



REGIONE PIEMONTE & ORDINE ARCHITETTI TORINO

Variante Urbanistica SUAP: Guida Operativa alla Procedura Semplificata.

L'unico strumento di variante urbanistica ad iniziativa privata per le attività produttive.

— Piemonte Red

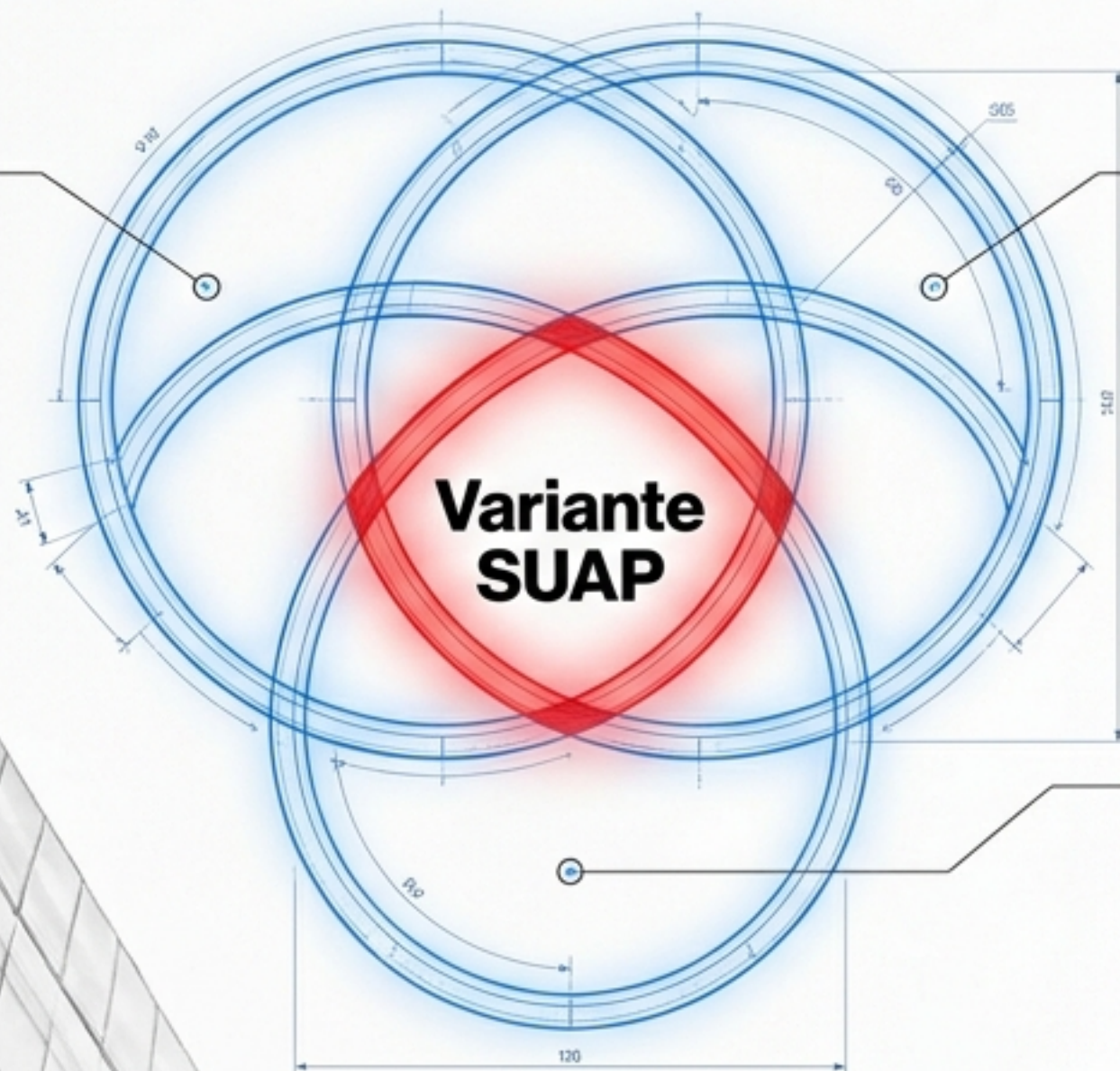
Sintesi normativa e mappa del processo.

La convergenza di tre fattori chiave.

