



## Sportelli Unici Integrati – Comprensorio del Cuoio

Prot n. 14111

Castelfranco di Sotto, 28/06/2016

**ALLA GIUNTA COMUNALE  
SEDE**

**Oggetto: Variante con procedura SUAP richiesta da Conceria Incas SPA – Verifica di ammissibilità ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e della L.R.T. 65/2014.**

Premesso quanto segue:

- che in data 23 febbraio 2015, prot n° 003482, tramite PEC, e con successiva integrazione tramite documentazione in data 10/03/2015, è stata presentata al protocollo generale del comune dal sig. Ceccatelli Valter, in qualità di legale rappresentante della società “CONCERIA INCAS SPA”, c.f. 00124880501, con sede legale in Castelfranco di sotto, Via Mattei n°11, un parere preventivo relativo alla possibilità di aprire una procedura di variante urbanistica semplificata, ai sensi dell'art.8 del DPR n°160/2010, e dell'art.35 della Legge Regione Toscana n°65/2014;
- tale richiesta risulta finalizzata ad edificare un opificio in ampliamento dell'attività esistente su un'area ubicata a sud, in Via Dei Tavi, adiacente all'area industriale, ove attualmente opera la società citata, al fine di adibire il medesimo fabbricato alle esigenze produttive dell'azienda, sia mediante la conservazione del pellame grezzo in celle frigorifere, successivamente utilizzato nel processo produttivo (attività attualmente svolta da ditte terzi in impianti separati) sia mediante l'aumento degli spazi destinati allo stoccaggio del pellame, subito dopo la fase della conciatura (attività attualmente svolta in ambiente distinto e distante dall'insediamento principale, appositamente acquisito e destinato allo stoccaggio e selezione del pellame conciato);
- che attualmente l'area indicata quale possibile area per l'intervento di edificazione del fabbricato si colloca urbanisticamente in Zona E2, definita quale Area Agricola di Pianura, come risulta da variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014. Tale area è ricompresa nell'U.T.O.E. delle Aree Agricole di Pertinenza Fluviale P-3-C così come identificata all'art. 13.1 delle N.T.A. del P.S. ed è disciplinata all'art.29.1 delle N.T.A. del vigente R.U. In tali aree, per la loro caratteristica di continuità morfologica e paesaggistica con le aree agricole del Sistema territoriale insediativo Agricolo di Pianura, si applica la disciplina delle aree agricole E1 di cui all'art. 26 delle citate N.T.A. del vigente R.U. Inoltre si rileva che a sud dell'area identificata per il possibile intervento è presente l'area golendale del Fiume Arno soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all' art. 142 lett.c. D.Lgs 42/2004, recepito quale invariante strutturale del P.S. e riportato nella Tav. 02 a allegata al vigente R.U.;
- che pertanto, allo stato attuale della pianificazione urbanistica l'intervento di edificazione di un edificio con destinazione industriale / produttiva non risulta consentito;

Viste le seguenti normative:

- Art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07 settembre 2010, n°160, il quale stabilisce quanto segue:

“1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, 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. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti





la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”;

- Art.35 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n°65, il quale stabilisce quanto segue:

“1. Il progetto di cui all'articolo 8 del 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), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'articolo 25.

2. Alla conferenza di servizi di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

3. Il comune con la deliberazione di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.

4. La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT. .

- Art.25 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n°65, il quale stabilisce quanto segue:

1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- b) interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- d) ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali, privilegiando localizzazioni che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani;
- e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I.

Omissis ....

Si rileva pertanto quanto segue:

- Il legislatore regionale ha regolato le ipotesi delle proposte di intervento che interessano aree non edificate -esterne al perimetro del territorio urbanizzato- all'art. 25 della legge R.T. nr. 65/2014 e, in particolare, la nuova legge urbanistica regionale ha introdotto una disciplina vincolistica rispetto all'autonoma potestà pianificatoria comunale, disciplina che condiziona “le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione..”.
- la “conferenza di co-pianificazione”-composta dai legali rappresentanti degli enti territoriali (Comune, Provincia e Regione)- ha il compito di verificare che “le proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di realizzazione e riorganizzazione degli insediamenti” e decide con il parere vincolante (se negativo) della Regione Toscana;
- tuttavia il pronunciamento della Conferenza di co- pianificazione non sostituisce il procedimento tipico delle varianti urbanistiche, ed in particolare il comma 7 del citato art. 25 stabilisce che “a seguito del pronunciamento positivo della conferenza, il comune procede alla formazione dello strumento o dell'atto





