

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 6 maggio 2026

Deliberazione n. 2026/9/122

Oggetto: Area Industriale di Pianodardine – Comune di Prata di Principato Ultra (AV). Procedimento di Autorizzazione Unica ZES ai sensi dell'art. 15 del D.L. 19 settembre 2023, n. 124, come modificato dalla L. 13 novembre 2023, n. 162 – Conferenza di Servizi semplificata ex artt. 14-bis e ss. L. 7 agosto 1990, n. 241, indetta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri – Struttura di Missione ZES. Istanza di rifunzionalizzazione di struttura industriale con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di albergo benessere per la terza età e uffici nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV), presentata dalla società VANARO S.R.L. ID Pratica: 18191431008-2702226-1617..

L'anno duemilaventisei il giorno 6 del mese di maggio alle ore 15.00 convocati a mezzo mail, in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti i signori:

1.	Pasquale PISANO	- Presidente	presente
2.	Michele SPINAZZOLA	- Vice Presidente	assente
3.	Pasquale DE SANTIS	- Componente	presente
4.	Giulio BELMONTE	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

1.	Dott.ssa Filomena GAMBACORTA	- Presidente	presente
2.	Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3.	Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta. Su richiesta del Presidente, svolge le funzioni di Segretario la Dirigente dell'Area Amministrativa – Affari Generali dr.ssa Roberta Giordano.



IL COMITATO DIRETTIVO

Vista la seguente relazione istruttoria resa dal Dirigente dell'Area Tecnica consortile, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 2950 del 5 maggio 2026:

“ Con comunicazione a mezzo PEC in data 25 marzo 2026 (acquisita al protocollo consortile al n. 2110 del 26/03/2026), la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Struttura di Missione ZES ha trasmesso al Consorzio ASI di Avellino la comunicazione di indizione della Conferenza di Servizi semplificata, ai sensi degli artt. 14-bis e ss. della L. n. 241/1990, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione Unica di cui all'art. 15 del D.L. n. 124/2023, relativa all'istanza presentata dalla società VANARO S.R.L. (C.F./P.I. 18191431008; ID REA RM/1768574), con sede legale in Via della Sforzesca n. 1, 00185 Roma (RM).

Con separata PEC, parimenti datata 25 marzo 2026 (acquisita al protocollo consortile al n. 2103 del 26/03/2026), la medesima Struttura di Missione ZES ha trasmesso agli Enti competenti e/o interessati la documentazione progettuale allegata all'istanza, precisando che l'intervento richiede una variazione urbanistica. Nel corso dell'istruttoria, la Struttura di Missione ZES ha ulteriormente trasmesso i seguenti atti:

- a mezzo PEC in data 01/04/2026 (prot. consortile n. 2276 del 02/04/2026): nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Avellino;
- a mezzo PEC in data 07/04/2026 (prot. consortile n. 2368 del 08/04/2026): integrazioni documentali trasmesse dall'impresa VANARO S.R.L.;
- a mezzo PEC in data 10/04/2026 (prot. consortile n. 2441 del 13/04/2026): ulteriore nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Avellino.

Il Consorzio ASI di Avellino, nella sua qualità di ente competente sul governo del territorio all'interno dell'agglomerato industriale di Pianodardine, è tenuto a rendere il proprio parere di competenza entro il termine perentorio di 45 (quarantacinque) giorni decorrenti dalla data del 25 marzo 2026, in conformità alle disposizioni procedurali vigenti.

DESCRIZIONE DEL LOTTO E STORIA AMMINISTRATIVA.

Il lotto oggetto dell'istanza è ubicato nel Comune di Prata di Principato Ultra (AV), in zona ricompresa nel perimetro dell'agglomerato industriale di Pianodardine, e corrisponde all'ex "lotto BULL HN SUD S.P.A.", già di proprietà di AGILE S.R.L. e successivamente di GODUM S.R.L.

