

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante". Note esplicative. Capo I, articoli da 1 a 8.

[Trasporti e viabilità]

Indirizzata ai Signori Sindaci dei Comuni del Veneto; ai Signori Presidenti delle Amministrazioni Provinciali del Veneto; e, p.c. all'ANCI Veneto; all'Unione Province del Veneto

- Loro sedi -

Il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, recante *"Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n.133"*, ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R. n. 447/1998.

La nuova disciplina, in continuità con quanto previsto dal previgente DPR 447/1998, conferma il modulo dello "sportello" quale luogo di incontro fra amministrazione pubblica e imprese; il Suap è definito 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"*. (articolo2, comma 1, DPR 160/10).

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"*.

Si ricorda che tra le attività ricomprese nell'ambito di applicazione del DPR 160/2010 rientra l'attività di servizi di logistica, stoccaggio e movimentazione delle merci. A tal proposito, si coglie l'occasione per precisare che non essendo la destinazione d'uso logistica specificatamente disciplinata né da normativa statale, né da normativa regionale, è opportuno che siano i Comuni a regolamentare, tramite il proprio strumento urbanistico, tale destinazione e relativi oneri ed aree per servizi.

Sono invece esclusi dall'ambito di applicazione del DPR 160/2010, *"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 articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163"*.(articolo 2, comma 4 DPR 160/10). Si evidenzia che le ipotesi di esclusione sopra riportate sono espressamente disposte dalla norma e, come tali, di stretta interpretazione.

Il Capo I della legge regionale n. 55/2012 abroga la precedente disciplina regionale dello Sportello Unico (di cui al comma 7 bis 2 dell'articolo 48 della legge regionale n. 11/04, ai commi 4, 5 e 6 dell'articolo 7 della legge regionale n. 4/2008, all'articolo 2 della legge regionale n. 18/2006 e al comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale n. 23/2005) fornendo una trattazione sintetica, ma organica della materia ed introducendo varie novità. La principale di esse consiste nel venir meno della precedente distinzione tra Comuni privi di Piano di Assetto del Territorio e di Piano degli Interventi e Comuni invece dotati di tali strumenti.

Ciò premesso, si ritiene opportuno approfondire particolari aspetti problematici rilevati nel corso di quasi due anni dall'entrata in vigore della legge regionale n. 55/2012 al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e renderne uniforme l'applicazione. Si emana pertanto la seguente circolare in sostituzione delle precedenti le quali, pertanto, non trovano più applicazione.

Art. 1 - Finalità e oggetto.

1. Il presente capo, al fine di agevolare l'azione della pubblica amministrazione con particolare riferimento all'attività di impresa, detta procedure urbanistiche semplificate per il procedimento di sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui al 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, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

L'articolo si limita ad enunciare le finalità perseguite dalla normativa e, come tale, non presenta problematiche applicative. Si segnala che l'articolo in maniera imprecisa individua quale finalità solo l'agevolazione dell'azione della P.A., atteso che dal testo delle disposizioni contenute nel Capo in esame emerge chiaramente l'intento perseguito dal Legislatore regionale di semplificare l'applicazione dell'istituto sotto il profilo urbanistico, sia per la pubblica amministrazione che per le imprese. Ciò appare peraltro ovvio se solo si considera che il SUAP nasce proprio dall'esigenza di semplificazione delle procedure amministrative per il mondo imprenditoriale

Art. 2 Interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale

1. Non configurano variante allo strumento urbanistico generale e sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010 i seguenti interventi:

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;

b) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

L'ipotesi contemplata nell'articolo 2 riguarda gli interventi che non rappresentano una variante allo strumento urbanistico generale e cioè gli " *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*" e " *le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate*".

Tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010.

