



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
 AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Consorzio Sviluppo Industriale Frosinone  
 Direzione  
 protocollo@pec.asifrosinone.it

**OGGETTO: Parere in merito alla procedura urbanistica finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica di aree ricomprese in un piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale di cui alla l.r. 13/1997 – Consorzio sviluppo industriale Frosinone.**

Il Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di modificare la destinazione urbanistica di un'area avente destinazione industriale al fine di consentirvi la localizzazione di un centro commerciale.

Senza fornire ulteriori dettagli in proposito, il Consorzio chiede quale sia la procedura urbanistica per permettere la realizzazione di quanto sopra.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dagli enti o amministrazioni.

Si rappresenta inoltre che non sono oggetto di parere le disposizioni contenute nelle norme tecniche attuative degli strumenti di pianificazione, in quanto normativa di dettaglio ed attuazione relativa a singoli ambiti territoriali e specifiche fattispecie; per tale ragione il presente parere non riguarda la concreta fattibilità dell'intervento in questione, la cui valutazione complessiva, con la dettagliata analisi delle relative norme del PRT del Consorzio e della ulteriore disciplina di legge, è di esclusiva competenza di codesto Consorzio.

Tanto premesso, il presente parere riguarda unicamente la questione della procedura urbanistica recata dalla l.r. 13/1997 idonea a modificare la destinazione urbanistica di un'area classificata come industriale dal piano regolatore dell'area o nucleo di sviluppo industriale al fine di insediarvi un'attività quale un centro commerciale.

Ora, un centro commerciale rientra pacificamente, in quanto attività commerciale, nel novero delle attività produttive di cui al d.P.R. 160/2010.

La legge regionale 10 giugno 1997, n. 13 prevede la possibilità di insediare le attività di cui al d.P.R. 160/2010 nell'ambito del piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, purché entro il limite del 10% del totale delle aree libere o dismesse destinate ad attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso (art. 5, comma 2, lett. b).

L'individuazione delle aree in cui è possibile localizzare gli insediamenti destinati alle attività produttive di cui al d.P.R. 160/2010 è effettuata dal piano regolatore del nucleo (art. 7, comma 2), sempre nel rispetto del suddetto limite del 10% recato dall' art. 5, comma 2, lett. b), o in sede di sua redazione o mediante apposita variante di adeguamento.



REGIONE  
LAZIO

È dato presumere, sebbene senza certezze assolute vista la carenza di informazioni al riguardo, che il PRT del Consorzio ASI di Frosinone non sia stato adeguato al fine dell'individuazione delle aree in cui insediare attività produttive di cui al d.P.R. 160/2010.

In tale caso trova applicazione l'art. 12, comma 6bis, della medesima l.r. 13/1997 il quale prevede che in assenza del suddetto adeguamento, "al fine del rispetto del limite e delle destinazioni di cui all'art. 5, comma 2, lett. b), ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, atto a consentire la localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività produttive di beni e servizi, di cui all'art. 1 del d.p.r. 160/2010, costituisce variante al piano regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente in materia di urbanistica".

In sostanza la disposizione consente, pur in assenza nel PRT dell'individuazione delle aree in cui localizzare le attività di cui al d.P.R. 160/2010, di localizzare tali attività mediante apposita e specifica variante al piano regolatore medesimo, naturalmente nel rispetto del limite del 10% e delle destinazioni di cui all'art. 5, comma 2, lett. b).

Ciò significa che sarà necessario seguire un apposito procedimento di variante, il quale nello specifico prevede, ferma restando la preventiva ricognizione delle aree libere e dismesse e l'adozione da parte del competente organo consortile, l'approvazione in ottica semplificativa da parte della giunta regionale e non del consiglio, cui ordinariamente spetta l'approvazione del piano regolatore e delle relative varianti (art. 3, lett. b), l.r. 8/1972), le cui prerogative sono in qualche misura "surrogate" dal parere della commissione consiliare competente.

In definitiva, per modificare la destinazione urbanistica di aree ricomprese in un piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale al fine di insediarvi attività riconducibili al novero di quelle di cui al d.P.R. 160/2010, è necessario, in assenza di idonea individuazione contenuta nel piano stesso, procedere con la variante di cui all'art. 12, comma 6bis, della l.r. 13/1997.

Quanto alla procedura recata dal medesimo art. 12, comma 6ter, va invece evidenziato che essa, in quanto prevede il solo parere da parte del Consorzio, riguarda solamente gli accordi di programma in itinere, e quindi non può essere utilizzata per gli interventi da realizzare ex novo con accordo di programma.

Depone in tal senso in primo luogo la relazione illustrativa alla l.r. 12/2016 che ha introdotto tale comma 6ter, la quale espressamente riferisce la disciplina ai procedimenti già avviati, e, soprattutto, il tenore della disposizione, la quale, richiedendo l'acquisizione in conferenza di servizi del parere vincolante del consorzio, fa implicitamente ed inequivocabilmente riferimento alle sole ipotesi in cui in procedimenti di accordi di programma già instaurati risalenti nel tempo fosse assente la preventiva adozione da parte del consorzio.

Resta ferma, naturalmente, la facoltà di procedere ad un nuovo accordo di programma previa adozione della variante da parte del Consorzio

La valutazione circa la realizzabilità dell'intervento alla luce delle previsioni delle NTA del piano regolatore consortile, con particolare riferimento alla specifica fattispecie di cui all'art. 18 ultimo comma relativa al recupero degli stabilimenti dismessi, resta di pertinenza degli enti ed uffici competenti.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)