

I RESPONSABILI

**GIOVANNI SANTANGELO**

**ROBERTO GABRIELLI**

**SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL  
TERRITORIO**

**AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL  
TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E  
LEGALITÀ**

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	/ 2022	/ 1186758
DEL	25	/ 11	/ 2022

Al xxx

xxx

c.a. xxx

**OGGETTO:** Parere in ordine alla corretta applicazione dell'art. 53, comma 1, lett. b), della LR 24/2017 ...*omissis*...

Senza entrare nel merito del caso concreto da cui prende spunto la richiesta di parere – ... *omissis* ... - appare utile rappresentare la posizione di questo Settore della Regione in merito alla disciplina del procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, con particolare riferimento ai profili rimarcati nella vostra nota. Il presente parere è infatti condiviso tra i responsabili dell'Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità e dell'Area pianificazione territoriale, urbanistica e tutela del paesaggio.

Il quesito posto verte sostanzialmente sul significato da attribuire all'espressione “...*in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*” già insediata, utilizzata dal legislatore regionale per definire uno dei requisiti richiesti per accedere alla procedura speciale di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, che potremmo definire di “prossimità delle due aree”. Appare tuttavia opportuno fornire una sintetica esposizione di tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'applicazione di questo procedimento speciale, sia pure limitatamente all'ipotesi oggetto del presente parere.

Com'è noto, l'art. 53 cit. consente l'indizione di una conferenza di servizi avente lo scopo di acquisire tutte le autorizzazioni, e atti di assenso, comunque denominati, richiesti per la realizzazione dell'intervento e di approvare la localizzazione delle opere non previste dalla pianificazione urbanistica vigente, anche in variante alla stessa. Questo procedimento trova applicazione – per limitarsi a quanto interessa in questa sede – in caso di *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”* (art. 53, comma 2, lett. b), L.R. n. 24/2017).

In via generale, detto sviluppo dell'attività in essere può riguardare anche aree collocate al di fuori del territorio urbanizzato (dunque aree classificate territorio rurale) ovvero aree aventi altra destinazione urbanistica e, in entrambi i casi, la legge stabilisce che l'approvazione del progetto presentato e della relativa localizzazione comporta variante alla pianificazione urbanistica vigente. Si tratta quindi di uno dei procedimenti speciali, disciplinati dalla legislazione statale e regionale che, avendo ad oggetto la valutazione e approvazione di uno specifico progetto nell'ambito di una conferenza di servizi, prevedono che l'esito positivo del procedimento comporti l'effetto di variante alla pianificazione urbanistica vigente (si ricordano in particolare all'art. 8 del DPR n. 160 del 2010 e all'art. 34 del D.Lgs. n. 267 del 2000).

**Un primo requisito** cui è subordinata l'attivazione del procedimento speciale di cui all'art. 53, è costituito dal fatto che l'intervento progettato, di *“ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero ... di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti”*, sia *“necessario per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”*.

È agevole notare, innanzitutto, che non vi sono limiti sostanziali alla tipologia di intervento edilizio da realizzare, in quanto è richiamata l'intera gamma degli interventi di rilevante impatto (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione).

Più significativo invece il vincolo funzionale di detto intervento, che deve risultare necessario per lo sviluppo dell'attività già in corso ovvero per una sua trasformazione.

Ciò richiede che il proponente, oltre alla presentazione di un progetto che contenga la rappresentazione completa dell'intervento da realizzare, dotato di un cronoprogramma che ne preveda l'immediata e completa realizzazione, alleghi allo stesso una relazione economico-finanziaria – analoga a quella prevista dall'art. 38 della L.R. n. 24/2017 relativamente agli accordi operativi – che dia conto del piano industriale che l'operatore economico già insediato intende attuare, in termini, appunto, di *“sviluppo e trasformazione”* della propria attività economica.

In particolare, per consentire una adeguata valutazione della fattibilità di detto progetto la relazione deve fornire puntuali indicazioni, sia sulla rispondenza di detto intervento a specifiche esigenze del mercato così come il possesso da parte dell'operatore delle competenze tecnico professionali e delle disponibilità finanziarie necessarie per la completa attuazione dell'intervento stesso.

Inoltre, sarà onere del proponente dimostrare l'effettiva integrazione economico-produttiva e funzionale tra la parte in ampliamento e l'esistente, in modo da rendere evidente che non si tratti di una nuova e differente attività economica avviata dallo stesso operatore (che non potrebbe giovare del procedimento unico di cui all'art. 53 cit.). Tale dimostrazione dovrà essere ancor più approfondita laddove il progetto presentato preveda un ampliamento significativo dell'insediamento esistente, che comunque non può andare oltre il limite di un apporto integrativo dello stesso, ovvero l'attivazione di attività economiche non corrispondenti a quelle già in corso.

**Un secondo requisito** è legato alla prossimità tra il luogo nel quale è svolta l'attività economica già insediata e quello nel quale collocare "i fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione" della medesima attività. Ciò affinché sia garantita, anche da un punto di vista per così dire oggettivo, che l'istanza del privato non riguardi sostanzialmente l'insediamento di un nuovo stabilimento economico produttivo.

Da notare che per definire detto requisito la legge utilizza tre espressioni il cui significato appare progressivamente più ampio, riferendosi innanzitutto alla stessa "**area di pertinenza**" del fabbricato originario; dopo ai "**lotti contigui o circostanti**", cioè alle aree urbanizzate (lotti) contermini a dette aree di pertinenze o comunque poste nelle immediate vicinanze; infine, alle "**aree collocate in prossimità delle medesime attività**".

È palese, dunque, che i nuovi fabbricati sede dello sviluppo dell'attività imprenditoriale non debbano risultare necessariamente antistanti a quelli esistenti; bensì possano trovare collocazione in altro lotto del medesimo insediamento produttivo ovvero in area del territorio extraurbano contermini allo stesso (sempreché – come abbiamo ricordato - non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo e nell'osservanza del divieto di dispersione insediativa di cui all'art. 5, comma 4, L.R. n. 24/2017, secondo cui i nuovi insediamenti, che non possano trovare collocazione all'interno del territorio urbanizzato, devono comunque essere collocati in adiacenza a quelli esistenti).

Risulterebbe invece incoerente con la lettera e con la finalità dell'art. 53 una istanza che riguardasse una area non urbanizzata collocata in un contesto agricolo non prossimo all'insediamento dove è collocata l'attività economica esistente, così come in un lotto di un ambito urbanizzato diverso da quello dove è collocata l'attività già insediata, ancor più se posto ad una significativa distanza dalla medesima attività.

La scelta del nuovo sito deve assicurare il rispetto di tutte le tutele e le prescrizioni di natura, ambientale, paesaggistica, storico culturale, ecc. che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio (tematica che è stata appunto pregiudiziale nel caso di specie richiamato nella richiesta di parere).

Si evidenzia inoltre che, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, l'eventuale ampliamento in territorio extraurbano comporta la valutazione, debitamente dimostrata nel documento di Valsat, che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, consistenti in interventi di riuso o rigenerazione di tessuti urbani esistenti. Naturalmente, nel valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario.

Inoltre, sempre secondo i principi generali stabiliti dalla legge urbanistica regionale, per tutti gli interventi urbanistici, il procedimento unico deve riguardare interventi che risultino sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, come adeguatamente argomentato nel medesimo documento di Valsat e valutato dall'autorità competente in materia ambientale che si esprime sulla variante (art. 53, comma 4, lett. d), e comma 9).

Cordiali saluti.

dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

dott. Roberto Gabrielli

firmato digitalmente

GS