



Oggetto: Osservazioni¹ alla variante al Regolamento urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 19/03/2018

Premesso che

Il Comune di Empoli ha adottato una variante al regolamento urbanistico finalizzata a ridefinire la disciplina degli ambiti urbani a destinazione produttiva (capo IV) e delle aree urbane inedificate (con esclusivo riferimento alle aree a verde privato art. 108).

Gli obiettivi della variante, riassunti nella deliberazione di avvio del procedimento (n°104 del 06/07/2016), prevedono:

- *“Promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate...”*
- *“Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi?”*
- *“Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio...”*
- *“Assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive...”*
- *“Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive”*
- *“Contenimento delle risorse idriche ed energetiche...”*

In particolare, nella relazione programmatica allegata, tra gli obiettivi e le azioni della variante si mettono in evidenza alcuni passaggi:

(Capitolo 2.1; art. 17 comma 3 lettera a)

- 1) *“La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni economiche, finanziarie e sociali, impone un cambiamento di rotta, in materia di governo del territorio delle “aree produttive” che recepisca le richieste volte all'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, oltre che la verifica degli spazi offerti per gli usi più tradizionali e diffusi sul territorio (artigianato e piccole imprese)”*

¹ Con il contributo della Direzione Legislazione Mercato dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili



- 2) *“In questa prospettiva, connotata da una forte componente strategica, è necessario creare condizioni di maggiore flessibilità anche in termini di offerta di spazi fisici e di funzioni ammesse all’interno di quelle parti di città destinate ad ospitare le attività economiche che si rinnovano”*
- 3) *“Nel consentire l’insediamento, in aree a destinazione produttiva, delle destinazioni commerciali, direzionali, ... si dovrà sempre verificare e assicurare una idonea dotazione di servizi (standards)”*

(Capitolo 2.4)

- 4) *“Si prevede di agire sulle destinazioni d’uso consentite articolandole in diverse categorie funzionali (F) con l’obiettivo di garantire un buon grado di compatibilità fra le singole attività (sia insediate che insediabili).”*

Si specifica poi che l’ammissibilità di insediamento di una funzione dovrà essere valutata in base ad una serie di fattori espressamente elencati, per lo più legati alle dotazioni e ai carichi urbanistici derivanti.

(Capitolo 3.4)

- 5) A seguito di una importante iniziativa promossa dall’Amministrazione Comunale, nel settembre del 2010, per comprendere come il tessuto imprenditoriale economico empolesse abbia affrontato la crisi economica e nel contempo per raccogliere proposte e suggerimenti, utili alla costruzione del secondo Regolamento urbanistico, sono emerse varie necessità, tra le quali:

“Una maggiore semplificazione e flessibilità della normativa edilizia ed urbanistica”

“Ampliare le destinazioni urbanistiche attualmente ammesse nell’area in cui è collocata la propria azienda, verso destinazioni di tipo direzionale e commerciale”

“Incrementare la disponibilità di aree a destinazione industriale/artigianale”

Considerato che

- Le misure contenute nella variante consistono, in sintesi, nella ridefinizione dei diversi ambiti e zone attraverso l’istituzione di nuove zone (es. ambito della logistica, zone



- per impianti produttivi singoli in territorio agricolo, ecc.) e l'integrazione della disciplina con l'indicazione delle destinazioni e degli interventi ammissibili.
- L'analisi del contesto economico preliminare, di cui al punto 1), ha focalizzato correttamente le dinamiche economico-produttive degli ultimi dieci anni che vedono repentine modifiche della domanda di beni e servizi.
 - Gli obiettivi strategici della variante, di cui ai punti 2) e 3), e la sua *ratio legis* appaiono chiari, netti, condivisibili ed inequivocabili e vanno nella direzione di un ampliamento delle destinazioni d'uso ammissibili e di una maggiore flessibilità dello strumento urbanistico, così come riportato in vari atti del procedimento di modifica.
 - Quanto sopra riassunto ai punti 1)-2)-3)-5), appare coerente con le recenti evoluzioni legislative apportate dal cosiddetto decreto legge "Salva Italia" (D.L. 201/2011 convertito in legge 214/2011) e con il D.L. 1/2012 ed in particolare con i seguenti articoli:

D.L. 201/2011 art. 31 co. 2 in relazione agli esercizi commerciali: "...costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali."

