



# COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area III^ - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

Servizio Urbanistica

D.P.R. 7 settembre 2010 , n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive"

## **Indirizzi e criteri applicativi dell'art. 8**

Progetti di impianti produttivi di beni e servizi che richiedono la variazione dello strumento urbanistico.

Il Sindaco  
Alessio Pascucci

Il Dirigente  
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 25 giugno 2015 -----

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 05/08/2015

## Premessa

In ordine alle disposizioni contenute nel D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 recante "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive", l'Amministrazione Comunale con delibera del Commissario Straordinario n. 9 del 12/04/2012 si è dotata del proprio "Regolamento per lo svolgimento dei procedimenti di competenza dello sportello unico", quale strumento applicativo dell'art. 38 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 e del successivo regolamento di attuazione quale appunto il D.P.R. n. 160/2010.

In merito alle suddette disposizioni è da ritenersi comunque necessario effettuare alcune precisazioni, concernenti la categoria di "beni e servizi" ricadenti nell'ambito di applicazione del suddetto Regolamento e gli interventi da esso consentiti.

Per quanto riguarda l'individuazione di "beni e servizi", l'art. 1, comma 1, specifica che sono da includere tra le attività produttive *"le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni"* (lettera i),

Tale previsione si pone in continuità con le disposizioni del previgente D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, come modificate dal successivo D.P.R. n. 440/2000, e conferma il carattere esemplificativo e non tassativo dell'elenco di attività enunciato dalla norma.

Da ciò ne discende che il procedimento unificato trova applicazione tutte le volte che sia necessario ottenere dalla pubblica amministrazione un provvedimento di autorizzazione con riferimento ad un impianto idoneo a realizzare un'attività avente rilevanza economica.

Il comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. n. 160/2010 riporta le esclusioni dall'ambito di applicazione del Regolamento stesso:

- gli impianti e le infrastrutture energetiche;
- le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive;
- gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi,
- le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi;
- le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*).

L'art. 1 comma 1, lettera j) del D.P.R. n. 160/2010 specifica altresì che si intendono per "impianti produttivi" i fabbricati o altri manufatti, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e la prestazione dei servizi.

L'art. 2, comma 1 dello stesso individua il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto *"l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59"*.

Per quanto riguarda la tipologia degli interventi consentiti, alla luce dei contenuti del suddetto art. 2, comma 1, è bene precisare il significato dei termini in esso richiamati.

**Localizzazione:** Si intende l'individuazione delle aree destinate all'insediamento degli impianti produttivi di beni e servizi.

**Realizzazione:** Si intende l'attività di costruzione di nuovi impianti con conforme zonizzazione dell'area relativa al nuovo impianto. Sono compresi in tale categoria gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, in quanto comportano di fatto la creazione di un nuovo insediamento. Tuttavia, si segnala che, poiché si determina una significativa variazione sul territorio, è opportuno che tale intervento sia inserito in un contesto di programmazione generale e che le aree siano previamente individuate secondo la procedura prevista dalla vigente legislazione regionale. Se non è stata adottata la variante prevista per l'individuazione di aree destinate ad insediamenti produttivi, la

domanda di realizzazione di un nuovo impianto può essere accolta solo se ne ricorrano tutti i presupposti, secondo la procedura prevista dall'art. 8 del Regolamento, con conseguente nuova zonizzazione.

Ristrutturazione: Si intendono le modifiche degli impianti che mantengono la medesima destinazione produttiva e sono ricomprese nell'ambito degli interventi come specificamente definiti dalla vigente normativa.

Ampliamento: Si intende l'aumento della precedente dimensione dell'attività in atto, sino al limite massimo del 100% dell'esistente superficie coperta e/o volume: si ritiene infatti che una quantità superiore configurerebbe nella sostanza una nuova realizzazione. Ciò che qualifica un determinato intervento come ampliamento è dato da elementi funzionali oltre che fisici. Pertanto, può considerarsi la realizzazione di nuovi manufatti fisicamente connessi alla struttura originaria e per i quali sussista un nesso funzionale tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella in corso.

Cessazione/Riattivazione: La cessazione si riferisce ad attività produttive esistenti, la riattivazione si riferisce all'avvio della medesima attività prima esistente e ora dismessa.

Riconversione: Si intende il mutamento del ciclo merceologico dell'attività produttiva. La fattispecie presuppone la preesistenza di un'attività e, pertanto, la riconversione non è un intervento cumulabile con la cessazione o la riattivazione.

Opere interne: Si intendono le attività edilizie aventi ad oggetto lo stabile in cui è insediata una determinata attività produttiva, senza che tali opere configurino gli estremi della ristrutturazione.

Per quanto concerne i singoli interventi sopra descritti, si ritiene che questi siano fra loro cumulabili, ad eccezione degli interventi di cessazione/riattivazione e riconversione per la loro evidente alternatività.

## **Richieste di insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico vigente - Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010**

### **Art. 1**

#### **(Aspetti generali)**

A far data dal 1 ottobre 2011 è entrato in vigore l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 che disciplina i rapporti tra individuazione di aree da destinare agli insediamenti produttivi e strumenti urbanistici.

In mancanza di specifica disciplina regionale in materia, la procedura prevista dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010 trova integrale applicazione.

L'art. 8 prevede che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti 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.

Tale concetto è stato integralmente recepito nel Regolamento comunale approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 9 del 12/04/2012 (art. 24, comma 1).

E' bene evidenziare che in base all'art. 8, comma 3, del D.P.R. n. 160/2010 la procedura di variante prevista dal citato articolo 8 non si applica alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore (art. 24, comma 3 del Regolamento comunale approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 9/2012).

Va sottolineata l'eccezionalità del ricorso a tale tipologia di variante e la necessità che il Comune renda esplicite le ragioni del ricorso alla procedura ex art. 8 e gli obiettivi generali che persegue con tale utilizzo, oltre che il rapporto tra variante e la strumentazione urbanistica generale vigente.

Giova anche ricordare che, attraverso la variante in questione, non possono essere modificate e violate le prescrizioni di atti sovracomunali, quali il PTP, il PTPR, i piani di bacino, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, il piano di risanamento delle acque, ecc.

