

**ALLEGATO A alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013**

Linee guida e criteri per l'omogenea redazione della convenzione ed indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 31.12.2012, n. 55.

Il DPR 07.09.2010, n. 160, recante "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazione dalla L. 06.08.2008, n. 133", ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal DPR 447/1998.

In ordine all'individuazione di "beni e servizi" ricadenti nell'ambito di applicazione del nuovo Regolamento, si evidenzia che l'articolo 1, comma 1, lett. i) 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"*. Tale previsione si pone in continuità con quanto previsto dal previgente DPR 447/1998 all'art. 1, comma 1 bis (introdotto dall'art. 1, DPR 07.12.2000, n. 440).

L'art. 2, comma 4, DPR 160/2010 esclude dall'ambito di applicazione del regolamento *"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, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli artt. 161 e seguenti del D.Lgs. 12.04.2006, n. 163"*.

Il medesimo art. 2, comma 1, 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 D.Lgs. 26.03.2010, n. 59"*.

Al fine di semplificare, sia per la pubblica amministrazione che per le imprese, l'applicazione dell'istituto sotto il profilo urbanistico, il Capo I della L.R. 55/2012 disciplina i procedimenti di sportello unico per le attività produttive di cui al citato DPR 160/2010, individuando tre diverse fattispecie di interventi:

- la prima categoria (art. 2, L.R. 55/2012) riguarda gli interventi indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative comunitarie, statali, regionali e, comunque, non innovativi dell'immobile per le loro limitate dimensioni (fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie

coperta), nonché gli interventi di modifica ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'art. 5, DPR 447/1998 ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate. Tali interventi, che non configurano variante allo strumento urbanistico generale, sono soggetti al titolo abilitativo previsto dal DPR. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- la seconda categoria (art. 3, L.R. 55/2012) comprende gli interventi da configurare come derogatori allo strumento urbanistico, ovvero gli ampliamenti di attività produttive esistenti in difformità allo strumento urbanistico (compresi impianti tecnologici e strutture di servizio qualora superino i limiti di cui all'art. 2) entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque in misura non superiore a 1500 mq., oltre al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati all'interno del medesimo lotto, sempre mantenuto entro tali limiti. Tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7, DPR 160/2010 previo parere del consiglio comunale da rendersi entro 60 giorni decorsi i quali si intende reso in senso positivo;
- la terza categoria (art. 4, L.R. 55/2012) riguarda l'ipotesi più nota di sportello unico, ovvero l'intervento relativo all'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico. In tale ipotesi, oltre a non essere posti limiti agli ampliamenti, e/o realizzazione di nuovi impianti produttivi, è prevista una procedura semplificata in termini di tempi.

L'art. 5, L.R. 55/2012 prevede che la realizzazione degli interventi di edilizia produttiva in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento.

In via preliminare è necessario effettuare una precisazione per quanto riguarda l'ipotesi di silenzio-assenso prevista dal comma 2 dell'art. 3. Com'è noto, tale norma dispone che, trascorso il termine di 60 giorni, il parere da parte del consiglio comunale si intende reso in senso positivo; tuttavia proprio la mancanza di una determinazione espressa da parte del consiglio comunale può dar luogo a dubbi in ordine alla definizione del contenuto della convenzione. Per ovviare a ciò, si ritiene utile che tra la documentazione presentata dal proponente (istanza principale, elaborati grafici, planimetrie, relazioni tecniche, perizie, ecc.) figurino una proposta di convenzione per l'istruttoria da parte del responsabile SUAP il quale la valuterà ai fini del richiesto parere da parte del consiglio comunale. Qualora il consiglio non renda il suddetto parere entro il termine previsto, la proposta come formulata dal responsabile SUAP sarà pertanto considerata approvata.

Il comma 2 dell'art. 5 prescrive, altresì, per gli interventi di cui all'art. 3, che la convenzione preveda il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento della destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva; il relativo vincolo va trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. Si precisa che gli interventi eseguiti in violazione del divieto di cui al comma 2 dell'art. 5 sono assimilabili a quelli eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso e pertanto trovano applicazione le sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001.

Infine, non è superfluo rammentare che la deroga viene concessa in relazione ad una specifica attività imprenditoriale, con riferimento alla quale vengono svolte in sede di SUAP le relative considerazioni ai fini dell'istruttoria; conseguentemente la deroga è vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva.

Per gli interventi di cui all'art. 4 in variante allo strumento urbanistico generale, la convenzione deve prevedere la decadenza ad ogni effetto della variante ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. Ai sensi dell'art. 4, comma 7, L.R. 55/2012, la proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori. Si ritiene infatti conforme alla *ratio* dell'istituto che la variante produca effetti finalizzati alla realizzazione di quel singolo progetto e che il mancato inizio dei lavori per qualsiasi motivo nel termine previsto dalla norma, comporti la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente.

