

---

# La Zes e i rischi

di **Alessandro Bruni**  
e **Franco Marini \***

---

■ *Dal novembre 2025 la regione Umbria, con le Marche, è entrata nella cosiddetta Zes (Zona economica speciale) insieme ...*

*[continua a pagina 9]*

**\* Istituto nazionale  
di Urbanistica sezione Umbria**

---

segue dalla prima

**Alessandro Bruni  
e Franco Marini \***

## La Zes ed i rischi per il governo del territorio

... alle regioni del Mezzogiorno italiano. La Zes è un'area geografica in cui lo Stato offre significativi sconti sulle tasse e procedure burocratiche estremamente veloci per convincere le aziende a investire e creare posti di lavoro in quella specifica regione. Le procedure autorizzative, che riguardano attività riportate nel Piano strategico Zes (sono incluse attività produttive, industriali, manifatturiere e logistiche ed escluse le attività commerciali) sono gestite a livello statale attraverso uno Sportello unico digitale centrale a cui l'imprenditore invia le domande per ottenere una autorizzazione unica che può contenere anche, ove necessario, la variante al Piano regolatore generale.

Nulla da eccepire sugli aiuti alle imprese, che anzi è auspicabile siano estesi a tutto il territorio umbro; quello che non va, secondo la sezione Umbria dell'Inu (Istituto nazionale di urbanistica) è la procedura autorizzativa unica che può implicare variante allo strumento urbanistico, tagliando fuori di fatto i comuni dal governo dei propri territori.

La semplificazione/banalizzazione degli atti autorizzativi alla base della Zes contiene, di fatto,

il concetto che i Piani regolatori siano strumenti non solo inutili, ma addirittura dannosi in quanto impediscono la libera iniziativa delle imprese. Il faticoso, delicato e complesso governo delle trasformazioni territoriali, che è, occorre ricordare, secondo la stessa Costituzione una prerogativa delle amministrazioni comunali, viene banalizzato con il ricorso ad un atto autorizzativo gestito burocraticamente a livello centrale (in barba alle tanto sbandierate autonomie) da funzionari che nulla sanno del territorio umbro e che sono chiamati a convocare una conferenza dei servizi decisoria atta a rilasciare tutti gli opportuni atti autorizzativi ivi inclusa, se necessario, la variante al Piano regolatore generale. Ai comuni vengono dati trenta giorni per esprimersi.

Il legislatore sembra non aver tenuto in considerazione che la competenza della gestione dei propri territori è dei Consigli comunali e che è pressochè impossibile che nell'arco di trenta giorni vengano acquisiti i pareri necessari per una variante urbanistica, espresso un parere tecnico dagli uffici competenti e convocato il consiglio comunale. Sia chiaro che non stiamo parlando dello spostamento di un tramez-

zo, ma in via teorica anche di nuovi insediamenti di molti ettari in zona agricola ed in aree vincolate dal punto di vista paesaggistico, che nulla hanno a che vedere con i concetti di rigenerazione urbana, recupero dell'esistente, limitazione del consumo di suolo, alla base delle moderne politiche urbane e territoriali.

La magistratura amministrativa in una recente sentenza del Tar Puglia, riguardante il diniego di una autorizzazione unica ai sensi della normativa Zes ha dovuto ricordare un concetto che all'Inu appare persino banale, ma che probabilmente tanto banale non è. Nella sentenza si afferma che "la tutela dell'iniziativa economica e il diritto delle imprese a svolgere la propria attività non può essere intesa in senso assoluto finendo per prevalere in ogni caso sulla pianificazione urbanistica" ed inoltre si sancisce che "dalla forte accelerazione dei procedimenti non deriva necessariamente lo svuotamento del potere pianificatorio dei comuni, che restano titolari di una autonomia decisionale (purchè rigorosamente motivata) sulle possibili opzioni inerenti lo sviluppo socio-economico del territorio, specie per le nuove edificazioni e nell'ipotesi

in cui siano ancora disponibili in base al Prg zone compatibili con l'investimento."

Nel difendere l'insostituibile ruolo del Piano regolatore nel governo del territorio, l'Inu non difende le paludose procedure che spesso accompagnano gli atti autorizzativi in materia di urbanistica o di edilizia, dovuti ad un caos normativo che è motivo di disagio e difficoltà, per le imprese, per i professionisti e per gli stessi comuni. Si contesta, piuttosto, il fatto che venga lasciata inalterata l'incertezza normativa in materia, non si metta mano ad una legge sul governo del territorio che ordini il pazzesco e contraddittorio coacervo di normative regionali e nazionali e si pensi di promuovere lo sviluppo economico ignorando, di fatto, i piani regolatori, ritenuti evidentemente l'ostacolo alla libera iniziativa delle imprese.

Peccato ci si scordi che in Umbria esiste (esisteva?) dal secondo dopoguerra una importante e diffusa cultura urbanistica, accanto ad una solida capacità amministrativa, che ha consentito, seppur con non poche contraddizioni, di restituire una immagine della regione sufficientemente rispettosa delle proprie caratteristiche paesaggistiche e

ambientali. La Regione Umbria all'inizio degli anni '80 fu la prima regione italiana a dotarsi di un Piano urbanistico territoriale e tutti i comuni grandi e piccoli, sin dagli anni 50/60, si sono dotati di propri Piani regolatori. La Regione tra gli anni '70 e '80 del secolo scorso è diventata una delle più sviluppate d'Italia grazie ad imprese che hanno investito in comuni dotati di Piani regolatori e nel rispetto degli stessi, non con il *laissez faire* e con il superamento sistematico degli strumenti di governo del territorio. Se oggi l'Umbria è in crisi tanto da essere stata retrocessa a livello europeo da regione "sviluppata" a regione "in transizione", non è perché ci sono i piani regolatori che tentano di dare un minimo di criterio al governo del territorio, ma per problemi di altro tipo che sono stati messi in luce anche dal recente rapporto dell'Agenzia Umbria Ricerche. Gli aiuti economici alle imprese oneste possono essere certamente una risposta allo stato di crisi; il *laissez faire* urbanistico, al contrario, è una illusione e pericolosa scorciatoia, che nel permanere della confusione normativa in materia urbanistica, rischia di portare ad una sequela di contenziosi che non aiuteranno né le imprese né i comuni.

\* Istituto nazionale di Urbanistica sezione Umbria