

**STUDIO LEGALE ALTAVILLA**  
**Via Giuseppe Mazzini, 17 (Palazzo Principe Amedeo) - 56125 Pisa**  
**tel. 050 540510 - fax 050 579553**  
**e-mail: [segreteria.studio@studiolegalealtavilla.it](mailto:segreteria.studio@studiolegalealtavilla.it)**  
**[www.studiolegalealtavilla.it](http://www.studiolegalealtavilla.it)**

Avv. Giancarlo Altavilla  
patrocinante in cassazione  
specialista in amministrazione pubblica  
professore a contratto nell'Università di Pisa

Avv.ssa Maddalena Tattanelli  
Dott.ssa Angela Gugliotta

Pisa, 16 luglio 2018

**Spett.le**  
**società Manifatture Sigaro Toscano SpA**  
**Via E. Mattei, 780**  
**Lucca**

Oggetto: stabilimento industriale di Lucca, loc. Mugnano. Ampliamento dell'organismo edilizio. Problematiche relative alla determinazione dei relativi standards. Parametri costruttivi: ordinari. Superficie di riferimento: lotto *aedificando*. Rilevanza urbanistica della pregressa edificazione. Nessuna.

PARERE

Mi è stato richiesto di esprimere un parere teso ad individuare lo *status* giuridico in cui versa, dal punto di vista urbanistico, lo stabilimento industriale della ex Manifattura tabacchi di Lucca, in vista del suo ampliamento. Segnatamente, mi è stato richiesto di accertare se, al fine di dare corso alla nuova costruzione e di individuarne (e quantificarne) i relativi standards, debba essere dato rilievo all'intera area su cui insiste lo stabilimento oppure solamente al lotto libero ed *aedificando*.

\*\*\*

Volentieri rispondo al quesito che mi è stato posto e, anticipando le conclusioni di questo parere, fin d'ora affermo che l'ampliamento dello stabilimento industriale di Mugnano deve essere autorizzato facendo riferimento esclusivamente al lotto interessato dalla nuova costruzione, escluso il rilievo urbanistico dell'impianto esistente, che rappresenta un fatto edilizio consumato per effetto di determinazioni speciali che devono rimanere estranee alla prospettiva della nuova edificazione che qui occupa.

\*

Brevemente i fatti.

La produzione e la vendita dei tabacchi hanno sempre assunto nel nostro Paese una rilevanza pubblicistica, che ha comportato una *specialità* dei modi coi quali gli enti manifatturieri hanno organizzato e svolto le loro attività.

Come si vedrà, infatti, anche nella specie la realizzazione dello stabilimento manifatturiero in località Mugnano, a Lucca, è stato l'esito di un procedimento speciale che ha permeato di sé la connotazione e la consistenza dell'impianto, rispetto

alle quali, oggi, la disciplina urbanistica ordinaria di (ulteriore) trasformazione del sito deve necessariamente ritenersi valevole *ex nunc*, senza interferenze o commistioni rispetto allo *status quo ante*.

La società Manifatture Sigaro Toscano SpA è l'avente causa dell'Ente Tabacchi Italiano, a sua volta subentrato all'Amministrazione dei Monopoli di Stato.

I fatti da cui trae origine e ragione il presente parere sono risalenti e riguardano gli enti che hanno preceduto la società Manifatture S.T. nella titolarità dello stabilimento industriale di Mugnano, a Lucca.

L'anno di riferimento è il 1984.

Su istanza dell'Amministrazione dei Monopoli di Stato, il Ministero dei Lavori Pubblici diede corso al procedimento autorizzatorio della realizzazione della nuova manifattura tabacchi di Lucca.

L'impianto, stante l'oggetto dell'attività cui doveva essere destinato, era di pubblico interesse e doveva risultare adeguato alle esigenze della produzione, che coinvolgeva molti operai e ingenti quantità di materiale da stoccare e trasformare.

L'approvazione del progetto è stata compiuta non secondo le ordinarie modalità di rilascio della

concessione edilizia ma ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, sulla base di una autorizzazione ministeriale che trovava presupposto (anche) nella intesa che ha coinvolto il Ministero dei LL.PP., la Regione Toscana e il Comune di Lucca.

La suddetta intesa era necessaria sia perché l'iniziativa edilizia era statale, sia in ragione della non completa conformità urbanistica delle opere da realizzare rispetto alla disciplina valevole per l'area destinata ad ospitarle.

