



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Assessorato Sviluppo e promozione della montagna, aree interne e Gal, Sistema neve,
Tutela delle aree protette (foreste, parchi, aree Unesco, Sic e Rete Natura 2000), Attività estrattive,
Programmazione territoriale, paesaggistica ed urbanistica, Biodiversità e tartuficoltura

Le procedure di semplificazione urbanistica per l'agevolazione delle attività produttive

Varianti urbanistiche – Sportello Unico Attività Produttive

Palazzo Unico Regione Piemonte
Sala Trasparenza
21 novembre 2025
9 – 13

In collaborazione con l'Ordine degli Architetti PPC di Torino





Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Assessorato Sviluppo e promozione della montagna, aree interne e Gal, Sistema neve,
Tutela delle aree protette (foreste, parchi, aree Unesco, Sic e Rete Natura 2000), Attività estrattive,
Programmazione territoriale, paesaggistica ed urbanistica, Biodiversità e tartuficoltura

Le procedure di semplificazione urbanistica per l'agevolazione delle attività produttive

Varianti urbanistiche – Sportello Unico Attività Produttive

Relatori:

Arch. Alessandro Mola

Dirigente Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

Arch. Caterina Silva

Dirigente Settore Urbanistica Piemonte Orientale

Ing. Salvatore Scifo

Dirigente Settore Valutazioni Ambientali e procedure integrate

Palazzo Unico Regione Piemonte
Sala Trasparenza
21 novembre 2025
9 – 13

Organizzazione del seminario

- Che cos'è la procedura di Variante Urbanistica semplificata SUAP
- Le norme che ne regolano lo svolgimento:
 - La normativa Nazionale
 - La normativa Regionale
- La Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB.
- L'Integrazione con le valutazioni ambientali
- Esempi concreti e problemi riscontrati con maggiore frequenza
- Domande e risposte

Cos'è una Variante urbanistica SUAP?

**E' L'UNICA VARIANTE URBANISTICA
DI INIZIATIVA PRIVATA:**

**è uno strumento di eccezionale
flessibilità per consentire
la realizzazione di progetti
di attività produttive
non pianificate**

**E' una VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA
normata dall'art. 17bis comma 4 della L.R. 56/77**

- n. 260 pratiche dalla vigenza del DPR 160/2010
- n. 61 pratiche avviate negli ultimi 3 anni

Norme che regolano lo svolgimento della procedura

D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447

abrogato e sostituito da

D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, Art. 8

**Regolamento per la semplificazione ed il
riordino della disciplina sullo sportello unico
per le attività produttive** ai sensi dell'articolo
38, comma 3, del **DL. n. 112 del 2008**,
convertito, con modificazioni, dalla legge n.
133 del 2008

**Legge Regione Piemonte n. 56 del 05
dicembre 1977 “*Tutela e uso del suolo*”**

**Art. 17bis (Varianti semplificate) comma 4
introdotto con la L.R. 3/2013**

Legge 07.08.1990, n. 241

*Nuove norme in materia di procedimento
amministrativo e di diritto di accesso ai
documenti amministrativi*

- Artt. da 14 a 14 quinquies

Circolari e indirizzi

Circolare del Presidente della Giunta Regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB.

Indirizzi in merito alle varianti di cui all'articolo 17 bis, comma 4, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) relative a progetti presentati agli Sportelli unici per le attività produttive.

FAQ_ Varianti SUAP_dal Sito regionale

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/gestione-procedimento-amministrativo-delle-varianti-semplificate-al-prg-relative-progetti-presentati>

Schema K

dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977
Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

https://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2016/11/attach/dgr_02974_940_2902_2016.pdf



...schema K in aggiornamento...



LA NORMA NAZIONALE

Decreto Presidente
della Repubblica
n. 447 del 1998
ABROGATO



**Decreto legge
n. 112
del 2008**

**Decreto Presidente della
Repubblica n. 160 del 2010**

Ruolo dello sportello unico

La normativa nazionale dello Sportello Unico, individuato quale canale esclusivo tra imprenditore e Amministrazione per eliminare ripetizioni istruttorie e documentali, ha origine dal **D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447**, che non ha trovato completa attuazione a causa della assenza di collegamento tra le Amministrazioni variamente competenti, della mancanza della specificazione di una definizione dei servizi essenziali erogabili (con conseguente disomogeneità dei servizi erogati dai singoli sportelli), dell'incertezza sui tempi e sugli atti conclusivi del procedimento.

L'art. 38, c. 3, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazione dall'art. 1, c. 1, della **L. 6 agosto 2008, n. 133**, dispone il riordino e la semplificazione della disciplina del SUAP.

A tal fine, la L. n. 133/2008 rimette ad un regolamento (ex art. 17, c. 2, della L. n. 400 del 1988) il riordino e la semplificazione del SUAP, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 19, cc. 1 e 20, c. 4, della L. n. 241 del 1990, secondo i principi e criteri elencati nel citato comma 3.

Tale regolamento, che abroga il previgente D.P.R n 447 del 1998, ridefinisce organicamente la disciplina dei SUAP.

Dall'articolo 38 *–Impresa in un giorno–*, comma 3, della L. 133 del 2008, emergono alcuni elementi sostanziali:

01

lo **sportello unico** costituisce l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva e fornisce, altresì, una risposta unica e tempestiva..*omissis*..;

02

si applica sia per l'espletamento delle procedure e delle formalità per i prestatori di servizi (direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006), sia **per la realizzazione e la modifica di impianti produttivi di beni e servizi;**

03

per i progetti di impianto produttivo eventualmente contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici, è previsto un termine di trenta giorni per il rigetto o la formulazione di osservazioni ostative, ovvero per **l'attivazione della conferenza di servizi per la conclusione certa del procedimento.**

DPR 160 del 07.09.2010

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

Art. 8 c.1

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. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Note

- **Aree insufficienti:** il Comune (come ufficio tecnico o come SUAP) deve produrre la dichiarazione che non ci sono aree sufficienti. Maggiori approfondimenti si trovano nella Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB.
- La variazione del PRG vigente segue le norme di cui all'**art. 17 bis comma 4 della LR 56/77**, e si conclude con l'**Assenso regionale**.
- L'intervento in progetto e la sua attuazione sono parte integrante della variante SUAP al Prgc: la mancata realizzazione di quanto previsto vanifica la variante urbanistica.



DPR 160 del 07.09.2010

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

Art. 8 cc. 2 e 3

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

Note

-La Legge 241/90 per la procedura SUAP, consente di attivare le opportune conferenze di servizi preliminari così da chiarire quanto necessario per il positivo prosieguo della variante o per modifiche progettuali in adeguamento agli strumenti di ordine superiore.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Note

-Lo strumento SUAP è stato creato per facilitare il consolidamento e la crescita delle imprese attive. Sono però escluse le attività commerciali di cui agli artt. 8 (Medie strutture di vendita) e 9 (Grandi strutture di vendita) del Dlgs 114/1998 (Disciplina del settore del commercio...)





LA NORMA REGIONALE

L.r. 5 dicembre 1977 n. 56
“Tutela ed uso del suolo”



modificata dalla L.r. 25 marzo 2013 n. 3
che ha introdotto le Varianti semplificate, incluse quelle S.U.A.P.

**La L.R. 3/2013 introduce nella L.R. 56/1977
l'articolo 17bis che tratta tutte le Varianti Semplificate,
compresa la cosiddetta “Variante SUAP” (al comma 4),
che viene attuata secondo i disposti della L. 241/1990**

Art. 17bis (Varianti semplificate), comma 4, punti a, b, c, d, e, f

Nei casi previsti dall'art. 8 del DPR n. 160 del 07.09.2010, l'interessato chiede al responsabile dello SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, COMPLETO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale..*omissis*..

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

a) il responsabile del SUAP, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convoca la **Conferenza di Servizi**, in seduta pubblica, di cui agli artt. da 14 a 14quinqes della Legge 241/1990 e delle altre normative di settore.

Occorre innanzitutto precisare che il ricorso a tale procedura ha carattere eccezionale, in quanto la sua efficacia è strettamente legata all'attuazione del progetto edilizio, diversamente dalle altre tipologie di variante urbanistica.

Essendo di iniziativa privata, è uno strumento di pianificazione di carattere eccezionale.

Essa è ammessa solo alle condizioni previste dall'articolo 8, comma 1, d.p.r. 7 settembre 2010 n. 160 che sono le seguenti:

–Lo strumento urbanistico:

- deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all'insediamento di attività produttive ai sensi del d.p.r. 160/2010, con classificazione di zona idonea al tipo di richiesta presentata;
- in alternativa, le aree previste dal medesimo strumento urbanistico devono risultare insufficienti in relazione al progetto presentato;

–L'indizione della conferenza deve essere oggetto di pubblico avviso. La definizione data dalla norma di seduta pubblica indica la necessità di indire la Conferenza con avviso pubblicato almeno sul sito dello S.U.A.P.