Com'è noto, tale norma prevede che le istanze, debitamente corredate dai documenti, dalle dichiarazioni e dalle attestazioni previste dalle vigenti normative di settore per lo specifico intervento, siano presentate in modalità telematica al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa precisando gli elementi mancanti e fissando un congruo termine per la presentazione delle integrazioni da parte dell'impresa richiedente. Decorso il termine di cui all'articolo 7, comma 1, DPR 160/2010 (30 giorni dal deposito della domanda formalmente completa, avvenuto con modalità telematica), in assenza di comunicazioni finalizzate a richiedere integrazioni all'impresa richiedente, l'istanza si intende correttamente presentata. Verificata la completezza della documentazione, il SUAP, entro i successivi trenta giorni, adotta il provvedimento conclusivo nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241; detto provvedimento è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento.

Resta ferma in capo al SUAP la possibilità di indire la conferenza di servizi nei termini di cui all'articolo 7, comma 3, del DPR 160/2010.

Art. 3 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale.

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa

un unico aggregato produttivo.

2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.

La seconda ipotesi presa in considerazione dalla normativa in esame è quella degli interventi che si configurano come derogatori allo strumento urbanistico, ovvero gli ampliamenti di attività produttive esistenti in difformità allo strumento urbanistico (tra cui rientrano gli impianti tecnologici e strutture di servizio qualora superino i limiti di cui all'articolo 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.

In relazione ad eventuali richieste di ampliamento di piazzali e/o parcheggi a servizio dell'attività, si ritiene che gli stessi possano rientrare nell'ambito di applicazione dell'articolo 3 purché siano realizzati entro i limiti dell'80 per cento della superficie fondiaria esistente riferiti al lotto su cui insiste il fabbricato produttivo, e comunque in misura non superiore a 1500 mq .

Si ricorda che l'applicazione del limite dell'80%, sia in termini volumetrici sia di superficie, va riferito al parametro autorizzato, secondo le modalità di calcolo stabilite dalle NTA dello strumento urbanistico esistente.

Gli interventi disciplinati dall'articolo in esame sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010 che prevede che le istanze, debitamente corredate dai documenti, dalle dichiarazioni e dalle attestazioni previste dalle vigenti normative di settore per lo specifico intervento, siano presentate in modalità telematica al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa precisando gli elementi mancanti e fissando il termine, ai sensi della legge 241/1990, per la presentazione delle integrazioni da parte del soggetto richiedente. Verificata la completezza della documentazione, il SUAP, entro i successivi trenta giorni, trasmette al Consiglio comunale l'esito favorevole della propria istruttoria ai fini dell'acquisizione del parere previsto dal comma 1 dell'articolo 3 legge regionale 55/12, oppure in alternativa, previa applicazione dell'articolo 10 bis della legge 241/1990, dispone l'esito negativo della stessa, esplicitando i motivi ostativi all'accoglimento ovvero esprimendo il diniego all'adozione del titolo richiesto per mancata o parziale integrazione della pratica entro i termini fissati. Resta ovviamente ferma la possibilità di indire, nei termini di cui all'articolo 7, comma 3 del DPR 160/2010, una conferenza di servizi il cui esito favorevole deve essere , parimenti, inviato al Consiglio comunale per l'espressione del previsto parere.

Il parere del Consiglio comunale deve essere reso entro 60 giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo. Per quanto attiene il termine entro cui il deve essere adottato il permesso di costruire si ritiene applicabile il comma 6 dell'articolo 20 del DPR 380/2001; pertanto il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dall'espressione del parere favorevole del Consiglio comunale.