D.L. 201/2011 art. 34 co. 2 (liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex ante)

"La disciplina delle attività economiche è improntata al principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento comunitario, che possono giustificare l'introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto del principio di proporzionalità"

D.L. 201/2011 art. 34 co. 3 (liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex ante)

"sono abrogate le seguenti restrizioni disposte dalle norme vigenti:



a) Il divieto di esercizio di una attività economica al di fuori di una certa area geografica e l'abilitazione a esercitarla solo all'interno di una determinata area;

...

D.L. 1/2012 art. 1 lett. b

“sono abrogate le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti?”

Appare evidente l'intento del legislatore di affermare il principio generale, secondo il quale, sono vietati gli atti di programmazione che impongono limiti di qualsiasi genere all'insediamento di un'attività economica se non rientranti in quelli previsti dalle norme sopraccitate.

La stessa giurisprudenza ha ribadito tale principio affermando che “ *gli atti di programmazione territoriale non sono esenti dalle verifiche prescritte dalla direttiva servizi, per il solo fatto di essere adottati nell'esercizio del potere di pianificazione urbanistica, dovendosi verificare se in concreto essi perseguono finalità di tutela dell'ambiente urbano o del territorio, oppure perseguano la regolazione autoritativa dell'offerta sul mercato dei servizi attraverso restrizioni territoriali alla libertà di insediamento delle imprese*”²

² TAR Lombardia 2271/2013



La questione della compatibilità dei limiti imposti dagli atti di della pianificazione urbanistica con i principi in materia di liberalizzazione del mercato e della concorrenza e dai collegati provvedimenti legislativi che ne danno attuazione, involge tipicamente in un giudizio sulla proporzionalità delle limitazioni urbanistiche opposte all'autorità comunale rispetto alle effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio; esigenze che, per l'appunto, devono essere sempre riconducibili a motivi imperativi di interesse generale e non fondate su ragioni meramente economiche e commerciali, che si pongano quale ostacolo o limitazione al libero esercizio dell'attività di impresa che non deve comunque svolgersi in contrasto con l'utilità sociale.³

All'interno di tale quadro legislativo, giurisprudenziale e degli obiettivi di pianificazione del territorio vanno, pertanto, valutate nel merito le modifiche della variante adottata.

Osservazioni di carattere generale

Alla luce di quanto premesso e considerato, riconoscendo un ampliamento generale delle funzioni ammissibili, si osserva che la variante adottata contraddice nella sostanza quel principio di flessibilità più volte richiamato negli atti di avvio del procedimento, come suo elemento fondante, apportando delle modifiche/integrazioni sostanziali al vigente regolamento urbanistico, prestandosi, ad una rigida regolamentazione della disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili sulla quale, quindi, si sollevano anche delle perplessità di coerenza e legittimità in funzione dei principi sopraccitati di liberalizzazione delle attività economiche, con la conseguenza di ridurre, invece che favorire, la concorrenza e lo sviluppo produttivo ed economico del Comune, obiettivo finale della variante.

In particolare, le Norme Tecniche di Attuazione, a titolo esemplificativo dell'impianto complessivo, nell'ambito delle zone di espansione (D2/A art. 66.1 bis) con prevalente destinazione artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, prevedono ben 10 ulteriori "funzioni d'uso" all'interno delle quali sono elencate specifiche dettagliate degli "usi compatibili" che, così come formulate, determinano un contenuto prescrittivo. Si giunge a

³ Cons. di Stato Sez. IV n° 2026 04-05-2017



normare la categoria economica di attività che si può insediare come, ad esempio: sedi bancarie, calzolai, corniciai, ecc. Nella “Funzione F.1.2” (Artigianale, meccanica e tecnologica), ed in molti altri articoli delle NTA, si limita le superficie complessiva da destinare ad uffici amministrativi, a spazi comuni, a mense aziendali e ad alloggio del custode, ad un massimo del 10% della SUL. Si specifica poi, ulteriormente, tra gli usi compatibili, che l’attività produttiva deve essere artigianale solo di tipo meccanico o tecnologico e di trasformazione o di assemblaggio di prodotti.