Il contrasto tra l'intervento progettato e gli strumenti urbanistici, al fine di valutare la percorribilità delle procedure di cui al D.P.R. n. 160/2010, deve essere verificato anche nei confronti degli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati.

La difformità del progetto rispetto alla pianificazione sovraordinata, alla pianificazione paesaggistica, a quella di bacino o delle aree protette non consente l'applicazione del procedimento in quanto i vincoli posti da dette pianificazioni non sono superabili con la pianificazione urbanistica comunale.

L'ipotesi prevista dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, avendo come detto carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie, non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione.

Il carattere straordinario della procedura di variante ex art 8 del D.P.R. n. 160/2010 che permette di approvare non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, non solo si esplica attraverso un suo limitato utilizzo, ma ha riflessi anche sulla natura e sugli effetti di detta variante rispetto alle ordinarie varianti urbanistiche. Difatti la variante ex art. 8, infatti, non può essere assimilata ad una variante ordinaria che modifica a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva.

Di conseguenza, sono da escludere interventi che interessino una vasta area e siano finalizzati all'insediamento di una pluralità di attività economiche, anche se essi sono proposti da un unico soggetto giuridico, in quanto siffatti interventi, stante la loro natura di variante "organica", devono essere assoggettate alle ordinarie procedure di variante allo strumento urbanistico generale.

Per conseguire la suddetta finalità, occorre che la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale contenga idonee prescrizioni a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento.

#### Art. 2

(La problematica dell'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante)

Il dettato dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 prevede dunque che, alle condizioni sopra illustrate, il responsabile del SUAP convochi una conferenza di servizi.

Dato che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività, l'istruttoria finalizzata all'avvio del procedimento ex art. 8 D.P.R. 160/2010, oltre alle valutazioni e alle verifiche di cui appresso, deve anche argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse dell'impresa e gli altri interessi pubblici coinvolti, con particolare riferimento all'interesse pubblico sia ad un corretto utilizzo del suolo sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, nonché ad un ritorno in termini occupazionali per la comunità.

**Per le procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010**, comprese le attività di cui sopra e quelle seguenti, stante la natura dell'endoprocedimento, finalizzato ad ottenere la compatibilità urbanistica, **il SUAP**, per questo aspetto, **sarà necessariamente supportato dal Servizio Urbanistica**, ovvero da uno Speciale Ufficio all'uopo costituito dall'Amministrazione, **al quale è demandata tutta l'attività afferente le verifiche e i controlli** dei contenuti essenziali e formali, nonché l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico delle proposte, compresa la convocazione della conferenza di servizi, che potrà avvenire anche tramite il SUAP stesso, la quale potrà essere preceduta da un esplicito atto di assenso all'iniziativa da parte della Giunta Comunale che argomenti in merito a quanto sopra.

Per la valutazione dei progetti proposti occorrerà attenersi alle seguenti indicazioni:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68;
- deve essere verificato il rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione sovracomunale, ove esistente;
- deve essere prevista la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
- deve essere previsto ogni altro intervento utile per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva;

- è da valutare attentamente la possibilità di applicare le procedure dell'art. 8 ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Il ricorso a tale procedura è ammesso solo alle tassative condizioni previste dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010 che sono le seguenti:

- 1) lo strumento urbanistico generale deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata ovvero le aree da esso previste, anche in presenza di pianificazione attuativa, pur se idonee alla richiesta, risultano insufficienti in relazione al progetto presentato oppure queste non sono in attuazione o sono previsti tempi molto lunghi;
- 2) l'indizione della conferenza di servizi di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 169/2010 deve essere oggetto di Pubblico Avviso al fine di garantire il diritto di intervento a coloro che potrebbero ricevere pregiudizi dalla realizzazione dell'intervento.

**La sussistenza delle condizioni di cui al punto 1), in relazione a quanto precede, sarà verificata dal Servizio Urbanistica, ovvero dello Speciale Ufficio di cui in precedenza, chiamato a supportare nell'ambito dell'endoprocedimento urbanistico in questione il SUAP, prima della convocazione della conferenza di servizi.**

La sussistenza delle condizioni di cui al punto 1) e di un interesse pubblico sia per un corretto utilizzo del suolo sia per lo sviluppo dell'imprenditorialità, oltre all'esistenza di un ritorno in termini occupazionali per la comunità, come peraltro indicato al secondo comma, costituiscono motivazioni indispensabili per la convocazione della conferenza di servizi e deve risultare dalla convocazione stessa ovvero dall'atto di assenso dell'Amministrazione di cui in precedenza.

A differenza di quanto in precedenza stabilito dal D.P.R. n. 447/1998, non è più necessaria la verifica preliminare della conformità del progetto alle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, per avviare il procedimento di variante ex art. 8 D.P.R. 160/2010. Tali requisiti dovranno essere verificati durante l'esame del progetto nell'ambito della conferenza di servizi.

In conclusione, ai fini dell'ammissibilità del progetto alla procedura di variante, dovranno essere verificati sia il rispetto dei requisiti di ammissibilità indicati dall'art. 8, comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 sia quelli contenuti nel presente documento.

### Art. 3

(Il requisito della "insufficienza" delle aree)

È opportuno anche precisare il significato dell'espressione aree "*insufficienti rispetto al progetto presentato*" contenuta nel comma 1 dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Con l'espressione anzidetta, il Regolamento emanato dallo Stato intende ancora riferirsi, in continuità col previgente D.P.R. n. 447/98, al caso in cui non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato Comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva, o perché queste non consentono quel determinato tipo di insediamento a causa della insufficiente dimensione, o comunque per la presenza di parametri, limitazioni e indici che producono un effetto impeditivo di carattere equivalente.

Vi è inoltre insufficienza di aree anche nelle ipotesi in cui le aree a destinazione produttiva siano inidonee da un punto di vista qualitativo, come ad esempio, nel caso di attività produttive che richiedano particolari infrastrutture, ovvero la vicinanza di strutture ferro- viarie o portuali.

Si ritiene infine che l'insufficienza di aree, intesa in senso urbanistico, sussista anche nel caso di impossibilità di attuazione di queste, pur se presenti, e nel caso che per l'attuazione siano previsti tempi molto lunghi, nonché di ampliamento di un impianto produttivo quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica. Inoltre, nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente non ha previsto la delocalizzazione di un impianto, la verifica della sussistenza o meno dell'insufficienza di aree va fatta con riferimento alle esigenze di funzionamento e di sviluppo di quell'impianto e non va estesa all'intero territorio comunale.