Il predetto lotto risulta attualmente censito in Catasto come segue:

- ☐ foglio n. 14 del Comune di Prata di Principato Ultra, con le particelle nn. 610, 627, 628, 574, 576, 624, 617 e 618;
- ☐ foglio n. 13 del Comune di Prata di Principato Ultra, con le particelle nn. 266, 272, 75, 79, 99, 103, 107, 108, 109, 110, 117, 118, 119, 120, 254, 260, 271, 262, 264 e 256;
- ☐ superficie catastale complessiva: 26.841 mq.

Il lotto era stato originariamente assegnato dal Consorzio alla società "BULL HN SUD S.P.A." con delibera del Comitato Direttivo n. 90/10/71 del 24 aprile 1990, per la realizzazione di un centro di produzione, di un centro di ricerca e sviluppo e di un centro di formazione, tutti aventi ad oggetto le tecnologie dell'informazione e della comunicazione – attività, dunque, pienamente coerenti con la destinazione industriale impressa al comparto.

Il trasferimento della proprietà in favore della BULL HN SUD S.P.A. era avvenuto con atto per Notar Vincenzo Giordano in data 28/08/1991 (Rep. n. 41929 – Rac. 15232).

Il relativo progetto edilizio, a firma dell'arch. Raffaele Troncone, era stato approvato con successiva delibera del Comitato Direttivo n. 90/16/122 del 7 agosto 1990.

La vicenda amministrativa del lotto attesta, pertanto, una vocazione produttiva continua e riconosciuta nel tempo dall'ente consortile, che costituisce elemento rilevante ai fini della valutazione di compatibilità dell'intervento proposto.

SINTESI DELL'ISTANZA VANARO S.R.L.

L'istanza presentata da VANARO S.R.L. ha ad oggetto la rifunzionalizzazione dell'intero complesso edilizio esistente, attraverso un mutamento di destinazione d'uso da industriale a turistico-ricettivo e direzionale, senza incremento volumetrico esterno.

Gli interventi edilizi proposti (come risultanti da progetto a firma dell'arch. Michele Galardo) sono limitati a opere interne ai corpi di fabbrica presenti e a modifiche agli impianti interni.

Il progetto contempla la realizzazione delle seguenti funzioni principali: a) Albergo benessere per la terza età (circa 10.000 mq): Struttura socio-assistenziale finalizzata al mantenimento e al recupero dei livelli di autonomia di persone anziane, con prestazioni alberghiere, attività di sostegno individuale, assistenza socio-sanitaria (medica, infermieristica, riabilitativa e psico-fisica), nonché attività ricreative e di tempo libero.

La struttura ospiterà un massimo di 150 persone in 75 camere, dotate di 1 o 2 posti letto ciascuna, destinate ad anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti. b) Uffici direzionali e gestionali a supporto della struttura.

Il progetto prevede la seguente ripartizione degli spazi interni:

Locale/Funzione	Superficie indicativa
Ingresso/Reception	92 mq
Uffici gestionali	140 mq
Infermeria (2 per piano: 10 mq + 20 mq)	30 mq
Sala medica	22 mq
Lavanderia	180 mq
Sala soggiorno	260 mq
Sala ristorante	280 mq
Salone parrucchiere/barbiere	20 mq
Sala estetica	15 mq
Palestra e piscina	320 mq
Sala cinema	60 mq
Sala ballo	180 mq
Cappella	45 mq
Biblioteca	40 mq
Centro benessere	200 mq
Spazi residenziali (camera + servizi)	60 mq + 3,60 mq

Per ogni ulteriore approfondimento tecnico si rinvia alla documentazione progettuale allegata, trasmessa a cura della Struttura di Missione ZES.

Il Piano Regolatore Territoriale (PRT) del Consorzio ASI di Avellino.

Lo strumento urbanistico di riferimento per l'agglomerato industriale di Pianodardine è il Piano Regolatore Territoriale (PRT) del Consorzio ASI della Provincia di Avellino, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 21038 del 23 settembre 1992 e tuttora vigente.