- ai sensi degli articoli 18, 19 e 20” (ovvero secondo lo schema tipico, adozione- osservazioni- approvazione);
- al comma 2 dell’art. 25 della legge RT nt. 65/2014, sono tipizzate le eccezioni alla disciplina di cui al comma 1, tra cui si prevede che “non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 (appunto alla conferenza di co-pianificazione) le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato”, se relative ad interventi di “ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni o servizi purchè finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive”;
  - la richiesta presentata dalla Conceria Inca SPA, sopra citata, appare pertanto sussumibile nella fattispecie derogatoria di cui al comma 2 lett. c) della legge R.T. nt. 65/2014;
  - valutando la proposta complessiva della società, la stessa concerne la realizzazione di un nuovo “deposito” antistante l’attuale stabilimento produttivo e pertanto si presenta come un “*ampliamento delle strutture esistenti*”: lo stoccaggio e/o magazzinaggio del prodotto grezzo e/o finito rappresentano infatti specifiche fasi del ciclo produttivo dell’impresa (quella iniziale e/o finale) e pertanto la creazione e/o l’ottimizzazione di volumi a ciò destinati non costituisce altro che un “ampliamento” della funzione produttiva;
  - alle medesime conclusioni è giunta la Regione Toscana – Direzione Generale per il governo del territorio che – in data 04.04.2015- in risposta ad uno specifico quesito, ha precisato che costituisce “*ampliamento delle strutture esistenti*” anche l’ipotesi di “*costruzioni di edifici non fisicamente collegati a tale struttura ma funzionali ad essa*”;

Quindi alla fattispecie in esame è possibile applicare il procedimento regolato dall’art. 35 della Legge RT n° 65/2014, “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive”, secondo il quale ai fini ulteriormente acceleratori, unitamente agli “elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante” può essere presentato dal richiedente anche “il progetto di cui all’art. 8 DPR. 7 settembre 2010, nr. 160”, ossia il progetto edilizio.

L’articolo 8 del DPR n. 160/2010 ha introdotto un procedimento “atipico” di variante urbanistica ad istanza di parte (applicabile nel caso in cui “manchino” aree destinate ad uso produttivo all’interno di un dato territorio comunale), che consente la variazione degli strumenti urbanistici attraverso l’istituto della “conferenza di servizi” di cui all’art. 14 della legge nr. 241/1990.

Si può pertanto concludere che:

- richiamando l’art. 8 del DPR nr. 160/2010, il legislatore regionale non ha inteso solo prevedere la possibilità di un esame “congiunto” degli elaborati urbanistici ed edilizi ( “il progetto...è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante”), ma ha anche sancito il principio per cui tutte le richieste di variante agli strumenti urbanistici provenienti ad istanza di parte -se relative ad attività produttive- debbono essere valutate con l’istituto della “conferenza di servizi”, di cui al primo comma dell’art. 35, (il quale precisa che “Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l’articolo 25”);
- nel caso di varianti urbanistiche che comportano impegno di suolo non edificato esterne al perimetro del territorio urbanizzato, ma che siano finalizzate all’ampliamento di strutture industriali esistenti, la determinazione conclusiva in ordine alla proposta del privato è assunta – tra gli altri- dai soggetti che comporranno la “conferenza di co-pianificazione” di cui all’art. 25 della legge RT nr. 65/2014, (rappresentanti di Regione e Provincia) i quali sono chiamati ad esprimere “il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale ed ai propri atti di programmazione”;
- il pronunciamento della suddetta conferenza “sostituisce” il procedimento tipico di cui agli art. 18 e ss. della legge nr. 65/2014.

In merito ai criteri di valutazione di ammissibilità preliminare della proposta di variante, si rileva quanto segue:

- la richiesta della CONCIERIA INCAS SPA risulta limitata al “progetto presentato” e dunque inerisce la sola area oggetto d’intervento: infatti il progetto “edilizio”, come descritto nelle relazioni preliminari per l’Amministrazione Provinciale di Santa Croce sull’Arno, è stato depositato presso l’Ufficio di competenza, via Remo Bertone n°1 56022 Castel Franco di Sotto – P IVA 00172550501 telef. 0571/487243 / 343, fax 0571/487310 orario di apertura al pubblico: lunedì – mercoledì - giovedì e sabato dalle 09.00 alle 13.00, giovedì dalle 15.30 alle 17.30  
[http:// distrettodelcuoio.sporvic.it](http://distrettodelcuoio.sporvic.it) - E mail: [suap@comune.castelfranco.pi.it](mailto:suap@comune.castelfranco.pi.it)





l'intervento, conservate agli atti, dovrà essere presentato "contestualmente" agli elaborati urbanistici e pertanto l'amministrazione comunale risulterà in grado di valutare l'ammissibilità della proposta di variante verificando contestualmente, in via "preventiva", anche a cosa condurrà in concreto la richiesta pervenuta dal privato;

