

Prot. n. 163463
del 23 marzo 2011

OGGETTO: Intervento edilizio su di un immobile ad uso industriale ubicato in zona D1 di espansione non lottizzata.

Il Comune chiede se è possibile installare due silos, “necessari a potenziare l’attività già in essere, senza previsioni di aumenti di volumetria”, in un immobile ad uso industriale edificato prima della pianificazione urbanistica comunale e ubicato su di un’area “con destinazione di ‘D1-ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE’ nel vigente P.d.F.” non ancora lottizzata, anche in considerazione del fatto che l’area in cui si intendono realizzare i silos “è tutelata dalla fascia di rispetto provvisoria di un corso d’acqua, di cui all’art. 29 del P.P.A.R.”.

Si premette che in base a quanto disposto dalla [D.G.R. n. 769 del 27.6.2006](#) (pubblicata nel BUR n. 70 del 7.7.2006) questo Servizio “Territorio, Ambiente, Energia”, come tutti gli altri Servizi della Regione, deve esercitare la propria attività di consulenza agli Enti locali attraverso l’interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento a casi specifici.

Pertanto in termini di carattere generale e prescindendo dal caso specifico che ha dato origine al quesito, sul quale devono pronunciarsi i competenti Uffici del Comune, sulla questione prospettata si osserva quanto segue.

Nel parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [2.5.1988, prot. 82](#), che se pur datato è tutt’ora valido in quanto fa riferimento a principi generali del diritto urbanistico, si spiega, per i motivi ivi illustrati (vedi pagg. 2 e 3), che “la lottizzazione di un terreno a scopo edificatorio...consiste nell’assoggettamento di un’area, avulsa da aggregati abitativi, ad un processo di urbanizzazione, mediante la realizzazione, da un lato, di uno o più fabbricati destinati a residenza o a luogo di lavoro delle persone e, dall’altro, di un complesso di opere di urbanizzazione necessarie a soddisfare le più elementari esigenze di vita; pertanto, la caratteristica del fenomeno della lottizzazione discende...precipuamente dal disegno di conferire un nuovo assetto ad una porzione del territorio comunale, combinando insieme...impianti di solo interesse privato con impianti di interesse collettivo o pubblico, al fine di creare una nuova maglia di tessuto urbano(Cons.Stato, sez.V, 27.1.1978 n. 98, in Rass.Cons.Stato 1978,I,66;vedi anche:Cons.Stato, sez.V, 10.2.1978 n. 178, in Rass.Cons.Stato 1978,I,245)”.

Il Piano di lottizzazione non assume quindi valore indispensabile per il rilascio delle concessioni edilizie (vedi: Cons. Stato, sez V, 17.10.1980 n. 837, in Rass.Cons.Stato 1980,I,1336) essendo infatti necessario “quando si debba asservire per la prima volta all’edilizia un’area non ancora urbanizzata, che richieda pertanto la realizzazione di un sistema viario ed altre infrastrutture urbanistiche” (Cons. Stato, sez V, 20.4.1979 n. 185, in Rass.Cons.Stato 1979,I,553).

Il piano di lottizzazione, pur se previsto dallo strumento urbanistico generale, non è perciò necessario “quando l’intervento edilizio da realizzare, per le sue caratteristiche, non muta la natura della zona considerata e quindi, non portando alla creazione di un nuovo aggregato abitativo, non richiede la realizzazione di quell’insieme di opere di urbanizzazione in cui si sostanzia il piano di lottizzazione”.(fra le più recenti sentenze in materia, vedi: Cons.Stato, sez.V, 19.7.2001 n. 3993, in

Rass.Cons.Stato 2001,I,1675; Cons.Stato, sez.V, 12.10.1999 n. 1450, in Rass.Cons.Stato 1999,I,1627).

L'Amministrazione comunale per valutare se sia o meno necessario il previo piano di lottizzazione per l'intervento di che trattasi deve quindi accertare se esso altera o meno la situazione di fatto e di diritto della zona interessata e se richiede o meno la realizzazione di opere di urbanizzazione. In linea teorica si può affermare che di norma semplici interventi di recupero o di ammodernamento di edifici già esistenti in zone di espansione, siano essi residenziali o produttivi, non richiedono il previo piano di lottizzazione.

L'art. 29 delle NTA del PPAR sottopone gli ambiti provvisori di tutela dei "corsi d'acqua" alla "tutela integrale" di cui all'art. 27 delle medesime NTA e in essi vieta, fra l'altro, "gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45" (comma settimo e comma ottavo, lett. a).

L'art. 27 delle NTA del PPAR negli ambiti provvisori di tutela integrale vieta "ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti" (quarto comma, lett. a).

Il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale, in due pareri che ha espresso sull'argomento (parere [prot. 122 del 3/8/1992](#) e parere [prot. 135 del 19/7/1989](#)), nota che il divieto di "ogni nuova edificazione" e di "ampliamento degli edifici esistenti" stabilito dall'art. 27 delle NTA del PPAR nelle zone assoggettate a "tutela integrale" ai sensi del Piano stesso, "va letteralmente inteso e si riferisce quindi alla realizzazione o all'ampliamento dei solo 'edifici' propriamente detti" e che pertanto "è possibile sostenere che tale divieto non riguardi manufatti che 'edifici' non sono" (punto 2 del parere prot. 122/1992), fra i quali, secondo questa P.F., rientrano anche i silos destinati a contenere materiali o derrate (sulla definizione di "fabbricato o edificio" si veda l'art. 13, comma 1, lett. bb) del R.E.T.).

Fra le "opere tecnologiche" l'art. 45 delle NTA del PPAR include i "serbatoi ... e simili", e quindi in tale categoria potrebbero rientrare anche dei silos.

Tuttavia il successivo art. 60, primo comma, lett. 1c), esenta dall'applicazione delle prescrizioni di base del PPAR, e quindi anche dall'applicazione dal disposto degli artt. 27, 29 e 45 che hanno tale natura, fra gli altri "i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali", purchè "conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente".

Se le prescrizioni di base del PPAR non si applicano per gli interventi di ampliamento degli edifici industriali fino al 50% della loro superficie utile, a maggior ragione non si applicano per interventi consistenti nella installazione di impianti che non costituiscono ampliamento della loro superficie o del loro volume esistente, come nel caso di "silos".

Si fa infine notare che per la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, nonché per l'esecuzione di opere ad essi necessarie per ristrutturazione, ampliamento, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, può essere seguito il procedimento di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni (Sportello unico per le attività produttive) che, se necessario, può comportare anche la variazione dei vigenti strumenti urbanistici.

Si ritiene pertanto che sulla base dei predetti principi **Il Comune** debba accertare se possa essere assentita la realizzazione dell'intervento al quale si riferisce nel quesito.