SUAP Blue

Iniziativa Privata

Nasce esclusivamente dall'esigenza reale di un'impresa, non dalla pianificazione d'ufficio del Comune.



SUAP Blue

Attività Produttive

Riservata ad attività di produzione di beni e servizi (agricole, artigianali, turistiche).

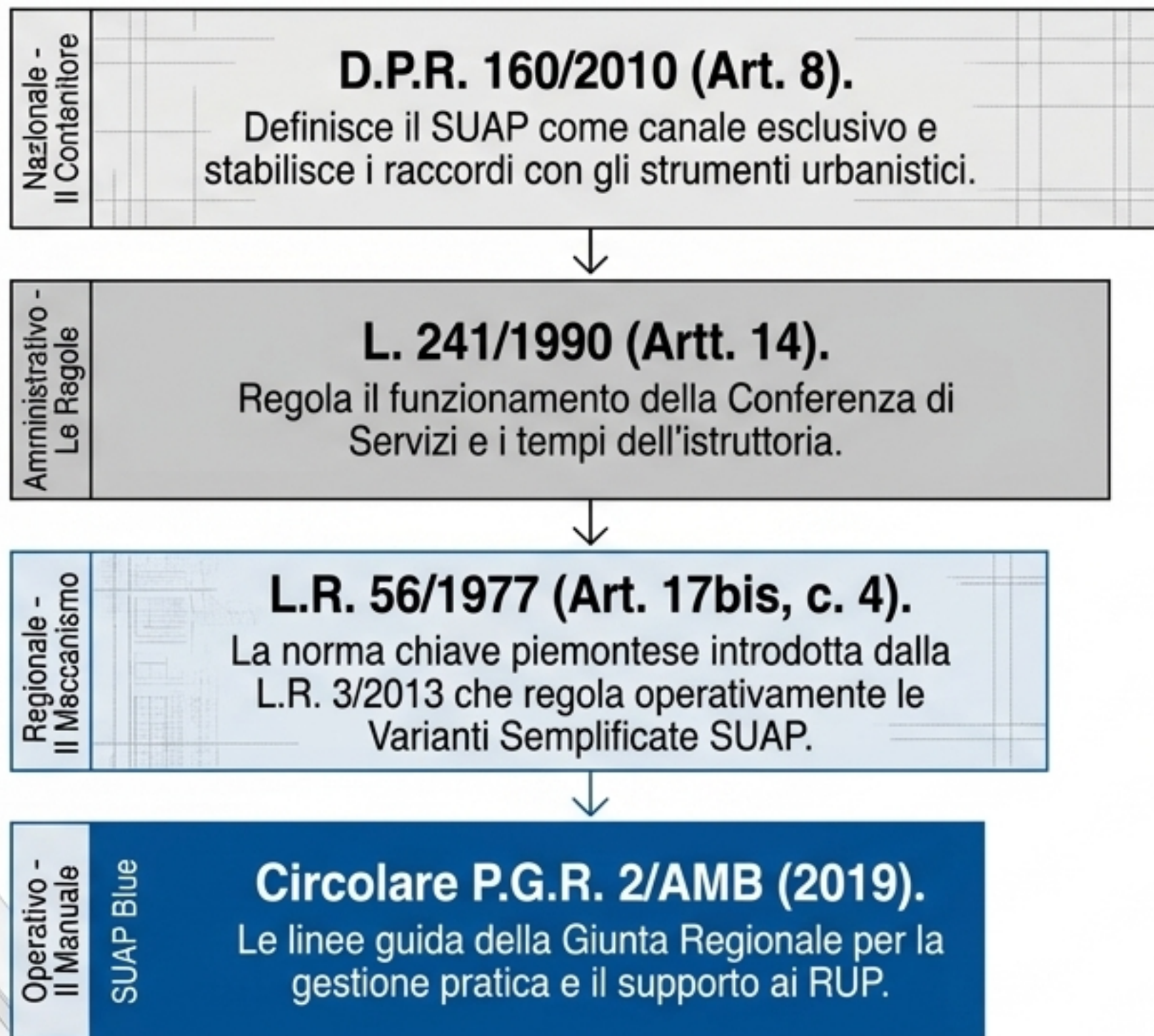
SUAP Blue

Eccezionalità

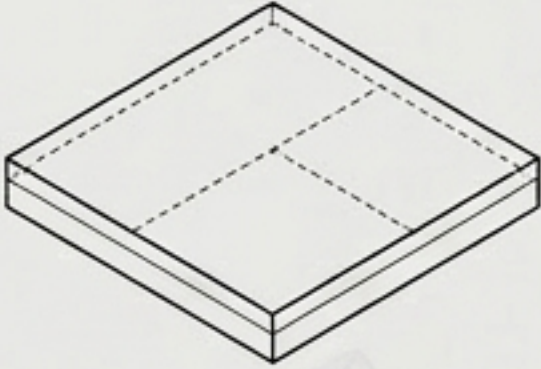

Non è uno strumento ordinario. Interviene solo per **progetti non pianificati** e necessari allo sviluppo del territorio.

Il Vincolo Fondamentale: La variante è legata a doppio filo all'attuazione del progetto. Se il progetto non viene realizzato, la variante decade.

L'architettura normativa della procedura.



I requisiti di innesco: il “Go / No-Go” diagnostico.

Piemonte Red	SUAP Blue
 <p data-bbox="503 986 1292 1071">Cosa deve mancare</p>	 <p data-bbox="2075 986 2802 1071">Cosa deve esserci</p>
<p data-bbox="236 1155 1059 1225">L’Insufficienza del PRG.</p> <p data-bbox="236 1234 1592 1680">Il Piano Regolatore non individua aree destinate all’insediamento, oppure le aree previste sono dichiarate formalmente insufficienti dal Comune in relazione al progetto presentato (per quantità, contiguità fisica per ampliamenti, o inidoneità qualitativa).</p>	<p data-bbox="1775 1155 2502 1225">Il Progetto Definitivo.</p> <p data-bbox="1775 1234 3058 1680">Presentazione del progetto completo delle attività da insediarsi, inclusa la proposta di variante urbanistica, gli elaborati ambientali, la congruità delle urbanizzazioni e l’attestazione di legittimità dell’edificato esistente (non è una sanatoria!).</p>

