



CITTÀ di JESOLO



SUAP E DINTORNI

GOVERNARE LE
TRASFORMAZIONI DEL
TERRITORIO

15/04/2025





Alessandra Pernechele

Dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive

Unità Organizzative: edilizia privata, attività produttive, SUAP, edilizia economica popolare, sistemi informativi, gestione sistema qualità.

e-mail: alessandra.pernechele@comune.jesolo.ve.it



Christopher De Zotti

Sindaco del Comune di Jesolo

Deleghe: affari generali e legali, programmazione strategica, protezione civile, sicurezza, urbanistica, sistema museale, sistema qualità, lavori pubblici, servizi manutentivi, trasporti e viabilità, spazio pubblico bene comune.

e-mail: christofer.dezotti@comune.jesolo.ve.it



Luca Zanotto

ViceSindaco del Comune di Jesolo

Deleghe: Programmazione economico finanziaria, società partecipate, servizi demografici, URP, politiche comunitarie, sistemi informativi, smart city, commercio e attività produttive, agricoltura, safety eventi.

e-mail: luca.zanotto@comune.jesolo.ve.it



Martina Borin

Assessore del Comune di Jesolo

Deleghe: edilizia privata, patrimonio, ERP, pari opportunità, politiche giovanili, ambiente, sport, risorse umane.

e-mail: martina.borin@comune.jesolo.ve.it



Roberto Beraldo

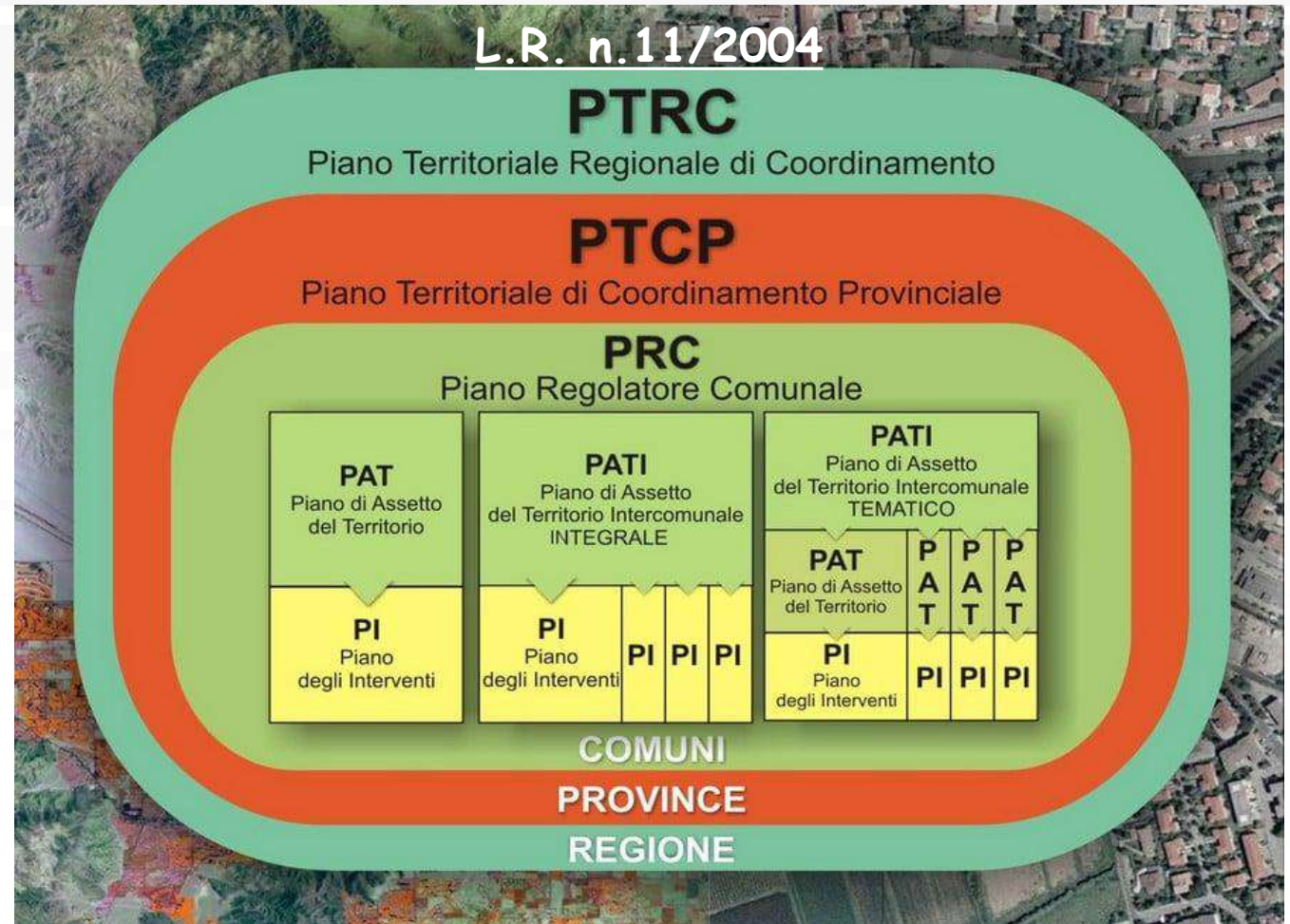
**Presidente dell'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Venezia**

Vice Presidente della Fondazione APPC Venezia

e-mail: info@ordinevenezia.it

SUAP E DINTORNI

La strumentazione urbanistica ordinaria





SUAP E DINTORNI

Strumentazione straordinaria

Flessibilità

nella velocità di predisposizione e di aggiornamento dei piani e nella derogabilità degli stessi

nuovi principi e nuove regole per governare le esigenze del territorio

- Dalla centralità del piano alla **centralità del progetto** che si fa parte del piano;
- **Urbanistica concertata** tra parte pubblica e privati: l'accordo come atto unilaterale d'obbligo che concorre a soddisfare il pubblico interesse;
- **Riciclo edilizio** mediante ristrutturazione urbanistica e trasferimento di volumi mediante crediti edilizi.