Essa, infatti, aveva, sì, una destinazione d'uso di tipo produttivo, ma l'intervento edilizio progettato dall'Ente statale non era conforme - segnatamente sotto il profilo delle quantità edificatorie e della loro distribuzione *in situ* - alla normativa territoriale, così che la realizzazione del progetto doveva essere autorizzata *ad hoc*, in deroga (o, se si vuole, in variante automatica) alla disciplina urbanistica comunale.

Per effetto dell'autorizzazione ministeriale, l'impianto ha avuto realizzazione; peraltro, il progetto dell'opera è stato oggetto di ripetute variazioni (sostanzialmente dovute alla necessità di aggiustamenti distributivi e funzionali dei

fabbricati), tutte approvate secondo la procedura speciale del suddetto art. 81 del DPR 616/77.

Il progetto iniziale, siccome variato nel corso della sua realizzazione, ha dato luogo ad un impianto efficiente, tuttora in piena attività.

A distanza di anni dai fatti fin qui descritti, la società Manifatture Sigaro Toscano che, come già evidenziato, è l'attuale proprietaria della Manifattura di Mugnano, ha la necessità di ampliare lo stabilimento, per far fronte a sopravvenute esigenze della produzione.

Detto ampliamento è stato progettato prevedendo non la implementazione dei volumi esistenti, quanto la realizzazione di un nuovo fabbricato da realizzare in un lotto libero afferente al comparto già asservito allo stabilimento manifatturiero.

L'opera edificatoria risulta conforme alle previsioni del vigente Regolamento urbanistico di Lucca.

Infatti, il lotto *aedificando* è sito, secondo le declaratorie del Regolamento urbanistico di Lucca, nelle 'Aree produttive concentrate della Piana', disciplinate dall'art. 119 NTA.

Detta norma evidenzia che le aree concentrate sono già edificate in modo *'abbastanza ordinato ed omogeneo'* per effetto di precedenti trasformazioni

(che essa erroneamente ascrive tutte alla esecuzione di piani attuativi); stabilisce, poi, che *'l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua relativa alla destinazione considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo'*; e indica, infine, i parametri costruttivi valevoli per i singoli lotti.

Mi viene riferito che nella UTOE di riferimento sussiste tutt'oggi la capacità edificatoria residua nel comparto di Mugnano, così che l'ampliamento dello stabilimento manifatturiero risulta ammissibile.

Quello che deve essere chiarito è il regime urbanistico cui sussumere il suddetto intervento edilizio di nuova costruzione; ovvero: ai fini del soddisfacimento degli standards territoriali connessi alla nuova opera deve essere considerato l'intero comparto di Mugnano (ovvero anche le aree già edificate negli anni passati), o solamente il lotto libero sul quale la Proprietà intende realizzare il nuovo manufatto?

Nell'*incipit* di questo parere è stata già espressa la conclusione che il nuovo intervento edilizio deve essere parametrato facendo esclusivo riferimento al

lotto *aedificando*, senza alcun coinvolgimento delle aree già trasformate negli anni passati.

Qui di seguito se ne indicano le ragioni.

\*

La materia dell'urbanistica e dell'edilizia è stata oggetto di una progressiva elaborazione di regole.

Principio ispiratore della normativa è stato quello relativo alla necessità di dare un ordine spaziale e funzionale alle opere di trasformazione territoriale, la cui realizzazione, per un verso, doveva essere previamente 'condivisa' dalla pubblica autorità, per l'altro, doveva coniugarsi con l'interesse pubblico al migliore e più ordinato utilizzo dei suoli.

Schematicamente, lo sviluppo della normativa in argomento è sintetizzabile come segue.

L'anno zero può essere identificato nel 1865.

La legge per l'unificazione amministrativa del Regno 20 marzo 1865, n. 2248, prevedeva, nell'allegato A, la facoltà dei comuni d'Italia di emanare dei regolamenti d'igiene, edilizia e polizia locale (di cui il successivo regolamento - R.D. 8.6.1865, n. 2321 - individuava quale contenuto: i piani regolatori per l'ingrandimento, la livellazione e gli allineamenti delle vie, piazze e passeggiate pubbliche) e, nell'allegato C, attribuiva ai sindaci

particolari poteri per rimuovere eventuali casi di insalubrità dei luoghi.