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

b) la Conferenza di Servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il Comune o i Comuni interessati, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla L. 241/1990 e dalle altre normative di settore.

Le **CONFERENZE DEI SERVIZI** seguono le modalità definite dalla L. 241/90 e possono essere:

- **Conferenza semplificata:** (asincrona) Modalità ordinaria, senza riunioni, scambio telematico di documenti
- **Conferenza simultanea:** (sincrona) Modalità eccezionale, con riunione, per decisioni complesse o su richiesta

Secondo quanto previsto dalla legge, la conferenza può essere:

- **ISTRUTTORIA** per esaminare gli interessi pubblici coinvolti in un procedimento o trovare soluzioni condivise a problematiche comuni
- **PRELIMINARE** per avere indicazioni sulle condizioni per l'ottenimento, nelle successive fasi progettuali, di pareri e autorizzazioni relativi a interventi di particolare complessità e insediamenti produttivi di beni e servizi
- **DECISORIA** per acquisire autorizzazioni, pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso necessari alla conclusione positiva di un procedimento e quindi per “decidere” in modo collegiale relativamente ad un determinato progetto

**La L. 241/1990 prevede lo “sviluppo tipo della procedura”,
come riportato nello schema sottostante,
che purtroppo nei casi pratici non sempre si riesce a rispettare**

La conferenza “semplificata”

Niente più riunioni, ma solo l’invio dei documenti per via telematica.

Si decide al **massimo in 45 giorni (90 giorni** quando sono coinvolte le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico–territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute dei cittadini).

Si considera acquisito l’**assenso delle amministrazioni che non si sono espresse** nei tempi previsti (**silenzio assenso**).



La conferenza “simultanea” con la riunione

La **conferenza “simultanea”** con la **riunione** si terrà solo quando è strettamente necessaria:

a) nel caso di decisioni di particolare complessità; **b)** quando nella conferenza si è verificato un dissenso o comunque sono state indicate condizioni (o richieste modifiche progettuali), che rendono necessaria una nuova valutazione da parte delle amministrazioni.

Alla riunione della conferenza partecipa **un solo rappresentante** per le amministrazioni dello Stato, uno per la Regione e uno per ciascun

Ente locale. La conferenza **si conclude in 45 giorni (90 giorni** nei casi di decisioni complesse in cui sono coinvolte le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico–territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute dei cittadini). Anche in questo caso si considera acquisito l’**assenso delle amministrazioni che non si sono espresse** nei tempi previsti (**silenzio assenso**).



Chi partecipa alle Conferenze di Servizi ?

- **AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE:** Sono presenti i rappresentanti delle singole amministrazioni interessate dal procedimento, Comune, Città Metropolitana o Provincia, Regione, Arpa ed eventualmente Soprintendenza, ASL, Vigili del Fuoco, ecc. (tutte quelle che devono esprimersi nel caso specifico)
- **SOGGETTI PRIVATI:** Possono essere invitati a partecipare i privati portatori di interessi
- **IL SOGGETTO PROPONENTE** il progetto o l'istanza oggetto della conferenza.
- **Altri portatori di interessi diffusi** (associazioni, comitati) o privati che possano subire un pregiudizio dal provvedimento o il cui intervento sia ritenuto rilevante per l'istruttoria del procedimento.

**La CONFERENZA DI SERVIZI
è quindi uno strumento utile
per favorire la contestualità
delle decisioni, mediante la
partecipazione contemporanea
delle singole amministrazioni,
ognuna per la propria
competenza.**

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

c) nel caso di espressione negativa, il responsabile del SUAP restituisce gli atti al proponente e comunica le risultanze in forma scritta, fissando un termine per la risposta alle osservazioni ostative e la ripresentazione degli elaborati;

Si ricordano i disposti della L. 241/90

Art. 10-bis (Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza).

- 1. Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo sospende i termini di conclusione dei procedimenti, che ricominciano a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Qualora gli istanti abbiano presentato osservazioni, del loro eventuale mancato accoglimento il responsabile del procedimento o l'autorità competente sono tenuti a dare ragione nella motivazione del provvedimento finale di diniego indicando, se ve ne sono, i soli motivi ostativi ulteriori che sono conseguenza delle osservazioni. In caso di annullamento in giudizio del provvedimento così adottato, nell'esercitare nuovamente il suo potere l'amministrazione non può addurre per la prima volta motivi ostativi già emergenti dall'istruttoria del provvedimento annullato. *...omissis...* Non possono essere adottati tra i motivi che ostano all'accoglimento della domanda inadempienze o ritardi attribuibili all'amministrazione.

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, il responsabile del SUAP cura la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi, nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

- **pubblicazione per 15 gg.**

Devono essere pubblicati integralmente gli atti e gli elaborati relativi alla variante urbanistica nonché alle sue parti ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e tutto quanto è emerso nel corso della Cds, **compresi i pareri** formulati dagli Enti.

Meglio ancora pubblicare gli elaborati già aggiornati con le richieste della conferenza.

- **entro i 15 giorni successivi si possono presentare osservazioni (pubblico)**

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e, previa acquisizione dell'assenso della Regione, si esprime definitivamente entro i successivi 30 gg.

A seguito della pubblicazione si possono verificare due casi:

non sono state presentate osservazioni,

per cui si può procedere con
CdS convocata in modalità asincrona
(si conclude dopo 30 gg. dal momento
di arrivo della Convocazione)

sono state presentate osservazioni,

si procede con convocazione sincrona della CdS
concordando una data per la seduta in cui le
controdeduzioni dell'A.C. verranno discusse,
fissando la conclusione entro 30 gg.

**La conclusione positiva della procedura necessita
dell'ASSENSO REGIONALE**

L.R. 56/1977 art. 17bis c. 4

f) il responsabile del SUAP trasmette le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al CONSIGLIO COMUNALE, che si esprime sulla variante nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.

L'art. 15 della L.R. 56/77 prevede le modalità di pubblicazione dello strumento con le condizioni per la sua efficacia

17. La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, di cui al comma 16, è subordinata, a pena d'inefficacia, alla trasmissione alla Regione dello strumento urbanistico approvato per il monitoraggio e per l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione di area vasta.

17 bis. Quanto previsto al comma 17 si applica anche alle varianti allo strumento urbanistico approvate ai sensi degli articoli 16 bis, 17 e 17 bis.

17 ter. Lo strumento urbanistico è altresì trasmesso con le stesse modalità alla provincia e alla Città metropolitana di Torino.

18. Il soggetto proponente, a seguito delle intervenute modifiche e varianti, è tenuto al costante aggiornamento dello strumento urbanistico posto in pubblicazione sul proprio sito informatico.

Nel 2019 viene pubblicata la Circolare 2/AMB,
esplicativa del procedimento:

**Circolare del Presidente della Giunta Regionale 21 febbraio 2019,
n. 2/AMB.**

Indirizzi in merito alle varianti di cui all'articolo 17 bis, comma 4, della l.r. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) relative a progetti presentati agli Sportelli unici per le attività produttive, con l'obiettivo, di recare indirizzi nei confronti dei Soggetti coinvolti nel procedimento e supportare i responsabili di procedimento.

E' indirizzata

- alle Direzioni regionali
- alle Province piemontesi
- alla Città metropolitana di Torino
- ai Comuni piemontesi
- agli Sportelli unici per le attività produttive

SOGGETTI COINVOLTI

Ruoli e competenze

- **Proponente:** il titolare di impianto produttivo che ha bisogno di insediarsi o di ampliarsi
- **Professionisti:** sono incaricati dal proponente e devono avere competenze specifiche (sia per la variante urbanistica che per il progetto architettonico e per gli aspetti ambientali)
- **Responsabile del Procedimento SUAP:** come indicato dagli artt. 5 e 6 della L. 241/90
- **Uff. Tecnico Comunale:** coinvolto sia per il Permesso di costruire che per la Variante urbanistica.
- **Provincia e Regione:** esprimono i loro pareri di competenza mediante un rappresentante unico per ogni ente
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio:** (se necessario) esprime il proprio parere vincolante
- **Enti e associazioni eventualmente coinvolti:** (Arpa, Ente Parco, Consorzi Irrigui, ecc.) sono convocati ed esprimono parere
- **Cittadinanza:** possono fare osservazioni nell'interesse pubblico nel corso della pubblicazione
- **Consiglio Comunale:** è l'organo competente all'approvazione della Variante

QUALI “ATTIVITA’ PRODUTTIVE” POSSONO USUFRUIRE DEI SUAP?

