

Città di Solofra  
AREA III^ TECNICA –UFFICIO URBANISTICA  
c.a.: Responsabile dell'Area III Tecnica  
Ing. Michele De Maio  
p.c.: Responsabile del procedimento  
Ing. Basilio Luigi Covelluzzi

Pagina | 1

P.E.C.

Avellino 25 marzo 2024

**OGGETTO : Richiesta di chiarimenti in merito all'art. 112 "Ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale/industriale" del Quadro delle Regole – Norme di Attuazione, del PUC vigente.**

La definizione degli "Ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale/industriale" di cui all'art.112 della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) e gli elementi costitutivi da un punto di vista degli obiettivi e delle scelte di piano sono ben rappresentati nella Relazione generale del PUC (cfr. Ps 1-21.1 Relazione generale pag. 257), elemento costitutivo del piano stesso, alla quale è sempre opportuno riferirsi per la individuazione della "ratio" delle scelte progettuali, delle finalità e degli obiettivi generali e specifici ai quali il PUC con la sua zonazione e la sua normativa tende.

A lato, per comodità di lettura e di riferimento, si riporta lo stralcio della relazione generale:

LA CITTÀ DELLE RISORSE ECONOMICHE	
<b>Ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale /industriale</b>	Comprendono le aree attuate afferenti alle zone D3 Zona Industriale artigianale PIP del previgente PRG, e quelle che il PUC conferma nella loro funzione prevalente.  L'azione fondamentale è quella di consentire il completamento delle attività esistenti e soprattutto favorire l'insediamento di nuove attività, anche legate alla logistica commerciale, attraverso mutamenti della destinazione d'uso.
ZTO D2 (art.112)	  Nel rispetto dei livelli vincolistici sovraordinati, nei lotti liberi, possono essere realizzate sedi di attività industriali o artigianali o ad essi assimilati. Non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie, e più in generale delle lavorazioni nocive, inquinanti - e comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito - per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi ex DM 05.09.1994.  Nell'ambito localizzato in località Selvapiana (ex PRG : PIP Selvapiana) possono essere attuate solo funzioni di tipo artigianale.  Mentre nelle aree immediatamente contigue al perimetro del Cimitero di Solofra , le attività non autorizzate ai fini igienico-sanitari e non legittimate a permanere nella fascia di tutela igienico sanitaria cimiteriale, devono essere gradualmente delocalizzate in zone industriali/artigianali.
	 

Quanto descritto in relazione, come scelta progettuale di natura urbanistica è poi chiaramente sintetizzato al comma 112.1 , dell'art. 112 della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) che riporta :

*[ n.d.a.: gli Ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale / industriale... ] Comprendono le aree attuate afferenti alle zone D3 Zona Industriale artigianale PIP del previgente PRG, e quelle che **il PUC conferma nella loro funzione prevalente. Nell'ambito localizzato in località Selvapiana (ex PRG : PIP Selvapiana) possono essere attuate solo funzioni di tipo artigianale.***

Dunque l'articolo della norma definisce le destinazioni d'uso ammesse, in particolare modo sugli edifici esistenti e sui loro eventuali (se possibili) ampliamenti, o frazionamenti ed accorpamenti.

Inoltre rispetto agli edifici esistenti ed alle destinazioni d'uso prevalenti, come pure riportato nel comma 112.16 sono sempre applicabili i contenuti generali dell'art.20 che qui si richiamano per comodità di lettura .

**Sono prevalenti le destinazioni indicate nel corpo dell'articolato della norma, che possono essere descritte, elencate o anche sintetizzate in appositi specchietti riassuntivi che richiamano i codici delle Categorie (cfr. co. 20.1) e delle sottocategorie (cfr. co. 20.16) di cui all'art. 20 "Destinazioni d'uso" della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) .**

Pagina | 2

In particolare, anche in riscontro specifico al chiarimento in oggetto è **consentito il proseguimento delle destinazioni d'uso insediate**. Si rammenta che in urbanistica le destinazioni d'uso sono vincolanti rispetto all'attuazione del PUC; indifferente invece è se nel corso del tempo cambia la ragione sociale, in termini di proprietà, di gestione, di personalità giuridica ecc., dell'attività insediata o che si reinsedierà, a condizione che sia garantita la continuità temporale dell'attività produttiva o se la stessa viene temporaneamente sospesa per lassi di tempo limitati .