La verifica circa la sussistenza del requisito della "insufficienza" delle aree non è necessaria nei soli casi di interventi consistenti nella cessazione/riattivazione o nella ristrutturazione dell'attività produttiva.

Occorre anche precisare che nelle ipotesi di riconversione deve essere adottata una maggiore cautela se il cambio di attività produttiva comporta anche una radicale modifica rispetto alle attività produttive preesistenti nell'area, determinando cambiamenti che possono avere rilevanti ripercussioni sul contesto urbanistico e ambientale esistente. Comunque nella fattispecie, se del caso, potrebbero trovare applicazione le previsioni di cui all'art. 14, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 come introdotto dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. Sblocca Italia).

Per quanto in precedenza riportato, si determina una nuova zonizzazione, nella sola ipotesi di intervento consistente nella realizzazione di un nuovo impianto che determini una "zonizzazione" del territorio diversa dalla preesistente limitatamente all'area interessata. Mentre negli altri casi (ristrutturazione, ampliamento, cessazione/riattivazione, riconversione, opere interne) non si determina alcuna nuova zonizzazione, ma si ha variazione dello strumento urbanistico generale e/o attuativo nella misura minima necessaria a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo.

#### Art. 4

(Pronuncia sui progetti preliminari)

L'art. 8, comma 2, D.P.R. 160/2010 prevede che gli interessati possano chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente (il Servizio Urbanistica) per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere, con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento. In tal caso il SUAP, sulla base delle risultanze del competente ufficio comunale, comunica al richiedente l'esito della verifica preliminare. In caso di esito favorevole il SUAP dispone per l'attivazione del procedimento unico di cui all'art. 7 D.P.R. n. 160/2010 con riduzione della metà dei termini previsti.

Tale concetto è stato integralmente recepito nel Regolamento comunale approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 9 del 12/04/2012 (art. 24, comma 2).

#### Art. 5

(Documentazione da predisporre)

In relazione a quanto previsto all'art. 2 comma 2 **la conferenza di servizi è indetta dal Dirigente dell'Area a cui fa capo il Servizio Urbanistica**, quale responsabile delle attività di supporto prestate al SUAP nell'ambito dell'endoprocedimento urbanistico in questione, anche attraverso il SUAP stesso, mediante l'invio dell'atto di convocazione, con allagata la documentazione necessaria, a tutte le amministrazioni e autorità coinvolte in ordine all'approvazione del progetto di impianto produttivo in variante allo strumento urbanistico.

Tenuto conto che prima della convocazione della conferenza di servizi sarà necessario procedere obbligatoriamente alle verifiche e riscontri di cui all'art. 2, la struttura addetta dovrà predisporre o proporre un atto o attestazione circa la sussistenza dei seguenti pre-requisiti:

- 1) situazione di carenza o insufficienza delle aree produttive;
- 2) valutazioni circa la convergenza tra l'interesse dell'impresa e gli altri interessi pubblici coinvolti, nonché in merito agli eventuali motivi di opportunità che inducono ad avviare la procedura di variante, siano essi economici, perché connessi allo sviluppo dell'imprenditorialità, siano essi sociali, in relazione al ritorno in termini occupazionali per la collettività che la proposta comporta.

L'atto o l'attestazione potranno essere allegati alla convocazione della conferenza di servizi.

Gli atti che il proponente dovrà produrre con la richiesta di attivazione della procedura ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, ovvero da integrare prima della convocazione della stessa sono, sia per entità che per qualità, in quanto essenziali per essere allegati alla convocazione della conferenza di servizi, salvo quelli ulteriormente richiesti dalle singole amministrazioni o autorità interessate ad esprimere parere, ovvero quelli strettamente connessi a particolari procedure (VAS, VIA, ecc.), sono tutti gli elaborati progettuali grafici e non esplicativi del progetto produttivo da realizzarsi, compresi quelli

che evidenzino i contenuti della variante allo strumento urbanistico, nonché relazioni, analisi, studi e quant'altro necessario, anche in relazione situazione vincolistica dell'area interessata.

In termini non esaustivi i suddetti atti sono i seguenti:

- 1) Elaborato/i grafico/i contenete/i:
  - a) stralcio planimetrico del PRG vigente (e/o adottato) in adeguata scala con individuazione delle aree interessate e indicazione della classificazione urbanistica in vigore con relativa legenda della zonizzazione e stralcio della NTA ;
  - b) stralcio planimetria catastale (aggiornato) in scala di dettaglio con indicazione delle aree interessate, in proprietà o disponibili ad altro titolo, oggetto della variante urbanistica, e degli immobili eventualmente esistenti;
  - c) stralcio aereofotogrammetrico in adeguata scala con indicazione delle aree interessate;
  - d) stralcio tavole vincolistiche e di tutela (PTP - PTPR, varie tavole - PAI - ecc.), ai fini della verifica dell'esistenza o meno di beni paesaggistici, archeologici, naturalistici e storico culturali, e di pianificazione sovraordinata in adeguata scala (1:1.000 o 1:2.000) con individuazione delle aree interessate;
  - e) stralcio planimetrico con rappresentazione della nuova classificazione urbanistica di variante al PRG dell'ambito interessato con relativa legenda e specifica di eventuali connessi nuovi parametri urbanistici e normativi;
  - f) planimetria generale delle aree interessate (scala 1:200 o 1:500) con la rappresentazione dello stato di fatto e delle quote (qualora significativo per il progetto da attuarsi);
  - g) planimetria generale delle aree interessate (scala 1:200 o 1:500) con rappresentazione dello stato di progetto, indicazione dei nuovi immobili, impianti, ecc. da realizzarsi e/o quelli esistenti da ristrutturare e delle sistemazioni esterne, con rappresentazione dei distacchi dai confini e da altri immobili attigui, se esistenti, delle quote esistenti e di quelle di progetto, degli allineamenti, ove necessario, degli spazi destinati a parcheggio pertinenziale, delle strade di accesso, degli accessi carrai e di quant'altro necessario;
  - h) profili del terreno con inserimento degli immobili, attrezzature, impianti, ecc. da realizzare;
  - i) schemi rappresentativi delle nuove sagome volumetriche previste e/o di quelle esistenti da ristrutturare e calcoli della volumetria o della superficie di progetto (SUL) con riferimento ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
  - j) verifiche afferenti il reperimento della dotazione delle aree per standard urbanistici ex art. 5 del DM n. 1444/68 con riferimento alla specificità dell'insediamento e individuazione planimetrica dell'ubicazione anche ai fini della cessione e/o apposizione del vincolo tramite atto d'obbligo notarile registrato e trascritto;
  - k) verifiche afferenti il soddisfacimento di dotazioni eventualmente previste dalle NTA di PRG relative ad aree da destinare a interventi artigianali, produttive, ecc., qualora esistenti, nonché la dotazione di parcheggi pertinenziali ex 41 sexies Lg n. 1150/42 e s.m.i., e individuazione planimetrica degli stessi;
  - l) indicazione di eventuali altre aree di uso pubblico da cedere (casi particolari);
- 2) Elaborato/i grafici/o contenente/i:
  - a) piante, prospetti e sezioni quotate con riferimento alla quota 0,00 dei manufatti da realizzare ex novo e/o di quelli esistenti da ristrutturare (ante e post operam in questo secondo caso) in scala non superiore a 1:100;
  - b) verifica del rapporto tra superfici finestrate previste e superfici dei singoli ambienti, in rapporto superiore a 1/8, con indicazione delle eventuali canne fumarie;
  - c) verifica del rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ex Lg n. 13/89 e Lg n. 104/92;
  - d) rappresentazione grafica in adeguata scale degli impianti o attrezzature da realizzare nell'ambito dell'impianto produttivo proposto, con annessi particolari, sezioni, ecc.;