L'ambito di applicazione della norma non riguarda solamente le attività produttive strettamente intese, ma riguarda più generalmente le "attività di produzione di beni e servizi", come meglio descritte dall'art. 1 del DPR 160/2010, ovvero:

- le attività agricole
- le attività artigianali
- le attività turistiche e alberghiere
- i servizi di telecomunicazione
-

Sono escluse le attività di impianti
e infrastrutture energetiche
(Art. 2 c. 4 dpr 160/2010)
e il residenziale puro

Sono **ESCLUSE** dall'applicazione delle modalità di variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 le procedure afferenti alle **medie e grandi strutture di vendita**, come definite dal D.lgs. 114/1998:

- per **medie strutture di vendita** si intendono gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d)¹ e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- per **grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui delle medie strutture.¹ il punto d) dell'art. 4 definisce gli esercizi di vicinato come quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA PROPOSTA DI VARIANTE

Ai sensi dell'art. 11, comma 1, D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire è richiesto dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo.

In giurisprudenza è spesso affermato (C. Stato 29/03/2021, n. 2627) che il permesso può essere rilasciato non solo al proprietario dell'immobile, ma a chiunque abbia titolo per richiederlo, inteso come soggetto che abbia la legittima disponibilità di un'area, in base ad una relazione qualificata con il bene di natura reale, o anche solo obbligatoria, purché vi sia comunque il consenso del proprietario.

Alla luce delle numerose sentenze in argomento, si può quindi trattare di:

- **Soggetti titolari di diritti reali sull'immobile (usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi, beneficiari di esproprio)**
- **Soggetti titolari di diritto di opzione all'acquisto e promissario acquirente**
- **Altro soggetto: autorizzato in base al contratto o che abbia ricevuto espresso consenso da parte del proprietario**

Il Responsabile del Procedimento è sempre tenuto ad accertare, con serietà e rigore, che il soggetto interessato abbia titolo per attuare detto intervento (si veda TAR Calabria 10/01/2019, n. 56 e precedenti ivi richiamati).

In caso di comproprietà non può riconoscersi legittimazione al semplice proprietario pro quota ovvero al comproprietario di un immobile, e ciò perché il contegno tenuto da quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento. (C. Stato 07/09/2016, n. 3823)

L'assenso dei comproprietari deve essere allegato.

L'ente locale (ndr. Il responsabile del procedimento) è tenuto ad accertare che vi sia l'assenso di tutti i comproprietari coinvolti.

PROPONENTE requisiti soggettivi

Quale presupposto per l'attivazione della variante Suap, il **proponente deve essere l'utilizzatore finale**, ciò in ragione del fatto che sarà concretamente l'effettivo beneficiario della variante non solo come proprietario, ma anche come imprenditore.

Giova citare l'articolo 1 del DPR n. 160/2010 ove, alla lettera m), nel descrivere lo S.U.A.P. afferma che esso è:

*“ l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la **SUA** attività produttiva....”*

(di conseguenza una procedura SUAP non può essere utilizzata da soggetti diversi da coloro che saranno gli utilizzatori finali del progetto, quali ad esempio le società immobiliari)

Sull'argomento numerosi i pareri espressi dai competenti uffici giuridici della Regione.

(Cfr. anche CdS sez.IV 22.05.2020 2517/2020)

PROGETTISTI competenze specifiche

La parte urbanistica deve essere sviluppata da tecnici specializzati come indicato dall'art. 79 della l.r.56/77

Art. 79. (Progettazione degli Strumenti Urbanistici)

Gli incarichi esterni per la redazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi sono conferiti dai comuni ad esperti con laurea magistrale in pianificazione territoriale urbanistica e paesaggistico-ambientale, in urbanistica, in architettura e in ingegneria, con specifica competenza urbanistica, eventualmente integrati da esperti nelle discipline coinvolte nella predisposizione degli stessi. Per l'intera durata dell'incarico di redazione dei piani generali o delle loro varianti e fino alla loro approvazione, i professionisti non possono assumere incarichi da parte di privati nell'ambito dei comuni interessati. Per la redazione degli allegati tecnici di cui all'art. 14, punti 2a e 2b e per gli accertamenti di cui al 2° comma dell'art. 29, gli incarichi debbono essere conferiti a laureati in urbanistica e ad esperti con specifica competenza iscritti ai rispettivi albi professionali, ed in particolare per gli allegati di cui al punto 2b di cui all'art. 14, a laureati in geologia o ingegneria.

Chi è il RESPONSABILE del PROCEDIMENTO della Conferenza di Servizi ?

Viene stabilito dall'art. 5 (Responsabile del procedimento) della L. 241/90

1. Il dirigente di ciascuna unità organizzativa provvede ad assegnare a sé o altro dipendente addetto all'unità la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, dell'adozione del provvedimento finale.
2. Fino a quando non sia effettuata l'assegnazione di cui al comma 1, è considerato responsabile del singolo procedimento il funzionario preposto alla unità organizzativa determinata a norma del comma 1 dell'articolo 4.
3. L'unità organizzativa competente, il domicilio digitale e il nominativo del responsabile del procedimento sono comunicati ai soggetti di cui all'articolo 7 e, a richiesta, a chiunque vi abbia interesse.

Richiamo alla **L. 7 agosto 1990, n. 241**

Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.

Dispositivo dell'art. 6 Legge sul procedimento amministrativo
Capo II – Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento:

- a) valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento;
- b) accerta di ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;
- c) propone l'indizione o, avendone la competenza, indice le conferenze di servizi di cui all'articolo 14;
- d) cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le notificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
- e) adotta, ove ne abbia la competenza, il provvedimento finale, ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione. L'organo competente per l'adozione del provvedimento finale, ove diverso dal responsabile del procedimento, non può discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal responsabile del procedimento se non indicandone la motivazione nel provvedimento finale.

PRESUPPOSTI

**La sussistenza dei presupposti deve essere verificata da parte dello S.U.A.P.
e/o dell'Ufficio Tecnico comunale prima della convocazione della Conferenza di servizi.**

- Mancanza e/o insufficienza su tutto il territorio comunale di aree idonee all'esercizio di attività produttive ai sensi del d.p.r. 160/2010
- Contiguità fisica e funzionale in caso di ampliamento
- Requisiti soggettivi: Proprietà, codice Ateco coerente,
- Verifica della completezza della documentazione sia formale che sostanziale (cfr. check-list)
- Congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie ed alle cessioni per le urbanizzazioni secondarie
- Controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc.) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni
- Coordinamento con le procedure di Valutazione Ambientale
- Legittimità dell'edificato esistente

La domanda presentata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 non può riguardare *"una richiesta di permesso di costruire in variante al Piano Urbanistico locale, avente ad oggetto opere originariamente e sostanzialmente abusive, in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente"*.

La contraria opzione interpretativa (nel senso di riconoscere l'esistenza di un principio generale di *"sanabilità del realizzato sine titolo"* al di fuori delle ipotesi normative *"tipiche"*, secondo il quale, in definitiva, al fine di rendere inefficace un'ordinanza di demolizione, sarebbe sufficiente la mera presentazione un'istanza di variante urbanistica) condurrebbe all'assurda conseguenza che l'eventuale accoglimento dell'istanza di variante legittimerebbe *ex post* (ed al di fuori delle eccezionali disposizioni temporanee condonistiche) il mantenimento di quanto illegittimamente realizzato in contrasto con la disciplina edilizia ed urbanistica vigente» (T.A.R. Puglia, Lecce, sez. III, 24.01.2017, n. 117)

Per dar corso al procedimento di variante, bisogna tenere conto dei contenuti e delle condizioni poste dalla **Circolare 2/AMB/2019** che nel seguito si schematizzano:



I. Carattere e Presupposti (Eccezionalità)

Aspetto	Descrizione
Natura	Eccezionale e derogatoria (non ordinaria).
Motivazione	Comune deve dichiarare esplicitamente ragioni, obiettivi e rapporto con il P.R.G.
Condizione Base	Rigoroso accertamento di Assenza o Insufficienza di aree produttive nel P.R.G..
Insufficienza	Valutata "in relazione al progetto presentato". Include:
	- Area non congrua all'insediamento.
	- Ampliamento su aree contigue con diversa destinazione.
	- Aree esistenti qualitativamente inidonee (es. mancanza di infrastrutture ferroviarie).
Prevalenza	L'interesse alla corretta pianificazione urbanistica pubblica prevale su quello privato.

II. Limiti e Vincoli (Effetti e Scopo)

Aspetto	Descrizione
Effetti	Fino alla realizzazione del progetto non modifica permanentemente il P.R.G.
Decadenza	La variante decade se il progetto non viene realizzato, con ritorno alla disciplina precedente.
Ambito	Limitato a un singolo progetto (no interventi vasti o pluralità di attività).
Estensione	Area interessata non deve eccedere le esigenze produttive prospettate.
Requisito Edilizio	Il progetto deve potersi realizzare con titolo edilizio diretto.