SUAP E DINTORNI

Deroghe e micro-pianificazione

Nel corso degli anni il legislatore statale/regionale è intervenuto con norme estemporanee allo scopo di semplificare/accelerare l'attività edilizia e di riqualificazione:

- SCIA in sostituzione o alternativa al Permesso di Costruire [art. 23 D.P.R. n.380/2001](#)
- Potenziamento del Permesso di costruire in deroga [art. 14 D.P.R. n.380/2001](#)
- Piano casa «nazionale» attuato dalla regione L.R.V. 14/2009
- Permesso di costruire convenzionato [art. 28 bis D.P.R. n.380/2001](#)
- Modifica delle classificazioni degli interventi edilizi, con «dilatazione» della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia [art. 3 D.P.R. 380/2001](#)
- PUA in variante [art. 20, co. 8-bis e 8-ter l.r. n. 11/2004](#)
- **Procedimento SUAP in deroga/in variante** [art. 8 D.P.R. 160/2010](#) attuato dalla regione del Veneto [L.R. n.55/2012](#)

SUAP E DINTORNI

La nuova disciplina DPR 160/2010, in continuità con quanto previsto dal previgente DPR 447/1998, conferma il **modulo dello "sportello quale luogo di incontro fra amministrazione pubblica e imprese**; il Suap è definito quale:

*"unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di **localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività**, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59". (articolo 2, comma 1, DPR 160/10).*



SUAP E DINTORNI

In ordine all'individuazione di "beni e servizi" ricadenti nell'ambito di applicazione del DPR 160/2010, [l'articolo 1, comma 1, lett. i\)](#) specifica che sono da includere tra le **attività produttive**

*"le **attività** di produzione di beni e servizi, incluse le **attività** agricole, commerciali e artigianali, le **attività** turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli Intermediari finanziari e i servizi di **telecomunicazioni**".*

La [Circolare regionale n.1/2015](#) ha precisato che rientra anche l'attività di **servizi di logistica, stoccaggio e movimentazione delle merci.**

Sono invece esclusi dall'ambito di applicazione del DPR 160/2010, "gli impianti e le infrastrutture energetiche, ... e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163".([articolo 2, comma 4 DPR 160/10](#)).

SUAP E DINTORNI

Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55

Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive

art.3

SUAP

IN DEROGA

Ampliamenti di attività produttive **in difformità dallo strumento urbanistico** entro il limite dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq

art.4

SUAP

IN VARIANTE

Progetti relativi ad impianti produttivi che «**non risultino conformi allo strumento urbanistico generale**».



SUAP E DINTORNI

Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

L' art. 3, L.R. 55/2012 comprende gli interventi da configurare come derogatori allo strumento urbanistico, ovvero gli ampliamenti di **attività produttive esistenti** in difformità allo strumento urbanistico **stabilendo:**

un limite massimo del parametro dimensionale anche per il **cambio d'uso** dei fabbricati nel **medesimo lotto**.

La deroga viene concessa in relazione ad una specifica attività imprenditoriale, conseguentemente la **deroga è vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva.**

Strumento di massima flessibilità il quale prevede l'assoggettamento al **procedimento unico** di cui all'art. 7, DPR 160/2010 previo parere del consiglio comunale da rendersi entro 60 giorni.

SUAP E DINTORNI

L'intervento in deroga ha natura eccezionale, quindi è soggetto a criteri di stretta interpretazione.

In particolare, l'articolo 3 L.R.V. 55/2012 indica con tassatività quali parametri degli strumenti urbanistici siano derogabili :

«entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque in misura non superiore a 1500 mq., oltre al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati all'interno del medesimo lotto, sempre mantenuto entro tali limiti»

Va precisato che l'intervento:

- non può essere usato a sanatoria e l'attività non deve trovarsi in situazioni di abusivismo;
- deve attuarsi nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (parallelismo con l'articolo 14 DPR 380/2001)

SUAP E DINTORNI

L'intervento in deroga

Impegni del proponente D.G.V. 2045/2013

subordinato alla **stipula di una convenzione** con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento (art. 5, L.R. 55/2012) che prevede:

- il **divieto per due anni**, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di **mutamento della destinazione d'uso e divieto frazionamento** in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva;
- **trascrizione del relativo vincolo presso la conservatoria dei registri immobiliari** a cura e spese del richiedente;
- modi ed i tempi di **realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** e delle **opere di mitigazione** qualora ritenute necessarie dall'amministrazione.

SUAP E DINTORNI

L'intervento in deroga

Impegni del proponente D.G.V. 2045/2013

- **polizza fideiussoria** a garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere pari al 100% dell'importo di tutte le opere di urbanizzazione e di mitigazione;
- modalità di **collaudo delle opere** di urbanizzazione, connesse ad eventuali ulteriori obblighi posti a carico dei soggetti attuatori;
- corresponsione del **contributo straordinario** di cui all'articolo 16 comma 4 lettera d ter) del D.P.R. 380/2001;
- **penali al fine di evitare episodi di speculazione** nonché per assicurare l'integrale rispetto degli impegni assunti in relazione allo sviluppo dell'attività produttiva (nuove assunzioni, mantenimento dell'attività ecc)

SUAP E DINTORNI

La proposta progettuale d'intervento in deroga deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- Documentazione da allegare alle richieste di esecuzione di interventi edilizi [dall'articolo 2 allegato B del Regolamento edilizio](#) ;
- **planimetria della sistemazione esterna** nello stato di fatto e di progetto in scala adeguata (1:200 o 1:500) con individuate le **superfici a standard** (verde e parcheggi) completo di una **tabella con il dimensionamento** di tali superfici; devono altresì risultare la **superficie fondiaria**, la **superficie coperta**, il **rapporto di copertura**, il **calcolo delle superfici a servizi**.

Rappresentazione della viabilità interna e gli accessi all'area, nonché, qualora necessari, le opere previste per garantire il corretto inserimento del nuovo impianto nel contesto e per mitigare eventuali impatti o per ridurre possibili situazioni di conflittualità con altre funzioni.

SUAP E DINTORNI

La **proposta progettuale** d'intervento in deroga deve essere **accompagnata dalla seguente documentazione**:

- **estratti della pianificazione urbanistica** (PRC: PAT e PI) e territoriale (PTCP e PTRC), vigente o adottato completi di legenda e dello stralcio delle Norme tecniche relative;
- **estratto mappa** con individuati i fogli ed i mappali interessati dall'intervento e relative proprietà;
- adeguata **documentazione fotografica** dell'impianto e dell'intorno;
- **relazione tecnico-aziendale**, illustrativa della struttura societaria e dell'attività della ditta richiedente corredata:
 - a) della consistenza attuale dello stabilimento e della produzione delle strategie di sviluppo dell'azienda;
 - b) del ciclo produttivo dell'ampliamento, corredato di eventuali diagrammi di flusso della produzione, qualora efficacemente rappresentativi;

SUAP E DINTORNI

- c) **criteri di localizzazione** dell'ampliamento delle **motivazioni in merito alla richiesta di ampliamento** evidenziando le eventuali ricadute positive per l'intervento;
- d) previsioni del PRC (PAT e PI) vigente/adottato, con particolare attenzione per quanto attiene al [PAT \(Capo I Vincoli - capo III Fragilità - Azioni strategiche art. 15\)](#);
- e) evidenziando la **difformità urbanistica** del progetto rispetto alla strumentazione urbanistica;
- f) dati **urbanistici e stereometrici** dell'intervento;
- g) **conformità con strumenti di pianificazione sovraordinata** (PTCP e PTRC);
- h) **valutazione degli effetti indotti** dall'ampliamento dell'attività sul contesto circostante, **sulla viabilità** e sulla capacità della stessa a smaltire eventuali incrementi di traffico;
- i) determinazione del contributo straordinario [art. 16 co4](#)