- e) schema rete di raccolta delle acque bianche e nere con indicazione del ricettore finale ovvero del sistema alternativo di smaltimento per le seconde in assenza di ricettore pubblico, nonché dell'allaccio idrico, con particolari costruttivi, sezioni e verifiche di calcolo
  - f) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e/o di quelle da realizzarsi ex novo o da completarsi, qualora previste e necessarie, nonché di quelle secondarie esistenti e di quelle eventualmente da realizzarsi;
  - g) quant'altro necessario a ben chiarire e rappresentare l'intervento da realizzarsi;
- 3) Eventuali ulteriori elaborati connessi alla situazione vincolistica dell'area interessata (Analisi dei livelli di tutela ambientale, Relazione Paesaggistica, Studio Inserimento Paesistico, ecc.), alla specificità degli impianti previsti ed ai particolari pareri da acquisire (Check List per la VAS, Verifica di assoggettabilità a VAS, ecc.), nonché quelli eventualmente necessari alla dimostrazione che l'intervento proposto non contrasta con interessi di terzi o l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione;
- 4) Titoli di proprietà o di disponibilità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, relativi alle particelle interessate dal progetto di insediamento produttivo in variante al PRG;
- 5) Titoli abilitativi che legittimano gli eventuali immobili, impianti e/o strutture esistenti;
- 6) Relazione generale illustrativa che dettagli l'intervento proposto ed i criteri seguiti, illustri la variante al PRG che si rende necessaria, ed che in particolare tratti i seguenti argomenti:
- a) finalità dell'intervento con indicazioni in merito alla mancanza di aree da destinare all'insediamento dell'impianto produttivo da realizzarsi ossia con classificazione di zona idonea al tipo di progetto ovvero che le aree della pianificazione attuativa esistente a tal fine destinata, pur se idonee alla richiesta, risultano insufficienti oppure queste non sono in attuazione o sono previsti tempi molto lunghi per la relativa attuazione, nonché in merito alla convergenza tra l'interesse dell'impresa e gli altri interessi pubblici coinvolti, con particolare riferimento alla sussistenza dell'interesse pubblico sia per un corretto utilizzo del suolo sia per lo sviluppo dell'imprenditorialità, oltre all'esistenza di un ritorno in termini occupazionali per la comunità. Tali indicazioni sono indispensabili per espressione del parere del Servizio Urbanistica circa la convocazione della conferenza di servizi ovvero per l'atto di assenso all'iniziativa da adottarsi della Giunta Comunale;
  - b) inquadramento dell'intervento e caratteristiche del sito;
  - c) indicazione catastale e della superficie interessata dall'intervento e quant'altro necessario ad identificare chiaramente l'ambito di intervento ed il relativo regime riferito alle previsioni di PRG;
  - d) descrizione dello stato dei luoghi con particolare riguardo ai casi in cui sono già presenti immobili, strutture e/o impianti, con riferimenti alle urbanizzazioni eventualmente presenti, da supportarsi, con idonea documentazione fotografica allegata;
  - e) verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli territoriali esistenti (paesaggistico, archeologico e storico/culturale ex D.lgs. n. 42/2004, idrogeologico, naturalistico, usi civici, ecc.);
  - f) l'assetto urbanistico previsto attraverso la definizione della nuova zonizzazione e, se necessario, delle nuove NTA che specificano gli indici ed i parametri necessari per gli interventi previsti (qualora occorrenti) ed ogni altra prescrizione di dettaglio ritenuta necessaria ad inquadrare le previste trasformazioni;
  - g) descrizione sommaria dell'intervento nelle sue componenti tecniche e ingegneristiche di settore, nelle destinazioni d'uso prevedibili, nelle soluzioni di assetto, di decoro e di arredo degli spazi complementari;
  - h) descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle secondarie relative alle aree individuate a tal fine (e da cedersi) in riferimento alle ipotizzate destinazioni d'uso, alle modalità di attuazione ed eventualmente di gestione, entrambe qualora previste in



progetto; indicazione dei costi di realizzazione ovvero computo metrico (anche con riferimento a quanto successivamente indicato all'art. 12);

- 7) Relazione tecnica specialistica connessa alla tipologia di impianto produttivo da installarsi ovvero agli impianti previsti (qualora necessaria);
- 8) Relazione Geologica delle aree interessate (per l'acquisizione del parere geologico ex art. 89 del DPR n. 380/2001);
- 9) Analisi Vegetazionale delle aree interessate (per l'acquisizione dello stesso parere);
- 10) Analisi Territoriale Usi Civici" delle aree interessate (per l'acquisizione del parere sui diritti di uso civico ex art. 3 della L.R. n. 1/86 e art. 7 della L.R. n. 59/95).