Con la successiva legge 25 giugno 1865, n. 2359, si prevedeva un controllo pubblico sullo sviluppo urbanistico del territorio: i comuni con più di 10.000 abitanti erano obbligati a dotarsi di un piano regolatore, riferito ai nuclei urbani esistenti e alle aree destinate al suo ampliamento.

Con riferimento all'edilizia, al 1934 risale il testo unico delle leggi sanitarie, nel quale una intera sezione è dedicata alla salubrità degli edifici, per i quali viene previsto, per la prima volta, un certificato di abitabilità ed agibilità.

Con il rapido sviluppo dei centri abitati, si rese quindi necessaria una legge organica che ha finito per diventare 'fondamentale': il 17 agosto 1942 viene emanata la legge urbanistica n. 1150.

Essa sancisce l'obbligo della licenza edilizia quale presupposto per procedere alle nuove costruzioni nei centri abitati e istituisce i piani territoriali di coordinamento, i piani intercomunali, quelli regolatori e quelli particolareggiati, inaugurando così l'urbanistica moderna.

Di poi, per far fronte alle emergenze post belliche, nasce la legge n. 167/1962, istitutiva dei PEEP e, nel 1967, la legge n. 765.

Quest'ultima fu detta 'ponte' perché doveva rappresentare lo strumento di transizione tra la L.U., non mai attuata e la nuova disciplina urbanistica (che arriverà 10 anni più tardi).

La legge ponte pone dei vincoli per i comuni d'Italia che, pena il blocco dell'edificazione, sono obbligati a dotarsi di piani regolatori generali.

Con essa viene introdotto:

- il concetto di standard urbanistico, ovvero della quantità di spazio che doveva essere destinato alle attrezzature necessarie alla vita associata, individuato nel rapporto tra superficie e volume edificato e la correlativa estensione di area destinata a 'servizio';

- la disciplina dei parcheggi nelle nuove edificazioni, che prevedeva di riservare 1 mq di area destinata alla sosta delle auto per ogni 20 mc di costruzione (la regola verrà aggravata nel 1989, quando si prevederà il rapporto di 1 mq di parcheggi per ogni 10 mc costruiti);

- l'obbligo della licenza edilizia per realizzare nuove costruzioni esteso su tutto il territorio nazionale.

Com'è troppo noto, nel 1968, il 2 aprile, viene emanato il DM n. 1444, sui limiti inderogabili relativi alla densità edilizia; e, nel 1971, la legge n. 865, detta 'legge casa'.

In data 29 gennaio 1977 viene quindi emanata la legge n. 10, c.d. Bucalossi, dal nome del suo promotore, che rappresenta l'ultimo significativo intervento di matrice urbanistica a livello di legislazione statale.

La normazione statale in urbanistica si arresta, infatti, nel 1977, contemporaneamente all'effettivo inizio di operatività delle regioni; ad esse, già nell'originario testo dell'art. 117 Cost., spettava la potestà legislativa in materia di urbanistica e lo Stato, con il DPR 24 luglio 1977, n. 616, si era spogliato di tutte le funzioni amministrative nelle materie di competenza degli enti regionali.

Da quegli anni le regioni iniziano a legiferare in argomento ed inizia a formarsi un panorama diversificato territorio per territorio.

E qui, ai fini di quanto attiene alla questione oggetto del presente parere, possiamo fermarci.

\*

I fatti in esame devono infatti essere indagati facendo riferimento al quadro normativo fin qui brevemente descritto; e, in particolare, al dettato delle regole di cui alla legge Bucalossi e al DPR 616/77.

Ai sensi della suddetta normativa, le opere da eseguirsi da parte dello Stato non sono assoggettate a concessione del sindaco.

Anche nel sistema posto in essere dalla L.U., in verità, tali opere non erano soggette a licenza edilizia.

La legge sui suoli, infatti, non ha introdotto alcuna modifica al regime precedente, limitandosi a stabilire (art. 9, ult. comma) che le disposizioni dell'art. 29 della legge 1150/42 'restano ferme'.

Il particolare regime che differenzia le opere dello Stato rispetto ad ogni altra opera di trasformazione del suolo, soggetta in via di principio a concessione del sindaco, trova spiegazione nel rapporto fra enti locali e territorio e, in particolare, nel diritto parziario di natura demaniale che ogni ente territoriale vanta nei confronti del proprio dominio.