L'identikit del proponente e le esclusioni di legge.

✓	Aventi Titolo	✗	Esclusioni Categorie
1	Il Soggetto Deve essere l'utilizzatore finale. L'imprenditore che beneficerà effettivamente dell'impianto. Sono ammessi proprietari, titolari di diritti reali, o soggetti con esplicito consenso del proprietario (es. promissario acquirente). Non è per gli sviluppatori immobiliari.		Il Divieto La normativa esclude esplicitamente: <ol style="list-style-type: none">1. Le Medie e Grandi strutture di vendita (D.lgs. 114/1998, commercio sopra i 1.500/2.500 mq).2. Gli impianti e le infrastrutture energetiche.
2	L'Attività Attività agricole, artigianali, turistico-alberghiere e servizi.		

La mappa degli attori e delle competenze.



Proponente e Progettisti

Forniscono il progetto e la variante. La componente urbanistica richiede competenze specifiche (Architetti/Ingegneri ex art. 79 L.R. 56/77).



Responsabile SUAP (RUP)

Verifica la procedibilità, indice la Conferenza di Servizi (L. 241/90 art. 6), cura le comunicazioni e la pubblicazione.



Comune (Ufficio Tecnico)

Valuta l'insufficienza del PRG, la congruità delle urbanizzazioni e le condizioni per il successivo Permesso di Costruire.



Regione e Provincia

Partecipano alla Conferenza. Esprimono i pareri di competenza tramite un "Rappresentante Unico". La Regione rilascia l'assenso finale.