Per la documentazione integrativa o sostitutiva richiesta durante la fase istruttoria si applica quanto previsto dall'art. 2 comma 7 della Legge n. 241/90.

#### Art. 6

(La fase istruttoria comunale)

In coerenza con il dettato normativo, tenuto conto quanto previsto all'art. 2 comma 2, il controllo dei contenuti sostanziali e formali, l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico, **le valutazioni e le verifiche di cui all'art. 2 sono effettuate dal Dirigente dell'Area a cui fa capo il Servizio Urbanistica**, quale responsabile delle attività di supporto prestate al SUAP nell'ambito dell'endoprocedimento urbanistico in questione, che, oltre ad avvalersi delle strutture proprie del Servizio Urbanistica e del SUAP stesso, si avvale, se necessario, delle strutture tecniche ed amministrative degli Enti terzi.

In tutti i casi compete al suddetto Dirigente, a cui anche il SUAP fa riferimento, attraverso il Servizio Urbanistica, l'attivazione delle verifiche in ordine:

- alla mancanza e/o insufficienza di aree a destinazione produttiva (art. 3);
- alla conformità della documentazione tecnica presentata (art. 4);
- alla congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie ed alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie, se previste;
- al controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, ecc.) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni.

Ove necessario, il suddetto Dirigente, può richiedere ai proponenti, attraverso il SUAP o il Servizio Urbanistica, ai sensi dell'art. 2, comma 7 Legge n. 241/90, l'integrazione della documentazione presentata, affinché quanto successivamente oggetto di esame in sede di conferenza di servizi sia coerente con i contenuti evidenziati nel presente documento e si svolga nelle linee generali con la maggiore rapidità possibile.

#### Art. 7

(La conferenza di servizi)

La conferenza di servizi è disciplinata dagli artt. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Rispetto alla disciplina prevista dalla Legge n. 241/1990, l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 prevede un ulteriore adempimento procedimentale, ossia che la conferenza di servizi sia convocata "in seduta pubblica".

Ai sensi dell'art. 14 comma 5-bis della Legge n. 241/1990 la conferenza di servizi, previo accordo tra le amministrazioni coinvolte, è convocata e svolta avvalendosi degli strumenti informatici e telematici disponibili, secondo i tempi e le modalità stabiliti dalle medesime amministrazioni.

Inoltre va precisato che, ad eccezione dei casi espressamente previsti dalla legge (es. nei casi in cui sia necessario acquisire la valutazione di impatto ambientale del progetto di impianto produttivo, la conferenza si esprime solo dopo aver acquisito la valutazione medesima), ogni altro nulla - osta, intesa, concerto e atto di assenso comunque denominato, relativi al progetto dell'impianto produttivo ovvero alla variante urbanistica, sono espressi in seno alla conferenza di servizi.

Si rammenta inoltre che, ai sensi dell'art. 14 ter, comma 7 Legge n. 241/90, si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante, all'esito dei lavori della conferenza, non abbia

espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata. Tale modalità di acquisizione vale anche per le amministrazioni preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistica territoriale e dell'ambientale, esclusi i provvedimenti in materia di VIA, VAS e AIA.

Si richiama quanto prescritto dall'art. 14 ter, comma 2 della Legge n. 241/90 in ordine alla definizione concordata tra responsabili SUAP e le Soprintendenze territorialmente competenti del calendario delle riunioni delle conferenze di servizi che coinvolgano atti di assenso o consultivi comunque denominati di competenza del Ministero per i beni e le attività culturali.

#### A) La partecipazione dei privati

Alla conferenza di servizi, oltre alle pubbliche amministrazioni coinvolte, sono convocati anche i soggetti proponenti il progetto. Questi partecipano ai lavori della conferenza senza diritto di voto.

Inoltre, alla conferenza di servizi possono partecipare, senza diritto di voto, i concessionari e i gestori di servizi, nel caso in cui il progetto implichi loro adempimenti o abbia effetto diretto o indiretto sulla loro attività.

E' altresì consentito l'intervento in conferenza di servizi a tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché ai portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto.

In relazione alle modalità di partecipazione è ammissibile sia la partecipazione personale del privato alla conferenza di servizi, sia la partecipazione mediante il deposito di osservazioni documentali.

La partecipazione dei privati alla conferenza deve intendersi limitata ad un apporto collaborativo essendo esclusa una loro partecipazione al voto.

Si osserva infine che dal verbale della conferenza di servizi devono comunque risultare le proposte, opposizioni e osservazioni formulate dai privati.

#### A) La partecipazione della Regione

La partecipazione della Regione alla conferenza di servizi, convocata per avviare le procedure di approvazione del progetto presentato in variante allo strumento urbanistico, è necessaria, in quanto la Regione è co-titolare del potere di gestione del territorio insieme all'Amministrazione Comunale. A riguardo giova sottolineare che la formazione dello strumento urbanistico è un atto complesso costituito da un provvedimento comunale e da un provvedimento regionale.

Il provvedimento regionale, che nella procedura ordinaria si traduce nell'atto di approvazione o di controllo di compatibilità (ex L.R. n. 36/1987), nella procedura semplificata di cui all'art. 8 del Regolamento viene anticipato in sede di conferenza di servizi, e di conseguenza il parere della Regione concorre con gli atti comunali alla perfezione della variante urbanistica.

Il motivato dissenso espresso dalla Regione in sede di conferenza di servizi impedisce l'ulteriore iter di approvazione della variante.

Infatti, come espressamente previsto dall'art. 8 comma 1 D.P.R. n. 160/2010, oltre che della pronuncia della Corte Costituzionale n. 206 del 26 giugno 2001, l'assenso della Regione acquisito in sede di conferenza di servizi è condizione necessaria perché la variante possa essere legittimamente approvata dal Consiglio Comunale.