III. Rispetto della Pianificazione Sovraordinata



Piano	Requisito/Vincolo
Piani Sovracomunali	Mai derogabili (Piani di Bacino, Paesaggistici, ecc.).
PAI (Assetto Idrogeologico)	Ammesse modifiche a carattere locale e puntuale.
PTR (Regionale)	Obbligo di calcolo del consumo di suolo (Art. 31 PTR).
PPR (Paesaggistico)	Necessaria verifica di coerenza (Art. 46, c. 9 NTA - Allegato B)
Piani Adottati	Il progetto va verificato anche in riferimento agli strumenti adottati (norme di salvaguardia).

IV. Istruttoria e Processo

Ente/Fase	Responsabilità
Responsabile SUAP	Verifica della procedibilità e attivazione delle verifiche.
Verifiche SUAP/Comune	Insufficienza aree, conformità tecnica, congruità urbanizzazioni, rispetto standard, sostenibilità ambientale (VIA/VAS).
Progetto	Deve garantire opere di urbanizzazione e rispetto degli standard urbanistici ai sensi dell'articolo 20 del DPR 380/2001
Coesistenza	La variante semplificata (ex Art. 17-bis, c. 4, L.R. 56/1977) non è preclusa dalla presenza di una variante ordinaria in corso.
Raccordo	Il Comune deve raccordare le due procedure e recepire i contenuti della variante semplificata SUAP (una volta approvata) all'interno della variante ordinaria.
Pubblicazione	Non è necessario procedere alla pubblicazione (ai sensi dell'Art. 15, c. 9, L.R. 56/1977) per la parte della variante ordinaria che recepisce la semplificata.
Motivazione	Della necessità di questo raccordo dovrà essere data specifica evidenza nella deliberazione consiliare di approvazione della variante semplificata SUAP, al fine di rappresentare la situazione vigente del piano in modo efficace.

La Circolare 2/AMB precisa che

*“il **carattere eccezionale del ricorso a tale tipologia di variante** comporta la necessità che il Comune dichiari sempre in modo esplicito le ragioni dell’avvio di tale procedura e gli obiettivi generali che persegue con tale utilizzo, oltre che il rapporto tra variante e strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente”.*

Nel seguito si estrapolano ulteriori passaggi della stessa circolare.

“A tal proposito la giurisprudenza ha sottolineato in modo rigoroso il carattere eccezionale della procedura disciplinata dal ricordato articolo 8, la quale non può essere surrettiziamente trasformata in una modalità *“ordinaria”* di variazione dello strumento urbanistico generale. Pertanto, perché a tale procedura derogatoria 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 ai sensi del d.p.r. 160/2010 ovvero l’insufficienza di queste, laddove per *“insufficienza”* deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua (e, quindi, insufficiente) in ordine all’insediamento da realizzare (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 15 luglio 2011, n. 4308; Consiglio di Stato, 25 giugno 2007, n. 3593; Consiglio di Stato, 3 marzo 2006, n. 1038)”.

IL PARTICOLARE CASO DELL'AMPLIAMENTO

è una facoltà non espressamente prevista dalla norma che nasce da pronunce giurisprudenziali

"nell'ipotesi di ampliamento di un insediamento produttivo preesistente, la necessità di variare lo strumento urbanistico deve essere valutata in relazione al progetto presentato, cioè tenendo conto della circostanza che trattasi di un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo già operante, sicché **l'area da destinare all'ampliamento** della relativa attività non può essere ricercata altrove, ma **deve evidentemente trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale e da ampliare**" (cfr. T.a.r. Sicilia Catania, Sez. I, sentenza 30 luglio 2015, n. 2103; C.d.S. Sez. IV 19.06.2020 n.3921)

Coerenza tra il PROGETTO EDILIZIO e la VARIANTE URBANISTICA

– PRINCIPIO DI SIMMETRIA –

Dalla Circolare n. 2/AMB del 2019 si evince che *“Il carattere straordinario della procedura di variante ex art. 8 del d.p.r. n. 160/2010, che **approva non piani ma progetti** che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, non solo si esplica in un suo limitato utilizzo, ma ha riflessi anche sulla natura e sugli effetti di detta variante rispetto alle normali varianti urbanistiche.*

*Essa infatti, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico–edilizia di un’area (destinazione d’uso, indici, parametri, ecc.) e **deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva.”.***

Ciò anche in coerenza con il principio di simmetria mutuato dalla Sentenza 24.04.2012 n. 802 del TAR Campania – Salerno in cui si cita la necessità che le varianti urbanistiche derivate da progetti edilizi presentino: *“... sempre perfetta simmetria tra l’opera pubblica approvata e le previsioni dello strumento urbanistico generale;”.*

Per analogia tale perfetta simmetria riguarda anche le varianti SUAP:

la variante deve essere quella strettamente necessaria per la realizzazione di quel progetto

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La Circolare 2/AMB del 2019 evidenzia che

“Ai fini del rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata si precisa che
non vi sono deroghe rispetto ai limiti posti per le varianti ordinarie”.

Vale per tutti i Piani sovraordinati, anche quelli di Province e Città metropolitana, nonché
per la pianificazione di settore ad es. Piano cave (PRAE), ...

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Dalla Circolare 2/AMB del 2019: “Per quanto attiene al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si mette in evidenza che la documentazione progettuale necessita della verifica di coerenza ai sensi dell’articolo 46, comma 9, delle relative Norme tecniche attuative (NTA) del PPR.”.

E’ quindi necessario che, tra la documentazione fornita, sia presente la relazione di coerenza compilata secondo l’Allegato B al Regolamento attuativo del PPR (DPG n. 4/R del 22 marzo 2019), che definisce le modalità per la verifica del rispetto delle Norme di attuazione del Piano paesaggistico da parte delle varianti ai Piani regolatori comunali che non costituiscono variante di adeguamento.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

PIANO TERRITORIALE REGIONALE e verifica del consumo di suolo

Circolare 2/AMB del 2019:

“In particolare, si fa presente che il progetto dovrà prevedere il calcolo del consumo del suolo e che il Comune, nella delibera di approvazione, ne dovrà dare evidenza esprimendosi, in quanto tale consumo va comunque computato ai fini del rispetto dell’articolo 31 “Contenimento del consumo di suolo” del Piano Territoriale Regionale (PTR).”.

Con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2-6683 del 4 aprile 2023, oltre a recepire gli aggiornamenti del consumo di suolo del 2022, sono state approfondite le disposizioni applicative per l’attuazione dell’articolo 31 del Piano territoriale regionale, i criteri di calcolo della soglia di incremento, la disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento e gli adempimenti per i comuni. **Con l’entrata in vigore dell’articolo 12 della L.R. 4 aprile 2024 n. 10** (che ha modificato l’articolo 35 della LR 7/2022), **i contenuti della Deliberazione sopra citata sono da leggersi in coordinamento con le nuove disposizioni legislative.**

Dall’Allegato alla DGR del 2023, ai fini del calcolo del consumo di suolo, si evince che

*“Analogamente **possono rientrare tra i casi che non hanno effetto ai fini della determinazione della soglia, le previsioni di ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, già riconosciuti con destinazione propria dal Prg, che non possano essere localizzati altrove**, al fine di consentire lo sviluppo delle attività esistenti di produzione di beni e servizi ai sensi dell’articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160; tali interventi devono garantire il potenziamento dell’attrattività del territorio, e/o l’aumento delle soglie occupazionali e/o rientrare nelle politiche di sviluppo locale in attuazione di previsioni finanziate con fondi pubblici comunitari, nazionali o regionali. ... omissis ... L’ampliamento è assentibile in lotti contermini o nelle immediate vicinanze a quello principale e in misura non superiore al 100% della superficie fondiaria esistente attraverso l’approvazione di varianti al Prg ai sensi dell’articolo 17 bis comma 4 della L.R. 56/1977.”*

Si considera quindi suolo consumato solo la quantità eccedente la superficie fondiaria esistente.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Per la coerenza con il Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) si richiama la **DGR n. 8-905 del 24 marzo 2025** (Legge regionale n. 56/1977. Approvazione dei “Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica”, quale documento unico di aggiornamento e sostituzione dei vigenti atti e provvedimenti adottati sul tema a livello regionale.), da cui si evince in quali casi è necessario approfondire i dati idrogeologici a supporto della variante:

“Punto 1.6 – ... Nel caso dei procedimenti disciplinati dagli artt. 16 bis e 17 bis [della LR 56/77], il parere della Direzione OOPP è necessario nei casi in cui:
il Comune non sia adeguato al PAI;

vi sia una modifica del quadro del dissesto;

vi sia la necessità di adeguamento alla normativa sismica;

vi sia la necessità di predisporre o aggiornare la scheda geologico-tecnica relativa all'intervento, qualora ricadente nelle classi III del PRG adeguato al PAI.”