Il PRT articola il territorio dell'agglomerato in distinte macro-zonizzazioni funzionali, tra le quali si distinguono:

- Zone destinate a localizzazione industriale: nelle quali "sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona: insediamenti industriali";
- Zone destinate alle attrezzature pubbliche e servizi di interesse collettivo: nelle quali "saranno ammessi fabbricati per funzioni direzionali e di carattere sociale";
- Zone destinate a servizi tecnologici consortili e ulteriori categorie specifiche.

Le norme di attuazione del PRT prevedono una rigida separazione funzionale, riservando i lotti industriali esclusivamente ad attività produttive e confinando le funzioni di servizio e collettive in apposite zone a ciò destinate. Il lotto oggetto della presente istruttoria risulta classificato, ai sensi del PRT vigente, come "Zona destinata a localizzazione industriale", con esclusiva ammissibilità di insediamenti industriali.

RAPPORTO TRA PRT ASI E PUC COMUNALE.

Sotto il profilo della gerarchia delle fonti urbanistiche, il PRT del Consorzio ASI è da qualificarsi come strumento di pianificazione sovraordinata e specializzata rispetto al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Prata di Principato Ultra.

In applicazione del principio di specialità e del principio gerarchico che governa i rapporti tra gli strumenti di pianificazione territoriale, le prescrizioni del PRT ASI prevalgono sulla pianificazione comunale, con conseguente obbligo per il Comune di adeguare il proprio PUC alle previsioni consortili.

Il PUC del Comune di Prata di Principato Ultra, coerentemente, classifica l'area in "Zona D1 – Zona ASI" (art. 24 delle NTA), riflettendo e recependo la destinazione industriale impressa dal PRT. Ne consegue che qualsiasi valutazione di compatibilità urbanistica dell'intervento proposto deve necessariamente prendere le mosse dalla disciplina del PRT ASI, quale fonte primaria e sovraordinata nella gerarchia della pianificazione dell'agglomerato di Pianodardine.

INCOMPATIBILITÀ URBANISTICA.

All'esito dell'esame della documentazione progettuale e del raffronto con le previsioni del PRT ASI vigente, l'Area Tecnica rileva che l'intervento proposto da VANARO S.R.L. — consistente nella trasformazione dell'immobile industriale in "albergo benessere per la terza età e uffici" — non è compatibile con la destinazione d'uso impressa al lotto dal PRT Consortile.

La "Zona destinata a localizzazione industriale" ammette esclusivamente insediamenti produttivi, mentre le funzioni turistico-ricettive, socio-assistenziali e direzionali non rientrano in tale perimetro funzionale e troverebbero eventuale collocazione solo nelle "Zone destinate alle attrezzature pubbliche e servizi di interesse collettivo", categoria nella quale il lotto in esame non è classificato.

La trasformazione proposta integra, sotto il profilo giuridico, un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), in quanto comporta il passaggio tra categorie funzionali eterogenee: dalla categoria "produttiva/industriale" alla categoria "turistico-ricettiva/direzionale" e, per gli aspetti socio-assistenziali, a quella assimilabile alla "residenziale assistita".

Tale mutamento, in quanto incidente sulla destinazione d'uso impressa dallo strumento urbanistico sovraordinato, non può trovare legittimazione nel mero titolo edilizio, ma richiede una previa o contestuale modifica dello strumento pianificatorio di riferimento — ovvero il PRT ASI — mediante il meccanismo di variante.

IL REGIME AUTORIZZATORIO ZES E L'AUTORIZZAZIONE UNICA.

L'istanza in esame è presentata nell'ambito del regime speciale previsto per la Zona Economica Speciale (ZES) Unica per il Mezzogiorno, introdotto dal D.L. 19 settembre 2023, n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 13 novembre 2023, n. 162. L'art. 14, comma 1, del D.L. n. 124/2023 stabilisce che i progetti aventi ad oggetto lo svolgimento di attività economiche nell'ambito della ZES Unica sono soggetti al rilascio di un'Autorizzazione Unica (AU), quale titolo abilitativo che concentra in sé ogni atto di assenso, permesso o autorizzazione comunque denominata, necessario per la realizzazione dell'intervento.