SUAP E DINTORNI

- Screening/valutazione di VINCA in base al livello da attivare, definita col [decreto n. 3 del 15/01/2025](#) oppure [Allegato A DDR 15 17-02-2025 550014.pdf](#), con cui si dà atto della localizzazione all'esterno dei Siti della rete Natura 2000 e dell'assenza di effetti diretti o indiretti su tali Siti ovvero della sua localizzazione all'interno di superfici impermeabilizzate degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 della legge regionale 6/6/2017, n. 14, individuati nei PAT/PI già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, al fine di non dar seguito all'attivazione delle procedure valutative di cui all'allegato tecnico del Regolamento regionale n. 4 del 09/01/2025.
- Valutazione di compatibilità idraulica secondo le linee guida regionali [Deliberazione di Giunta n. 2948 del 6 ottobre 2009](#).
- Verifica della compatibilità idraulica condotta ai sensi dell'alleg.V Norme tecniche di attuazione del [PGRA Distretto delle alpi orientali](#)
- Valutazione del pericolo e del rischio producendo l'attestato di rischio ricavato dal software HERO, scaricabile dalla piattaforma SIGMA (<https://sigma.distrettoalpiorientali.it>).

SUAP E DINTORNI

- Progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione comprensiva di computo metrico estimativo ed individuazione puntuale delle aree oggetto di cessione e/o asservimento ad uso pubblico;
- Schema di Convenzione ai sensi dell'articolo 5 L.R.55/2012
- Proposta di contributo straordinario ([art. 16 co.4 lett.d ter](#))

In relazione agli enti coinvolti da invitare nella conferenza di servizi ad esempio:

- documentazione finalizzata all'acquisizione ai sensi del D.Lgs 42/2004 dell'autorizzazione paesaggistica, [art. 3 RET](#)
- documentazione finalizzata all'acquisizione dell'esame progetto da parte del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco [DPR n.151/2011 art. 3 Valutazione dei Progetti](#)
- documentazione finalizzata ad acquisizione il parere ARPAV
- documentazione finalizzata ad acquisizione il parere da parte degli enti erogatori si servizi Veritas, Enel, ecc

SUAP E DINTORNI

La modalità operativa per l'intervento in deroga è stabilita dal **procedimento unico** di cui [all'art. 7, DPR 160/2010](#).

Presuppone il rilascio di **provvedimento espresso** reso dal **Responsabile dello Sportello Unico** per le attività produttive.

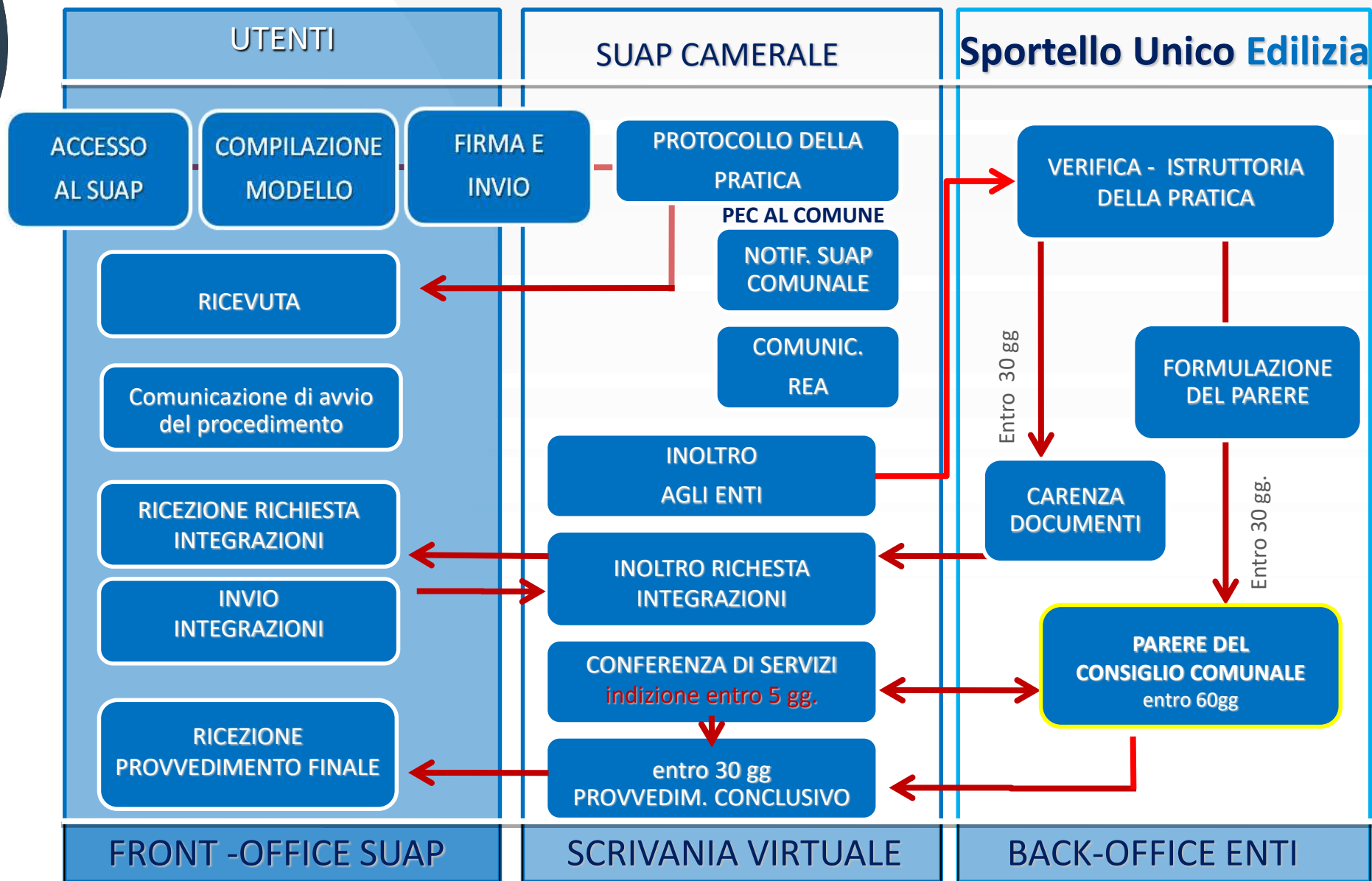
L'art. 7 prevede sostanzialmente due modalità:

- co. 1 e co 2 dove i tempi del procedimento sono scanditi dai 30 gg esame istruttorio +30 gg adozione provvedimento finale (oltre ai tempi di sospensione per eventuale integrazione).
- co. 3 indizione della conferenza di servizi di cui agli [articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) quando sia necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche.



unico attività produttive

Art. 3 LR 55/2012



SUAP E DINTORNI

SUAP E DINTORNI

Le tipologie di conferenza di servizi [art. 14 L.241/1990](#)

Istruttoria art. 14 co. 1 : **può essere indetta** dall'amministrazione precedente ravvisata l'opportunità di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo o più procedimenti amministrativi connessi.

