nel Comune.

In tutti i casi compete al responsabile del SUAP, come già anticipato, la redazione di una **relazione istruttoria** completa in ogni sua parte e compilata utilizzando i modelli predisposti, dalla quale emerge 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 secondo quanto indicato al punto 5;
- rispetto delle prescrizioni di atti sovracomunali e settoriali;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi del comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. n.160/2010;
- eventuale esclusione per tipologia della variante dalla procedura ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. n.160/2010;
- 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;

- inquadramento delle procedure di valutazione ambientale (VIA, VAS, VInCA);
- controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc.) urbanistico/edilizi/ambientali per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni;
- verifica della legittimità dello stato fisico giuridico dei luoghi e di eventuali opere preesistenti e della titolarità del richiedente;
- 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 L.R. n. 18/2019;
- 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 del 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 nei presenti indirizzi.

## 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 particolare 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 stesso.

Alle conferenze di servizi indette per l'esame del progetto in variante allo strumento urbanistico generale vigente, sono invitate dal SUAP comunale tutte le articolazioni regionali coinvolte nel procedimento per gli aspetti di competenza (in allegato se ne fornisce un elenco esemplificativo). Nell'ambito del procedimento la presenza della Regione è comunque garantita dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, o suo delegato *che partecipa* nel caso previsto dall'art. 14ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Conferenza simultanea) *in qualità di rappresentante unico abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione regionale su tutte le decisioni di competenza in seno alla conferenza*. A tal fine tutte le articolazioni regionali coinvolte nel procedimento dovranno assicurare la trasmissione del proprio parere di competenza al Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, o suo delegato, che si farà carico di depositare tutta la documentazione in sede di conferenza dei servizi.

Qualora la procedura adottata dal SUAP comunale sia quella prevista dall'art. 14bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Conferenza semplificata), le articolazioni regionali, nei termini perentori di cui alle lettere b) e c) del comma 2 del suddetto articolo formulano le eventuali richieste di integrazioni e chiarimenti e trasmettono le proprie determinazioni conclusive al Comune procedente.

In ogni caso, ai fini dello svolgimento della conferenza dei servizi di cui all'art. 14bis e/o art. 14ter, occorrerà richiedere anche il **contributo istruttorio**, ove necessario, del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale, o suo delegato, ove il Comune non sia delegato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 7 ottobre 2009 n. 20 e/o del Dirigente della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, o suo delegato.

Conformemente a quanto disposto dall'art. 14-ter commi 3 e 4 della legge n. 241/1990, così come modificata dal D.lgs. n.127/2016, il rappresentante regionale, così come tutti gli altri rappresentanti delle Pubbliche Amministrazioni partecipanti ai lavori della conferenza, è legittimato ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione su tutte le decisioni di competenza della stessa.

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

Circa i procedimenti ambientali riconducibili all'oggetto della Conferenza si precisa che l'istituto del silenzio-assenso ex art. 17 bis, c. 4, della Legge 241/90, non è applicabile in quanto, derivando da disposizioni del diritto dell'Unione europea, è richiesta l'adozione di provvedimenti espressi.

## **10. La fase di approvazione della variante**

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.

La deliberazione consiliare medesima contiene, a pena di nullità, specifiche clausole volte a tutelare l'interesse pubblico a che il proponente richieda non oltre un anno dall'approvazione della variante, i necessari permessi per la realizzazione di quanto assentito affinché l'Amministrazione comunale possa garantire, in caso di mancata realizzazione del progetto nei termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001, il ritorno dell'area interessata alla destinazione urbanistica precedente.

A tal fine, la delibera consiliare di approvazione deve prevedere obbligatoriamente che nella convenzione ad essa allegata sia riportata la condizione risolutiva espressa finalizzata a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancata richiesta del/dei permessi ovvero l'inizio dei lavori entro i termini stabiliti dai presenti Indirizzi e dal D.P.R. n. 380/2001.

## **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 o settoriali si rimanda integralmente al loro contenuto.

Per quanto attiene alla richiesta di interventi in aree tipizzate nello strumento urbanistico vigente come aree a servizi pubblici, 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. Ciò vale nel caso di vincoli conformativi ed espropriativi, questi ultimi, scaduti o meno che siano.

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, come detto in precedenza, la individuazione (e cessione gratuita) delle aree per le urbanizzazioni secondarie, giova in questa sede puntualizzare che la valutazione di tali opere che deve essere specificata in sede preliminare di progetto, nel relativo computo metrico estimativo (definito con l'applicazione dell'elenco prezzi Regionale aggiornato) e conseguentemente negli atti di rilascio del permesso di costruire.

