



Daniele Rallo, Luca Rampado Suap: una ulteriore opportunità per i pianificatori

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive rappresenta una best-practice per procedere all'apertura di una attività imprenditoriale o all'ampliamento di una esistente in tempi brevi e certi. L'aspetto fondamentale del SUAP è che il progetto edilizio può essere presentato anche in deroga allo strumento urbanistico vigente. La pratica SUAP è composta da due parti principali: il progetto edilizio ed il progetto urbanistico. Questa seconda diventa fondamentale e, ovviamente, propedeutica per la prima.

Lo Sportello unico per le attività produttive nasce da lontano. A cavallo tra il Governo Prodi ed il Governo D'Alema quando al Ministero delle Attività Produttive vi era Bersani. Nel 1998 viene approvato su proposta del Consiglio dei Ministri e dei Ministri per la funzione pubblica e gli affari regionali di concerto con i Ministri dell'industria del commercio e dell'artigianato dei Lavori pubblici, dei Beni culturali e ambientali, della Sanità, il Decreto del Presidente della Repubblica n.447. Il DPR introduce un "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi". Finalità del Regolamento è quella di accelerare i processi "burocratici" per la approvazione dei progetti concernente attività produttive di beni e servizi. Constatato che per l'apertura di una attività produttiva sono necessari una decina di pareri e nulla-osta da parte dei vari Enti a cui il progetto deve essere sottoposto che necessitava di un tempo medio stimabile in 12-18 mesi. il legislatore si è giustamente preoccupato di avvantaggiare il settore produttivo nell'espletamento delle pratiche autorizzative. La "liberalizzazione" non è avvenuta però a discapito del governo del territorio, né ha rap-

presentato una "semplificazione" per togliere "lacci e laccioli". La riforma ha riguardato l'assunzione di responsabilità da parte degli Enti da esercitare in tempi certi per l'operatore economico. La semplificazione avviene con l'introduzione nel procedimento della Conferenza di Servizi di cui alla Legge 241/1990 più volte modificata e aggiornata.

Il Regolamento, modificato nel 2000 con un altro DPR (n. 440) ma che ne ha mantenuto la sostanza, prevede che il progetto presentato per la realizzazione di una nuova impresa o per l'ampliamento della esistente qualora sia in contrasto con lo strumento urbanistico sia "rigettato" dando facoltà al Sindaco di "convocare una conferenza di servizi ... per le conseguenti decisioni dandone contestualmente pubblico avviso" (art. 5). Il progetto deve essere comunque conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro.

Alla conferenza di servizi possono intervenire, oltre ai proponenti, tutti i portatori di interessi pubblici e privati "individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati" ai quali possa derivare "un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale." Con questa modalità è assicurata la massima trasparenza e partecipazione. Ma la Conferenza di Servizi "obbliga" tutti gli enti interessati alla vidimazione del progetto ad esprimersi nella medesima seduta e a dare un parere positivo ovvero una richiesta di modifica e aggiornamento qualora il progetto lo necessiti. Le modifiche devono essere presentate dopo un congruo tempo con la convocazione di una seconda Conferenza di Servizio che diventa "decisoria".

I tempi della CdS non devono superare i 90 giorni.

La novità più importante è però rappresentata dal fatto che la pratica SUAP può essere in deroga al piano urbanistico comunale e la variante viene discussa, valutata e vidimata sempre all'interno della CdS. In Conferenza devono essere convocati i rappresentanti di tutti gli Enti che devono esprimersi sul progetto edilizio (Comune, Provincia ufficio viabilità, Provincia ufficio ecologia, Vigili del

Fuoco, Azienda Sanitaria, Sovrintendenza al paesaggio, ecc.) ma anche tutti gli Enti che devono esprimersi sul progetto urbanistico, cioè sulla Variante al Piano (Regione o Provincia settore Urbanistica, Regione o Provincia settore Ambiente, Regione Genio Civile, Consorzio di Bonifica, Ufficio valutazione SIC, Ufficio valutazione VAS o VIA, ecc.). Qualora il progetto interessi infrastrutture tecniche o stradali devono inoltre essere convocati gli uffici ANAS o Regionale, Ferrovie, ENEL/Terna, municipalizzate delle reti sotterranee, ecc.

La approvazione in CdS del progetto in variante allo strumento urbanistico costituisce "proposta di variante ... sulla quale si pronuncia definitivamente entro 60 giorni il Consiglio comunale" tenuto conto delle osservazioni e opposizioni "formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150." Ancorchè in CdS possano intervenire chiunque, per maggiore trasparenza, è stato ri-proposto il procedimento della pubblicazione-osservazioni-controdeduzioni per dare a tutti i cittadini la possibilità di avanzare le eventuali critiche e perplessità.

Il progetto si compone quindi di una importante parte che equivale ad una Variante di Piano per cui devono essere allegati tutti gli elaborati richiesti dalla legislazione nazionale e/o regionale. In modo particolare deve essere prodotta una Compatibilità Idraulica per verificare il principio di invarianza idraulica. Deve essere prodotta la Relazione di Valutazione di Incidenza o la assoggettabilità per le implicazioni con i Siti Natura 2000. Deve essere prodotta la Relazione Paesaggistica qualora ci si trovi in prossimità di aree di cui al Decreto Beni Ambientali. Deve essere prodotta una Relazione tecnica sui flussi di traffico attesi. Deve essere prodotta una tavola di Variante e una tavola Comparativa. Deve essere prodotta una Scheda Norma o Scheda Progetto con le prescrizioni urbanistico-edilizie riguardanti i parametri edificatori e la soluzione per le aree a standard, verde e parcheggi. In alcune Regioni la pratica Suap è inoltre incrociata con la legislazione locale per cui oltre agli oneri di urbanizzazione viene richiesta una compensazione o perequazione per la trasformazione territoriale. Ciò comporta una negoziazione

Pubblico/Privato per addivenire al giusto equilibrio tra benefici pubblici e ristoro privato.

