



Città metropolitana
di Venezia

SUAP e dintorni

Governare le trasformazioni
del territorio

AREA USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
arch. Stefano Barbiero

RIFERIMENTI NORMATIVI

D.P.R. 160/2010

Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive



LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante.



CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI

D.P.R. 160/2010

Art. 1. Definizioni

i) «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.....;

Art. 2. Finalità e ambito di applicazione

1.è individuato il SUAP 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.....;

Art. 7. Procedimento unico

3. Quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del SUAP indice una conferenza di servizi....;

6. Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI

D.P.R. 160/2010

Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, 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.....

Art. 10. Chiusura dei lavori e collaudo

- 1. Il soggetto interessato comunica al SUAP l'ultimazione dei lavori...(omissis);*
- 2. La trasmissione al SUAP della documentazione di cui alle lettere a) e b) consente l'immediato esercizio dell'attività.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

3 TIPOLOGIE DI INTERVENTO

ART.2

INTERVENTI CHE NON CONFIGURANO VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

ART.3

INTERVENTI REALIZZABILI IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

ART.4

INTERVENTI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 2 Interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale

Comma 1:

- a) ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;*
- a) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 3 Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.

se realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

parere del consiglio comunale entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

il limite citato può essere conseguito anche con più interventi purché non sia complessivamente superato;

<...Infine, non è superfluo rammentare che la deroga viene concessa in relazione ad una specifica attività imprenditoriale, con riferimento alla quale vengono svolte in sede di SUAP le relative considerazioni ai fini dell'istruttoria; conseguentemente la deroga è vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva...>>

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 4 Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

CONSIGLIO DI STATO, Sez. 4[^] – 19 ottobre 2021, n. 7027

...Va sottolineato il carattere eccezionale e derogatorio della procedura disciplinata dal ricordato art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (oggi trasposta nell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 2010), la quale non può essere surrettiziamente trasformata in una modalità "ordinaria" di variazione dello strumento urbanistico generale: pertanto, perché a tale procedura possa legittimamente farsi luogo, occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, e quindi anche l'assenza nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi ovvero l'insufficienza di queste, laddove per "insufficienza" deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua in ordine all'insediamento da realizzare...

...la norma in questione deve essere interpretata in senso restrittivo, dando alla nozione di "assenza" un significato "assoluto" in modo tale da evitare che mere indisponibilità contingenti e transitorie di aree – destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi – possano valere di per sé a giustificare la scelta dell'ente comunale di procedere con l'iter semplificato di approvazione della variante urbanistica...

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 4 Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

TAR VENETO N. 00207/2021

...Le valutazioni sulla sufficienza delle aree esistenti in zona propria riguardano, quindi, la configurazione fisica e giuridica delle aree e non l'appartenenza o maggiore comodità per l'istante....

CIRCOLARE REGIONALE 1/2015

.....il ricorso alla procedura semplificata di approvazione delle varianti ai sensi dell'art. 4 non può quindi essere inteso come uno strumento idoneo a consentire che l'intervento proposto dall'impresa possa essere localizzato prescindendo dalle peculiari caratteristiche del territorio. Ciò in quanto la procedura in esame consente di ridurre i tempi del procedimento solo laddove quanto proposto sia meritevole di approvazione, ovvero allorché vi sia 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....

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

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 4 Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

CIRCOLARE REGIONALE 1/2015

.....L'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento dovrà quindi argomentare in merito alla convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti...

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 4 Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

1. Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni del presente articolo.
2. Ai fini di cui al comma 1 il responsabile SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi;
3. Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"....
4. La conferenza di servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 4 Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

5. *La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.*
6. *Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. In caso di variante al PATI, l'approvazione è effettuata dal comune sul cui territorio ricade l'intervento, fermo restando quanto previsto dal comma 3.*
7. *La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 31 dicembre 2012, n. 55

Art. 5 Convenzione

- 1. La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.*
- 2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, la convenzione deve anche prevedere il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva; a tali fini è istituito a cura e spese del richiedente un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Art. 3 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

rientrano gli impianti tecnologici e strutture di servizio qualora superino i limiti di cui all'articolo 2)

ampliamento di piazzali e/o parcheggi a servizio dell'attività

l'applicazione del limite dell'80%, sia in termini volumetrici sia di superficie, va riferito al parametro autorizzato, secondo le modalità di calcolo stabilite dalle NTA dello strumento urbanistico esistente.

