



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	/ 2022	/ 246933
DEL	10	/ 03	/ 2022

Al XXX

**OGGETTO: parere in merito all'applicabilità dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010 per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo nel Comune di XXX.**

1. Il presente parere intende fornire i chiarimenti richiesti sulla correttezza della procedura amministrativa da seguire al fine di realizzare un nuovo insediamento produttivo in un'area sita entro il comune di XXX e qualificata dallo strumento urbanistico vigente (PSC) come "Territorio urbanizzabile - Ambiti specializzati per attività produttive".

In particolare, il richiedente domanda se sia ammissibile il ricorso alla procedura speciale di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010.

2. Preliminarmente, si rammenta che dal 1° gennaio 2022 si è approdati alla seconda fase del periodo transitorio, con gli effetti previsti dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017 (d'ora in poi, semplicemente L.U.R.), analiticamente illustrati dall'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1956 del 22 novembre 2021<sup>1</sup>.

Di conseguenza, non è più consentito dare attuazione alle previsioni della pianificazione urbanistica vigente preordinate all'espansione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ma possono essere attuati solamente gli interventi urbanistici ed edilizi di cui ai commi 7 e 5 dell'art. 4 della L.U.R.

---

<sup>1</sup> Cfr. "Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima l.r. n. 24 del 2017", approvato con D.G.R. n. 1956 del 22 novembre 2021, pubblicato nel BURERT n. 23 del 02/02/2022, visionabile al link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/delibera-n-1956-del-22-novembre-2021.pdf/@@download/file/Delibera%20n.1956%20del%202022%20novembre%202021.pdf>.

Il medesimo atto di coordinamento tecnico n. 1956/2021 chiarisce poi che possono essere sempre esperite le procedure speciali<sup>2</sup>, le quali costituiscono un'eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo: tali procedure, infatti, seguono un proprio *iter* approvativo autonomo rispetto a quello ordinario previsto per i piani e le relative varianti e producono, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente. Anche queste procedure speciali, peraltro, soggiacciono ai limiti e alle condizioni previste dalla L.U.R. per le nuove previsioni in espansione:

- l'art. 5, comma 2, L.U.R., infatti, ammette in via d'eccezione interventi che comportino consumo di suolo:
  - o solo **laddove non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso e alla rigenerazione di aree già urbanizzate** (circostanza da argomentare puntualmente nella VALsat della variante);
  - o e solo qualora gli interventi in espansione siano volti alla realizzazione di **opere pubbliche, di opere (private) di interesse pubblico** qualificate tali dalla disciplina vigente e di **altri insediamenti privati aventi valore strategico** per lo sviluppo economico e sociale ad **esclusione degli insediamenti residenziali**<sup>3</sup>;
- detti nuovi insediamenti in espansione devono comunque essere **conteggiati nella quota massima di suolo consumabile, pari al 3% del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L.U.R.**

Ne costituiscono esempi i procedimenti disciplinati agli articoli 53 e 60 della L.U.R., rispettivamente recanti il **procedimento unico e gli accordi di programma** in variante ai piani, e anche il **procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010**. In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione e approvazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento comporta infatti la conformazione della pianificazione vigente al progetto approvato, ai fini della sua localizzazione.

Nello scenario urbanistico regionale attuale - ancora orfano dell'assetto idealmente configurato dalla nuova legge urbanistica, imperniato sul P.U.G., in ragione del fatto che gran parte dei Comuni non hanno ancora ultimato il processo di approvazione di questo strumento urbanistico - tali procedure speciali acquistano, dunque, particolare rilevanza. Esse, infatti, si rivelano l'unico strumento in grado di realizzare trasformazioni del suolo in espansione non programmate dagli strumenti urbanistici vigenti.

---

<sup>2</sup> Al riguardo, cfr. il paragrafo n. 6 dell'Atto di coordinamento tecnico, già citato, sugli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio (*"Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017"*), approvato con D.G.R. n. 1956 del 22 novembre 2021 e pubblicato nel BURERT n. 23 del 02/02/2022.

<sup>3</sup> Più esattamente, l'art. 5, comma 3, L.U.R. vieta i nuovi insediamenti residenziali in espansione ad eccezione:

- di quelli necessari per attivare interventi di riuso e di rigenerazione urbana in ambiti prevalentemente residenziali, ad eccezione, dunque, dei c.d. "alloggi parcheggio" necessari per attivare i processi di rigenerazione di tessuti urbani ancora abitati;
- degli interventi di edilizia residenziale sociale, che, a loro volta, possono essere comprensivi della quota di edilizia residenziale a mercato libero indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

3. Passando all'esame della richiesta di parere, l'art. 8<sup>4</sup> del D.P.R. n. 160 del 2010 consente la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi o l'ampliamento di quelli già esistenti, tramite localizzazione del progetto approvato all'esito di una conferenza di servizi (convocata dal responsabile SUAP, su richiesta da parte dell'interessato) con la quale sono anche acquisiti tutti gli atti di assenso necessari per la realizzazione dell'insediamento produttivo.

