



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

A Comune di XXX  
c.a. Dott. XXX  
PEC XXX

**Oggetto: Parere sull'applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53 c. 1 lett. b) della LR 24/2017 per l'ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa**

In riscontro alla Vs. richiesta di parere di pari oggetto del 19.11.2018, in ordine alle possibilità di applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53, comma 1, lettera b), della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017), concernente gli interventi di ampliamento di insediamenti produttivi in variante alla pianificazione urbanistica e territoriale, si può innanzitutto confermare, in relazione ai diversi punti del quesito, che il procedimento in questione:

- è applicabile anche nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della stessa LR 24/2017 (e quindi anche prima che il Comune adegui la propria strumentazione urbanistica al sistema di pianificazione definito dalla nuova legge);
- è applicabile per interventi di ampliamento e di ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, nonché di costruzione di nuovi fabbricati o altri manufatti, necessari allo sviluppo e alla trasformazione di attività economiche già insediate;
- consente di ampliare gli insediamenti produttivi già esistenti nelle relative aree di pertinenza e in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, anche all'esterno del territorio urbanizzato individuato dal vigente strumento urbanistico generale <sup>(1)</sup>;

<sup>1</sup> Il regime del procedimento unico di cui all'art. 53, LR 24/2017, si differenzia dal regime del previgente procedimento di cui all'art. A-14-bis della LR 20/2000, per la possibilità di ampliamento anche di insediamenti collocati all'esterno del territorio urbanizzato, in quanto il legislatore ha voluto dare al nuovo istituto una valenza più generale, estesa, appunto, a tutto il territorio comunale, e per l'applicabilità a tutte le attività economiche.

- consente di localizzare l'intervento producendo i corrispondenti effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti al momento della conclusione <sup>(2)</sup>;
- presuppone, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, la valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, debitamente validata nel documento di Valsat <sup>(3)</sup>. Naturalmente, per valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario;
- concerne interventi che, secondo i principi generali validi per tutti gli interventi urbanistici, devono risultare sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, in base all'apposita Valsat (art. 53, comma 9), e devono assicurare il rispetto di tutti i vincoli e prescrizioni (derivanti da fonti esterne agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale oggetto di variante) che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio (art. 37, commi 1 e 4);
- concerne interventi che devono risultare conformi ai requisiti tecnici dell'attività edilizia di cui all'art. 11, LR 15/2013. Tale conformità potrà peraltro essere valutata nell'ambito del procedimento in oggetto soltanto nel caso in cui questo sia condotto anche ai fini della costituzione dei necessari titoli abilitativi edilizi; diversamente la stessa valutazione sarà operata nell'ambito del successivo apposito procedimento abilitativo edilizio;

Rispetto ad alcuni punti del Vs quesito, occorre peraltro precisare:

- il requisito di applicabilità del procedimento relativo alle attività economiche già insediate nel luogo dell'intervento, non può essere inteso come riferito (e ristretto) alle attività già insediate alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (01.01.2018), come sottolineato nella richiesta di parere. Il requisito attiene infatti alle attività economiche già esistenti ed operanti, nello stesso ambito, al momento dell'avvio del procedimento;
- sempre nella richiesta di parere viene ipotizzato un ulteriore requisito, per il quale l'area di realizzazione dell'ampliamento dovrebbe essere comunque "in stabile e diretto collegamento con l'area dell'insediamento principale". In proposito si deve osservare che la legge (art. 53, comma 1) conclude per un più ampio requisito di prossimità ("*aree collocate*

---

<sup>2</sup> Infatti, il riferimento nell'art. 53, comma 2, lettera b), solo al PUG, all'AO e al PAIP, deriva dal fatto che a regime, nella nostra regione, avremo solo questi strumenti urbanistici, a differenza dell'eterogeneità di strumenti consentita dalla LR 20/2000 e considerata dal relativo art. A-14-bis, introdotto nel 2009.

<sup>3</sup> Vedi in particolare le norme della LR 24/2017: art. 5, comma 2, ultimo periodo; art. 6, comma 5; artt. 18 e 19; art. 53, comma 9.

*in prossimità della medesima attività”*), per cui apparirebbe arbitrario postulare, a priori, la sussistenza del citato requisito, come intrinseco alla disciplina legislativa, ferme restando le possibili prescrizioni di ordine ambientale, paesaggistico ecc. circa l’idoneità della localizzazione proposta;

- inoltre nella richiesta di parere viene ipotizzato il requisito per il quale l’intervento dovrebbe consistere in un *“modesto ampliamento strettamente indispensabile per le specifiche esigenze produttive”*. In proposito, è corretto ritenere che la natura e l’entità dell’intervento debbano trovare fondamento e giustificazione in un documentato e credibile progetto di sviluppo o di trasformazione dell’attività già in essere (posto che l’art. 53, comma 1, lettera b, ammette tali interventi in variante qualora risultino *“necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”*), mentre apparirebbe arbitrario postulare, a priori, il requisito del carattere di “modesto ampliamento” dell’intervento, come intrinseco alla disciplina legislativa.

Cordialmente

LT

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*