Modalità: semplificata 14 bis (sono contemplate anche altre modalità valute dall'amministrazione precedente)

Decisoria art. 14 c. 2: **sempre indetta** dall'amministrazione precedente quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri intese, concerti, nulla osta ...

Modalità: si svolge in modalità semplificata art. 14 bis, nei casi di maggiore complessità in modalità sincrona art. 14 ter.

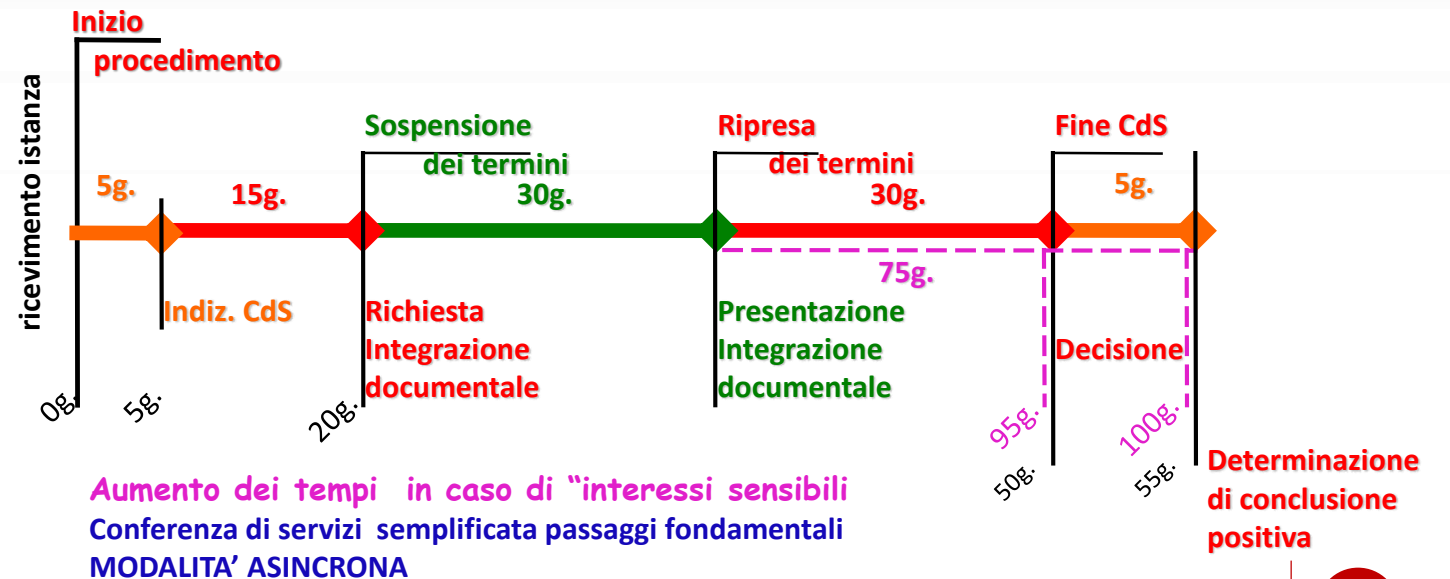
Preliminare art. 14 c.3 **può essere indetta** dall'amministrazione precedente il carattere preliminare si deve alla complessità progettuale, la caratteristica è di non essere decisoria, all'esito della stessa devono essere indicate le condizioni per ottenere il rilascio degli atti di assenso

Modalità: modalità semplificata art. 14 bis in tempi dimezzati

SUAP E DINTORNI

La conferenza di servizi decisoria [art. 14 bis L.241/1990](#)

- pluralità di titoli e pluralità di Amministrazioni.
- ogni Amministrazione coinvolta **effettua le verifiche e trasmette le proprie determinazioni, congruamente motivate**, formulate nei termini di assenso o dissenso ed **indicando le modifiche necessarie ai fini dell'assenso**, entro i termini di 45 gg della convocazione.
- «salvaguardia» per particolari tutele ambientale-paesaggistica-monumentale o salute (tempi espansi a 90 gg).





SUAP E DINTORNI

La conferenza di servizi decisoria [art. 14 bis L.241/1990](#)

Conferenza di servizi **semplificata** scaduto il termine indicato nella comunicazione di indizione, l'amministrazione procedente conclude la conferenza nei seguenti modi:

1 caso DETERMINAZIONE CONCLUSIVA POSITIVA

- Parere positivo (implicito o esplicito).
- Parere Condizionato (che non comporta la necessità di apportare modifiche sostanziali).

2 caso DETERMINAZIONE CONCLUSIVA NEGATIVA

- Parere negativo fondato sull'assoluta incompatibilità inammissibilità non superabile, infondatezza dell'istanza.