Di conseguenza, secondo la disciplina della conferenza di servizi ex artt. 14 e seguenti della Legge n. 214/90, ed integrata dalla citata pronuncia della C.C., la Regione che partecipa alla conf. di servizi:

- 1) può esprimere il proprio assenso;
- 2) può esprimere il proprio motivato dissenso;
- 3) se ne esistono i presupposti, può subordinare il proprio assenso all'accoglimento di specifiche modifiche progettuali e in questo caso la procedura può proseguire solo se sono recepite le indicazioni espresse dalla Regione.

Si rammenta infine che, nella prima riunione della conferenza, qualora non già disciplinato da apposito regolamento, le pubbliche amministrazioni coinvolte devono stabilire il termine entro cui è possibile pervenire ad una decisione, comunque mai superiore a novanta giorni, salvo i casi di sospensione dei termini previsti dall'art. 14 ter, comma 4 Legge n. 241/90. Successivamente alla prima riunione

possono esservi riunioni intermedie, a valenza istruttoria o per raggiungere l'intesa tra le Amministrazioni.

L'ultima riunione, da convocarsi nel rispetto dei tempi di conclusione fissati, è quella in cui si definiscono e si formalizzano la determinazione conclusiva della conferenza di servizi sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

#### Art. 8

(La fase di approvazione della variante)

La procedura prevista dall'art. 8 D.P.R. n.160/2010, come già in precedenza accennato, prevede esclusivamente la trasmissione del verbale di conclusione positiva della conferenza di servizi al Consiglio Comunale che si pronuncia nella prima seduta utile, senza indicare alcuna modalità per la partecipazione al procedimento da parte della comunità locale interessata.

In proposito, onde garantire a tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché ai portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto, il diritto di intervento, è necessario che dell'indizione della conferenza di servizi ne venga dato Pubblico Avviso, in analogia a quanto veniva posto in essere in vigore del D.P.R. n. 447/98, utilizzando comunque termini lievemente ridotti rispetto a quelli canonici delle varianti urbanistiche ordinarie, stante la specificità della procedura.

Al riguardo si ritiene di poter individuare il seguente modulo procedimentale.

L'Avviso Pubblico contenente le indicazioni sommarie del progetto presentato e dell'indizione della conferenza di servizi, compresa la data stabilita per la prima riunione, nonché il luogo ove saranno depositati in libera visione gli elaborati progettuali presentati (Segreteria Generale o altro ufficio) per 20 giorni consecutivi e la data di decorrenza di tale deposito, sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale per 20 giorni, tramite affissione di manifesti nelle principali vie cittadine e, per estratto, sul BUR del Lazio, qualora ritenuto necessario, e necessariamente su almeno un quotidiano.

Nel termine di ulteriori 20 giorni continuativi, successivi alla scadenza del termine di deposito, sarà possibile presentare osservazioni e/o opposizioni.

Tali opposizioni e/o osservazioni saranno sottoposte all'attenzione della conferenza di servizi durante il suo svolgimento e su di essi si pronuncerà definitivamente il Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto e della connessa variante urbanistica.

In relazione alle suddette previsioni di pubblicazione l'istanza di richiesta di convocazione della conferenza di servizi da parte dell'interessato, ovvero la richiesta di attivazione della procedura, contestualmente alla comunicazione dell'avvio del procedimento, sarà pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale.

L'approvazione del progetto e della connessa variante diviene esecutiva con la pubblicazione della delibera stessa o di apposito avviso all'Albo Pretorio e sul BUR del Lazio.

Tutte le spese derivanti e occorrenti per le attività connesse alla definizione della variante urbanistica ex art. 8 DPR n. 160/2010 (copie elaborati, pubblicazioni, manifesti, BUR Lazio, ecc.) saranno interamente a carico del richiedente, così come saranno a carico dello stesso le spese di istruttoria la cui entità che sarà determinata dall'Amministrazione Comunale con apposito atto. Le suddette spese di istruttoria potranno essere adeguate con provvedimento della Giunta Comunale.

Si sottolinea l'opportunità che la delibera consiliare di approvazione contenga specifiche clausole volte a tutelare l'interesse pubblico a che l'impresa richieda poi effettivamente, in tempi certi, i necessari permessi per la realizzazione d'intervento assentito e l'Amministrazione Comunale possa garantire, in caso di mancata realizzazione del progetto, la decadenza della variante urbanistica connessa al progetto approvato.

A tal fine tale delibera consiliare dovrà prevedere obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti dal Consiglio Comunale.

Tali clausole potranno essere poi incluse nell'eventuale convenzione da sottoscrivere, ad esempio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora presenti, o per l'erogazione di finanziamenti o benefici.

Altro aspetto da tenere in debita considerazione riguarda la diversa ipotesi in cui il manufatto realizzato non sia conforme al progetto approvato (A), ovvero in cui la realizzazione della struttura sia rimasta incompleta (B).

#### A) Realizzazione di un impianto diverso:

Nel caso di realizzazione di un impianto in totale o parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero del titolo unico, si applicano le disposizioni del D.P.R. n. 380/2001.

E' opportuno evidenziare anche un'ultima variabile, consistente nell'utilizzo difforme, in tutto o in parte, del manufatto rispetto al progetto di investimento presentato al SUAP e assentito in variante.

Nella prassi si possono considerare almeno tre diverse fattispecie:

- la titolarità dell'impianto e dell'attività (ad esempio in caso di cessione del titolo autorizzatorio o del ramo d'azienda) e la sua effettiva messa in esercizio, una volta realizzato l'impianto, ovvero la sua eventuale riconversione produttiva, con relativi riflessi occupazionali, non rileva assenso della Regione Lazio. Viceversa, in caso di eventuale riconversione produttiva che richiede secondo le norme vigenti nuove e diverse autorizzazioni in relazione alla nuova attività e alla diversa destinazione, rileva l'assenso della Regione Lazio secondo le procedure dell'art. 8 del D.P.R. n.160/2010. Fermo restando che in quest'ultima fattispecie potrebbero trovare applicazione le previsioni di cui all'art. 14, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 come introdotto dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. Sblocca Italia).

- se sono state sottoscritte convenzioni diverse, ad esempio per l'uso di aree e servizi pubblici e per l'erogazione di finanziamenti o benefici (dove consentiti) e tali convenzioni impongano determinate attività e determinati livelli occupazionali, allora potranno essere attivate le sanzioni ivi previste (ad es. ritiro o restituzione dei finanziamenti, decadenza dall'assegnazione dell'area).