Modifiche o aggiornamenti del quadro del dissesto sono inoltre assoggettati all'approvazione del quadro del dissesto medesimo da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po con decreto del Segretario Generale ai fini dell'efficacia dello stesso, al termine del procedimento, previa approvazione del Consiglio Comunale.

La Direzione regionale Opere Pubbliche è comunque disponibile per eventuali necessità di chiarimenti.

Ruolo del CONSIGLIO COMUNALE

"Il Consiglio comunale detiene la definitiva valutazione in merito alla sussistenza dei presupposti idonei a giustificare la deroga sul piano urbanistico: la previsione normativa della variante "eccezionale" di cui al comma 4 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 non determina infatti uno svuotamento della competenza pianificatoria del Consiglio Comunale"

" si ritiene consigliabile che quest'ultimo [il rappresentante comunale] fin dall'inizio del procedimento instauri una fattiva attività di interlocuzione con i rappresentanti politici, in maniera tale da portare in conferenza gli orientamenti propri dell'organo assembleare ..."

"necessità da parte del Consiglio Comunale di adeguatamente motivare e di sostenere il diniego all'attività imprenditoriale proposta con ragioni inoppugnabili e in base a scelte, che, seppur discrezionali, non siano arbitrarie ma sostenute da un documentato e non altrimenti perseguibile interesse pubblico. "

"...la proposta di variante positivamente licenziata dalla conferenza di servizi non sia vincolante per il Consiglio comunale, ma assuma unicamente il ruolo di atto d'impulso, strumentale alla prosecuzione del procedimento, in cui il Consiglio comunale può e deve autonomamente valutare se aderire o meno alla proposta in questione"

Variante urbanistica SUAP e contributo straordinario

"Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019

Variante urbanistica SUAP e contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area.

Al rilascio del permesso di costruire, intervenuto in seguito all'approvazione della variante urbanistica SUAP, trova applicazione l'obbligo di pagamento del contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area. L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), d.P.R. n. 380/2001, invero, trova applicazione indistintamente per tutti i procedimenti che comportano un maggior valore generato dall'area da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, **non facendo eccezione quello ottenuto mediante attivazione del procedimento SUAP"**

DOCUMENTAZIONE DA PREDISPORRE PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi del comma 14 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977 come da **Allegato A) della circolare 2/AMB/2019**

Si specifica che quanto sotto elencato è da intendersi quale riferimento di carattere generale e che gli elaborati possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante ed è "oltre al progetto edilizio"

- **Elaborati relativi al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);**
- **Relazione Illustrativa che tratti distintamente gli aspetti urbanistici, completa di:**
 - Documentazione fotografica
 - Relazione ed indagini geomorfologiche
 - Verifica di compatibilità acustica con relativi estratti
 - ...
- **Tavole di variante in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000**
- **Norme di Attuazione**
- **Relazione paesaggistica** ai sensi del *Regolamento regionale n. 4/R del 22 marzo 2019 che disciplina l'attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR)*

E' in corso di definizione una CHECK-LIST per coadiuvare gli operatori nella predisposizione e nell'invio degli elaborati e degli atti necessari alla variante urbanistica.

La specificità della procedura richiede competenze urbanistiche come indicato all'art. 79 della L.R. 56/77.

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/gestione-procedimento-amministrativo-delle-varianti-semplificate-al-prg-relative-progetti-presentati>



AL PIU' PRESTO IN PUBBLICAZIONE SUL SITO REGIONALE

Elementi essenziali estratti dalla CHECK-LIST per la correttezza della procedura

- Adempimenti per la trasmissione della documentazione ai soggetti interessati da parte del responsabile del procedimento
- Verifiche da effettuare preliminarmente alla conferenza dei servizi finalizzata all'acquisizione dell'assenso vincolante della Regione (lettera e, c. 4, art. 17bis, LR 56/1977)
- Verifiche da effettuare successivamente all'approvazione della variante
- Verifiche inerenti la completezza formale e sostanziale della documentazione da trasmettere ai soggetti interessati, con riferimento alle indicazioni dell'Allegato A della Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2/AMB del 21.02.2019.
- Verifiche relative a contenuti non espressamente richiamati dall'Allegato A della Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2/AMB del 21.02.2019, che risultano funzionali all'istruttoria o che si rendono necessari in specifiche condizioni di intervento

Integrazione con le valutazioni ambientali

Contesto e obiettivi

- Il **d.lgs. 152/2006** (art. 7–bis, c.8) consente alle Regioni di disciplinare modalità di coordinamento tra VAS, VIA, VIncA e AIA.
- La **I.r. 13/2023, art. 10** rafforza tale approccio prevedendo regole regionali per semplificazione, partecipazione e coordinamento procedurale.
- La **D.G.R. 2016, n. 25–2977** detta disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della I.r. n. 56/77 (schema K)
- Obiettivo: garantire **coerenza, trasparenza e semplificazione** tra procedimenti ambientali e autorizzativi regionali/locali, riducendo tempi e sovrapposizioni e garantendo l'ottimizzazione dei tempi procedimentali e delle valutazioni.

Integrazione con le valutazioni ambientali

Criteri principali di integrazione tra le procedure

- **Unicità del periodo di pubblicazione:** coordinamento delle fasi di consultazione pubblica, considerando i tempi più ampi tra le procedure
- **Svolgimento parallelo e integrato delle istruttorie** per garantire coerenza e ottimizzare le tempistiche
- **Integrazione documentale:** contenuti urbanistici presenti all'interno dello Studio di impatto ambientale, del Rapporto Ambientale o dello Studio Preliminare Ambientale
- **Procedimenti integrati:**
 - Integrazione VAS + VER VIA + Variante urbanistica (art. 17-bis L.R. 56/77)
 - Integrazione PAUR + VAS + Variante urbanistica (art. 17-bis L.R. 56/77)

Schema K

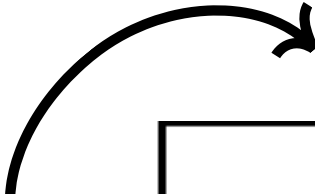


**Aggiornamento
dello schema in
preparazione!**

k. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti semplificate al PRG art. 17 bis

Per i procedimenti di cui all'articolo 17 bis, si propone di seguito uno schema tipo per l'integrazione delle fasi di VAS, da adattare a seconda dei diversi tipi di variante semplificata.
Si ricorda che, come previsto dal comma 10 dell'articolo 17bis della l.r. 56/1977, l'autorità competente per la VAS della variante è individuata nell'amministrazione responsabile dei procedimenti urbanistici di cui al medesimo articolo.

Il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del documento tecnico per la fase di verifica VAS		
Il responsabile del procedimento individuato, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati ¹¹		
La conferenza si esprime entro 30 gg dalla prima seduta. Ad essa partecipano il comune o i comuni interessati, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione e gli altri enti o soggetti, compresi i soggetti con competenza ambientale , che devono fornire il parere di competenza, anche in merito alla verifica di VAS		
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della conferenza, l'autorità competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE	
La conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza e dagli esiti della fase di verifica, sul sito informatico dell'ente responsabile per 15+15 gg per le osservazioni	Il soggetto proponente predispone il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica gli elaborati anche sulla base delle eventuali modifiche richieste dalla conferenza	
Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute e il provvedimento di verifica ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante	Il responsabile del procedimento	
La conferenza si esprime in via ordinaria entro i successivi 30 gg dal termine delle osservazioni e approva il progetto e la relativa variante (a seconda dei casi occorre la ratifica del Consiglio comunale)	pubblica sul sito informatico dell'ente responsabile la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)



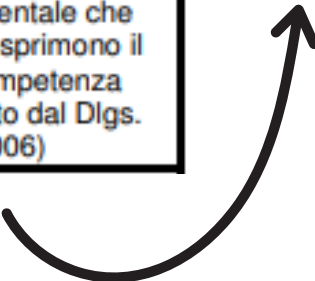
La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione	Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, compresi quelli dei soggetti con competenza ambientale
	L'autorità competente per la VAS emette il parere motivato entro i termini concordati in conferenza
	Il soggetto/autorità proponente e l'autorità competente per la VAS procedono alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispongono gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio

¹¹ La conferenza può essere sospesa per integrazione atti per non più di **30 gg** e riconvocarsi eventualmente per una seconda verifica

NOTA BENE: Sdoppiamento della seconda seduta della conferenza, fase non disciplinata dalla legge, necessaria per l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente prima dell'approvazione

Il responsabile del procedimento convoca la seduta conclusiva della conferenza che si esprime in via definitiva e approva il progetto e la relativa variante, comprensiva della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio, dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e il parere motivato (a seconda dei casi occorre la ratifica del Consiglio comunale)
La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione

Si evidenzia che, nel caso in cui la variante semplificata al piano regolatore comunale art. 17 bis a seguito del procedimento di verifica di VAS, sia ritenuta da assoggettare alla fase di valutazione della procedura di VAS, si dovranno adeguare le tempistiche previste per la sua approvazione a quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006, come riportato nello schema proposto.