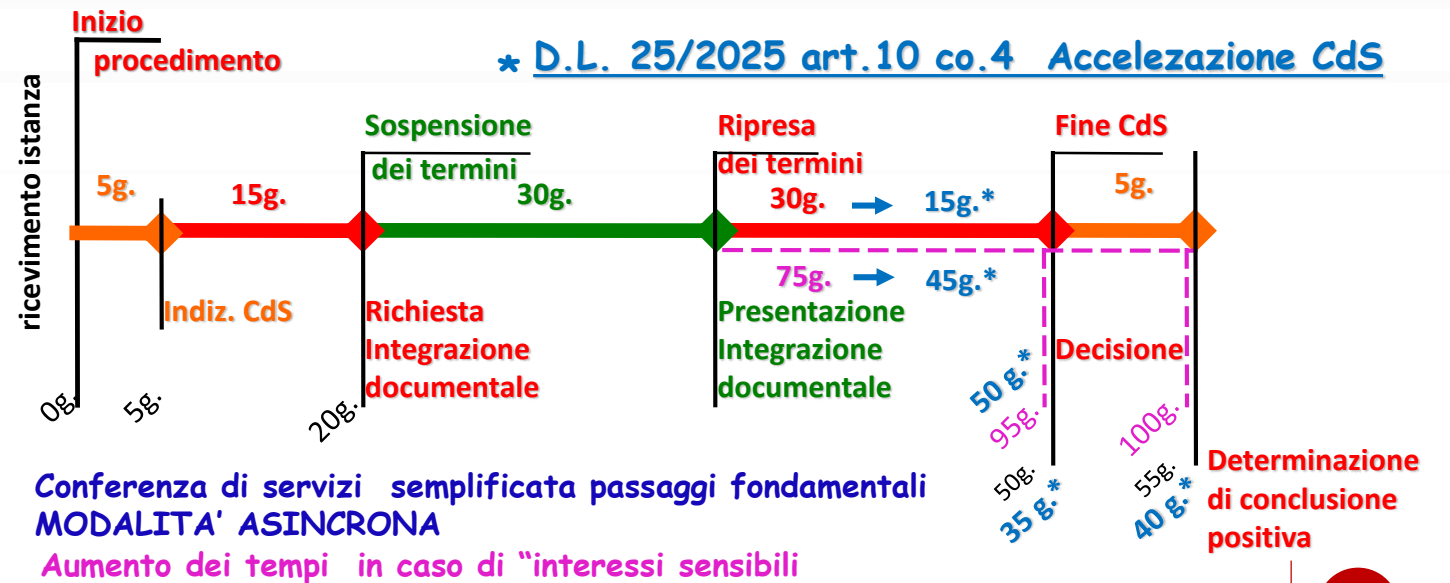
3 caso: NUOVA SEDUTA DA ASINCRONA a SINCRONA

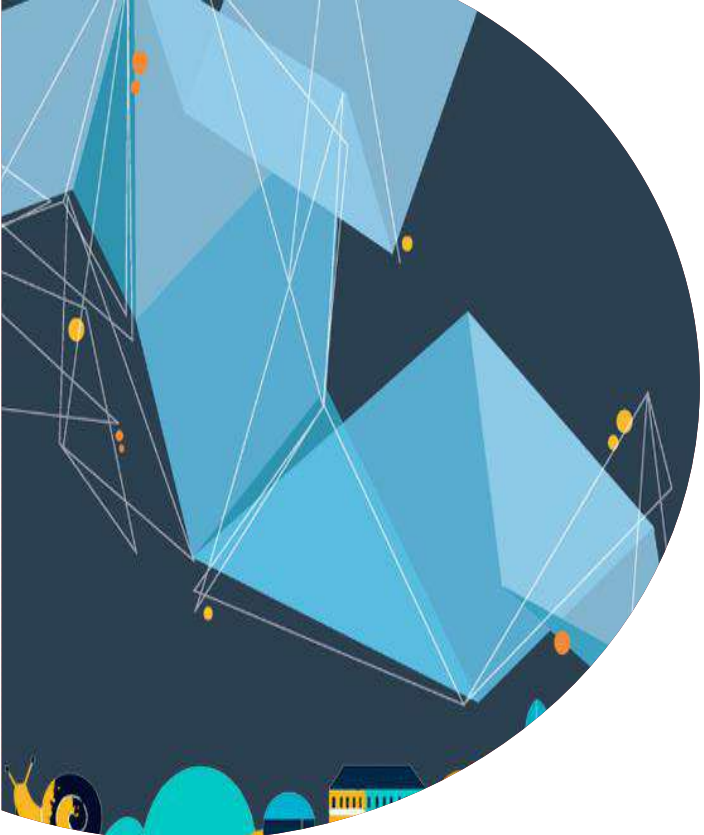
- Quando siano acquisiti atti di assenso o dissenso che implicano modifiche sostanziali tali da necessitare una nuova valutazione contestuale che si svolgerà in C.d.S simultanea

SUAP E DINTORNI

La conferenza di servizi decisoria [art. 14 bis L.241/1990](#)

Caso 1 Determinazione motivata di accoglimento entro i 5gg lavorativi che sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati quando la P.A. interpellata non ha fornito il proprio parere entro i termini assegnati; la P.A. interpellata ha fornito un parere privo dei requisiti ovvero siano forniti atti di assenso con condizioni e prescrizioni che ad avviso della P.A. procedente, sentito il privato e le altre P.A. coinvolte possano essere accolte senza apportare modifiche sostanziali al progetto.





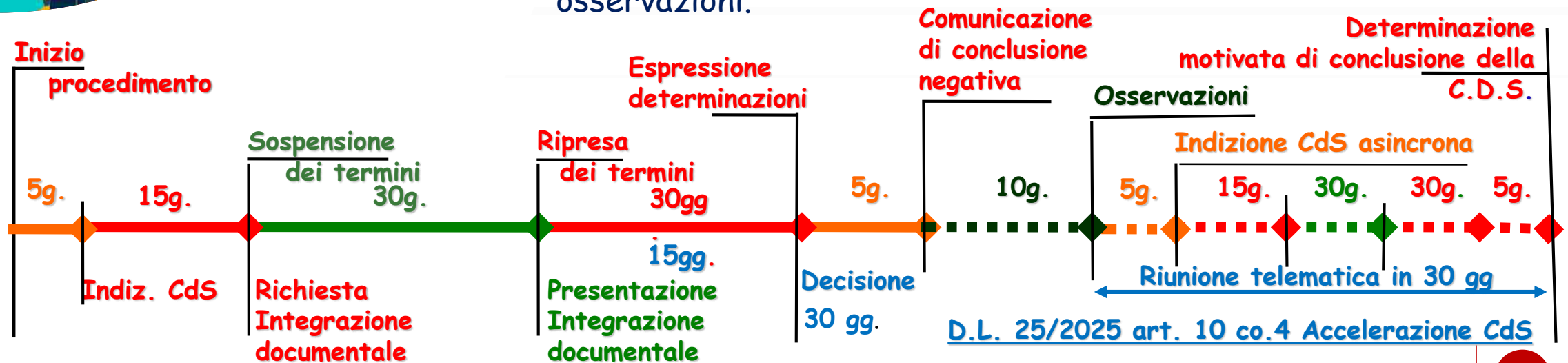
SUAP E DINTORNI

La conferenza di servizi decisoria [art. 14 bis L.241/1990](#)

Caso 2 Determinazione motivata negativa che produce effetto del rigetto dell'istanza, per atti di dissenso ritenuti dalla P.A. precedente non superabili.

La determinazione produce gli effetti dell'art. 10 bis L.241/1990
Il proponente entro 10 gg. ha diritto di presentare le proprie osservazioni.