Infine, sempre per gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, nei casi in cui l'insieme degli interventi stessi comporti un impatto rilevante sul territorio, è possibile che il comune richieda ai soggetti attuatori un ulteriore contributo o particolari opere aggiuntive. Tuttavia, tale pretesa non si deve sostanziare in prelievi forzosi imposti nei confronti dell'attuatore ovvero nella realizzazione di opere in alcun modo connesse agli interventi da realizzare. A tal proposito, si precisa che le forme di garanzia per il rispetto degli impegni assunti devono in ogni caso essere proporzionate alla portata dell'intervento e alle specifiche circostanze e che, nell'ipotesi di fissazione di penale, essa deve essere calcolata con equità.

Ciò premesso, per tutti gli interventi di edilizia produttiva (artt. 3 e 4) è previsto che la convenzione definisca le modalità ed i criteri di intervento *"ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale"*. La convenzione dovrà quindi disciplinare in apposito

articolo i modi ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di mitigazione necessarie o ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini dell'idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale, opere descritte in dettaglio nella relazione tecnico-illustrativa dell'intervento e negli elaborati tecnici allegati alla convenzione medesima. La convenzione disciplinerà altresì le modalità di collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché eventuali ulteriori obblighi posti a carico dei soggetti attuatori.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, deve essere costituita da parte dei soggetti attuatori una cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 100% dell'importo di tutte le opere di urbanizzazione e di mitigazione e/o di eventuali altre opere poste a loro carico. Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si richiamano le definizioni ed i contenuti tecnici di cui all'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, lettera h, L.R. 11/2004, "definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria", che prevede, in particolare, che esse siano anche funzionali a garantire una migliore qualità della vita e qualità urbana dovendosi tradurre in servizi e aree che soddisfino "i criteri di fruibilità e accessibilità in funzione del soddisfacimento del carattere di prestazionalità". Ne consegue che, in sede di valutazione del progetto nonché di stesura della convenzione, riveste particolare importanza la qualificazione dello standard rispetto sia al fabbricato produttivo, sia in considerazione della situazione urbanistica delle aree circostanti.

Si raccomanda altresì al comune di vigilare in particolar modo sulle motivazioni per le quali è chiesto l'ampliamento: è necessario, infatti, che le esigenze sottese alla richiesta siano sempre debitamente documentate e adeguatamente motivate.

Si ricorda, a tal proposito, il carattere straordinario sia della procedura di deroga sia di variante, le quali, per loro natura, non ammettono applicazioni estensive o analogiche, richiedendo altresì una adeguata motivazione; poiché la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività, l'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento, dovrà anche argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti, tra cui l'interesse pubblico sia ad un corretto utilizzo del suolo sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.

In particolare, al fine di evitare episodi di speculazione nonché per assicurare l'integrale rispetto degli impegni assunti in relazione allo sviluppo dell'attività produttiva (nuove, assunzioni, mantenimento dell'attività ecc) e delle motivazioni ed i presupposti adottati nella richiesta di sportello unico, si ritiene opportuno che il comune nella convenzione preveda che qualora i soggetti attuatori o i propri aventi causa non rispettino i suddetti impegni, gli stessi siano tenuti al versamento di una somma, a titolo di penale, fatto salvo l'eventuale maggior danno e ferma restando l'eventuale applicabilità di ulteriori sanzioni amministrative.

Al fine di fornire un supporto tecnico-amministrativo alle amministrazioni comunali e, nel contempo, garantire uniformità di comportamenti nella redazione della convenzione sono stati predisposti due schemi di convenzione: uno per gli interventi di edilizia produttiva in deroga e uno per quelli in variante allo strumento urbanistico generale. Pur senza alterare i criteri informativi, è ovviamente riconosciuta ai comuni la facoltà di adattare e/o adeguare e/o integrare gli elementi contenuti nei predetti schemi in relazione all'oggetto specifico della proposta degli stessi.

Si sottolinea infine che ogni modifica legata al progetto edilizio e all'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico.

L'art. 6, L.R. 55/2012 prevede che i comuni, ai fini conoscitivi, istituiscano ed aggiornino un apposito elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4, indicando, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati. Il comma 2 del medesimo articolo prevede altresì che tale elenco sia trasmesso alla Giunta regionale, ai fini del monitoraggio sull'attuazione della legge. A tale scopo è stato predisposto un modello di scheda da compilarsi da parte del progettista, ad eccezione dell'ultimo campo, contenente l'indicazione dei dati necessari ai fini del monitoraggio da parte della Regione.

La scheda distingue le tre tipologie di intervento di edilizia produttiva di cui agli artt. 2, 3 e 4 (rispettivamente interventi che non configurano variante, interventi in deroga ed interventi in variante allo strumento urbanistico generale) richiedendo per ciascuno l'indicazione della superficie esistente e di progetto, nonché la percentuale di maggiorazione del volume.

Per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera a), "ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta" è richiesta l'indicazione della norma da cui discende l'obbligo di adeguamento.

Per gli interventi di cui all'art. 3 è chiesto di specificare se l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso. Ai sensi del comma 3, del citato art. 3 è chiesta altresì l'indicazione degli interventi effettuati fino al raggiungimento del limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1 (1.500 mq).

Per gli interventi di cui all'art. 4 deve essere indicata la destinazione di zona sia esistente che di progetto.

Infine, per tutti gli interventi di edilizia produttiva è prevista l'indicazione degli estremi della convenzione di cui all'art. 5, L.R. 55/2012; la compilazione di tale campo è a carico del comune.