Nel titolo rilasciato deve essere espressamente previsto che il rilascio dello stesso da parte del SUAP è subordinato al verificarsi - entro e non oltre 120 giorni dalla sua adozione, a pena di decadenza - della sottoscrizione della convenzione e dell'ottemperanza a tutte le condizioni e prescrizioni nella stessa fissate (trascrizione alla conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di destinazione d'uso e di non frazionamento dell'immobile nei primi due anni dal rilascio dell'agibilità, costituzione di apposita cauzione mediante polizza fideiussoria, ecc.), nonché della corretta corresponsione del pagamento del contributo di costruzione ex articolo 16 del D.P.R. 380/2001 secondo gli importi e le modalità fissati dal Comune. Per quanto riguarda le modalità ed i criteri per la redazione di tale convenzione si rimanda alle "linee guida" emanate con deliberazione di Giunta regionale 19 novembre 2013, n. 2045. In particolare, si ricorda che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 5, la convenzione prevede 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 e la trascrizione del relativo vincolo presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Qualora il Consiglio comunale, discostandosi dagli esiti favorevoli dell'istruttoria proposta, esprima parere negativo alla concessione della richiesta deroga, il Responsabile SUAP ne dà notizia all'interessato mediante preavviso di diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241/1990.

Preme evidenziare che, qualora l'intervento contrasti con una norma dello strumento urbanistico posta in essere in sede di adeguamento alle direttive di un piano di livello superiore (Piano di Area, Piano Ambientale ecc...), tale circostanza rende necessario valutare se detto intervento sia rispettoso della specificità e peculiarità del contesto e, pertanto compatibile con la conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzanti le aree sottoposte a particolare tutela da parte dei piani medesimi; il giudizio di compatibilità riguarda quindi sia la disciplina vigente sia quella normata tramite l'adozione di piani urbanistici ed ambientali con valenza superiore rispetto allo strumento urbanistico comunale, ed ai quali detto strumento urbanistico è tenuto ad adeguarsi. In tale caso si configura non un intervento in deroga allo strumento urbanistico generale, bensì una ipotesi di variante allo stesso e deve quindi seguirsi la procedura di cui al successivo articolo 4 al cui commento per brevità si rimanda.

Altra ipotesi di variante ai sensi del citato articolo 4 si configura qualora la richiesta di ampliamento, pur entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, riguardi una attività da bloccare o trasferire ai sensi dello strumento urbanistico generale. L'accoglimento dell'istanza infatti comporta una disciplina nuova e diversa da quella in vigore e richiede una congrua indicazione in ordine alle esigenze che hanno portato l'Amministrazione a discostarsi dalle proprie precedenti determinazioni.

Si evidenzia che la norma in esame è applicabile anche alle medie strutture di vendita già esistenti purché, per effetto dell'ampliamento richiesto, non superino la soglia dei 1500 mq.

Si rammenta che, in caso di opera o attività sottoposta anche ad autorizzazione paesaggistica, trovano applicazione il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e il Titolo V bis della legge regionale n. 11/2004.

Si ritiene altresì che tra le fattispecie disciplinate dalla norma in esame possa ricomprendersi la modifica degli indici stereometrici (ad esempio, altezza dei fabbricati, numero dei piani, ecc.). purché entro i limiti indicati al comma 1.

Si ricorda infine che con la procedura dello Sportello Unico non è assentibile un progetto relativo ad attività abusiva, per cui non è possibile sanare interventi relativi ad edifici che non siano stati mai legalmente riconosciuti sotto il profilo urbanistico.

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

1. Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni del presente articolo.

2. Ai fini di cui al comma 1 il responsabile SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e successive modificazioni, e alle altre normative di settore.

3. Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni. In caso di variante al piano di assetto del territorio intercomunale (PATI), fermo restando quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 6, in sede di conferenza di servizi va, altresì, acquisito il parere non vincolante dei comuni ricompresi nel PATI medesimo.

4. La conferenza di servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

5. La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

6. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. In caso di variante al PATI, l'approvazione è effettuata dal comune sul cui territorio ricade l'intervento, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

7. La variante decade ad ogni effetto 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. 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

L'articolo 8 del DPR 160 prevede un procedimento semplificato di proposta di variante agli strumenti urbanistici nel caso in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti. In tali casi 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.

