

RELAZIONE ILLUSTRATIVA A CORREDO  
DELLA RICHIESTA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
UNICO EX ART.53 DELLA L.R. 24/2017

\*\*\*\*

A) PREMESSE DI CARATTERE GENERALE CON RIFERIMENTO  
ALLA NORMATIVA PREVIGENTE

Pare opportuno richiamare la circolare regionale PG 2015 0308657 del 13/5/2015 sull'oggetto *"accordi di programma per la realizzazione ammodernamento e ristrutturazione di insediamenti produttivi"*.

E ciò perché riafferma una linea comportamentale, che troverà ulteriore conferma nella L.R. 21/12/2017 n. 24.

La circolare, al punto 1, esordisce nel seguente modo: *"La Regione Emilia Romagna si è dotata di una disciplina degli accordi di programma in materia di programmazione e pianificazione territoriale ed urbanistica sin dal 1995 (art. 14 L.R. 6/95).*

*Ciò ha consentito, da una parte, un notevole sviluppo di una esperienza amministrativa fondata sull'utilizzo di tali atti negoziali; dall'altra, una significativa evoluzione della legislazione regionale che, negli anni successivi, è ricorsa ripetutamente, all'accordo di programma in quanto consente:*

- di definire e coordinare una pluralità di impegno e attività necessari e per il raggiungimento di un determinato risultato, anche se destinati a svolgersi in un arco di tempo medio-lungo;
- di coordinare non solo misure e politiche territoriali ma anche investimenti finanziari, attività amministrative, scelte operative, qualora siano tutti indispensabili al raggiungimento di detto risultato di interesse comune...".

La circolare, poi, continua con queste ulteriori precisazioni: "Di recente, la legge regionale n. 14 del 2014 (promozione degli investimenti in Emilia Romagna) prevede accordi per l'insediamento e lo sviluppo (art. 6), aventi ad oggetto nuovi insediamenti produttivi di imprese o aggregazione di imprese, progetti di crescita delle imprese che si caratterizzano per:

- a) elevato valore degli investimenti a carico delle imprese;
- b) l'accrescimento della specializzazione delle imprese della capacità competitiva e delle specializzazioni della filiera e del sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri;
- c) i livelli di ricerca tecnologica e capacità di innovazione;
- d) la sostenibilità ambientale e sociale;
- e) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi sulla tutela e sull'incremento della occupazione".

Ebbene, (continua la circolare) qualora la pianificazione urbanistica non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero individui aree insufficienti o non idonee rispetto all'intervento da

realizzare...trova applicazione la disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'art. 40 della L.R. 20/2000. Inoltre, il comma 2 della medesima L.R. (la n. 14/2014) precisa che: *"gli investimenti e gli interventi che rispondano agli obiettivi del presente articolo sono considerati di interesse regionale"*.

## B) SULLA NORMATIVA VIGENTE

B1) Con la L.R. 2 dicembre 2017 n. 24, la linea di riconoscere espressione di interesse pubblico l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione di insediamenti produttivi, non solo è confermata, ma ulteriormente ribadita ed agevolata.

Con l'art. 6, comma 5, alla lett. b, infatti, si afferma non computabili ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo, le aree che, dopo la entrata in vigore della L.R., sono utilizzate per la realizzazione:

*"b) di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati od altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita od insediamento commerciale di rilievo sovracomunale"*.

B2) Con l'art. 53 (procedimento unico sempre della L.R. 24/2017) il rilievo pubblico degli interventi produttivi trova una ulteriore inequivoca conferma, a cominciare dalla rubrica del capo, in cui è compreso tale articolo, che così recita: "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti.

Il comma 1) dell'articolo, poi, prevede che "gli enti ed i soggetti interessati possano promuovere lo svolgimento del provvedimento unico disciplinato dal presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo esecutivo dei seguenti interventi opere:

- a) *Opere pubbliche...di rilievo regionale, metropolitano, di area mista o comunale;*
- b) Interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati od altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime".

Realizzandosi queste condizioni, gli enti, evidentemente per le opere pubbliche rientranti nella loro competenza, ovvero i soggetti privati interessati, "possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico".

Ne consegue come la L.R. riconosca espressamente l'iniziativa al riguardo a detti soggetti.

Non, dunque, al comune il cui territorio sia interessato dall'intervento, come, invece, previsto in altre situazioni, quale quella di cui all'art. 60 sempre della L.R. 24/2017, con riferimento agli *"accordi di programma in variante ai piani"*.