Altra ipotesi di variante ai sensi del citato articolo 4 si configura qualora la richiesta di ampliamento, pur entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, riguardi una attività da bloccare o trasferire ai sensi dello strumento urbanistico generale.

Si evidenzia che la norma in esame è applicabile anche alle medie strutture di vendita già esistenti purché, per effetto dell'ampliamento richiesto, non superino la soglia dei 1500 mq

non è assentibile un progetto relativo ad attività abusivanon è possibile sanare interventi relativi ad edifici che non siano stati mai legalmente riconosciuti sotto il profilo urbanistico.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

L'articolo 8 del DPR 160 prevede un procedimento semplificato di proposta di variante agli strumenti urbanistici nel caso in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti.

l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico della proposta viene vagliata dal Responsabile dello Sportello unico per le attività produttive,

Il responsabile SUAP, antecedentemente alla convocazione della conferenza di servizi, deve verificare:

- *manca 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;*
- *conformità della documentazione tecnica presentata.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

va obbligatoriamente acquisito il consenso dell'Ente preposto all'approvazione della variante

elaborati da produrre in conferenza di servizi:

- *la relazione tecnica illustrativa dalla quale devono emergere dettagliatamente le motivazioni aziendali che inducono la ditta alla realizzazione dell'intervento richiesto con riferimento particolare alla descrizione del tipo di attività e il ciclo produttivo svolto dalla Ditta e alla modifica o incremento o variazione dei processi produttivi in atto o previsti;*
- *all'incremento del personale dipendente;*
- *lo schema di convenzione tra le parti redatto in conformità alle linee guida e criteri dettati dalla Giunta Regionale;*
- *elaborato di progetto che illustri lo stato di fatto comprendendo tutte le aree limitrofe all'intervento stesso, gli edifici esistenti con le loro destinazioni d'uso, gli eventuali corsi d'acqua, le reti tecnologiche esistenti, il tutto a scala adeguata per la completa comprensione del progetto.*

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

Le valutazioni compiute dall'amministrazione comunale nel senso sopra descritto 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.

Occorrerà, quindi, valutare preliminarmente la compatibilità dell'attività da insediare con la zona agricola e con le attività in essa già esistenti, nonché considerare le caratteristiche tipologiche dell'edificio da recuperare, consentendo l'insediamento delle 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.

L'istruttoria finalizzata all'avviamento del procedimento dovrà quindi argomentare in merito alla 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. Tra le attività che possono considerarsi idonee all'inserimento nel contesto territoriale agricolo si possono indicare, a mero titolo esemplificativo, quelle relative al settore dei servizi quali studi professionali, uffici, ristoranti.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

Pare altresì utile ricordare che l'articolo 8 del DPR 160/2010 esclude espressamente dall'applicazione delle disposizioni di sportello unico in variante urbanistica le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (medie o grandi strutture di vendita).

Il comma 7 della norma in esame stabilisce la decadenza ad ogni effetto, salvo proroga, della variante ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione. La proroga per l'inizio lavori è concessa con provvedimento motivato del Consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente e non può essere superiore a dodici mesi. La relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori stessi.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

CIRCOLARE n. 1/2015 - Art. 4 Interventi in variante allo strumento urbanistico generale.

1) RELAZIONE RESPONSABILE SUAP

<<..In coerenza con il dettato normativo, l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico della proposta viene vagliata dal Responsabile dello Sportello unico per le attività produttive...>>

- *manca o insufficienza di aree a destinazione produttiva;*
- *individuazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale*
- *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;*
- *conformità della documentazione tecnica presentata*

2) ESPRESSIONE FORMALE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

<<...Le valutazioni compiute dall'amministrazione comunale nel senso sopra descritto 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...>>

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

CIRCOLARE n. 1/2015 - Art. 4 Interventi in variante allo strumento urbanistico generale.

