

CHIOMENTI



QUADRO REGOLATORIO DEGLI INSEDIAMENTI LOGISTICI

Avv. Katia Zulberti



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Facciamo squadra!

Istituzioni, associazioni e operatori a confronto su
sviluppo territoriale e impatto sociale della filiera
logistica

23 febbraio 2026

LA DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D'USO LOGISTICA

- Il decreto «Sblocca Italia» (D.L. 133/2014) ha modificato il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) individuando 5 diverse categorie funzionali:
 - a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale; c) commerciale;
 - d) rurale.
- Il Decreto «Salva Casa» (L. 105/2024) chiarisce condizioni e limiti dei mutamenti d'uso intra-categoria e tra categorie diverse, ma non risolve la lacuna:

Dove si colloca la logistica?



Le destinazione d'uso della logistica va sussunta in una delle cinque categorie previste dal Testo Unico dell'Edilizia.



In funzione della destinazione d'uso attribuita, vi sono implicazioni rispetto agli *standard* e dotazioni territoriali applicati, nonché agli oneri (contributo di costruzione)

GLI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

L'evoluzione: da destinazione produttiva a sub-funzione dell'attività principale

Logistica = destinazione produttiva

- La logistica è considerata attività produttiva di servizi.
- L'immagazzinamento e la gestione dei flussi di merci costituiscono l'**ultimo segmento del ciclo produttivo**.
- Pronunce significative:
Cons. St., Sez. V, 27.01.2016, n. 263; Cons. St., Sez. V, 9.02.2001, n. 583

Logistica = sub-funzione accessoria

- La logistica è una **sub-funzione dell'attività principale** cui accede (industriale o commerciale).
- Necessità di evitare "*categorizzazioni preconcrete*" e valutazione **in concreto**.
- Pronunce significative:
Cons. St., Sez. II, 27.06.2022, n. 5297; Cons. St., Sez. IV, 16.09.2018, n. 6388

LE LEGGI PUNTUALI IN MATERIA DI INSEDIAMENTI LOGISTICI

Alcuni esempi

L.R. Emilia Romagna n. 20/2000

L'Allegato «Contenuti della pianificazione» prevede, all'art. A-15, che le aree per la **logistica al servizio della produzione e del commercio** rientrano nella categoria dei **poli funzionali**, ai quali si applicano le norme in tema di accordi territoriali, qualora contraddistinti da significativa capacità attrattiva di persone e merci e da un bacino di utenza sovracomunale tale da determinare rilevanti effetti sui sistemi della mobilità, nonché sull'ambiente e sulla qualità urbana,

L.R. Veneto n. 11/2004

L'art. 22, co. 1 della L.R. Veneto n. 6/2025 ha sostituito l'art. 42 bis della L.R. 11/2004, secondo cui l'attività di logistica deve essere ricondotta alla categoria **funzionale produttiva**, quando sia connessa a una determinata attività produttiva oppure quando venga esercitata come servizio autonomo rivolto al pubblico privo di natura commerciale. In tutte le restanti ipotesi essa è qualificata come **attività commerciale**.

L.R. Lombardia n. 15/2024

La disciplina urbanistica degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale (contenuta nella L.R. 15/2024) si applica agli stabilimenti con superficie operativa superiore a 3 ettari e prevede l'individuazione dei cd. Ambiti Territoriali Idonei (ATI) nei PTCP provinciali e nel PTM metropolitano sulla base dei criteri stabiliti a livello regionale.

LE LEGGI PUNTUALI IN MATERIA DI INSEDIAMENTI LOGISTICI

Zona Logistica Semplificata (ZLS) in Lombardia

Con DGR n. XII/2630 del 24 giugno 2024 è stato approvato il «Piano di Sviluppo Strategico» di istituzione di una ZLS in Lombardia. Tale strumento ha introdotto le agevolazioni seguenti

- **AUTORIZZAZIONE UNICA** per progetti economici, produttivi e logistici, comprensiva di tutti gli atti di assenso e idonea anche a costituire variante urbanistica (salvo il piano paesaggistico regionale).
- Presentazione delle istanze tramite **SPORTELLO UNICO DIGITALE** regionale.
- **RIDUZIONE DEI TERMINI PROCEDIMENTALI**: -1/3 per i principali procedimenti amministrativi, ambientali, edilizi e paesaggistici; -1/2 per procedimenti pluripartecipati tramite conferenza di servizi e silenzio-assenso tra amministrazioni.
- **URBANIZZAZIONI PRIMARIE**: obbligo di realizzazione entro 90 giorni dall'istanza per le imprese agevolate, con applicazione delle tutele contro il ritardo della P.A. in caso di inadempimento.

LE INIZIATIVE DEL TAVOLO DELLA LOGISTICA



L.R. Lombardia n. 15/2024

- **Invio di contributi e attivazione di un tavolo di lavoro con la Regione in merito all'applicazione delle nuove norme**
 - **Certezza dei tempi procedurali:** introdurre termini prestabiliti per l'avvio e la conclusione della procedura di intesa e utilizzo della conferenza di servizi
 - **Razionalizzazione dei soggetti partecipanti:** definire criteri oggettivi per individuare i Comuni territorialmente interessati e le organizzazioni di settore; eliminare il coinvolgimento delle associazioni di categoria
 - **Coerenza e non duplicazione delle valutazioni ambientali:** coordinare procedure di intesa e procedure VIA/Verifica di assoggettabilità, imponendo il principio di “non duplicazione” e prevedendo che prescrizioni di mitigazione/compensazione espresse in sede di intesa valgono anche nei procedimenti ambientali
 - **Maggiore proporzionalità delle prescrizioni:** introdurre limiti quantitativi alle prescrizioni degli enti, previsione di criteri di ragionevolezza, proporzionalità e pertinenza

LE INIZIATIVE DEL TAVOLO DELLA LOGISTICA

DDL sulla rigenerazione urbana

- Estensione dell'ambito di applicazione della rigenerazione urbana anche alle aree urbanizzate a destinazione produttiva.
- Introduzione di una clausola di immediata applicabilità dei principi fondamentali della legge in caso di inerzia regionale, al fine di evitare stalli attuativi.
- Apertura alla possibilità, per le Regioni, di disciplinare procedure semplificate di variante urbanistica dedicate agli interventi di rigenerazione.
- Possibilità di prevedere misure economiche di favore, tra cui esenzioni dal contributo straordinario e criteri di calcolo degli oneri parametrati alle superfici o volumetrie eccedenti quelle originarie.

PGT di Milano

Proposta di localizzazione logistica di prossimità nei «*nodi di interscambio*»

INDIRIZZI OPERATIVI PER IL FUTURO DELLA LOGISTICA

Razionalizzazione e riordino dei regimi amministrativi edilizi e urbanistici e introduzione di strumenti di semplificazione e incentivazione per rigenerazione aree dismesse



- Ddl 4 dicembre 2025: nuovo codice dell'edilizia definire regole omogenee sugli insediamenti logistici e uniformare i criteri di valutazione
- Verso una modifica delle categorie funzionali
- Sostenibilità e rigenerazione urbana: il ruolo della logistica

Grazie per l'attenzione

CHIOMENTI

www.chiomenti.net
katia.zulberti@chiomenti.net