Il comma 2 dell'articolo predetto (sempre l'art. 53 della L.R. 24/2017), poi, puntualizza che l'approvazione del progetto delle opere, attraverso il procedimento unico, consente: *"di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri necessari per la realizzazione dell'opera o dell'intervento:*

*c) nonché di approvare la localizzazione delle opere ed interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente"*.

Una volta promosso, da una parte del soggetto interessato, lo svolgimento del procedimento unico, il comune dovrà convocare una conferenza di servizi nel rispetto degli altri commi dell'art. 53 di che trattasi. La conclusione della procedura comporterà, detto in sintesi, tanto l'approvazione del soggetto presentato con quanto ne discende; e ciò in variante alla pianificazione territoriale vigente.

### C) NEL MERITO DELL'INTERVENTO REALIZZANDO

Arrivati a questo punto, è possibile entrare nel concreto dell'intervento realizzando, per dimostrare la sussistenza delle condizioni per promuovere il procedimento unico;

C1) – Sulle caratteristiche attuali dell'insediamento produttivo

E' ubicato in Reggio Emilia Via Cantù su un'area a destinazione produttiva estesa mq 7.300, con una Superficie Complessiva di mq 1.766

L'attività produttiva svolta è la seguente: progettazione e produzione di capi di maglieria con tecnologie evolute (senza cuciture) per conto di marchi italiani ed esteri del settore moda.

Le maestranze attualmente occupate ammontano a n. 26 unità.

C2) – Area interessata dall'ampliamento

L'ampliamento è previsto su terreno in stretta contiguità con il complesso produttivo esistente, con coinvolta una nuova superficie estesa mq 2.740,00.

L'ampliamento previsto, come meglio precisato dal progetto allegato, ha una estensione di mq 892,96 di S.C.

C3) – Entità dell'investimento a carico di parte proponente

Fermo che non sussiste alcuna alternativa all'ampliamento nell'area indicata, non essendo ipotizzabile la delocalizzazione altrove dell'intera attività, e ciò per persino ovvie ragioni, innanzi tutto, economiche, l'investimento che si stima dover affrontare ammonta a € 1.500.000,00.

E ciò per le strutture murarie e connesse; mentre per la tecnologia da collocare si dovrà fare un discorso diverso, ma in un tempo successivo.

C4) – Conseguenze dell'ampliamento ipotizzato sotto il profilo dell'accrescimento della capacità competitiva

L'ampliamento previsto è indotto dall'incremento della attività produttiva già in essere, ma soprattutto, dalle ulteriori prospettive di sviluppo che, Covid permettendo, si sono aperte nel mercato soprattutto estero.

E ciò in considerazione della riconosciuta qualità della propria produzione, conseguente anche dai livelli di ricerca e dalla capacità di innovazione, che caratterizza la società Zanni.

#### C5) – Sostenibilità ambientale

L'attività svolta non comporta alcuna immissione e/o emissione nociva per il territorio circostante.

Anche con riferimento al consumo energetico sono state fatte scelte tese a ridurlo al massimo; con l'obiettivo di azzerarlo in sede di ampliamento.

#### C6) – Effetti sull'occupazione

È previsto un incremento occupazionale pari almeno a 10 unità dipendenti, con un consistente incremento del rapporto con operatori artigianali esterni.

E ciò precisando che si tratta di nuovi posti di lavoro ad alta specializzazione e qualificazione; con prevalenza di occupazione femminile.

Non solo, dunque, è assicurato il mantenimento del livello occupazionale in essere, ma ne è previsto l'incremento numerico soprattutto a livello di specializzazione giovanile.

D) CONCLUDENDO

Rinviato per la parte tecnica al progetto, con quanto a suo corredo allegato, si è convinti sussistano tutte le condizioni previste dalla legislazione regionale, tanto vigente che pregressa, per portare a positiva conclusione il procedimento unico, che si intende espressamente promuovere, finalizzandolo all' approvazione del progetto presentato, ed al conseguente rilascio del titolo edilizio, in variante alla vigente disciplina urbanistica.

Con osservanza.

Mauro Zanni

Legale Rappresentante e Presidente CdA ZANNI srl

**ZANNI srl**  
MAGLIERIA - KNITWEAR  
via Umberto Centi, 7/A  
42122 Reggio Emilia (RE) - ITALY  
P.I. e C.F. 02627320555  
[www.zanniknitwear.eu](http://www.zanniknitwear.eu)