3) RELAZIONI ED ELABORATI GRAFICI

<<...Tra essi particolare importanza rivestono: la **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA** dalla quale devono emergere dettagliatamente le motivazioni aziendali che inducono la ditta alla realizzazione dell'intervento richiesto con riferimento particolare alla descrizione del tipo di attività e il ciclo produttivo svolto dalla Ditta e alla modifica o incremento o variazione dei processi produttivi in atto o previsti, all'incremento del personale dipendente; lo **SCHEMA DI CONVENZIONE** tra le parti redatto in conformità alle linee guida e criteri dettati dalla Giunta Regionale; **ELABORATO DI PROGETTO** che illustri lo stato di fatto comprendendo tutte le aree limitrofe all'intervento stesso, gli edifici esistenti con le loro destinazioni d'uso, gli eventuali corsi d'acqua, le reti tecnologiche esistenti, il tutto a scala adeguata per la completa comprensione del progetto...>>.

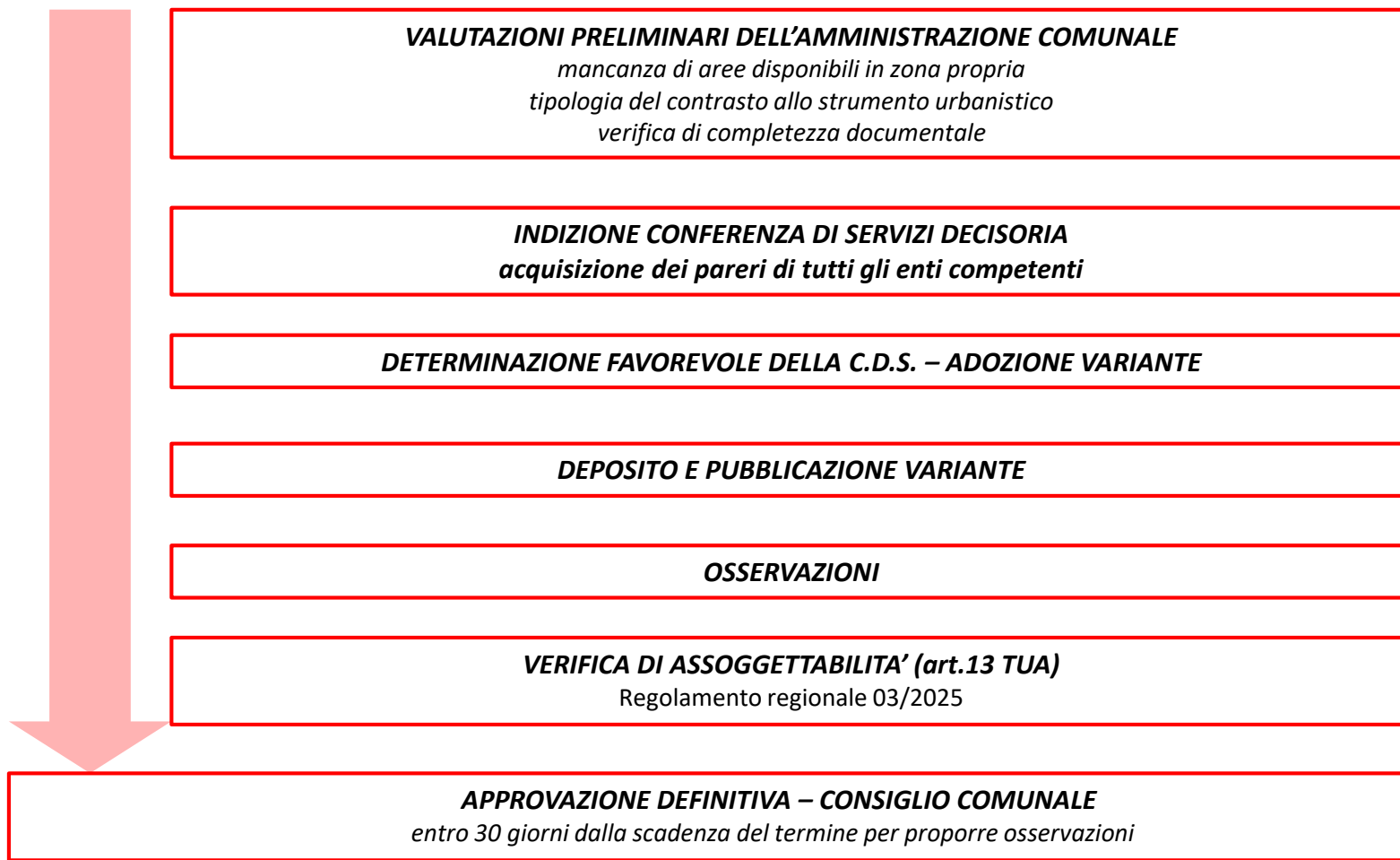
4) DOCUMENTAZIONE PROPEDEUTICA A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' (REG.REG.3/2025)