In conclusione, la migliore tutela per l'Amministrazione comunale sembra essere quella di verificare a fondo la conformità del progetto alle norme vigenti prima di avviare la procedura di variante, e di circoscrivere al massimo le nuove possibili utilizzazioni dell'area, imponendo un termine certo per la messa in funzione dell'impianto produttivo.

#### B) Mancata ultimazione dell'impianto:

La mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti dal permesso di costruire, ovvero del titolo unico, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

In presenza di convenzione urbanistica stipulata, in quanto non per tutti gli interventi ne ricorre la necessità, contestualmente all'autorizzazione può opportunamente prevedere tutte le cautele e tutele richieste dal Comune, in caso di inadempimento degli oneri previsti dalla normativa urbanistica, e per la loro attivazione ci si comporterà non diversamente da ogni altra convenzione urbanistica.

Sembra, inoltre, possibile legare la variante, in sede di pianificazione comunale del territorio, a una finalità produttiva di pubblico interesse, con la possibilità di procedere ad esproprio dell'area per affidare la realizzazione del progetto ad altri proponenti in caso di mancata ultimazione dell'impianto; in ogni caso i manufatti realizzati, vigente la variante e in conformità al progetto approvato, restano legittimi, qualunque cosa succeda dopo, e dovranno pertanto essere indennizzati in caso di esproprio.

### Art. 9

(Presentazione delle istanze)

Le istanze degli interessati ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 dovranno essere presentate per il tramite del SUAP al Dirigente del Servizio dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio esclusivamente per Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: [suapcomunecerveteri@pec.it](mailto:suapcomunecerveteri@pec.it)

### Art. 10

(Termini di conclusione del procedimento)

Relativamente all'istanza ex art. 8, comma 2, D.P.R. n. 160/2010 che prevede che gli interessati possano chiedere tramite il SUAP **all'ufficio comunale competente** per materia di pronunciarsi sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti, con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, i termini sono di 30 giorni.

Relativamente all'iter procedimentale definito nel presente documento ai fini dell'approvazione di progetto secondo le previsioni dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010, i tempi di conclusione del procedimento sono stabiliti come segue:

- 1) verifiche di ammissibilità del progetto presentato ai fini del rispetto dei requisiti indicati all'art. 8, comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 e di quanto contenuto nel presente documento per l'attivazione della procedura di variante in questione, ivi compresa l'eventuale adozione dell'atto di assenso dell'Amministrazione di cui all'art. 2: 60 giorni dalla richiesta di attivazione del procedimento;
- 2) esame del progetto nell'ambito della conferenza di servizi da parte dei soggetti coinvolti e approvazione dello stesso, compresa la connessa variante urbanistica: 180 giorni dalla data di convocazione della prima seduta della conferenza di servizi, di cui 90 per gli effettivi lavori della conferenza stessa;
- 3) pubblicazione all'Albo Pretorio e sul BUR del Lazio della delibera consiliare di approvazione del progetto e della connessa variante urbanistica ovvero dell'avviso di avvenuta adozione della suddetta delibera di approvazione: 30 giorni dall'adozione della delibera di approvazione.

I termini di cui ai punti 1) e 2) possono essere sospesi, rispettivamente ai sensi dell'art. 2, comma 7 dell'art. 14-ter, comma 8 della Legge n. 241/90, per l'acquisizione di elaborati e documenti integrativi che si rendessero necessari.

Resta inteso che, diversamente da quanto previsto dalla precedente normativa di cui al D.P.R. n. 447/98, ora abrogata, il responsabile del procedimento competente non dovrà provvedere:

- a) al rigetto dell'istanza e del progetto di espansione dell'attività produttiva presentato in contrasto con lo strumento urbanistico comunale;
- b) alla verifica preliminare (prima dell'avvio del procedimento di variante) della conformità del progetto alle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, requisiti che saranno invece verificati nell'esame del progetto nell'ambito della conferenza di servizi;

#### Art. 11

(Specificazioni in rapporto alla legislazione regionale e statale)

Lo spirito del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 è chiaramente nel senso della comparazione ed equa ponderazione di due fondamentali principi, quello dello sviluppo socio-economico da un lato e quello della programmazione e della pianificazione comunale e sovracomunale dall'altro.

In relazione, invece, alle norme di tutela paesaggistica, gli eventuali interventi interessanti le fasce costiere e quelle di rispetto dei corsi d'acqua, ecc., dei boschi e dei beni indicati nel PTPR, devono uniformarsi e risultare compatibili con quanto in merito fissato dalle N.T.A. dello stesso PTPR, adottato con D.G.R.L. n. 556 del 25/07/20017 e n. 1025 del 21/12/2007.

#### Art. 12

(Specificazioni particolari)

Sono necessarie alcune specificazioni relative a casi particolari che potrebbero presentarsi, al fine di definire una omogeneità di orientamento nelle scelte da effettuare a cura dei proponenti e nelle conseguenti determinazioni da adottare a cura del Dirigente a cui fa capo il Servizio Urbanistica, quale responsabile delle attività di supporto prestate al SUAP.

Un primo tema di particolare interesse riguarda la richiesta di interventi in aree tipizzate, nello strumento urbanistico vigente, come aree a servizi pubblici. A riguardo, visto che la richiesta riguarda essenzialmente un mutamento di destinazione, risulta evidentemente necessario verificare se, ai sensi della vigente legislazione, il vincolo di destinazione apposto risulta vigente o scaduto (trascorsi cinque anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale).

Nel caso in cui il vincolo di destinazione urbanistica a servizi pubblici sia efficace la proponibilità della variante è subordinata alla preventiva verifica del dimensionamento dello strumento urbanistico generale (a cura del competente ufficio comunale) rispetto agli standard previsti per legge. Nell'ipotesi invece di vincolo di destinazione urbanistica scaduto, è possibile richiedere la variante previa verifica della "tenuta" dello strumento urbanistico generale vigente in rapporto agli standard previsti per legge.