La procedura per il rilascio dell'AU si svolge mediante Conferenza di Servizi semplificata, ai sensi degli artt. 14-bis e ss. della L. n. 241/1990, con il coordinamento della Struttura di Missione ZES presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

L'art. 15, comma 5, del D.L. n. 124/2023 prevede che la determinazione motivata conclusiva della Conferenza di Servizi adottata ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Unica "costituisce variante allo

strumento urbanistico ove necessario". Tale disposizione introduce un meccanismo di potenziale superamento delle non conformità urbanistiche — ivi comprese quelle derivanti dalle previsioni del PRT ASI — mediante l'effetto di variante prodotto dalla determinazione conclusiva della Conferenza.

Tuttavia, l'efficacia di variante urbanistica riconosciuta dalla disposizione sopra richiamata non può essere intesa come un automatismo procedurale assoluto né come un effetto che si produce indipendentemente da una valutazione di merito.

L'inciso "ove necessario" contenuto nell'art. 15, comma 5, del D.L. n. 124/2023 qualifica la variante come facoltà discrezionale della Conferenza, non come conseguenza obbligatoria e automatica del rilascio dell'AU. In sede di Conferenza di Servizi, affinché la determinazione conclusiva possa legittimamente produrre l'effetto di variante al PRT ASI, è necessario che:

1. la Conferenza valuti espressamente la compatibilità dell'intervento proposto con la vocazione dell'area e con la programmazione strategica della ZES, accertando la sussistenza di un interesse pubblico prevalente che giustifichi la deroga alla pianificazione industriale vigente;
2. la determinazione conclusiva sia sorretta da una motivazione rafforzata, che dia conto del bilanciamento tra l'interesse privato alla realizzazione del progetto e l'interesse pubblico alla preservazione della destinazione produttiva dell'agglomerato industriale di Pianodardine, anche in considerazione dell'impatto sulla coerenza della programmazione territoriale consortile;
3. siano valutate eventuali alternative localizzative, vale a dire la possibilità di realizzare l'intervento in aree non classificate come industriali, tenuto conto del fatto che la funzione socio-assistenziale proposta non richiede, per sua natura, la collocazione in un comparto produttivo;
4. sia rispettato il principio della coerenza pianificatoria tra la variante eventualmente introdotta in sede di Conferenza e gli indirizzi strategici della ZES Unica per il Mezzogiorno, che perseguono lo sviluppo e il potenziamento delle attività produttive nelle aree ZES, non la conversione delle aree industriali a funzioni non produttive.

Un ulteriore elemento di valutazione riguarda il contesto territoriale e produttivo nel quale il lotto è inserito. L'area industriale di Pianodardine ospita insediamenti produttivi di rilevanza strategica, tra i quali si segnala in particolare la presenza dello stabilimento di Stellantis Europe S.p.A., confinante o prossimo al lotto oggetto dell'istanza.

La realizzazione di una struttura socio-assistenziale e ricettiva di significative dimensioni — con ospiti anziani in condizioni di parziale non autosufficienza — in un comparto caratterizzato da intensa attività produttiva comporta potenziali conflitti funzionali di rilievo, sotto i seguenti profili:

- compatibilità ambientale: le emissioni (acustiche, atmosferiche, da traffico pesante) tipicamente associate agli insediamenti industriali adiacenti risultano potenzialmente incompatibili con la presenza stabile di soggetti fragili e con le esigenze di tutela della salute proprie della funzione socio-assistenziale;
- coerenza con la vocazione produttiva del comparto: l'introduzione di funzioni "sensibili" in un'area industriale attiva potrebbe comprimere la possibilità di futura espansione o riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, alterando l'equilibrio funzionale del comparto;
- impatto sulla programmazione consortile: la modifica della destinazione d'uso di un lotto di oltre 26.000 mq all'interno di un agglomerato industriale a vocazione produttiva costituisce un precedente rilevante, suscettibile di riverberare effetti sulla coerenza complessiva della pianificazione territoriale del Consorzio.