5) PARERI E/O NULLA-OSTA

- **Genio Civile – Regione Veneto: valutazione di compatibilità idraulica (D.G.R. n. 2948/2009);**

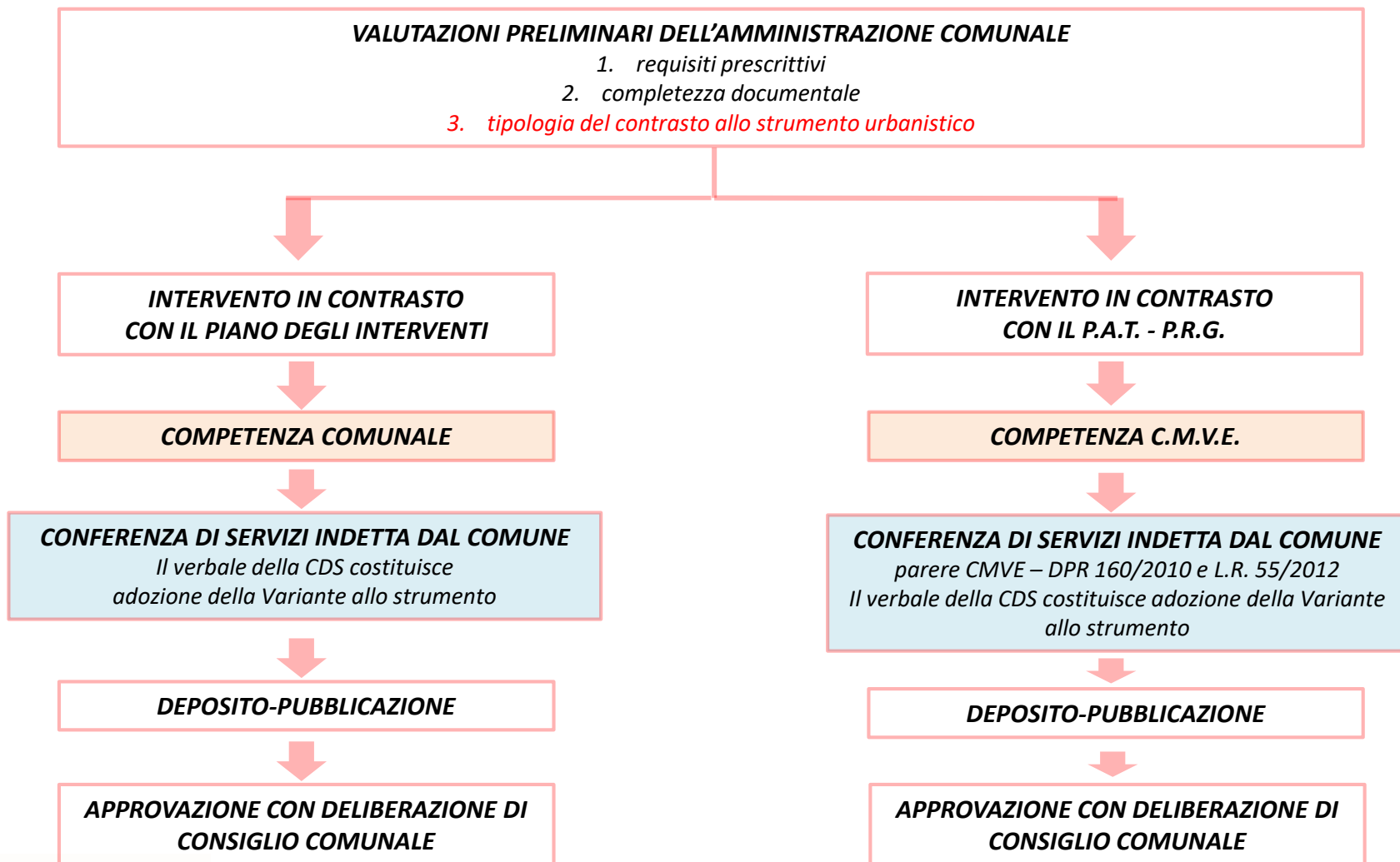
SINTESI DEL PROCEDIMENTO

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.



COMPETENZA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Art. 4 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.



grazie dell' attenzione