Tenuto conto del significato generale, in termini urbanistici, dell'art. 8 del DPR 160/2010, si ritiene necessario precisare ulteriormente il contenuto progettuale e procedurale in relazione alle Opere di Urbanizzazione, qualora necessitino ovvero sia vincolante la relativa realizzazione.

Premesso che la legge impone la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria (OO.UU.P) a totale carico dei proponenti e che, come già detto, qualora ne ricorra il caso, è da ritenersi opportuna la individuazione (e cessione gratuita) delle aree per Urbanizzazioni Secondarie, giova in questa sede chiarire il meccanismo operativo legato alla valutazione di tali opere, che deve essere definito in sede di progetto tramite computo metrico estimativo (definito applicando l'ultimo elenco prezzi regionale).

Si tratta quindi di verificare la consistenza delle OO.UU.P esistenti in riferimento all'area interessata dalla proposta, esplicitandone lo stato di efficienza e di sufficienza rispetto all'intervento previsto. Con riferimento a questo, vanno definite, di massima, le eventuali opere da realizzarsi (o da completarsi o a potenziarsi) e vanno valutati i relativi costi in un'apposita relazione finanziaria.

E' evidente che le opere interne all'intervento non sono ricomprese nelle opere di urbanizzazione in questione e pertanto il costo delle stesse risulta inessenziale al fine delle valutazioni in argomento.

I costi delle Opere di Urbanizzazione Primaria (OO.UU.P) da realizzarsi verranno scomputati dalla relativa quota degli oneri da versare al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 10 e seguenti del DPR n. 380/2001, ovvero del titolo unico ex art. 7, comma 6 del DPR n. 160/2010, secondo le aliquote relative alle tabelle per le OO.UU.P. Nel caso non vi siano costi relativi a tali realizzazioni, verranno corrisposte globalmente le aliquote previste dalle tabelle comunali.

In tutti i casi ove le Opere di Urbanizzazione Primaria (OO.UU.P) da realizzarsi superino il valore degli oneri di urbanizzazione, queste dovranno comunque essere realizzate integralmente dal proponente e lo stesso dovrà corrispondere al Comune la sola quota relativa al costo di costruzione (ove dovuto). Analogo discorso vale per le Opere di Urbanizzazioni Secondaria (OO.UU.S), le aree andranno reperite e cedute gratuitamente e, nel caso in cui le opere vengano assunte (in tutto o in parte) direttamente dal proponente, i relativi valori di costo saranno scomputati dal calcolo della relativa quota da corrispondere al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, ma in questo caso fino alla concorrenza totale dell'importo dovuto.

Tali condizioni dovranno essere definite preventivamente al rilascio del permesso di costruire.

Per gli interventi di tipo turistico e per quelli di tipo alberghiero, al posto delle quantità di OUS di cui si è detto in precedenza (10% di Superficie territoriale), trattandosi di strutture a valenza terziaria e direzionale, dovranno essere reperite e cedute le quantità di cui al secondo comma dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero mq 80 ogni mq 100 di superficie utile a realizzarsi, di cui almeno il 50% destinate a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122.

Nel caso di ampliamento di strutture preesistenti, tali quantità dovranno essere parimenti garantite, almeno con riferimento alla parte in ampliamento.

Un altro caso di particolare rilievo è costituito dai piccoli interventi ove non si ritenga significativa la cessione delle aree per le OO.UU.S o, per comprovata mancanza di superfici, le stesse non possano essere reperite in contiguità. E data facoltà all'Amministrazione Comunale di valutare, ed eventualmente ricorrere, alla monetizzazione delle stesse esclusivamente per i piccoli interventi.

### Art. 13

(Individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi)

L'art. 2 del previgente D.P.R. n. 447/1998 disciplinava l'individuazione delle aree da destinare a insediamenti produttivi con ricorso alla variante secondo la normativa regionale vigente, d'intesa con le amministrazioni eventualmente interessate.

Il D.P.R. 160/2010, che ha abrogato il D.P.R. n. 447/98 a decorrere dal 01/10/2011, non ha disciplinato l'individuazione delle suddette con una specifica previsione di semplificazione procedimentale analoga al previgente art. 2 del D.P.R. n. 447/98.

E' da escludere, quindi, che anche per tale fattispecie possa applicarsi l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, che invece disciplina esplicitamente singoli e specifici interventi e comporta, come già ampiamente chiarito, una variante di tipo "puntuale".

Il legislatore statale non ha, evidentemente, ritenuto di dettare una specifica disciplina semplificatoria di raccordo con gli strumenti urbanistici, relativamente all'ipotesi di individuazione di aree per insediamenti produttivi.

Ciò premesso, si ribadisce che si deve ricorrere a questo tipo di varianti urbanistiche, cosiddette "**ordinarie**", quando si ha l'esigenza di variare gli strumenti urbanistici per rispondere a più istanze di natura economico-produttiva, mentre si può ricorrere alle varianti "**puntuali**" su un solo progetto, quando si ha esigenza di soddisfare singole e circoscritte istanze.

Il procedimento speciale ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010 non può in ogni caso essere utilizzato in via ordinaria ai fini della pianificazione urbanistica, ma solo in via eccezionale, per affrontare situazioni che i normali strumenti urbanistici non sono in grado di risolvere.

#### Art. 14

(Raccordi con l'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010)

Per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva, al di fuori della procedura descritta nel presente documento, finalizzata esclusivamente all'acquisizione della compatibilità urbanistica del progetto presentato, rimane competente il responsabile del SUAP attraverso l'attivazione di un separato procedimento ex art. 7 D.P.R. n. 160/2010 parallelo a quello urbanistico ovvero di un procedimento unico da espletarsi congiuntamente a quest'ultimo, di concerto con il Dirigente a cui fa capo il Servizio Urbanistico, ovviamente con i necessari accordi, avuto riguardo che in relazione a quanto riportato agli artt. 8 e 12 che precedono, il titolo abilitativo previsto per la sola realizzazione dell'impianto è il permesso di costruire, che comunque può anche essere conglobato nel "titolo unico" per la realizzazione dell'impianto e per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 7 comma 6 del D.P.R. n. 160/2010. E' fatta salva la casistica in cui l'autorizzazione all'esercizio dell'attività è di esclusiva competenza regionale, nel qual caso si applica la procedura separata.

\*\*\*\*\*