Come il comune ha il potere di determinare la destinazione d'uso delle singole parti del proprio

territorio e di attribuire a se stesso ed ai terzi il diritto di trasformarlo e utilizzarlo in conformità alla destinazione prefissata, alla stessa stregua lo Stato è messo in grado dall'ordinamento (Cfr. art. 29 L.U., in relazione all'art. 9, l. 10/77) di esprimere in ordine al proprio territorio quei poteri che competono in via generale a tutti i titolari di diritti sui beni di loro spettanza.

Senonché, quando ci si trova di fronte a poteri esercitati da più soggetti sullo stesso bene, e quindi si constata che sulla stessa porzione di territorio più enti territoriali sono messi in grado dall'ordinamento giuridico di operare scelte che producono effetti di natura reale, un principio di ordinata composizione richiede che i vari poteri vengano graduati fra di loro in modo da non entrare in conflitto.

Anzitutto, poiché il titolare ordinario del potere sul territorio, nel nostro ordinamento, è il comune (così è stabilito all'art. 1 l. n. 10/77), le scelte da esso operate sul proprio territorio debbono essere rispettate anche dagli altri enti territoriali di dimensione più ampia, rispetto ai quali il territorio comunale entra in considerazione come una parte rispetto al tutto.

Si spiega così perché le opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato devono, in via di principio, essere conformi agli strumenti urbanistici (e alle regole generali del costruire) vigenti nel comune nel quale devono essere realizzate (Cfr., C.d.S., IV, 10.2.1976, n. 65).

In altri termini, il comune, quale ente titolare della potestà pianificatoria sul suo territorio, è posto nelle condizioni di dettare, con efficacia *erga omnes*, le regole urbanistiche di trasformazione, valevoli con riferimento a tutte le iniziative edificatorie, a prescindere dalla loro paternità.

Tuttavia, possono verificarsi ipotesi, di carattere eccezionale, nelle quali la progettazione di opere dello Stato (strumentali all'interesse sovracomunale che esso rappresenta e persegue) non coincide con le previsioni urbanistiche comunali.

In questo caso il legislatore ha graduato i diversi interessi incidenti sul territorio comunale e statale dando la prevalenza ai secondi, nel rispetto di una gerarchia che vede privilegiati gli interessi imputabili agli enti territoriali di maggiore ampiezza dimensionale rispetto a quelli di più ridotta dimensione.

Infatti, già l'art. 29 della L.U. attribuiva al Ministero dei Lavori Pubblici la competenza ad accertare che le opere da eseguirsi da amministrazioni statali non fossero in contrasto con le previsioni del piano regolatore comunale; e le amministrazioni locali erano del tutto escluse dal procedimento statale di valutazione sulla compatibilità e sulla prevalenza dei vari interessi in discussione.

Con il DPR 24 luglio 1977, n. 616, il preesistente sistema ha subito una modifica, laddove è stato disposto che nei sopra detti accertamenti lo Stato non può procedere da solo, ma deve raggiungere una 'intesa' con la regione interessata (ad eccezione che nelle opere destinate alla difesa militare, per le quali essa non è prevista).

L'attribuzione alla regione, in concorso con lo Stato, dei poteri di accertamento sulla regolarità e sulla ammissibilità urbanistica delle opere eseguite dallo Stato, rappresenta indubbiamente un ampliamento dei poteri concessi agli enti 'minori' rispetto agli interventi statuali.

E tuttavia, la funzione regionale non è paritaria a quella statale; essa è meramente consultiva, tant'è che, per il caso in cui l'intesa Stato - regione non

si raggiunga, l'art. 81, co. 4, del DPR 616/77 prevede che la questione venga sottoposta al parere del Consiglio dei Ministri, al quale è rimessa la possibilità di decidere che si possa procedere nella realizzazione dell'opera statale anche se non condivisa dall'ente regionale e in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio interessato (in tal caso l'intervento era previsto che venisse autorizzato con un decreto del Presidente della Repubblica).

Il suddetto procedimento riafferma la netta prevalenza del potere statale anche nei confronti delle determinazioni regionali, che rimangono recessive rispetto alla determinazione del massimo organo esecutivo statale, rappresentato dal Consiglio dei Ministri.

Il DPR 616/77, all'art. 81, co. 3, introduce una ulteriore categoria di iniziative edificatorie che non sono soggette alla concessione edilizia.

Si tratta di opere non dissimili da quelle previste dall'art. 81, comma 2: quelle previste in questa ultima norma riguardano gli interventi da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, mentre la disposizione del comma 3 riguarda opere di interesse

statale, da realizzarsi da soggetti che non fanno parte della organizzazione dello Stato.