Flusso “Integrazione VAS + VER VIA + Variante urbanistica (art. 17–bis L.R. 56/77).”



Procedimento art. 17-bis, comma 4, l.r. 56/77:
Integrazione Variante Urbanistica con VAS e VERIFICA DI VIA

operazione svolta da AUTORITA' COMPETENTE (A.C.)

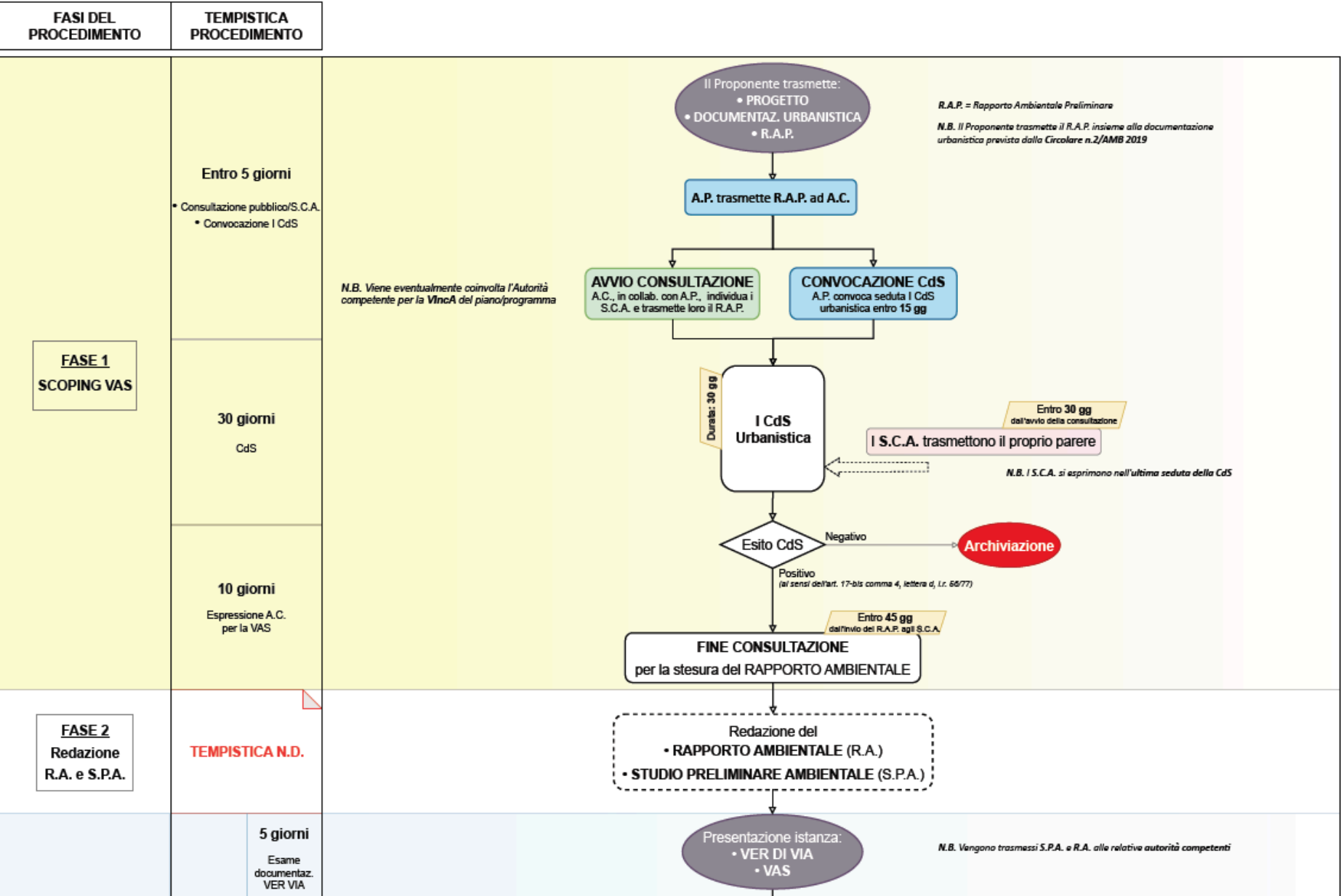
operazione svolta da PROPONENTE

tempistica indicativa non definita da norma di legge

operazione svolta da AUTORITA' PROCEDENTE (A.P.)

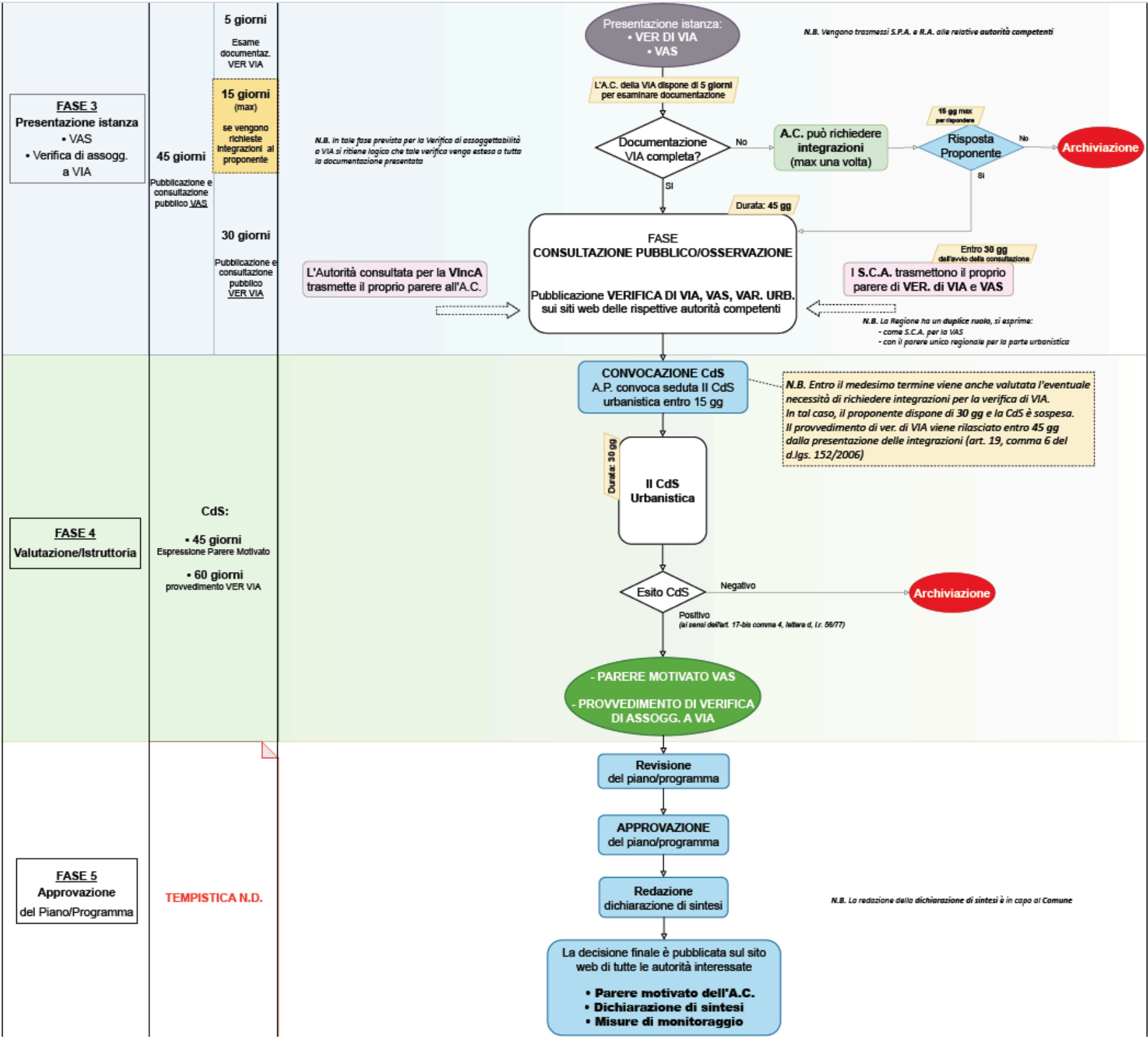
operazione svolta da Soggetti con Competenza Ambientale (S.C.A.)