Da questa breve disamina dell’articolato le perplessità sopra espresse e derivanti da un eccesso di normazione, si manifestano chiaramente, sia inerenti alla coerenza con i principi di flessibilità e di sviluppo economico, sia relative agli aspetti di legittimità giuridica, allorquando si giunge a limitare le possibilità di insediamento solo ad alcune categorie economiche⁴, esulando, oltretutto, dai contenuti caratteristici di un atto di pianificazione territoriale quale il Piano Operativo, previsti dall’art. 95 della L.R. 65/2014. Tali limitazioni non appaiono motivate, in alcun modo, né da un interesse generale superiore né tanto meno, da cause legate a carichi urbanistici dissimili tra diverse tipologie di attività economiche, trattandosi, comunque di funzioni d’uso di tipo artigianale. Con la stessa logica, la variante sembra intervenire limitando, ad un massimo complessivo del 10% della SUL⁵, le superfici massime ammissibili di alcune funzioni accessorie, ma essenziali rispetto all’attività principale, quali gli uffici, gli spazi comuni, la mensa, ecc.⁶; anche in questa fattispecie, apparentemente senza una legittima motivazione né legislativa né urbanistica entrando, in questo caso, addirittura nel merito dell’organizzazione e alla disposizione logistica delle funzioni interne all’azienda stessa.

⁴ Non è infatti specificato, in alcun modo, che si tratta di categorie esemplificative.

⁵ Il limite massimo del 10% appare, comunque, eccessivamente basso e, nel caso non dovesse essere accolta la richiesta di eliminazione di ogni limite percentuale, si ritiene che questo debba essere pari almeno al 40% della SUL.

⁶ Si ricorda che non si tratta di uffici legati ad una funzione d’uso principale “direzionale” e quindi potenzialmente generatrice di carichi urbanistici più elevati a causa della ricezione di clienti, ecc., rispetto ad una funzione d’uso produttiva, ma di uffici strettamente connessi all’attività principale produttiva, pertanto con carichi non dissimili da quest’ultima.



Ancora a titolo esemplificativo, nelle zone di espansione (D1/A art. 65.2) si pongono vincoli equiparabili. La lettura del disposto combinato delle funzioni F.1.1 (industriale e manifatturiera) e F.1.2 (artigianale, meccanica e tecnologica) sembrerebbe, inoltre, affermare che le attività industriali manifatturiere di “assemblaggio di prodotti” non siano insediabili nelle aree con funzione F.1.1 (industriale e manifatturiera) dato che tale “uso compatibile” non è esplicitamente menzionato, così come invece è stato fatto alla funzione F.1.2 (artigianale, meccanica e tecnologica) unitamente a quello di trasformazione e di produzione.

Questo articolo pone in evidenza ulteriori difficoltà di tipo interpretativo, sempre conseguenti alla volontà di eccedere nella normazione, risultando complesso comprendere secondo quale logica le attività di assemblaggio non rientrino tra le attività di produzione e quindi, cosa si intenda, ad esempio, con “attività di assemblaggio” o “attività tecnologiche”. Come dovrebbe essere considerato uno stabilimento del settore automotive, ove è tipica la presenza di una fabbrica di assemblaggio finale delle auto, nella quale si assemblano, appunto, le varie parti prodotte in altre industrie anche extranazionali? Dovrebbe essere considerato un “uso compatibile” di “assemblaggio” e quindi non insediabile nelle aree con Funzione F.1.1?

Infine, all’art. 71.2 (zone di completamento D6/C) nella Funzione F.5.2, tra gli usi compatibili si arriva, perfino, a limitare l’insediamento ad una sottocategoria economica quale quella dell’attività di interscambio merci solo per conto terzi.

In diretta conseguenza di tale impianto normativo derivano i vincoli imposti dalla cartografia in termini di localizzazione delle attività e delle funzioni. A titolo esemplificativo, nell’ ”Atlante delle aree oggetto di variante” – “Proposta di azzonamenti” (allegato C1), le cartografie delimitano nettamente, attraverso varie colorazioni, per ogni singolo intervento, sia che si tratti di piano attuativo o strumenti simili che di intervento diretto, le aree dove devono essere allocate le varie funzioni d’uso, talvolta anche nell’ambito di una singola attività economica o di un singolo stabilimento produttivo (produzione, direzionale, deposito, logistica, ecc.) entrando, nuovamente, nel merito dell’organizzazione funzionale interna alla



singola azienda e determinando tutte le criticità si qui esposte⁷. Ipotizzando la banale necessità di un'azienda di spostare i volumi riguardanti gli uffici in un'“area funzionale” diversa, rimanendo comunque all'interno della proprietà aziendale, dovrebbe chiedere una variante urbanistica?