Deve essere verificata 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 aspetto, 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 n. 13/2008 mediante l'applicazione di misure di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della Sostenibilità Ambientale in vigore all'atto di richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica di seguito riportata:

- 1) utilizzo di tecniche per il risparmio idrico;
- 2) interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto "isola di calore";
- 3) applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica;
- 4) utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili.

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 da corrispondere al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le aliquote relative alle tabelle per le UP; nel caso non vi siano stati costi relativi alle realizzazioni, in sede di rilascio di permesso di costruire verranno corrisposte globalmente le aliquote previste dalle tabelle comunali. In tutti i casi ove le opere realizzate superino il valore di calcolo degli oneri di urbanizzazione, al proponente non sarà riconosciuto nessun rimborso e lo stesso dovrà comunque corrispondere la sola quota relativa ai costi di costruzione (ove dovuta).

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, 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 reperite in contiguità.

**I PRESENTI INDIRIZZI SOSTITUISCONO LE LINEE GUIDA APPROVATE CON DGR N. 1631 DEL 21.11.2022, CHE SI INTENDONO PERTANTO SUPERATE.**

**ELENCO DELLE PRINCIPALI ARTICOLAZIONI REGIONALI**

- **DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, SVILUPPO RURALE ED AMBIENTALE**
  - SEZIONE ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI COMUNITARI PER L'AGRICOLTURA
  - SEZIONE GESTIONE SOSTENIBILE E TUTELA DELLE RISORSE FORESTALI E NATURALI
  - SEZIONE COMPETITIVITA' DELLE FILIERE AGROALIMENTARI
  - SEZIONE COORDINAMENTO DEI SERVIZI TERRITORIALI
  - SEZIONE OSSERVATORIO FITOSANITARIO
- **DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA**
  - SERVIZIO PARCHI E TUTELA DELLA BIODIVERSITA'
  - SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA AMBIENTE, TERRITORIO E INDUSTRIA
  - SERVIZIO PROGETTAZIONE, INNOVAZIONE E DECARBONIZZAZIONE
  - SEZIONE CICLO RIFIUTI E BONIFICHE
  - SEZIONE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI
  - SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
  - SEZIONE URBANISTICA
  - SEZIONE POLITICHE ABITATIVE
  - SEZIONE REGIONALE DI VIGILANZA
- **DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI ED INFRASTRUTTURE**
  - SEZIONE STATISTICA
  - SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE
  - SEZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
  - SEZIONE DIFESA DEL SUOLO E RISCHIO SISMICO
  - SEZIONE RISORSE IDRICHE
- **DIPARTIMENTO MOBILITA'**
  - SEZIONE TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E INTERMODALITA'
  - SEZIONE MOBILITA' SOSTENIBILE E VIGILANZA DEL TRASPORTO PUBBLICO LOCAL E
  - SEZIONE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
- **DIPARTIMENTO POLITICHE DEL LAVORO, ISTRUZIONE E FORMAZIONE**
  - SEZIONE ISTRUZIONE E UNIVERSITA'
- **DIPARTIMENTO PROMOZIONE DELLA SALUTE E DEL BENESSERE ANIMALE**
  - SEZIONE BILANCIO DELLA SANITA' E DELLO SPORT
  - SEZIONE PROMOZIONE DELLA SALUTE E DEL BENESSERE
  - SEZIONE STRATEGIE E GOVERNO DELL'OFFERTA
  - SEZIONE RISORSE STRUMENTALI E TECNOLOGICHE SANITARIE
- **DIPARTIMENTO PROTEZIONE CIVILE E GESTIONE DELLE EMERGENZE**
  - SEZIONE PROTEZIONE CIVILE
- **DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO**
  - SEZIONE POLITICHE GIOVANI
  - SEZIONE RICERCA E RELAZIONI INTERNAZIONALI
  - SEZIONE TRANSIZIONE ENERGETICA
  - SEZIONE COMPETITIVITA'
  - SEZIONE PROMOZIONE DEL COMMERCIO, ARTIGIANATO ED INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE
  - SEZIONE AREE DI CRISI INDUSTRIALE
- **DIPARTIMENTO TURISMO, ECONOMIA DELLA CULTURA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
  - SEZIONE SVILUPPO, INNOVAZIONE E RETI
  - SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI CULTURALI
  - SEZIONE TURISMO E INTERNAZIONALIZZAZIONE
  - SEZIONE ECONOMIA DELLA CULTURA
- **DIPARTIMENTO WELFARE**
  - SEZIONE INCLUSIONE SOCIALE ATTIVA
  - SEZIONE BENESSERE SOCIALE, INNOVAZIONE E SUSSIDIARIETA'