tempistica definita per legge

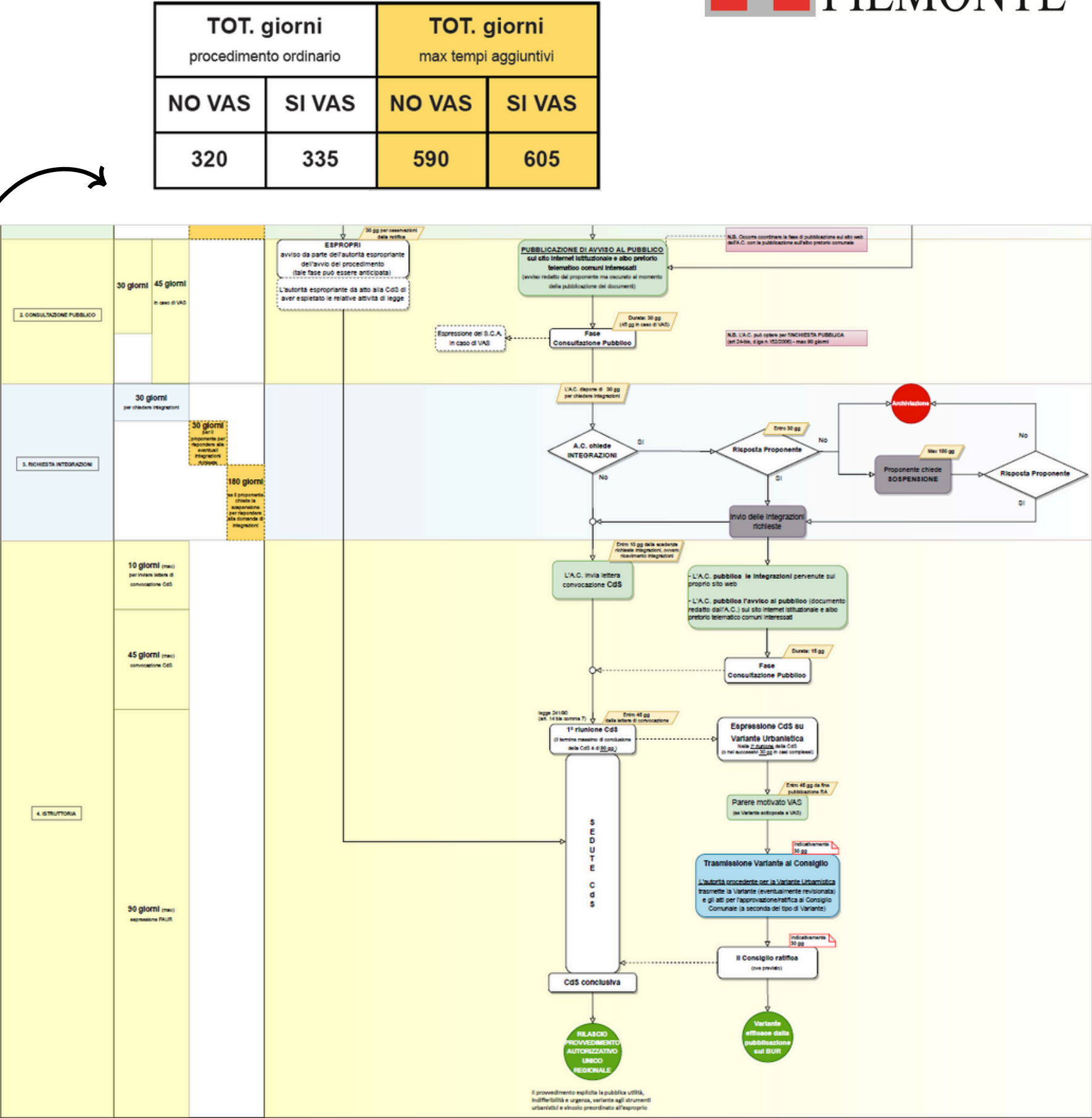
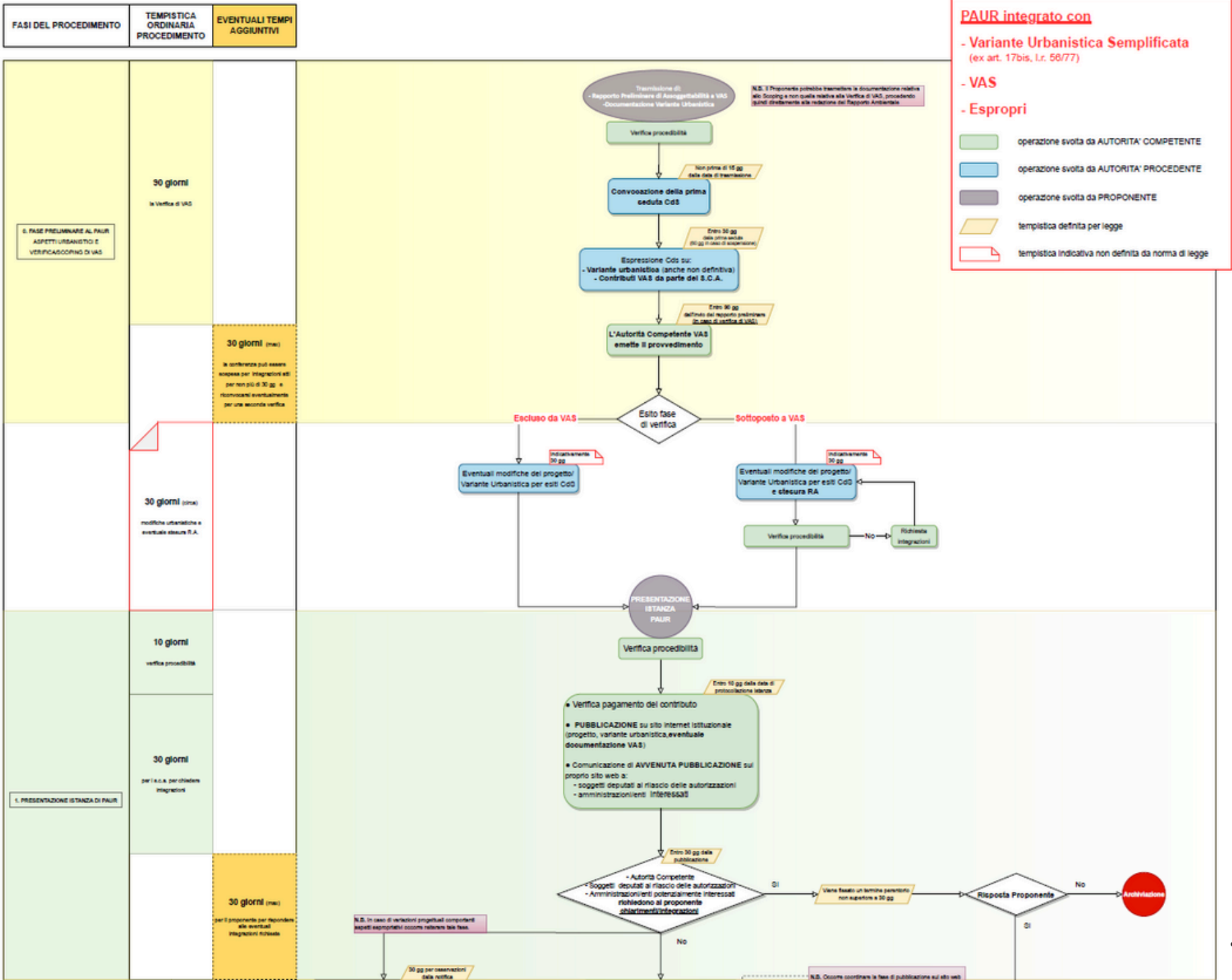


Sarà presto pubblicato

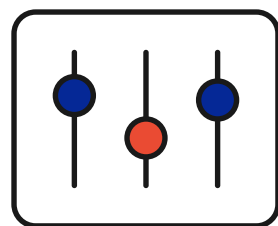
Raffaella Riba



Flusso “Integrazione PAUR +VAS + Variante urbanistica (art. 17–bis L.R. 56/77).”



<https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2022-12/Flusso%20PAUR%20integrato.pdf>



Nuovo Sistema degli sportelli Unici (SUAP 2.0)

All'art. 2 c. 2 e 3 del D.Lgs 160/2010 veniva indicata la necessità di comunicare in modalità telematica.

Al DPR 160/2010 era stato allegato il fascicolo Specifiche tecniche per il regolamento di cui all'art 38 del D.L. 112/2008 "Impresa in un giorno".

Il Decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy, di concerto con il Ministro per la Pubblica Amministrazione, del 26.09.2023 riscrive l'Allegato Tecnico al D.P.R. 160/2010, ridisegnando l'impostazione informatica degli Sportelli Unici per le Attività Produttive.