In altre parole deve essere accertato il principio secondo il quale tra i vari codici Ateco di identificazione di un'attività se non intercorre mai un periodo superiore ad un determinato lasso temporale (come stabilito in norme e regolamenti tipici delle autorizzazione alle attività produttive) appare rispettata la condizione per ravvisare una attività ancora insediata, sia pure momentaneamente non attiva e dunque la persistenza della destinazione d'uso .

Si annota che la sospensione dell'attività imprenditoriale è prevista dal Codice Civile e può essere richiesta da qualsiasi impresa, indipendentemente dalla forma giuridica adottata. La sospensione consente di non essere più soggetti ad alcune obbligazioni, come il pagamento delle imposte, le assicurazioni e le tasse. La sospensione dell'attività imprenditoriale può essere richiesta in diversi casi, ad esempio in caso di difficoltà economiche temporanee, di riorganizzazione aziendale, di ristrutturazione edilizia, o di ristrutturazione del personale. La richiesta di sospensione deve essere presentata al Registro delle Imprese e va accompagnata da una serie di documenti, come il bilancio dell'anno precedente e il piano di riavvio dell'attività. Dunque pare pleonastico evidenziare che se una attività venisse temporaneamente sospesa, per poi essere riattivata, anche a seguito di cambio di gestore e/o di ragione sociale, non può venir meno uno dei requisiti oggettivi che è quello della compatibilità urbanistica.

Il principio di tutela e di persistenza delle destinazioni d'uso collegate ad attività legittimamente autorizzate , alla data di adozione del PUC, è comunque ribadito **nella Parte Seconda "Norme generali", Titolo secondo "Disciplina generale"** , che si applicano in lettura combinata a tutte le norme del PUC,

in particolare confronta art. 20 , comma 20.9 che recita :

*Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza della quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.*

ed art.24 comma 24.5 che recita :

*[...] sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi, anche se non rappresentate negli elaborati grafici.*

Diverso se una attività viene chiusa o dismessa. Invero tale articolo di norma in termini di obiettivi specifici e di scelte strategiche del PUC, seppur conferma le destinazioni d'uso formatesi con la previgente pianificazione e poi consolidatesi nel tempo lì dove è attiva una unità produttiva, **prevede insediamenti di attività produttive di tipo artigianale ed industriali**, attraverso anche cambi di destinazione d'uso e a seguito anche di rinnovamenti di imprese ed attività produttive dove **però non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe ai sensi dell'ex DM 05.09.1994.**

Pagina | 3

La predetta prescrizione deriva anche a seguito della fase delle consultazioni pubbliche post adozione del PUC con le osservazioni degli enti competenti, che in parte sono state accolte nella norma.

Il **Settore Tecnico Comunale**, nella Relazione ricognitiva sul Piano adottato (Cfr. **Allegato B Del. G.C. 52 del 03/03/2017**) esplicitamente osservò la necessità di introduzione di un comma riferito ad eventuali lotti liberi, che ancora potevano residuare dall'attuazione dei P.I.P. del previgente PRG.

**In tal caso, sui lotti liberi oggetti di nuovi Titoli Autorizzativi quali interventi diretti, non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe ai sensi dell'ex DM 05.09.1994.**

**Inoltre per gli insediamenti attuati a mezzo del PIP in località Selvapiana, gli stessi potranno essere destinati soltanto ad attività artigianali e non ad attività industriali intese come attività inquinanti di I e II classe ai sensi dell'ex DM 05.09.1994.**

**Inoltre per la zona D2 individuata in adiacenza del cimitero comunale, per specifica prescrizione riportata nel Parere igienico-sanitario dell'Asl prot. 5930/2019, pervenuto al Comune il 15/10/2019 prot. 5597 (cfr. Relazione di coerenza ... pag. 39), le attività non autorizzate e non legittimate a permanere nella fascia di tutela igienico-sanitaria di cui al RD 1265/1934 devono essere gradualmente delocalizzate [...]. [cfr. art. 55 "Aree di rispetto cimiteriale", comma 55.10 della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole)]**