Tali considerazioni non valgono, di per sé, ad escludere la legittimità di un eventuale intervento della Conferenza di Servizi mediante il meccanismo di variante, ma devono essere adeguatamente ponderate nella motivazione della determinazione conclusiva, a pena di vizio di eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione.

CONCLUSIONI

All'esito dell'istruttoria svolta, l'Area Tecnica del Consorzio ASI di Avellino formula le seguenti conclusioni:

(A) l'intervento proposto da VANARO S.R.L. non è conforme alle previsioni del PRT ASI vigente, che classifica il lotto come "Zona destinata a localizzazione industriale" con esclusiva ammissibilità di insediamenti produttivi;

(B) il mutamento di destinazione d'uso richiesto integra una variazione urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001, non suscettibile di autorizzazione in assenza di previa o contestuale modifica dello strumento pianificatorio sovraordinato;

(C) la disciplina ZES (art. 15, comma 5, D.L. n. 124/2023) astrattamente abilita la Conferenza di Servizi ad adottare una determinazione conclusiva con effetti di variante urbanistica, ma tale potere è di natura discrezionale e non automatica, e richiede una motivazione rafforzata che giustifichi il sacrificio della vocazione industriale dell'area;

(D) il contesto produttivo circostante — caratterizzato dalla presenza di rilevanti insediamenti industriali attivi — introduce ulteriori elementi di incompatibilità funzionale che la Conferenza di Servizi è tenuta a valutare.

Tanto premesso, la presente relazione istruttoria è rimessa al Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Avellino per le determinazioni di competenza in ordine al parere da rendere in sede di Conferenza di Servizi, con le seguenti indicazioni operative:

- il parere consortile dovrà rappresentare la non conformità dell'intervento rispetto al PRT ASI, quale elemento dirimente e presupposto necessario di ogni successiva valutazione;
- il Consorzio potrà condizionare l'espressione di assenso — nell'ipotesi in cui la Conferenza intenda procedere con variante ai sensi dell'art. 15, comma 5, D.L. n. 124/2023 — all'acquisizione di una motivazione rafforzata che dia conto della compatibilità dell'intervento con la programmazione strategica della ZES e della coerenza con gli obiettivi di sviluppo industriale del Mezzogiorno;
- il Consorzio potrà altresì segnalare l'opportunità di una valutazione di impatto ambientale e sanitario in relazione alla prossimità agli insediamenti produttivi esistenti, a tutela dei futuri utenti della struttura socio-assistenziale;
- qualora il Comitato Direttivo intenda esprimere un parere contrario all'intervento in ragione della non conformità urbanistica, la relativa motivazione troverà solida base giuridica nella prevalenza del PRT ASI sul PUC comunale, nel carattere rigido della separazione funzionale prevista dalle NTA consortili e nella necessità di preservare la vocazione produttiva dell'agglomerato di Pianodardine.

La tenuta giuridica della posizione consortile appare complessivamente sostenibile, nei limiti sopra indicati, e pienamente coerente con il quadro normativo applicabile”

Preso atto di quanto rappresentato nella suindicata istruttoria .

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e trascritta;
- 2) Di prendere atto della relazione istruttoria acquisita al protocollo dell'Ente al n. 2950 del 5 maggio 2026;
- 3) Di condizionare l'assenso — nell'ipotesi in cui la Conferenza intenda procedere con variante ai sensi dell'art. 15, comma 5, D.L. n. 124/2023 — all'acquisizione di una motivazione rafforzata che dia conto della compatibilità dell'intervento con la programmazione strategica della ZES e della coerenza con gli obiettivi di sviluppo industriale del Mezzogiorno;
- 4) Di incaricare l'Ufficio Amministrativo affinché provveda alla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo consortile per n. 15 giorni consecutivi ed alla trasmissione dello stesso ai competenti Uffici nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D. Lgs n. 33/2013