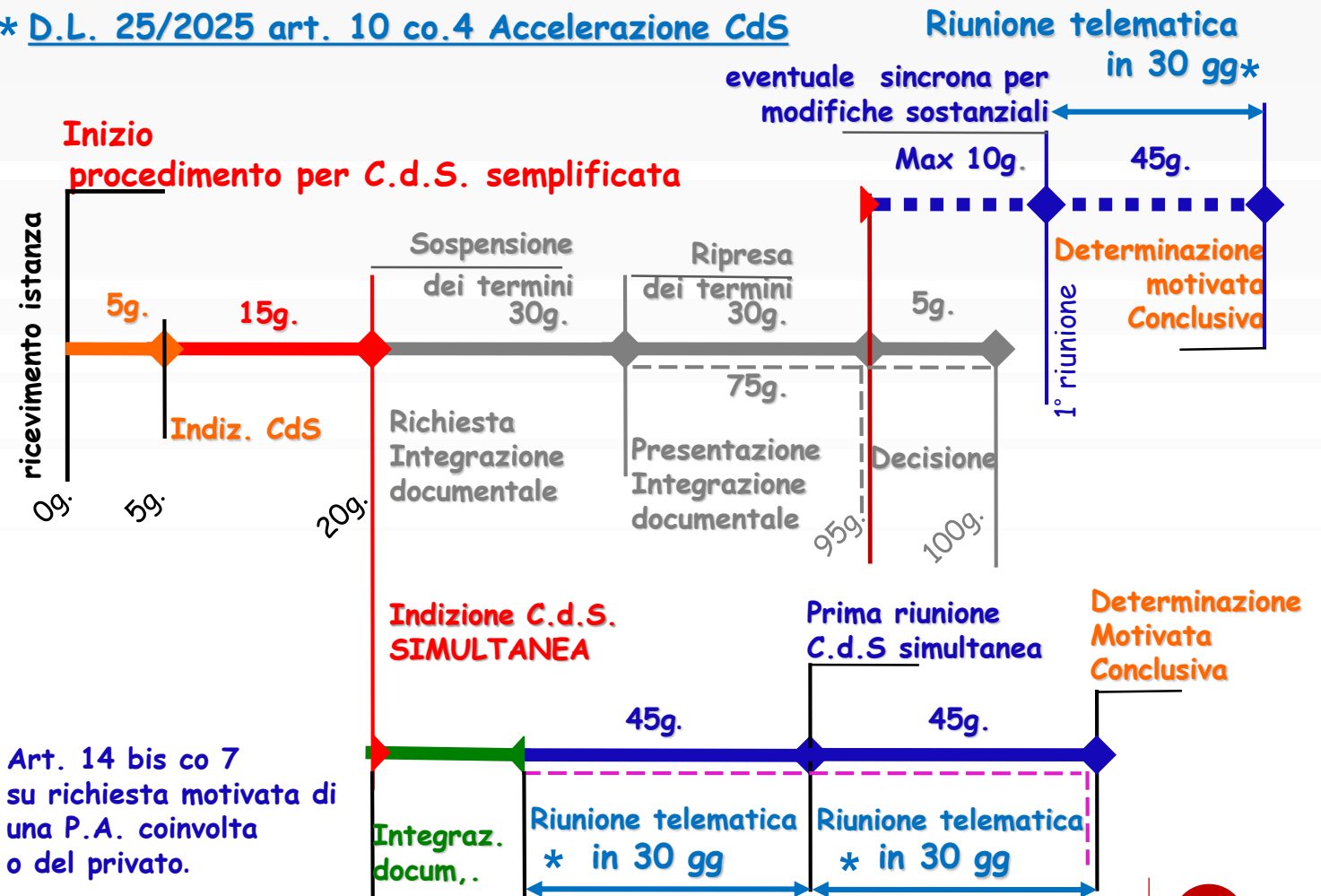
La P.A. precedente indice entro 5 gg una nuova conferenza.
Qualora le P.A. confermino il diniego nella nuova determinazione conclusiva è data ragione del mancato accoglimento delle osservazioni.



SUAP E DINTORNI

La conferenza di servizi decisoria [art. 14 bis L.241/1990](#)
 Caso 3 DA ASINCRONA A SINCRONA

* [D.L. 25/2025 art. 10 co.4 Accelerazione CdS](#)



Art. 14 bis co 7
 su richiesta motivata di
 una P.A. coinvolta
 o del privato.

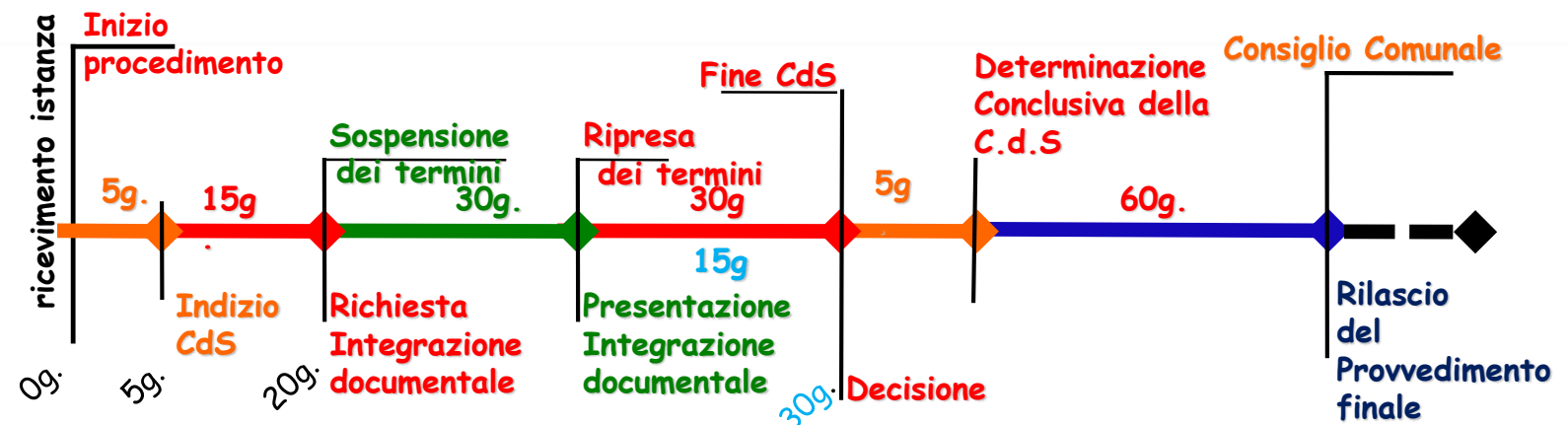
SUAP E DINTORNI

art. 3 L.R. 55/2012 **Il parere del Consiglio Comunale**

Il parere del Consiglio comunale **deve essere reso entro 60 giorni** dalla trasmissione dell'**esito favorevole** della conferenza di servizi o dell'**istruttoria del responsabile SUAP**.

«trascorso il termine di 60 giorni, il parere da parte del consiglio comunale si intende reso in senso positivo» comma 2 dell'art. 3.L.R. 55/2012

tuttavia proprio la mancanza di una determinazione espressa da parte del consiglio comunale può dar luogo a dubbi in ordine alla definizione del contenuto della convenzione.