A parte ciò, anche per le opere suddette è previsto che la competenza ad autorizzarle sia dello Stato, d'intesa con la regione ed il comune territorialmente interessati.

E, parimenti, anche per queste opere è previsto che in mancanza d'intesa Stato - regione - comune, la decisione sia rimessa al Consiglio dei Ministri.

Ora, sulla norma dell'art. 81 del DPR 616/77 (parzialmente sostituita ad oggi dall'accordo di programma di cui all'art. 34, co. 4, del D.Lgs. 267/2000) la giurisprudenza amministrativa è giunta ad approdi concettuali assai significativi, di cui è utile dare breve conto:

- l'art. 81, che consente la costruzione di opere pubbliche di interesse statale in difformità dalle prescrizioni e dai vincoli degli strumenti urbanistici, sulla base di un'intesa tra l'amministrazione statale e la regione, 'sentiti gli enti locali' nel cui territorio sono compresi gli interventi, contempla un semplice intervento consultivo del comune interessato, i cui elementi essenziali sono: la consapevolezza da parte dell'ente di pronunciarsi in relazione a un intervento edilizio

non conforme alla vigente strumentazione urbanistica (Cfr., C.d.S., IV, 20.9.1993, n. 792);

- a seguito del rispetto e della osservanza delle regole procedurali contenute nell'art. 81 del DPR 616/77, l'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'amministrazione dello Stato comporta l'individuazione della localizzazione dell'opera da realizzare nel territorio comunale, anche in difformità dallo strumento urbanistico del Comune, cui residua la sola presa d'atto (Cfr., C.d.S., IV, 12.12.1985, n. 707);

- non è ammissibile e risulta comunque illegittima una variante urbanistica comunale che contraddica la progettazione (e realizzazione) di un'opera d'interesse statale approvata in applicazione dell'art. 81 del DPR 616/77 (Cfr., C.d.S., IV, 8.4.1991, n. 253);

- le ipotesi regolamentate dal secondo e terzo comma dell'art. 81 DPR 616/77 appartengono ad un unico contenuto logico e rispondono ad un'unica finalità, che è quella di realizzare un meccanismo di soluzione dei possibili conflitti tra autorità statali ed autorità locali, in merito alla localizzazione delle opere di interesse dello Stato: in entrambi i casi la valutazione circa la conformità o meno delle opere

stesse agli strumenti urbanistici locali viene riservata all'autorità statale che deve procedere con l'intesa delle regioni, ma che può anche imporre la propria determinazione, se l'intesa non si realizza, ed anche se contrastante con gli strumenti urbanistici locali. In entrambi i casi, peraltro, senza la necessità del rilascio della concessione edilizia comunale (Cfr., C.d.S., VI, 13.5.1985, n. 197);

- il procedimento disciplinato dall'art. 81 del DPR 616/77 è inteso a comporre gli interessi urbanistici curati da regione e comune e gli interessi alla costruzione dell'opera, affidati alla cura dello Stato; raggiunta l'intesa e, per determinate ipotesi, mediante la previa consultazione degli enti locali, l'intesa stessa ha validità di procedimento di pianificazione urbanistica in alternativa alla variante di piano regolatore generale (Cfr., C.d.S., IV, 30.11.1985, n. 581).

La disamina dell'art. 81 del DPR 616/77 ha, in sintesi, evidenziato che per le opere, per dir così, di rilevanza statale, la trasformazione territoriale, generalmente esecutiva di una previa pianificazione comunale, può avvenire anche 'in difformità' dalle

programmazioni urbanistiche e secondo le determinazioni progettuali dello Stato.

E qui sta il punto.

\*

Come è stato evidenziato, l'impianto manifatturiero di Mugnano è stato realizzato ai sensi e per gli effetti del ridetto art. 81 del DPR 616/77, sulla base di autorizzazioni ministeriali, previa l'intesa con la Regione Toscana e l'assenso del Comune di Lucca.

Per non appesantire troppo questo elaborato, è opportuno evitare di dare conto della specifica sequela di atti e provvedimenti autorizzatori dello stabilimento in parola; essi sono tutti di facile reperibilità e attestano le seguenti circostanze:

- i) la rilevanza statale dell'impianto;
- ii) la sua non completa conformità allo strumento urbanistico comunale;
- iii) la sua approvazione, ex art. 81 del DPR 616/77, in deroga alla disciplina di zona, con l'assenso reso in merito dal Comune di Lucca e dalla Regione Toscana.