In coerenza con il dettato normativo, l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico della proposta viene vagliata dal Responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, che, ove necessario, può chiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7, legge n.241/1990, l'integrazione della documentazione, affinché quanto oggetto di esame in sede di conferenza di servizi sia coerente con i contenuti evidenziati nel presente documento.

Il responsabile SUAP, antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi, deve verificare, tra l'altro, la sussistenza delle seguenti condizioni: mancanza o insufficienza di aree a destinazione produttiva; individuazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale e impraticabilità di soluzioni progettuali alternative, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali; legittimità degli edifici esistenti oggetto di intervento; commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche esigenze produttive prospettate nel progetto; conformità della documentazione tecnica presentata.

Il contrasto tra l'intervento progettato e gli strumenti urbanistici, al fine di valutare la percorribilità della procedura, va verificato anche nei confronti degli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati con riferimento ai quali si applicano le c.d. misure di salvaguardia.

L'articolo 4 della legge regionale 55/12 è volto a dettare una procedura snella e semplificata in termini di tempistica.

Entro 30 giorni dalla richiesta il responsabile SUAP convoca la conferenza a cui sono invitate tutte le Amministrazioni interessate; va obbligatoriamente acquisito il consenso dell'Ente preposto all'approvazione della variante. Ai sensi dell'articolo 14 ter, comma 8, della L. 241/90, la decisione della richiesta di eventuali integrazioni documentali al progetto presentato deve essere assunta in sede di Conferenza e conseguentemente trasmessa dal SUAP al richiedente; in questo caso, i lavori della conferenza sono sospesi e l'interessato avrà 30 giorni di tempo per presentare i documenti mancanti o carenti, dopodiché i lavori proseguiranno e si concluderanno sulla base degli elementi a disposizione.

Successivamente alla prima riunione possono essere indette riunioni intermedie, a valenza istruttoria, finalizzate a raggiungere l'intesa tra le Amministrazioni al fine della predisposizione del provvedimento finale da adottare in sede di conferenza decisoria; in ogni caso alla conferenza di servizi si applicano le disposizioni dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241/1990.

Gli elaborati da produrre in conferenza di servizi sono predisposti secondo quanto previsto dalle disposizioni regolamentari dei singoli Comuni e dalle specifiche norme di settore. Tra essi particolare importanza rivestono: la relazione tecnica illustrativa dalla quale devono emergere dettagliatamente le motivazioni aziendali che inducono la ditta alla realizzazione dell'intervento richiesto con riferimento particolare alla descrizione del tipo di attività e il ciclo produttivo svolto dalla Ditta e alla modifica o incremento o variazione dei processi produttivi in atto o previsti, all'incremento del personale dipendente; lo schema di convenzione tra le parti redatto in conformità alle linee guida e criteri dettati dalla Giunta Regionale; elaborato di progetto che illustri lo stato di fatto comprendendo tutte le aree limitrofe all'intervento stesso, gli edifici esistenti con le loro destinazioni d'uso, gli eventuali corsi d'acqua, le reti tecnologiche esistenti, il tutto a scala adeguata per la completa comprensione del progetto.

Si verifica una ipotesi particolare qualora l'intervento configuri variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: in tal caso, in sede di conferenza di servizi va, altresì, acquisito il parere non vincolante dei Comuni ricompresi nel PATI medesimo (trattasi quindi di parere obbligatorio, ma non vincolante).

Alla conferenza di servizi, oltre alle pubbliche amministrazioni competenti, sono convocati anche i soggetti proponenti il progetto. Tali soggetti partecipano ai lavori della conferenza senza diritto di voto. Inoltre, alla conferenza possono partecipare, sempre 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.

Il comma 4 della disposizione in esame rinvia alla fase di conferenza l'opportuna valutazione e l'eventuale richiesta, da parte dell'Autorità competente, di avviare la procedura di VAS. In sede di valutazione, dovrà considerarsi in particolare la consistenza dell'ampliamento e l'impatto rispetto alla pianificazione. Ad ogni buon conto, per quanto riguarda l'applicazione della disciplina in materia di VAS, si rinvia alla normativa vigente.