Infine, si sottolinea che la Regione Toscana, in attuazione di quanto previsto dall'intesa Stato-Regioni-Enti locali del 20/10/2016⁸ sta predisponendo un nuovo regolamento per recepire le indicazioni statali. A tal fine è opportuno che sia prestata attenzione all'evoluzione normativa di tale recepimento per limitare il futuro impatto delle nuove definizioni sulle previsioni dimensionali dei piani.

Sintesi e conclusioni

In conclusione, al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati dalla variante e di evitare che quest'ultima, così come formulata, limiti drasticamente le capacità insediative nelle aree produttive, anche a causa di eventuali contenziosi originati sia da una accentuata interpretabilità giuridico-lessicale del testo normativo, sia da una dubbia legittimità di alcune previsioni, si ritiene indispensabile che l'impianto articolatorio venga alleggerito nel suo complesso, riducendo molto il livello di normazione attinente le “Funzioni d'uso” e gli “usi compatibili”, per esempio eliminando le limitazioni percentuali sugli uffici aventi funzione accessoria di un'attività produttiva o artigianale o di altro genere (F.1.1, F.1.2, F.1.3, ecc.), diminuendo il numero sia di “Funzioni d'uso” ammissibili e riconducendole, per la maggior parte, a quelle previste dalla L.R. 65/2014 e quindi in un ambito giurisprudenziale ormai consolidato, evitando terminologie difficilmente ascrivibili ad una chiara interpretazione o normativa (Funzione tecnologica, impianti tecnologici, artigianato di servizio, magazzini per arti e mestieri, terziario evoluto, assemblaggio prodotti, ecc.), sia di usi compatibili per le motivazioni fin qui riportate.

⁷ Si parte dal principio che le diverse funzioni individuate dai vari colori nella cartografia abbiano contenuto precettivo, altrimenti non avrebbe alcuna utilità o significato normativo averle prodotte.

⁸ Intesa con la quale è stato approvato il regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, co. 1 sexies del D.P.R. 380/2001



Osservazioni sull'articolato

➤ *Art.64 Disposizioni Generali*

Sono state inserite delle nuove disposizioni la cui collocazione nella parte delle “disposizioni generali” ne implica una sua applicazione a tutti gli ambiti e zone produttive. Tra queste norme si segnalano le seguenti:

1. Alloggio del custode (pag.2): rispetto a quanto previsto nel testo vigente, è ammessa in via generale la presenza di tale alloggio ma solo se destinato “a custode” e non, come previsto nel testo vigente, anche a “residenza del proprietario e/o conduttore” dell’attività produttiva. Gli strumenti urbanistici normalmente consentono che su un lotto di terreno compreso in “zona territoriale omogenea D” sia realizzata, unitamente ad un’unità immobiliare a destinazione produttiva (unità principale), anche un’unità immobiliare destinata ad abitazione del custode o del titolare dell’attività produttiva (unità, quindi, con funzione accessoria e strumentale rispetto a quella a destinazione produttiva). Ferme le limitazioni poste al fine di evitare la vendita o l’utilizzo frazionato di tale unità dell’attività produttiva, si ritiene che le nuove disposizioni siano più limitative ed è opportuno valutarne il loro ripensamento.
2. Verifica sussistenza opere di urbanizzazione primaria (pag.3): si prevede una specifica disciplina in merito alla verifica della sussistenza delle dotazioni per le opere di urbanizzazione primaria. In particolare, le disposizioni non sono chiare in quanto da un lato subordinano in via generale l’ammissibilità di alcuni interventi (nuova edificazione, sostituzione edilizia e cambi di destinazione d’uso) alla verifica della sussistenza delle dotazioni per opere di urbanizzazione primaria, dall’altro prevedono che tale verifica non sia richiesta per le aree comprese nei piani attuativi (previsti dal regolamento urbanistico) che abbiano già realizzato le dotazioni di verde e parcheggi pubblici e comunque in tutte le aree in cui è previsto il mantenimento della destinazione originaria. In primo luogo, si evidenzia l’opportunità di verificare la compatibilità di tali disposizioni con quelle contenute nella LR 65/2014 (con particolare riferimento ai contributi relativi ad opere ed impianti non destinati alla



residenza) e con, se esistente, l'eventuale regolamento comunale sulla disciplina degli oneri di urbanizzazione. In secondo luogo, si rileva la necessità che le norme sopra richiamate siano oggetto di maggiore specificazione in quanto la loro applicazione potrebbe dare origine ad interpretazioni discordanti.