Al 03/11/2025 dei 1.180 Comuni Piemontesi, 398 hanno adottato la piattaforma **SUAP Impresainungiorno** messa a disposizione delle Camere di Commercio.

I Comuni rimanenti adottano una piattaforma autonoma o di mercato.

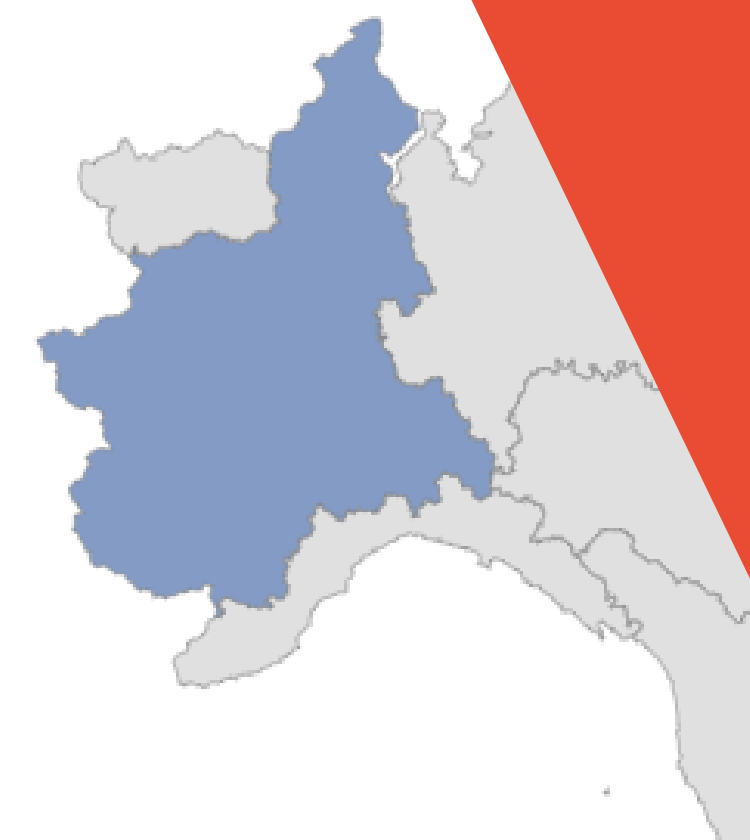
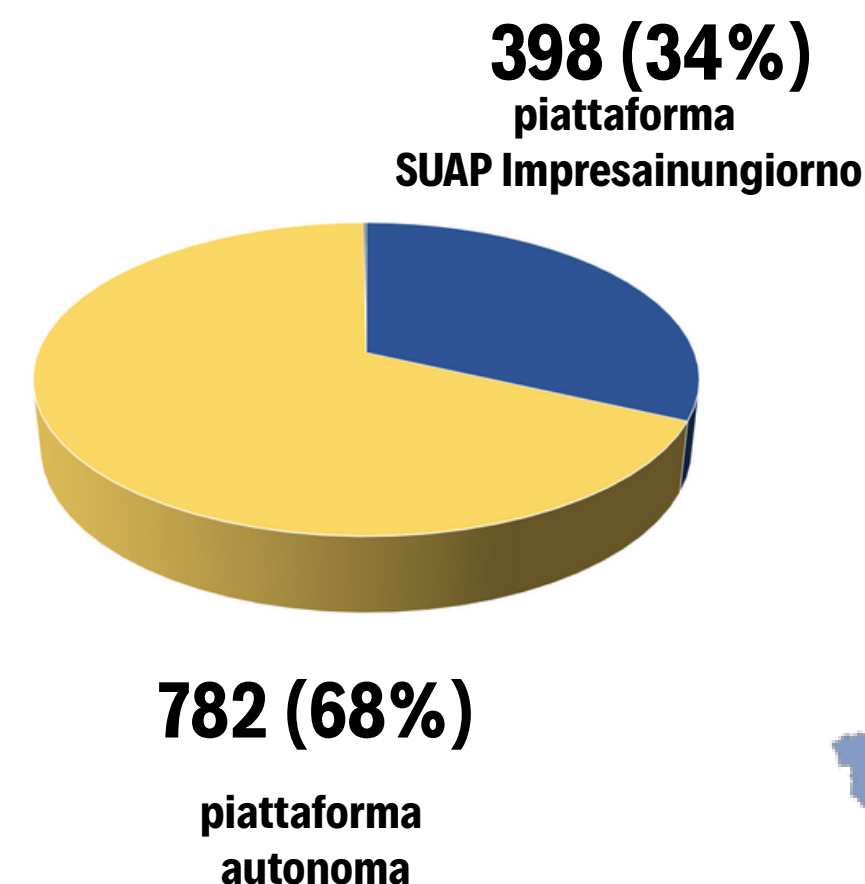
Il portale istituzionale <https://www.impresainungiorno.gov.it> riporta per ciascun SUAP riferimenti e recapiti, denominazione e tipologia.

Entro il **26 febbraio 2026** tutte le Pubbliche Amministrazioni coinvolte nel SUAP (Comuni ed altri enti)

devono transitare nel nuovo Sistema degli Sportelli Unici-SSU denominato SUAP 2.0

Dopo tale data le comunicazioni tra Pubbliche Amministrazioni relative a pratiche SUAP via PEC non avranno più alcun valore legale.

Referente Piemonte e Valle d'Aosta – Infocamere





Pratiche Varianti SUAP in Regione

Esempi di criticità riscontrate:

- carenze negli elaborati (VAS, idrogeologici,...)
- disallineamenti tra i parametri urbanistici della scheda normativa e le superfici esistenti.
- errata verifica delle superfici da destinare a parcheggio privato e verde privato con specifico riferimento ai disposti dell'articolo 41 sexies della L.1150/42 così come modificata dall'articolo 2 della Legge 122/1989
- progettisti non abilitati a firmare elaborati urbanistici
- mancanza della verifica dei presupposti di cui all'art. 8 c. 1 del D.P.R. 160/2010 da parte del responsabile del procedimento
- mancata individuazione della presenza di vincoli di tutela paesaggistica con particolare riferimento ai vincoli meno evidenti quali gli usi civici (art.142 c.1. lett.h)), ai vincoli dinamici quali il "bosco" (art.142 c.1. lett.g)) e ai "corpi idrici a carattere permanente" descritti dall'articolo 15 comma 2 delle Norme di Attuazione del PPR
- ecc.

Le carenze evidenziate sopra implicano un'estensione dei tempi della pratica dovuta alla necessità di provvedere a successive integrazioni degli elaborati o del loro contenuto. Il ritardo che ne consegue si traduce in un danno al proponente

I termini procedurali della Conferenza devono decorrere soltanto allorché la documentazione sia correttamente presentata e non possono andare a detrimento dei termini concessi per il pronunciamento. (estratto dalla circ. n. 2/AMB del 2019)

**Cosa si intende per
insufficienza delle
aree previste dallo
strumento
urbanistico?**

**Qual è il ruolo del
Consiglio comunale
nel procedimento?**

Momento di dibattito...

**Quali sono i tempi del
procedimento delle
varianti semplificate
SUAP?**

Troverete le
risposte a queste
domande e a altre
FAQ sul sito di
Regione Piemonte

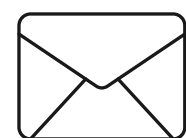
<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/gestione-procedimento-amministrativo-delle-varianti-semplificate-al-prg-relative-progetti-presentati>



**Le varianti
semplificate SUAP
devono essere
conformi agli
strumenti
sovracomunali?**

Grazie per l'attenzione!

Per eventuali domande contattateci agli
indirizzi del Settore competente per territorio



urbanistica.ovest@regione.piemonte.it
urbanistica.est@regione.piemonte.it



Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Assessorato Sviluppo e promozione della montagna, aree interne e Gal, Sistema neve,
Tutela delle aree protette (foreste, parchi, aree Unesco, Sic e Rete Natura 2000), Attività estrattive,
Programmazione territoriale, paesaggistica ed urbanistica, Biodiversità e tartuficoltura

Gruppo di lavoro predisposizione materiale divulgativo in tema di procedure
di semplificazione urbanistica per l'agevolazione delle attività produttive

**Settore Urbanistica
Piemonte Occidentale**

**Arch. Alessandro
MOLA**

Arch. Paola BISIO
Arch. Raffaella RIBA

**Settore Urbanistica
Piemonte Orientale**

**Arch. Caterina
SILVA**

Geom. Luca COLOMBO
Arch. Elena SANTI

**Settore Valutazioni Ambientali
e procedure integrate**

**Ing. Salvatore
SCIFO**

Ing. Emanuele BORRIERO
Ing. Mario ELIA