SUAP E DINTORNI

art. 3 L.R. 55/2012

L'adozione del **Permesso di Costruire /provvedimento finale** segue le disposizioni dell'articolo 20 comma 6 del DPR 380/2001;

il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è **adottato dal dirigente entro il termine di trenta giorni** dall'espressione del parere favorevole del Consiglio comunale.

Nel titolo rilasciato deve essere espressamente previsto che il rilascio dello stesso da parte del SUAP è subordinato al verificarsi - **entro e non oltre 120 giorni dalla sua adozione, a pena di decadenza - della sottoscrizione della convenzione e dell'ottemperanza a tutte le condizioni e prescrizioni nella stessa fissate** (trascrizione alla conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di destinazione d'uso e di non frazionamento dell'immobile nei primi due anni dal rilascio dell'agibilità)



SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto 31 dicembre 2012, n. 55

Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico

articolo 8 D.P.R. 160/2010

raccordi procedurali con strumenti urbanistici

prevede che *“Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, (...) l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. (...)”*.



SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto
31 dicembre 2012, n. 55

Il **carattere straordinario** della procedura di variante, non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo una **adeguata motivazione** atteso che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività.

Strumento di natura eccezionale il quale è **facoltà dell'Amministrazione** che deve necessariamente valutare le peculiarità dell'intervento per una corretta e razionale gestione del territorio.

È necessaria una **valutazione in ordine alla corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico** sia ad un equilibrato ed ordinato uso del territorio sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività.



SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto

31 dicembre 2012, n. 55

Le valutazioni compiute dall'amministrazione in ordine in ordine alla corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico devono essere espresse nella motivazione che accompagna l'indizione della conferenza di servizi, nel successivo provvedimento con cui è assunta la determinazione di conclusione del procedimento e nel provvedimento del consiglio comunale con cui è approvata la variante.

È essenziale che l'istanza promossa dal privato espliciti in modo esaustivo le motivazioni che portano la ditta all'attivazione di uno strumento che per la flessibilità riconosciuta deve tuttavia perseguire un equilibrato sviluppo del territorio evitando situazioni speculative.

In questo senso la **relazione aziendale** è un documento significativo in ordine alle motivazioni di accoglimento.



SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto
31 dicembre 2012, n. 55

Casi di particolare criticità I:

qualora l'intervento **contrast**i con una norma dello strumento urbanistico posta in essere in sede di adeguamento alle **direttive di un piano di livello superiore** (Piano di Area, Piano Ambientale ecc...), tale circostanza rende necessario valutare se l'intervento sia rispettoso della specificità e peculiarità del contesto e, pertanto compatibile con la conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzanti le aree sottoposte a particolare tutela da parte dei piani medesimi;

il **giudizio di compatibilità** riguarda quindi sia la disciplina vigente sia quella normata tramite l'adozione di piani urbanistici ed ambientali con valenza superiore rispetto allo strumento urbanistico comunale, ed ai quali detto strumento urbanistico è tenuto ad adeguarsi.



SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto
31 dicembre 2012, n. 55

Casi di particolare criticità II:

qualora - sulla base di documentate necessità di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica o infrastrutturale - si renda assolutamente necessario, ai fini dell'ampliamento dell'attività produttiva, **utilizzare aree contermini all'attività medesima e destinate a servizi dallo strumento urbanistico generale, dovrà essere verificato il rispetto del dimensionamento dello strumento medesimo, in rapporto al tipo di dotazione territoriale prevista, e dovranno essere attuati i necessari interventi di compensazione attraverso il reperimento, in aree limitrofe e ricomprese nell'ambito di intervento, di adeguati spazi con le medesime destinazione e funzionalità.**

SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto
31 dicembre 2012, n. 55

Casi di particolare criticità III:

Qualora l'intervento riguardi una **attività da bloccare o trasferire** ai sensi dello strumento urbanistico generale. L'accoglimento dell'istanza infatti comporta una disciplina nuova e diversa da quella in vigore e richiede una congrua indicazione in ordine alle esigenze che hanno portato l'Amministrazione a discostarsi dalle proprie precedenti determinazioni.

In merito si rinvia una recente sentenza TAR Veneto n. 269 del 2024, con particolare riferimento alle attività produttive in zona impropria:

L.R.V. 12 gennaio 1982, n. 1;

Articolo 126 della L.R.V. 27 giugno 1985, n. 61

Articolo 17, comma II[^], lett.i) della L.R.V. n. 11/2004,
che attualmente disciplina la materia

SUAP E DINTORNI

articolo 4 della legge regione Veneto
31 dicembre 2012, n. 55

Casi di particolare criticità IV:

Qualora l'intervento riguardi il recupero di edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive.

Occorre valutare preliminarmente la compatibilità dell'attività con la zona agricola e con le attività in essa già esistenti, nonché considerare le caratteristiche tipologiche dell'edificio da recuperare, consentendo le sole attività coerenti con il territorio agricolo e il recupero dei soli edifici che, per tipologia costruttiva e materiali utilizzati, siano in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

La motivazione verterà sulla convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti, tra cui, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente e, nel contempo, al rispetto ed alla tutela delle peculiarità del territorio agricolo.

SUAP E DINTORNI

Variante allo strumento

Verifiche preliminari all'attivazione della variante

Il responsabile SUAP, **antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi**, deve verificare, la sussistenza delle seguenti condizioni:

- **mancanza o insufficienza di aree** a destinazione produttiva;
- **individuazione del tipo di contrasto** con la vigente disciplina urbanistica comunale **e impraticabilità di soluzioni progettuali alternative**, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali;
- **legittimità degli edifici esistenti** oggetto di intervento;
- **commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante** alle specifiche esigenze produttive prospettate nel progetto;



SUAP E DINTORNI

Variante allo strumento

Verifiche preliminari all'attivazione della variante

- conformità della documentazione tecnica presentata:
 - I. relazione tecnico-aziendale**, illustrativa della struttura societaria e dell'attività della ditta richiedente corredata:
 - a) della **consistenza attuale dello stabilimento** e della produzione delle strategie di sviluppo dell'azienda;
 - b) del ciclo produttivo dell'ampliamento, corredato di eventuali diagrammi di flusso della produzione, qualora efficacemente rappresentativi;
 - c) **criteri di localizzazione** dell'ampliamento delle **motivazioni in merito alla richiesta di ampliamento** evidenziando le eventuali ricadute positive per l'intervento;

SUAP E DINTORNI

Variante allo strumento

Verifiche preliminari all'attivazione della variante

- conformità della documentazione tecnica presentata:

I. relazione tecnico-aziendale:

- d) previsioni del PAT e PI vigente/adottato, con particolare attenzione [PAT \(Capo I Vincoli - capo III Fragilità - Azioni strategiche art. 15\)](#);
- e) evidenziando la **difformità urbanistica** del progetto rispetto alla strumentazione urbanistica;
- f) dati **urbanistici e stereometrici** dell'intervento;
- g) conformità con strumenti di pianificazione sovraordinata (PTCP e PTRC);
- h) valutazione degli **effetti indotti** dall'ampliamento dell'attività sul contesto circostante, **sulla viabilità e sulla capacità della stessa a smaltire eventuali incrementi di traffico.**

SUAP E DINTORNI

Variante allo strumento

Verifiche preliminari all'attivazione della variante

- Proposta delle opere di urbanizzazione e/o opere compensative.
- Schema di Convenzione ai sensi [dell'articolo 5 L.R.55/2012](#) D.G.R.V 2045/2013
- Proposta di contributo straordinario ([art. 16 co.4 lett.d ter](#))
- Valutazione di compatibilità idraulica secondo le linee guida regionali [Deliberazione di Giunta n. 2948 del 6 ottobre 2009](#).
- Verifica della compatibilità idraulica condotta ai sensi dell'alleg.V Norme tecniche di attuazione del [PGRA Distretto delle alpi orientali](#)
- Valutazione del pericolo e del rischio producendo l'attestato di rischio ricavato dal software HERO, scaricabile dalla piattaforma SIGMA (<https://sigma.distrettoalpiorientali.it>).

SUAP E DINTORNI

Variante allo strumento

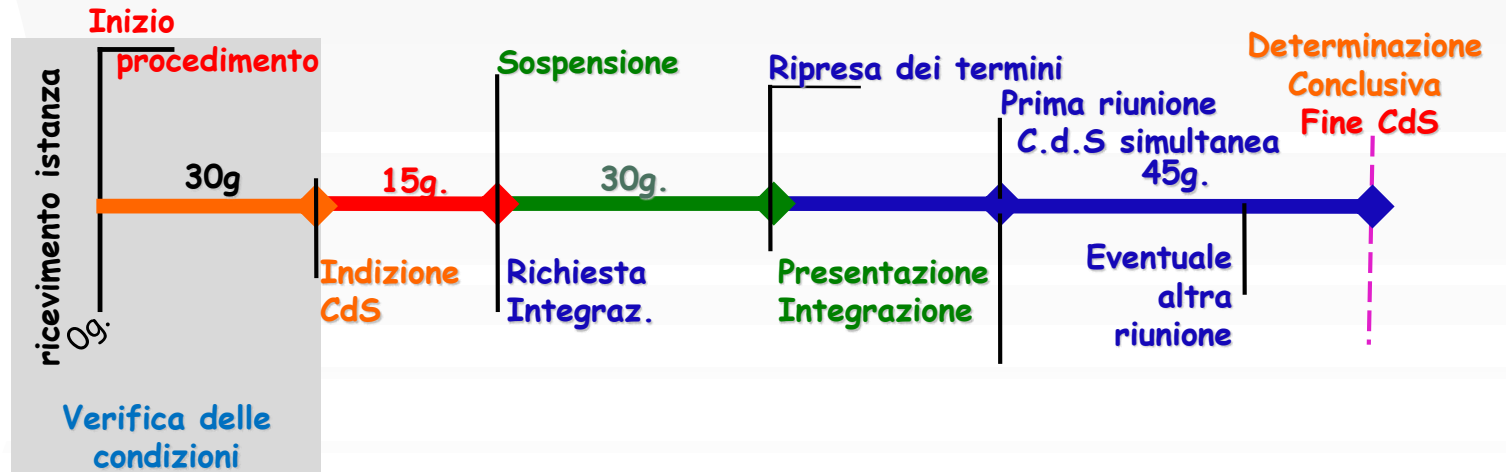
Verifiche preliminari all'attivazione della variante

- Proposta delle opere di urbanizzazione e/o opere compensative.
- Schema di Convenzione ai sensi [dell'articolo 5 L.R.55/2012](#) D.G.R.V 2045/2013
- Proposta di contributo straordinario ([art. 16 co.4 lett.d ter](#))
- Valutazione di compatibilità idraulica secondo le linee guida regionali [Deliberazione di Giunta n. 2948 del 6 ottobre 2009](#).
- Verifica della compatibilità idraulica condotta ai sensi dell'alleg.V Norme tecniche di attuazione del [PGRA Distretto delle alpi orientali](#)
- Valutazione del pericolo e del rischio producendo l'attestato di rischio ricavato dal software HERO, scaricabile dalla piattaforma SIGMA (<https://sigma.distrettoalpiorientali.it>).

SUAP E DINTORNI

Fasi del procedimento variante art. 4

Conferenza di servizi decisoria sincrona in seduta pubblica.



SUAP E DINTORNI

Attuazione dell'intervento

Il rilascio del titolo finale segue l'articolo 20 co. 6 del D.P.R 380/2001 ed è subordinato alla sottoscrizione della convenzione **entro e non oltre 120 giorni dalla sua adozione** e dell'ottemperanza a tutte le condizioni e prescrizioni nella stessa fissate (trascrizione alla conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di destinazione d'uso e di non frazionamento dell'immobile nei primi due anni dal rilascio dell'agibilità, costituzione di apposita cauzione mediante polizza fideiussoria, ecc.), **pena di decadenza della Variante.**

Qualora i lavori non vengano iniziati **entro sedici mesi dalla sua pubblicazione** è prevista la **decadenza della variante.**

È contemplata la **proroga per l'inizio lavori con provvedimento motivato del Consiglio comunale** per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente e non può essere superiore a **dodici mesi.**



Federica Gallerani

Dottore Commercialista - Revisore Legale

Responsabile Gruppo di Studio Enti Locali e fiscalità locale

tel +39 0421 1880400

info@federicagallerani.it

www.federicagallerani.it



SUAP E DINTORNI



▶ **PAUSA CAFFÈ**





Città metropolitana
di Venezia

Stefano Barbiero

Città metropolitana di Venezia

Responsabile dell'Area Uso e Assetto del Territorio
Si occupa di : Piani di Assetto del Territorio (PAT) e Piani
Regolatori Generali (PRG), SUAP, autorizzazioni
paesaggistiche, accordi di programma ed energie rinnovabili.

e-mail: stefano.barbiero@cittametropolitana.ve.it



CITTÀ DI JESOLO

JESOLO

GRAZIE!



arch. dott. ing. **Alessandra Pernechele**



Dirigente settore *Gestione del Territorio
e Attività Produttive*



+39 0421 359328



alessandra.pernechele@comune.jesolo.ve.it