3. Cessione aree/monetizzazione (pag.3): si prevede che nel caso in cui il soggetto attuatore dimostri di aver già provveduto alla cessione di aree per opere urbanizzazione primaria, riferibili al medesimo lotto urbanistico, sarà tenuto questo a reperire esclusivamente la quantità eccedente quella originariamente già ceduta. Se nell'Utoe di riferimento non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita risulti di scarsa utilità per le amministrazioni comunali, le quantità non cedute di opere di urbanizzazione primaria dovranno essere monetizzate. Le norme come formulate non si prestano ad una chiara interpretazione in quanto, innanzitutto, non si comprende se si faccia riferimento solo ad interventi diretti (quali quelli sopra indicati, ossia la nuova edificazione, la sostituzione edilizia, i cambi d'uso) o nell'ambito di interventi ricompresi nei piani attuativi. Inoltre, non si condividono parametri indicati per la quantificazione della monetizzazione ed, in particolare, quello riferito "all'incidenza dell'utilità economica acquisita per la mancata cessione" in quanto difficilmente determinabile in assenza di specifici criteri.

4. Applicazione norme del RU adottato (pag.3 e 4): si stabilisce che "gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia del Regolamento urbanistico e dalle presenti Norme sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento". La norma si ritiene che presenti dubbi di legittimità in quanto incide retroattivamente su situazioni legittimamente consolidate determinando un'ingiustificata lesione dei diritti acquisiti. La disposizione, inoltre, è in contrasto con la disciplina delle misure di salvaguardia ed in particolare con quanto contenuto nell'articolo 4 del vigente regolamento urbanistico rubricato "Salvaguardie e norme transitorie" con cui si prevede che "dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico e fino alla sua approvazione le relative disposizioni operano in salvaguardia con eventuale sospensione di ogni determinazione sui permessi a costruire in itinere per i quali non si sia già formato il silenzio assenso", fatte salve determinate ipotesi come indicate nel citato



articolo (es. permessi di costruire già rilasciati, ancorché non ritirati etc..). Il regolamento urbanistico e, quindi, anche la sua variante, acquistano efficacia dal momento dell'approvazione determinando la decadenza dei permessi a costruire che siano in contrasto con tali previsioni, salvo che i relativi lavori siano iniziati.

5. Disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni ammesse dal regolamento (pag.3): si introduce un concetto di conformità degli edifici rapportato sia alle destinazioni d'uso che alla relativa consistenza espressa in SUL. A tal fine sono considerati conformi solo gli edifici che hanno:
- destinazione conforme alla zona;
 - una SUL minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona in cui ricade l'immobile.

In base a tali presupposti vengono dettate delle particolari disposizioni sulla disciplina degli interventi. Sul punto si sollevano delle perplessità sull'intera disciplina in quanto anche in questo caso, si prevede una normativa che incide negativamente su situazioni legittimamente consolidate implicando la non conformità di numerosi immobili. Le norme, inoltre, sono più restrittive di quanto stabilito dall'art. 25 del vigente regolamento il quale stabilisce che "*Ove non diversamente disciplinato, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti ancorché in contrasto con quelle ammesse dal presente Regolamento Urbanistico; in tal caso sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza incremento delle unità immobiliari, nonché tutti gli interventi di adeguamento dell'immobile esistente, esclusi gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ove richiesti dall'ordinamento come condizione per il mantenimento delle destinazioni in atto*". Se ne consiglia, pertanto, la loro eliminazione.

6. Mutamento d'uso verso le funzioni conformi alla zona (pag.4): si stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni conformi a quelle della zona o sottozona in cui ricade l'immobile è consentito "*nel rispetto della normativa di sicurezza delle disposizioni igienico sanitarie ed edilizie vigenti e delle eventuali disposizioni di legge vigenti per il settore*". È opportuno che sia chiarito cosa si intenda per "*normativa di sicurezza*".



delle disposizioni igienico-sanitarie”, ossia se si faccia riferimento ai requisiti igienico sanitari nei luoghi di lavoro ai sensi del Dlgs 81/09.