Tutto ciò è materia di competenza privilegiata per gli urbanisti e i pianificatori territoriali e ambientali, mentre gli architetti si concentrano sulla progettazione del volume e gli ingegneri sugli impianti e sul lay-out.

La normativa è stata dopo un decennio aggiornata (Governo Berlusconi, Ministro Brunetta) con l'introduzione di un nuovo Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sul SUAP che ha abrogato il precedente senza incidere però sulla finalità e filosofia della norma. Il nuovo DPR (n.160/2010) introduce infatti la "semplificazione" di presentare il progetto solo ed esclusivamente attraverso la procedura informatica. A tale scopo istituisce il portale "impresa_in_un_giorno" a livello nazionale di accesso con gli uffici periferici dello Stato secondo format e linguaggi prestabiliti. Il procedimento è quindi tutto automatizzato e centralizzato anche se, alla fine, la Conferenza di Servizio rimane in capo al Comune e al Sindaco per il principio di sussidiarietà e quale Ente referente per il governo del territorio. Il nuovo Decreto conferma comunque la possibilità di presentare il progetto in Variante di Piano dando facoltà "all'interessato" di "richiedere al responsabile SUAP la convocazione della conferenza di servizi" (art.8) senza aspettare il "rigetto" previsto dal precedente DPR.

Rosario Manzo Il Patrimonio immobiliare pubblico tra esigenze di cassa e sostegno allo sviluppo

Nella legge di stabilità 2014 è previsto un piano di dismissione immobiliare triennale, di circa 500 ml€ per anno, che dovrà essere proposto dal Governo sentita la InVimit SGR, le Commissioni parlamentari competenti e, infine, la Conferenza Unificata. Se l'obiettivo è quello di incassare la cifra anzidetta entro ciascun anno di riferimento, si pongono alcune questioni preliminari. La prima è una evidente contrazione del mercato immobiliare con una sensibile riduzione degli investitori "corporate". In tre anni il settore non residenziale è passato da un volume totale di circa 25 mld€ a soli 14 mld€; quello "corporate" nel 2013 non raggiunge i 4 mld€. La seconda riguarda l'"appetibilità" degli immobili pubblici, rispetto ai potenziali acquirenti, in questo momento di congiuntura particolare. Molte aste di vendita di immobili di proprietà pubblica sono andate deserte anche nel caso di edifici di pregio o che, sulla carta, presentano interessanti caratteristiche di sviluppo potenziale. La terza, date le due condizioni precedenti, è relativa alla possibilità materiale di collocare sul mercato immobili pubblici entro il termine di un anno, al massimo valore possibile e con ipotesi di trasformazione sostenibili. Questi sono alcuni dei problemi con i quali confrontarsi per garantire che vengano realizzati gli obiettivi proposti dalla legge di stabilità 2014. Ma sono anche questioni che si innestano sul "rischio normativo e fiscale", su quello "amministrativo-urbanistico" che caratterizzano l'Italia da molto tempo e che condizionano, in particolare, quei mercati immobiliari non considerati "prime location" dagli investitori internazionali.

Altre questioni critiche di carattere più generale interferiscono con la valorizzazione

degli immobili pubblici. Un primo tema è l'indefinita o disomogenea distinzione, a livello regionale - a dire il vero anche tra Comune e Comune - delle regole di trasformazione territoriale e delle modalità di valutazione economica, sociale e ambientale degli impatti e degli effetti della trasformazione stessa; Un secondo aspetto di rilievo è la questione della certezza dei tempi della decisione della PA e, in particolare, da parte dell'Amministrazione comunale che possiede la leva urbanistica e quindi, in definitiva, la possibilità di espressione del valore degli immobili pubblici di proprietà anche di altre Amministrazioni, prima fra tutte lo Stato, ma anche delle Regioni e degli altri soggetti pubblici. Infine, è determinante la certezza, a valle della definizione delle nuove destinazioni d'uso, degli ulteriori tempi di definizione urbanistica attuativa e di autorizzazione edilizia che condizionano il *Business Plan* del privato.

Appare evidente il difficile dialogo delle varie PA coinvolte in un processo di autorizzazione complesso che si pongono, rispetto al privato, con un fronte disomogeneo; sotto questo aspetto, sarebbe utile ragionare a monte sulle modalità di inserimento delle decisioni e degli indirizzi, anche degli Organi nazionali, all'interno di un unico documento di riferimento (attraverso una norma di principio generale che prescrive un obbligo di copianificazione?) e, a valle, su di un processo certo e trasparente di coinvolgimento dei vari soggetti pubblici che autorizzano. E' necessario proporre schemi di partenariato pubblico-privato (PPP) o di finanza di progetto (PF) anche per le dismissioni immobiliari pubbliche - che comportano alcune peculiarità rispetto al mondo dei contratti pubblici - con l'obbligo delle PA di proporre con chiarezza cosa sia possibile fare, ovvero quanto sia assolutamente vietato, d'intesa con il Comune competente; sono condizioni che possono consentire di svolgere una gara tra vari soggetti dotati dei requisiti prevedendo che l'esito sia vincolante per la PA sia per la cessione o la messa a reddito dell'immobile, sia per le trasformazioni assentite. Tutto questo per ga-