La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni; entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento

Per quanto attiene il termine entro cui il deve essere adottato il permesso di costruire si ritiene applicabile il comma 6 dell'articolo 20 del DPR 380/2001; pertanto il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dall'espressione del parere favorevole del Consiglio comunale

In detto titolo deve essere espressamente previsto che il rilascio dello stesso da parte del SUAP è subordinato al verificarsi - entro e non oltre 120 giorni dalla sua adozione, a pena di decadenza - della sottoscrizione della convenzione e dell'ottemperanza a tutte le condizioni e prescrizioni nella stessa fissate (trascrizione alla conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di destinazione d'uso e di non frazionamento dell'immobile nei primi due anni dal rilascio dell'agibilità, costituzione di apposita cauzione mediante polizza fideiussoria, ecc.), nonché della corretta corresponsione del pagamento del contributo di costruzione ex articolo 16 del D.P.R. 380/2001 secondo gli importi e le modalità fissati dal Comune. Per quanto attiene alle modalità ed ai criteri per la redazione di tale convenzione si rimanda alle "linee guida" emanate con deliberazione di Giunta regionale 19 novembre 2013, n. 2045.

Occorre infine evidenziare che l'esercizio della facoltà di cui è titolare il Comune di variare la propria strumentazione urbanistica in relazione a singoli progetti, presenta delicati aspetti ai fini di una corretta e razionale gestione del territorio. Sotto tale profilo, il ricorso alla procedura semplificata di approvazione delle varianti ai sensi dell'art. 4 non può quindi essere inteso come uno strumento idoneo a consentire che l'intervento proposto dall'impresa possa essere localizzato prescindendo dalle peculiari caratteristiche del territorio. Ciò in quanto la procedura in esame consente di ridurre i tempi del procedimento solo laddove quanto proposto sia meritevole di approvazione, ovvero allorché vi sia corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico sia ad un equilibrato ed ordinato uso del territorio sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.

Si ribadisce il carattere straordinario della procedura di variante, che non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo altresì una adeguata motivazione atteso che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività. In ordine alle motivazioni sottese alla richiesta di attivazione della procedura di Sportello Unico, si rinvia altresì a quanto esplicitato nell'allegato A della DGRV n. 2045/13 di approvazione delle "linee guida".

Le valutazioni compiute dall'amministrazione comunale nel senso sopra descritto devono essere espresse nella motivazione che accompagna l'indizione della conferenza di servizi, nel successivo provvedimento con cui è assunta la determinazione di conclusione del procedimento e nel provvedimento del consiglio comunale con cui è approvata la variante.

Qualora - sulla base di documentate necessità di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica o infrastrutturale - si renda assolutamente necessario, ai fini dell'ampliamento dell'attività produttiva, utilizzare aree contermini all'attività medesima e destinate a servizi dallo strumento urbanistico generale, dovrà essere verificato il rispetto del dimensionamento dello strumento medesimo, in rapporto al tipo di dotazione territoriale prevista, e dovranno essere attuati i necessari interventi di compensazione attraverso il reperimento, in aree limitrofe e ricomprese nell'ambito di intervento, di adeguati spazi con le medesime destinazione e funzionalità.

Si raccomanda particolare cautela qualora l'intervento per il quale sia richiesta l'attivazione dello Sportello Unico comporti il recupero di edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive. In tale ipotesi si rende necessaria una attenta valutazione sull'impatto che la nuova attività può determinare sul territorio agricolo.

