

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2023/622470

DEL 27/06/2023

Al Sig. XXX

e, p.c.

al Comune di XXX

OGGETTO: chiarimenti in merito alla portata applicativa dell'art. 53, comma 1, lett. b), della L.R. n. 24 del 2017

1. Si risponde alla richiesta di parere relativa alla portata applicativa dell'art. 53, comma 1, lett. b), della legge regionale n. 24 del 2017 (*"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*). Vengono, in particolare, richiesti chiarimenti in merito:

- alla possibilità di superare, mediante il procedimento unico *de quo*, il limite dei "modesti ampliamenti", per le attività produttive in essere, stabilito dalla Strategia (SQUEA) del PUG del Comune di XXXX, approvato nell'XXXX, in relazione agli insediamenti produttivi isolati in territorio rurale;
- alla possibilità per l'imprenditore, affittuario degli immobili in cui esercita l'attività d'impresa, di essere ricompreso nel novero dei "soggetti interessati" richiamati dal primo periodo dell'art. 53, comma 1, L.R. 24 del 2017.

2. Preliminarmente, si precisa che le risposte ai quesiti rese dalla Struttura scrivente non entrano nel merito della possibilità di assentire in concreto singoli interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Pertanto, fermo restando che la valutazione del caso specifico descritto appartiene all'esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale interessata, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale.

Il procedimento unico disciplinato dall'art. 53 L.R. n. 24 del 2017 è stato concepito con il fine specifico di favorire lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, semplificando e accelerando le modalità di svolgimento delle necessarie procedure abilitative. Questa tipologia di procedimento speciale consente di acquisire tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso richiesti dalla legge per la ristrutturazione, l'ampliamento o la nuova costruzione dei manufatti edilizi necessari per tale sviluppo dell'attività economica in essere, nonché di approvare l'eventuale variante urbanistica volta alla localizzazione degli interventi. La conferenza di servizi, permette, infatti, una valutazione contestuale, da parte delle amministrazioni competenti, di tutti gli interessi pubblici coinvolti (tra cui anche quelli che attengono alla tutela dell'ambiente e del territorio, al divieto di consumo di suolo, all'osservanza del divieto della dispersione insediativa, ecc.).

Come si è sottolineato nel **parere prot. n. 1258770 del 28 dicembre 2022**¹ la circostanza che *“la determinazione conclusiva della C.d.S. comporti l'effetto di variante alla pianificazione urbanistica e territoriale, non va intesa nel senso che detto procedimento possa assumere una funzione derogatoria rispetto alla disciplina urbanistica vigente, bensì come possibilità di esprimere sul progetto definitivo o esecutivo presentato dal privato, in un unico contesto approvativo, tutte le valutazioni circa la sostenibilità della nuova previsione e la sua coerenza con la legge e con le tutele, gli obiettivi generali e le scelte strategiche stabilite dalla pianificazione comunale e territoriale”*.

Nel caso che ci occupa, l'impresa XXXX esercita, come attività prevalente, la commercializzazione al minuto di prodotti per l'agricoltura, XXXX.

Trattasi, dunque, di un insediamento produttivo nel territorio rurale già esistente, per il quale la disciplina urbanistica comunale consente la prosecuzione dell'attività in essere ma con limitate possibilità di sviluppo. Infatti, stante la specifica collocazione dello stesso, il PUG ammette unicamente ampliamenti di portata modesta; diversamente, nell'ipotesi in cui l'attività dell'impresa fosse stata prettamente agricola, l'imprenditore avrebbe potuto realizzare un effettivo ampliamento degli edifici esistenti, necessario per far fronte alle mutate esigenze

¹ Il parere n. n. 1258770 del 28 dicembre 2022 è disponibile al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alla-possibilita-di-applicare-in-sanatoria-il-procedimento-unico-per-12019ampliamento-di-fabbricati-industriali-previsto-dall2019art-53-comma-2-lettera-b-l-r-n-24-2017/parere_prot_1258770_28-dicembre-2022.pdf

economiche dell'impresa, a fronte della presentazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), disciplinato dall'art. 36 L.R. n. 24 del 2017.

Pertanto, si ritiene che il procedimento speciale previsto dall'art. 53, comma 1, lett. b), della L.R. n. 24 del 2017 **non** possa essere utilizzato per derogare ad una norma generale di piano relativa al territorio rurale e per questo inserita correttamente tra i contenuti della Strategia di qualità urbana ed ecologico ambientale perseguita dal PUG, cioè tra gli obiettivi generali di assetto e qualità del territorio che costituiscono la struttura portante del piano.

Applicandosi i principi sottolineati nel **parere prot. n. 623117 del 28 settembre 2020²** la possibilità di apportare modifiche cartografiche, volte alla localizzazione delle opere oggetto del procedimento unico, non consente di sottrarre singole aree al vincolo di tutela ambientale, paesaggistico, culturale, ecc. cui sono sottoposte, né può costituire l'occasione per *“derogare a disposizioni sovraordinate e vincolanti, come quelle stabilite dalle leggi, dagli atti normativi (regolamenti, decreti o delibere attuative delle leggi) e dagli atti generali (tra cui sono ricompresi pacificamente i piani)”* **e non può consentire di derogare a scelte generali e agli obiettivi strategici fissati dalla pianificazione urbanistica comunale, la cui riconsiderazione può essere oggetto solo di una riconsiderazione complessiva del piano (cioè di una variante generale o tematica al PUG e non di mere modifiche cartografiche).**

3. Con riferimento, invece, alla **possibilità per l'imprenditore, affittuario** degli immobili in cui viene esercitata l'attività d'impresa, di essere ricompreso nel novero dei “soggetti interessati” richiamati dal primo periodo dell'art. 53, comma 1, L.R. 24 del 2017, si rimanda a quanto già esposto nei **pareri prot. n. 284688 del 24 marzo 2023³ e prot. n. 557674 del 08**

² Il parere n. 623117 del 28 settembre 2020 (*“Parere in merito alla derogabilità dei vincoli stabiliti dalla pianificazione sovraordinata e dalla disciplina cogente stabilita dalla legge, dai regolamenti o dai piani, attraverso le modifiche cartografiche”*) è disponibile al seguente link:

https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alla-derogabilita-dei-vincoli-stabiliti-dalla-pianificazione-sovraordinata-e-dalla-disciplina-cogente-stabilita-dalla-legge-dai-regolamenti-o-dai-piani-attraverso-le-modifiche-cartografiche/parere_prot_623117_28-settembre-2020.pdf

³ Il parere 284688 del 24 marzo 2023 è scaricabile dal seguente link:

https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alla-legittimazione-all2019avvio-del-procedimento-unico-ai-sensi-dell2019art-53-comma-1-lett-b-della-l-r-n-24-del-2017-nel-caso-di-attivit -economica-svolta-da-societa-di-servizi-e-nel-caso-di-affittuario-dell2019immobile-da-ampliare/parere_prot_284688_24-marzo-2023.pdf

giugno 2023⁴ dai quali è possibile desumere come *“l’imprescindibile vincolo funzionale tra l’attività economica in essere e l’intervento edilizio da realizzare, comport[a] anche la necessaria identità tra titolare dell’attività economica e titolarità dell’immobile su cui si interviene”*.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

RS

⁴ Il parere 557674 del 08 giugno 2023 è disponibile al seguente link:
https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-ai-soggetti-legittimati-ad-attivare-il-procedimento-unico-ex-art-53-comma-1-lettera-b-della-l-r-n-24-2017/parere_prot_557674_8-giugno-2023.pdf