7. Parere sulla conformità igienico sanitaria (pag.4): si evidenzia che con il Dlgs 222/2016 sono state apportate delle modifiche al DPR 380/2001 che hanno comportato la definitiva abrogazione dell'obbligo di acquisizione del parere igienico-sanitario risolutivamente sostituito dalla dichiarazione del progettista che assevera conformità del progetto anche per quanto riguarda gli aspetti igienico-sanitari. È opportuno, quindi, che la disposizione si coordini con le modifiche intervenute.
 8. Parere coerenza gestionale e organizzativo (pag. 4): si prevede che il parere sulla coerenza del progetto gestionale ed organizzativo sia subordinato alla verifica della compatibilità urbanistica ed edilizia e non possa prescindere dal parere sulla conformità igienico sanitaria. Si ritiene che tale norma presenti aspetti di dubbia legittimità in quanto confonde aspetti prettamente relativi alla gestione dell'impresa con aspetti urbanistici/edilizi che, invece, sono e devono intendersi separati. Inoltre, non si comprende a quale tipo di attività sia riferibile l'emanazione di tale parere e quale sia la normativa di riferimento applicabile.
 9. Conformità urbanistica ed edilizia (pag.4): si stabilisce che per la conformità edilizia ed urbanistica dovranno “*essere indagate, oltre all'idoneità dei luoghi, le possibili interferenze con le altre attività contermini e dovrà essere dimostrata la compatibilità in termini di eventuali emissioni molestè*”. Si ritiene che questi siano aspetti che non incidono sulla conformità urbanistica ed edilizia ma che devono essere valutati secondo la specifica normativa di settore (es. Dlgs 105/2016 aree a rischio di incidente rilevante).
- Art. 65.2 Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (pag.6): è introdotta una normativa specifica per i casi di perdita di efficacia dei piani attuativi per decorso del relativo termine di attuazione. In particolare, si prevede che “*trascorso il periodo di valenza del piano qualora siano stati assolti tutti gli impegni in esso previsti per quanto attiene le opere di urbanizzazione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente*”. La norma prosegue aggiungendo che “*nelle condizioni sopradette sono altresì consentiti: l'addizione volumetrica, la nuova edificazione, l'insediamento di alcune categorie funzionali*”. Sul punto si evidenzia che non si comprende cosa si riferisca con l'espressione “*tutti gli*



interventi sul patrimonio edilizio esistente” ed in particolare se tra questi sia ricompresa anche la “sostituzione edilizia” la quale non è, invece, richiamata nelle altre voci.

➤ Art. 65.3 Zone di completamento: anche in queste zone è stato specificato che “*sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente*” con l'eliminazione dell'attuale disposizione che invece prevede che in queste zone “*sono ammissibili gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva*”. Tuttavia, rispetto all'attuale versione, è stata eliminata la voce relativa alla “sostituzione edilizia”. L'eliminazione di tale categoria di intervento sembrerebbe escludere la possibilità di eseguire in tali zone l'intervento in questione. È quindi opportuno chiarire maggiormente la portata applicativa della norma e consentire, come nel testo vigente, anche la “sostituzione edilizia”. Le medesime considerazioni sono da svolgere anche con riferimento alla disciplina degli altri ambiti ed in particolare agli articoli 65.5, 66.1 bis, 66.2, 66.04, 67.1, 67.2, 67 4, 71.2.

➤ Art. 108 Aree a verde privato: la disciplina in merito alle aree a verde privato è stata integrata con l'aggiunta di ulteriori tipologie indicate rispettivamente nelle lettere a) d) ed e) e la previsione di una normativa più dettagliata. Sul punto si esprimono delle perplessità sulle modifiche apportate ed in particolare con riferimento alle *Aree pertinentziali punto c)* sarebbe opportuno indicare solo le categorie di intervento ammissibili piuttosto che un elenco dettagliato degli interventi ammissibili o comunque si dovrebbe specificare che tale elenco è puramente esemplificativo e non esaustivo. Si consiglia, inoltre, anche di tener conto di quanto stabilito recentemente dal Decreto del Ministero dell'infrastrutture del 2 marzo 2018 che ha definito un elenco degli interventi che possono essere realizzati liberamente.