Occorrerà, quindi, valutare preliminarmente la compatibilità dell'attività da insediare con la zona agricola e con le attività in essa già esistenti, nonché considerare le caratteristiche tipologiche dell'edificio da recuperare, consentendo l'insediamento delle sole attività coerenti con il territorio agricolo e il recupero dei soli edifici che, per tipologia costruttiva e materiali utilizzati, siano in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

L'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento dovrà quindi argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti, tra cui, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente e, nel contempo, al rispetto ed alla tutela delle peculiarità del territorio agricolo. Tra le attività che possono considerarsi idonee all'inserimento nel contesto territoriale agricolo si possono indicare, a mero titolo esemplificativo, quelle relative al settore dei servizi quali studi professionali, uffici, ristoranti.

Pare altresì utile ricordare che l'articolo 8 del DPR 160/2010 esclude espressamente dall'applicazione delle disposizioni di sportello unico in variante urbanistica le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (medie o grandi strutture di vendita).

Il comma 7 della norma in esame stabilisce la decadenza ad ogni effetto, salvo proroga, della variante ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione. La proroga per l'inizio lavori è concessa con provvedimento motivato del Consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente e non può essere superiore a dodici mesi. La relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori stessi.

In caso di decadenza, invece, il Consiglio comunale, con proprio provvedimento, deve prenderne atto. L'avvenuta decadenza della variante per mancato inizio dei lavori entro il termine normativamente previsto comporta il ritorno dell'area alla previgente disciplina urbanistica. In tale caso si ritiene che il provvedimento debba essere pubblicato ai fini della conoscenza.

Art. 5 - Convenzione.

1. La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, la convenzione deve anche prevedere il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva; a tali fini è istituito a cura e spese del richiedente un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

3. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, adotta, sentita la commissione consiliare competente, le linee guida e i criteri per l'omogenea redazione della convenzione di cui al presente articolo.

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

Il comma 2 del citato articolo 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. Come previsto dal comma 3 dell'articolo in esame, la Giunta regionale con deliberazione 19 novembre 2013, n. 2045 ha approvato le linee guida e i criteri per l'omogenea redazione della convenzione al cui contenuto, per brevità, si rimanda.

Art. 6 - Elenchi e monitoraggio.

1. A fini conoscitivi i comuni istituiscono ed aggiornano un apposito elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4, indicando, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati.

2. L'elenco di cui al comma 1 è trasmesso alla Giunta regionale, ai fini del monitoraggio sull'attuazione della presente normativa.

I comuni, ai fini conoscitivi, istituiscono ed aggiornano un apposito elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4, da trasmettere alla Regione ai fini del monitoraggio sull'attuazione della legge. Al fine di fornire un supporto tecnico-amministrativo ai Comuni in ordine ai dati da produrre, con la deliberazione di approvazione delle linee guida - DGRV n. 2045/13 - è stato altresì approvato un modello di scheda da compilarsi da parte del progettista - ad eccezione dell'ultimo campo - contenente l'indicazione dei elementi necessari.

Si sottolinea l'importanza delle informazioni richieste in quanto necessarie per conoscere le modalità di attuazione delle disposizioni in esame e valutarne gli effetti. Pertanto, si sottolinea l'importanza di una puntuale osservanza degli adempimenti

previsti dalla norma.

Art. 7 - Norme transitorie.

1. Alle istanze presentate al SUAP prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la disciplina previgente, salvo che il richiedente, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, non faccia richiesta al responsabile SUAP di applicazione della normativa recata dal presente capo.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente capo si applica il DPR 160/2010.

Il comma 1 dell'articolo 7 disciplina i procedimenti in itinere alla data di entrata in vigore della legge. Tali procedimenti sono conclusi ai sensi della disciplina previgente, fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere l'applicazione della nuova normativa. Il termine per esercitare tale facoltà era fissato in trenta giorni dall'entrata in vigore della legge.

Il secondo comma, invece, richiama espressamente le disposizioni del DPR 160/2010 per tutti gli aspetti non disciplinati dalla Capo I della legge in esame.

Luca Zaia

(Approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 20 del 20 gennaio 2015, pubblicata in parte seconda, sezione seconda, del presente Bollettino, *ndr*)