

SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀDIREZIONE GENERALE
CURA DEL TERRITORIO E
DELL'AMBIENTE

IL RESPONSABILE DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

DEL 08/06/2023

Al Comune di XXX

OGGETTO: soggetti legittimati ad attivare il procedimento unico ex art- 53, comma 1, lettera b) della L.R. n. 24/2017.

Viene richiesto parere sulla legittimazione ad attivare un procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24/2017. In particolare, viene richiesto *“se è possibile per il proprietario dell'immobile trasferire all'affittuario titolare dell'attività economica la potestà edificatoria alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 53”* ovvero *“se l'affittuario è titolato a presentare un'istanza per la realizzazione di intervento di ampliamento di edifici esistenti o per la realizzazione di nuovi edifici”* sempre ai sensi della medesima disposizione regionale.

Come si è affermato nel parere prot. n. 284688 del 24 marzo 2023, il “titolo di legittimazione” cioè la abilitazione (la idoneità) a presentare **una istanza edilizia** (per esempio, un permesso di costruire o una SCIA) è riconosciuta **ai titolari di diritti reali sull'immobile e non agli affittuari, in quanto tali.**

Questa facoltà può essere conferita ad un affittuario dal proprietario del bene (cui spetta), o specificandola nello stesso contratto di affitto o con una autorizzazione *ad hoc* nel corso del rapporto obbligatorio. In questi casi dunque **l'affittuario opera, di fatto, in nome e per conto del proprietario dell'immobile, in quanto è quest'ultimo che lo ha autorizzato e che beneficia, da ultimo, delle modifiche apportate all'immobile di sua proprietà, secondo il principio dell'accessione.** Di conseguenza viene anche richiesta, correttamente, una sorta di “controfirma”, da parte del proprietario, della pratica presentata dall'affittuario.

Se dunque è pacifico che la posizione giuridica di affittuario non è di per sé idonea a legittimare il soggetto alla presentazione di un titolo edilizio, appare ancor più evidente che un contratto obbligatorio di affitto non possa essere considerato sufficiente a legittimare l'attivazione di un procedimento urbanistico come l'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017.

Quanto al proprietario (dell'immobile dato in affitto ad un imprenditore per l'esercizio di una attività economica), **appare evidente che anche questo soggetto non è abilitato a richiedere l'attivazione di un procedimento unico**, se si considerano:

- i requisiti richiesti per il ricorso al procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, per il quale ASSUME RILEVANZA UNICAMENTE un aspetto funzionale: la circostanza che un imprenditore stia svolgendo una attività economica all'interno del territorio urbanizzato e questa attività necessiti, per il suo sviluppo, la realizzazione di un intervento di ampliamento o trasformazione del fabbricato attualmente utilizzato ovvero la realizzazione (nelle vicinanze) di un nuovo edificio;
- il palese obiettivo perseguito dalla norma di favorire lo sviluppo delle imprese insediate nel territorio urbanizzato dei comuni della Regione, sviluppo considerato dalla legge di interesse pubblico e per questo beneficiato di un procedimento speciale in variante (utilizzabile innanzitutto per le opere pubbliche e di interesse pubblico).

Il parere citato in premessa evidenzia che lo stretto nesso tra lo sviluppo dell'attività imprenditoriale insediata (e da sviluppare) e l'intervento edilizio che si approva con il procedimento unico è tale da richiedere necessariamente che l'imprenditore sia anche titolare dell'immobile da ampliare.

Se così non fosse – recita sempre il parere - si avrebbero due risultati NON corrispondenti alla volontà del legislatore regionale (e dell'art. A14-bis della L.R. n. 20 del 2000 che lo ha preceduto), in quanto:

- o si finirebbe per porre al centro del procedimento uno SVILUPPO IMMOBILIARE di cui beneficerebbe il proprietario degli stessi, che NON SAREBBE STABILMENTE CONNESSO ALLO SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ ECONOMICHE INSEDIATE;
- o di realizzare di fatto UN NUOVO INSEDIAMENTO (per effetto di un eventuale accordo tra proprietario dell'immobile ora occupato e l'affittuario, che realizzasse a proprie spese il nuovo fabbricato e ne diventasse proprietario) e NON L'AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE. In altre parole, il procedimento unico diverrebbe l'agevole strumento per realizzare nuovi insediamenti produttivi, localizzandoli in variante alla pianificazione vigente.

In un caso e nell'altro si sarebbe dunque al di fuori dell'ambito di applicazione di questa disposizione che – si ricorda – costituendo una disciplina speciale è di stretta applicazione, può trovare cioè applicazione solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

In conclusione, confermando quanto già espresso nel parere prot. n. 284688 del 24 marzo 2023, si ritiene che, sia l'istanza presentata dal proprietario dell'immobile dato in affitto, sia quella presentata dall'affittuario, a nome e per conto proprio o del proprietario dell'immobile, non sono idonei all'attivazione di un procedimento unico perché in contrasto con quanto previsto dall'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017.

Infatti, come recita in conclusione detto parere n. 284688 del 24 marzo 2023
“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
firmata digitalmente

GS