Discende da tali rilievi la constatazione che lo stabilimento industriale di Mugnano è un 'presidio speciale', (legittimamente) progettato e realizzato

indipendentemente dalla disciplina urbanistica del luogo, per far fronte, in modo specifico, alle esigenze dell'ente statale di trasformazione dei tabacchi.

L'impianto in parola, quindi, è un *unicum* urbanistico che non solo non rappresenta l'esito attuativo della pianificazione territoriale valevole al momento della sua realizzazione, ma, proprio al contrario, è espressione di una trasformazione territoriale *ad hoc*, in deroga alle (o, se si vuole, a prescindere dalle) regole urbanistiche del costruire.

Esso è stato dotato, secondo le necessità dell'ente statale proprietario e gerente, di volumi a destinazione produttiva primaria e secondaria, e di spazi per la sosta e la manovra dei mezzi aziendali e di quelli privati degli operai.

E la sua realizzazione e successiva variazione ed implementazione sono state congegnate (in deroga alle previsioni urbanistiche) sempre e soltanto in ragione delle esigenze produttive e organizzative dell'attività produttiva, con autorizzazioni sostitutive della ordinarie concessioni edilizie, che ne hanno sancito e via via confermato la specialità.

In un quadro di tal fatta la prospettiva della nuova edificazione di un'area libera all'interno del

comparto di Mugnano impone una lettura 'storicizzata' dello *status* urbanistico dello stabilimento.

Rispetto allo *status quo*, il prima, è rappresentato da quanto fin qui detto, espressione della unicità e specialità dell'insediamento produttivo, consumatesi con la esecuzione degli atti autorizzativi ministeriali.

Il dopo, ovvero, l'attuale, che è, invece, una situazione giuridica ordinaria, residuata a quella speciale, normalmente assoggettata alle regole vigenti, siccome sancite dalla strumentazione urbanistica.

In sostanza, rispetto all'impianto esistente, la regolamentazione urbanistica sopravvenuta e attualmente in vigore rappresenta ciò che il pianificatore lucchese ha inteso programmare per la porzione del comparto di Mugnano non ancora trasformata, per la quale ha dettato una disciplina 'di completamento', che ne consente l'implementazione.

Tra le due dimensioni giuridiche dello stabilimento (quella speciale e quella ordinaria) non vi può essere commistione, né interferenza.

Meno che mai nel senso che la normativa urbanistica sopravvenuta venga concepita, o applicata, in modo da

(voler) restituire ordinarietà alla situazione speciale preesistente.

Ne discende che le attuali norme urbanistiche sono vevoli *ex nunc*, intatto lo *status quo*.

Esse devono essere intese quale disciplina sopravvenuta alla vicenda edificatoria ministeriale, elaborata per programmare lo sviluppo ulteriore del comparto e non, certamente, per interferire con esso, contraddicendone la specialità originaria.

La disciplina attualmente in vigore è stata elaborata partendo dallo *status quo*, considerando, cioè, la edificazione già compiuta del comparto la situazione giuridica alla quale destinare le nuove regole di trasformazione, tese, per definizione (stante il principio secondo cui le norme urbanistiche valgono solo *pro futuro*) ad implementare l'esistente e non ad interferire con esso.

In termini più pragmatici questo vuol dire che il completamento del comparto, riferito al lotto rimasto libero dopo l'edificazione speciale, deve compiersi applicando la disciplina vigente, ivi spendendo, quindi, le volumetrie disponibili, la cui realizzazione deve ovviamente compiersi nel rispetto delle modalità ordinarie di edificazione, e pertanto, corredando le nuove opere dei relativi standards.

\*

Tanto detto, le conclusioni.

Lo stabilimento industriale di Mugnano, vista la disciplina urbanistica vigente, può essere oggetto di implementazione volumetrica e funzionale.

L'esecuzione delle nuove opere deve compiersi in conformità con il Regolamento urbanistico di Lucca, individuando, a corredo delle prossime trasformazioni, i relativi standards urbanistici, il cui computo deve riguardare la nuova intrapresa edilizia, senza alcun coinvolgimento della attività edificatoria pregressa.

Questo è il mio parere.

Con i migliori saluti

Avv. Giancarlo Altavilla