




Al Dirigente
P.F. Liberalizzazione e semplificazione
delle attività di impresa

e p.c. Al Dirigente
Servizio attività normativa e legale e
risorse strumentali

Al dirigente
P.F. Urbanistica, paesaggio ed
informazioni territoriali

Al dirigente
P.F. Consulenza giuridica in materia di
edilizia e urbanistica

LORO SEDI

 **Regione Marche – Giunta Regionale**
A00: Registro Unico della Giunta Regionale

ID: 8000495 | 19/12/2014 | ANC

Risposta alla Vs
ID_7797377_AIA del 24/10/2014

OGGETTO: DPR 160/2010 - Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n.160 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive – art. 8 – procedura in variante Possibile applicazione normativa SUAP sul procedimento – Indice calcolo insufficienza aree per insediamenti produttivi – art. 11 l.r. 22/2011- Alternativa SUE art. 5 Sportello unico per l'edilizia DPR 6/6/2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Il dirigente della p.f. Liberalizzazione e semplificazione delle attività di impresa sottopone a questa struttura alcuni quesiti sollevati al tavolo SUAP da un Comune riguardo all'ambito di applicazione del procedimento previsto dall'articolo 8, comma 1, del dpr 160/2010.

In particolare i quesiti sono così riassumibili:

- a) se possa rientrare tra i criteri in base ai quali un Comune verifica l'insufficienza della individuazione delle aree destinate all'insediamento di attività produttive da parte dello strumento urbanistico ai fini dell'attivazione del predetto procedimento il divieto previsto dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile");





- b) se possa usufruire del predetto procedimento di cui al citato articolo 8 un'impresa già costituita che chiede un trasferimento o un ampliamento dei locali o una impresa di costruzioni che edifichi immobili a destinazione produttiva, artigianale o di servizi con la finalità di alienare o affittare tali immobili ad altre imprese;
- c) se un'istanza presentata da una impresa di costruzioni per la edificazione di immobili a destinazione residenziale debba essere acquisita al SUAP o allo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 1-bis del dpr 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- d) se, qualora la variante urbanistica di cui al procedimento previsto dal citato articolo 8 riguardi anche aree di proprietà comunale, l'ente debba deliberare in merito alla disponibilità delle aree prima di procedere eventualmente alla variante con la procedura semplificata.

Al riguardo, circa il quesito sub a) si osserva quanto segue.

L'articolo 8, comma 1, del dpr n.160/2010 prevede che "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 dei servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e altre normative di settore, in seduta pubblica" e "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 sottoposto alla votazione del Consiglio comunale nella prima seduta utile". Ai fini di dar luogo al procedimento cosiddetto in variante di cui al citato articolo 8 del dpr 160/2010 occorre quindi che venga previamente valutata l'insufficienza delle aree con destinazione ad impianti produttivi individuate nello strumento urbanistico dell'ente. Tale valutazione non può che effettuarsi prima di tutto in relazione alle previsioni e ai limiti generali stabiliti nei piani urbanistici vigenti.

La insufficienza di aree destinate ad impianti produttivi va valutata poi, come risulta anche dalla copiosa giurisprudenza in materia, avendo riguardo al singolo progetto presentato e alla specifica idoneità e congruità delle aree esistenti in relazione al progetto stesso.

In particolare ai fini della predetta valutazione va tenuto conto pertanto anche di quanto stabilisce l'articolo 11, comma 1, lettera a), della l.r. 22/2011, secondo cui "non possono essere adottati nuovi PRG o varianti al PRG vigente, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola dei Comuni, qualora questi non abbiano completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica". E dal momento che l'articolo 8 fa "salva l'applicazione della relativa disciplina regionale" e l'articolo 11 statuisce espressamente che il divieto da esso disposto vada rispettato anche "con il procedimento gestito tramite lo sportello unico delle attività produttive" deve ritenersi divieto non derogabile mediante il procedimento di variante. Ciò non toglie peraltro che questo sia solo uno degli elementi da considerare ai





fini della valutazione complessiva della insufficienza e della disponibilità di aree per insediamenti produttivi.

Circa il quesito sub b), va rilevato che il citato articolo 8, comma 1, del dpr 160/2010 prevede che il procedimento semplificato di variante al PRG si avvii sull'istanza di un'impresa che abbia ad oggetto la realizzazione di un impianto produttivo, vale a dire di un immobile la cui costruzione sia condizione e mezzo diretto e necessario per lo svolgimento dell'attività produttiva dell'impresa stessa.

Potrà quindi usufruire del procedimento semplificato in variante anche l'impresa che faccia istanza per il trasferimento o l'ampliamento di immobili già utilizzati e da utilizzare per la propria attività produttiva.

Non può usufruirne invece l'impresa edile che intenda costruire o modificare o ampliare immobili con la semplice finalità di alienarli o locarli eventualmente poi ad altre imprese per l'esercizio della loro attività produttiva.

Circa il quesito sub c), tenuto conto anche della norma richiamata sub b), va ritenuto che l'istanza presentata da una impresa di costruzioni per la realizzazione di un immobile a destinazione residenziale debba essere acquisita dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5 del dpr 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Si ricordi anche che l'articolo 4, comma 6, dello stesso dpr 160/2010 prevede in generale che: "salva diversa disposizione dei comuni interessati e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva."

Circa il quesito sub d), si ritiene che, dal momento che l'istanza per l'attivazione del procedimento di cui al citato articolo 8, comma 1, deve essere fatta dal soggetto sia pubblico che privato che abbia la disponibilità dell'area oggetto dell'eventuale intervento in variante, anche nel caso in cui il soggetto interessato sia un Comune questi debba preliminarmente acquisire la proprietà o comunque la disponibilità dell'area stessa.

IL DIRIGENTE DELLA P.F.
(Paolo LONDRILLO)

PER IL COMITATO TECNICO
(Avv. Galileo Omero MANZI)

IL DIRIGENTE DELLA P.F.
CONSULENZA E BUR
(Antonella NOBILI)

(Prof. Giorgio PASTORI)

(Prof. Barbara RANDAZZO)

FC