L'attivazione di questa procedura speciale di variante è subordinata unicamente al requisito della mancata o insufficiente previsione nel piano urbanistico vigente di aree destinate all'insediamento produttivo proposto.

Si evidenzia tuttavia che, trattandosi di una procedura speciale di variante urbanistica, essa deve comunque osservare le garanzie procedurali che connotano qualsivoglia procedura di pianificazione.

In sostanza, la procedura di cui all'art. 8 del decreto cd. SUAP deve necessariamente conformarsi ai principi generali destinati a regolare ogni esercizio di potestà pianificatoria ben riassumibili nei crismi delineati all'art 43, comma 1, L.U.R., ovvero: pubblicità del progetto e partecipazione dei cittadini, valutazione ambientale e partecipazione dell'ente a competenza territoriale più ampia all'approvazione dello strumento urbanistico. Trattasi di principi la cui osservanza è imposta dal tessuto normativo sia nazionale e regionale, sia sovranazionale<sup>5</sup> e a cui devono comunque informarsi le procedure puranche altrove regolamentate.

Pertanto, con riguardo al procedimento in esame, si ritiene che tali principi debbano concretarsi nei seguenti snodi procedurali:

- fase di **pubblicità del progetto** e della **relativa** (eventuale) **variante**, cui farà seguito il deposito del progetto per sessanta giorni e la raccolta delle osservazioni;
- convocazione della **conferenza di servizi** indetta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, finalizzata ad acquisire gli atti di assenso necessari per realizzare il progetto e ad esaminare e valutare la variante che consegue all'approvazione dello stesso, tra cui l'espressione del parere ambientale da parte dell'autorità competente per la valutazione ambientale: la Provincia o la Città metropolitana di Bologna;
- **deliberazione dell'organo consiliare comunale**, sulla variazione allo strumento urbanistico vigente<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Per praticità si riporta il testo dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010:

“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”.

<sup>5</sup> Si veda, a titolo esemplificativo, gli artt. 2, 9, 41, 97 e 117 Cost (a livello nazionale), l'art. 43, comma 1, L.U.R. (a livello regionale), e l'art. 3, par. 3, TUE, l'art. 11 TFUE e l'art. 37 della CDFUE, nonché la direttiva n. 42 del 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla VAS (a livello comunitario).

<sup>6</sup> In proposito, si richiama il parere prot. n. 78464 del 20 marzo 2014, reso da questo Servizio in analogia questione e disponibile al seguente link: [https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian\\_urb/parere-in-merito-all2019applicabilita-dell2019art-8-del-d-p-r-160-2010-per-l2019ampliamento-di/parere-in-merito-all2019applicabilita-dell2019art-8-del-d-p-r-160-2010-per-l2019ampliamento-di-edificio-produttivo-nel-comune-di-pianoro/parerePianorovarianteareeproductiveart.8DPR160.pdf/@@download/file/parere%20Pianoro%20variante%20aree%20produttive%20art.%208%20DPR%20160.pdf](https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-all2019applicabilita-dell2019art-8-del-d-p-r-160-2010-per-l2019ampliamento-di/parere-in-merito-all2019applicabilita-dell2019art-8-del-d-p-r-160-2010-per-l2019ampliamento-di-edificio-produttivo-nel-comune-di-pianoro/parerePianorovarianteareeproductiveart.8DPR160.pdf/@@download/file/parere%20Pianoro%20variante%20aree%20produttive%20art.%208%20DPR%20160.pdf).

4. In conclusione, si deve **rispondere affermativamente** in merito all'astratta applicabilità dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010 al fine di realizzare un nuovo insediamento produttivo quale quello descritto nella richiesta di parere, recando tale disposizione una procedura speciale sempre consentita anche in deroga alle ordinarie modalità di programmazione del territorio; tanto più alla luce del fatto che l'area comunale potenzialmente interessata alla trasformazione insediativa era già destinata dal PSC vigente ad ambito specializzato per attività produttive.

Pertanto, fermo il giudizio di merito dell'amministrazione comunale, oltre che sulla stessa opportunità di apportare variante agli strumenti urbanistici vigenti, sulla assenza di ragionevoli alternative consistenti nel riuso e nella rigenerazione di aree già urbanizzate, **occorre:**

- **osservare il limite del consumo di suolo del 3%** del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L.U.R. (**o, meglio, occorre conteggiare** anche le aree di detto insediamento nel computo del consumo di suolo massimo ammesso fino al 2050);
- **rispettare l'iter procedurale** riportato in precedenza, a garanzia del giusto procedimento di approvazione di una variante urbanistica.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

DCB