Invero è pur sempre opportuno ricordare che è principio costantemente ribadito, tanto dalla legislazione in materia (cfr. ex D.M. 12.02.1971 ed ex D.M. 23.12.1976, nonché, soprattutto e da ultimo, ex D.M. 05.09.1994), quanto dalla giurisprudenza amministrativa, che non deve trarre in inganno l'espressione "industria", al quale fa riferimento il T.U.LL.SS. (testo unico sulle leggi Sanitarie), essendo ben noto che, nel linguaggio legislativo degli anni '30 del secolo scorso, il termine "industrie", in aderenza, del resto, alla sua radice etimologica latina, significasse semplicemente "attività", non necessariamente contraddistinta, da modalità intensive od organizzative di sfruttamento tali da integrarne il carattere tipicamente industriale. (cfr. Consiglio di Stato, Sez. III, sentenza 12.06.2015 n. 2900).

D'altro canto sempre per consolidata giurisprudenza giova ricordare che l'art. 216, comma 5, del RD 1265/1934 consente che una lavorazione insalubre di prima classe venga esercitata in un contesto abitato, se con "l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele" è possibile evitare rischi per la salute dei residenti. Reciprocamente, quindi, le zone edificabili possono essere avvicinate a tali attività industriali, salva la necessità di valutare poi, in relazione ai singoli progetti, le soluzioni più adatte a evitare interferenze. (cfr. TAR Lombardia-Brescia, Sez. II, sentenza 03.05.2021 n. 403).

In merito alla classificazione delle industrie insalubri di prima classe la giurisprudenza ha chiarito che l'inserimento di una determinata attività nell'elenco delle industrie insalubri approvato, da ultimo, con i dd.mm. del 02.03.1987 e del 05.09.1994- assolve alla semplice funzione di segnalare le

potenziali fonti di rischio, fermo restando pertanto il dovere dell'autorità amministrativa di accertare direttamente in sede locale l'esistenza in concreto di siffatta potenzialità (cfr. TAR Lombardia, Milano, 22/04/1997 n. 488; Cons. Stato, sez. V, Sentenza 15.02.2001 n. 766). L'astratta individuazione di un'attività produttiva come insalubre non preclude infatti l'effettuazione di verifiche in sede locale circa l'effettiva nocività di strutture e impianti adibiti all'attività medesima, da valutarsi avendo riguardo sia al contesto ambientale nel quale la predetta attività si svolge, sia alla eventuale attivazione di soddisfacenti misure di salvaguardia.

Con riferimento invece al carattere non pericoloso per la salute delle attività ivi svolte occorre rilevare che secondo la giurisprudenza l'art. 216 del citato t.u. stabilisce due classi di attività industriali insalubri: l'inserimento nella prima, comporta l'obbligo di isolamento nelle campagne l'insediamento lontano dalle abitazioni, mentre solo la collocazione nella seconda prevede il potere-dovere (a fronte della domanda di insediamento) di valutare la pericolosità in concreto e di prescrivere le eventuali cautele. Il consiglio di Stato ha confermato che la mera iscrizione nella prima classe deriva da una valutazione direttamente compiuta dalla scelta legislativa, che perciò esclude ogni discrezionalità dell'amministrazione sul punto (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 05.03.2013 n. 1345).

Dunque si può desumere, che caso per caso, se l'attività da insediare rinnova la destinazione d'uso, nel rispetto di principio di tutela e di persistenza delle destinazioni d'uso collegate ad attività legittimamente autorizzate, alla data di adozione del PUC, nell'ambito delle precipue competenze in materia di tutela della salute pubblica in capo all'autorità amministrativa comunale, è possibile valutare insediamenti di attività in uno con particolari prescrizioni ed attuazione di interventi conseguenti a garanzia di speciali cautele, venga dimostrato che l'esercizio dell'attività non reca pregiudizi alla salute del vicinato.

Ciò per quanto dovuto  
*arch. Luca Battista*  
*(f.to digitalmente)*