- l'area circostante la Conceria Incas è da ritenersi "insufficiente" per poter realizzare in concreto il progetto di ampliamento di cui trattasi e risultano perciò integrati i presupposti di cui all'art. 8 del DPR. n. 160/2010, che trova applicazione allorché lo strumento urbanistico "*individui aree insufficienti*" per l'insediamento dell'impianto produttivo;
- nel caso concreto, in esame, trattasi di un profilo di insufficienza non tanto "territoriale", quanto "funzionale", dal momento che il mancato inserimento di nuove aree produttive nell'intorno circostante l'opificio esistente rende "vano" il programma di ampliamento presentato dalla azienda in questione, finalizzato al mantenimento della funzione produttiva esistente;
- risulta infatti evidente che solo nell'ipotesi in cui il magazzino/deposito di pellame sia realizzato in prossimità dello stabilimento esistente risulterà possibile sfruttare le sinergie, le economie ed i vantaggi dal punto di vista logistico ed impiantistico che da ciò discenderebbero, dettagliatamente e normativamente descritti nella documentazione presentata, e tali da indurre l'azienda a prospettare il rischio che un eventuale diniego all'approvazione della variante possa financo comportare la delocalizzazione dell'intero stabilimento;
- in occasione dell'esame preliminare congiunto (edilizio ed urbanistico) degli elaborati, potranno essere impartite anche le eventuali prescrizioni che dimensionano la superficie fondiaria oggetto di variante all'area effettivamente interessata dal progetto di ampliamento (senza "eccedenze") e che vincolano il fabbricato di progetto alla sola destinazione produttiva- conciaria;
- oltre a quanto sopra, il Responsabile dello Sportello Unico, su indicazione della Giunta comunale, deve preliminarmente effettuare anche una valutazione sulla opportunità di dare avvio alla procedura di variante semplificata ed in particolare circa l'interesse pubblico che può giustificare la procedura medesima; a tal proposito, è stata acquisita dalla ditta richiedente una approfondita relazione circa il tipo di servizio economico e funzionale che attualmente svolge la CONCERTIA INCAS SPA nel tessuto produttivo di Castelfranco ed i relativi vantaggi per la collettività derivanti da una eventuale approvazione della variante semplificata proposta.

Dalla documentazione acquisita agli atti dello Sportello Unico, pertanto, si può rilevare la rispondenza del progetto di insediamento e della richiesta di variante, presentata dalla società Conceria Incas, ai criteri di ammissibilità delineati dall'art.8 del D.P.R. n°160/2010, sopra citato, dalla L.R.T. 65/2014, negli articoli relativi a varianti tramite lo Sportello Unico alle Attività Produttive, così come meglio chiariti ed interpretati dalla dottrina e dalla copiosa giurisprudenza formatasi in materia (già a partire della vigenza del precedente Art.10 del D.P.R. n°447/98).

In particolare si riscontra il concetto di insufficienza delle aree disponibili, valutato sulla base del progetto presentato, in questo caso progetto di ampliamento per insediamento produttivo esistente ed attivo sul territorio: le motivazioni sono state meglio esplicitate più sopra.

Si riscontra altresì la presentazione, unitamente alla richiesta di variante urbanistica, di un progetto di insediamento già sufficientemente individuato e definito a livello edilizio e produttivo, come progetto di insediamento per magazzino/deposito di pellame a servizio dell'attività principale di conceria, svolta nell'insediamento adiacente.

Si riscontrano altresì gli effetti positivi, per il tessuto produttivo locale e per l'occupazione, che potrebbero derivare dalla realizzazione del progetto, partendo da una valutazione del servizio economico e funzionale che attualmente svolge la CONCERTIA INCAS SPA nel tessuto produttivo di Castelfranco e del Comprensorio del cuoio, per giungere ad una concreta configurazione dei relativi vantaggi per la collettività, derivanti da una eventuale approvazione della variante semplificata proposta.





**COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO**  
PROVINCIA DI PISA



Si riscontra positivamente la possibilità di procedere alla convocazione della Conferenza di Servizi di cui all'art8 del DPR n°160/2010, senza necessità di dover convocare la Conferenza di copianificazione, secondo le previsioni di cui al comma 2 dell'art. 25 della legge RT n. 65/2014, come già chiarito anche dalla Regione Toscana, con apposita nota.

Si riscontra infine un parere favorevole della Giunta Comunale sulla possibilità di dare avvio e procedere con lo svolgimento del procedimento di variante, così come da Deliberazione della Giunta comunale n.152 del 27/08/2015.

Pertanto si propone di dare avvio alla procedura di variante urbanistica semplificata su progetto di nuovo insediamento produttivo, presentato dalla società CONCERIA INCAS SPA, ai sensi dell'art.8 del DPR n°160/2010 e art.35 della L.R.T. n°65/2014, a seguito dello svolgimento della procedura di VAS, ai sensi dell'articolo 23 e ssgg. della Legge Regione Toscana n°10/2010 e ss.mm.ii.

Dott. Alessandro Piazza  
Responsabile SUAP

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli articoli 20 e 21 del D.Lgs. n°82/2005.

L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso lo Sportello Unico del Comune di Castel Franco di Sotto in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005



via Remo Bertoni n°1 56022 Castel Franco di Sotto – P IVA 00172550501 telef. 0571/487243 / 343, fax 0571/487310  
orario di apertura al pubblico: lunedì – mercoledì - giovedì e sabato dalle 09.00 alle 13.00, giovedì dalle 15.30 alle 17.30  
[http:// distrettodelcuoio.sporvic.it](http://distrettodelcuoio.sporvic.it) - E mail: [suap@comune.castelfranco.pi.it](mailto:suap@comune.castelfranco.pi.it)