Consiglio Comunale

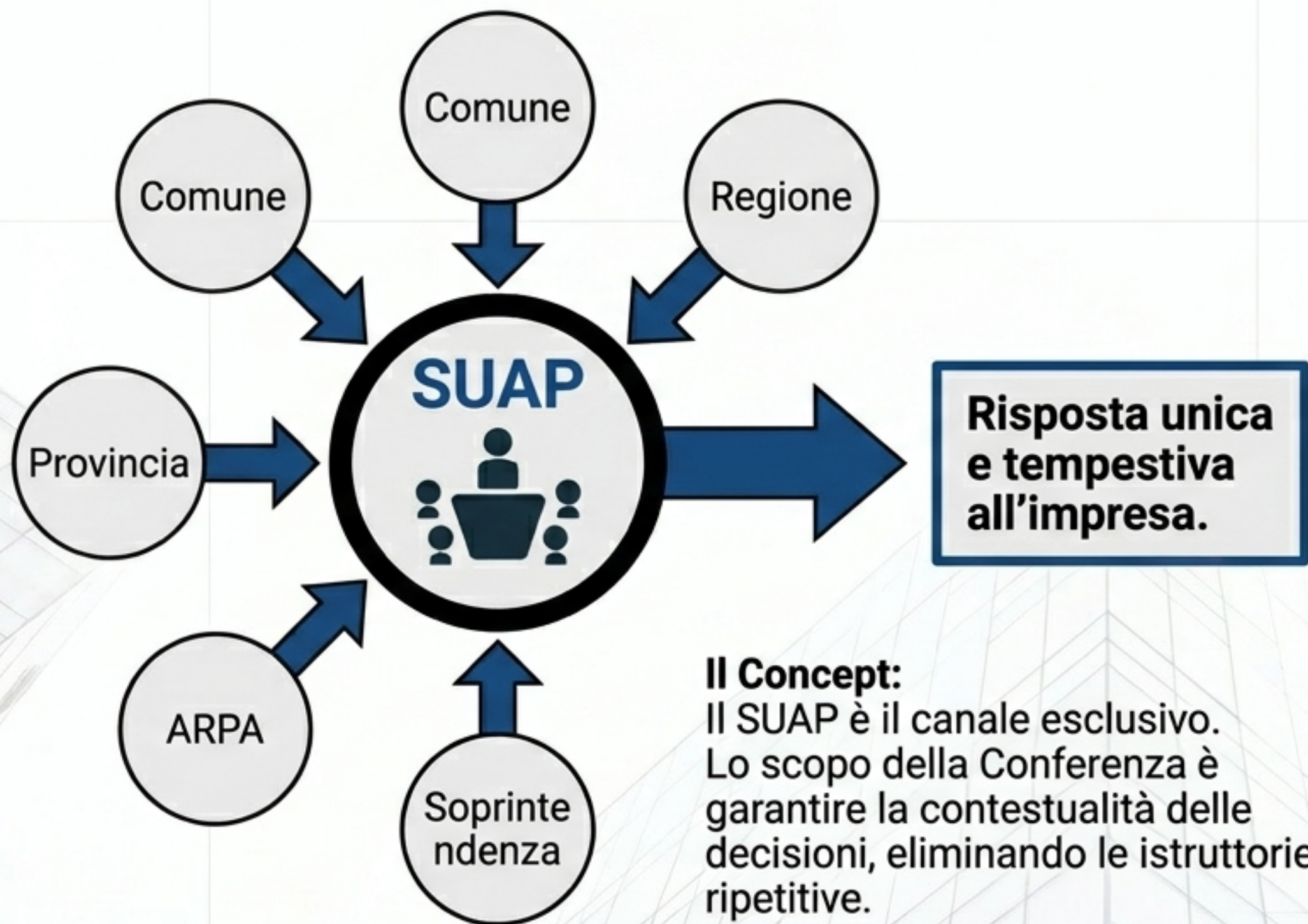
L'organo politico e istituzionale a cui spetta l'approvazione finale della Variante.



Cittadinanza

Ha diritto a presentare osservazioni durante i 15 giorni di pubblicazione.

Il motore della procedura: La Conferenza di Servizi.



Le Tre Tipologie (L. 241/90)

1. Istruttoria:

Per esaminare interessi pubblici o trovare soluzioni condivise.

2. Preliminare:

Su progetti complessi, per ottenere indicazioni prima del progetto definitivo (risposta in 30 gg, dimezza i tempi successivi).

3. Decisoria:

Quella necessaria per approvare la Variante e acquisire tutti i pareri, intese e nulla osta.

Modalità operativa: Semplificata vs. Simultanea.



Semplificata (Asincrona)

Natura: La modalità ordinaria.

Svolgimento: Nessuna riunione fisica. Scambio esclusivamente telematico di documenti.

Tempistiche: Decisione in max 45 giorni (90 giorni se vi sono vincoli ambientali/culturali).

Silenzio-Assenso: Valido se l'Ente non si esprime nei termini.



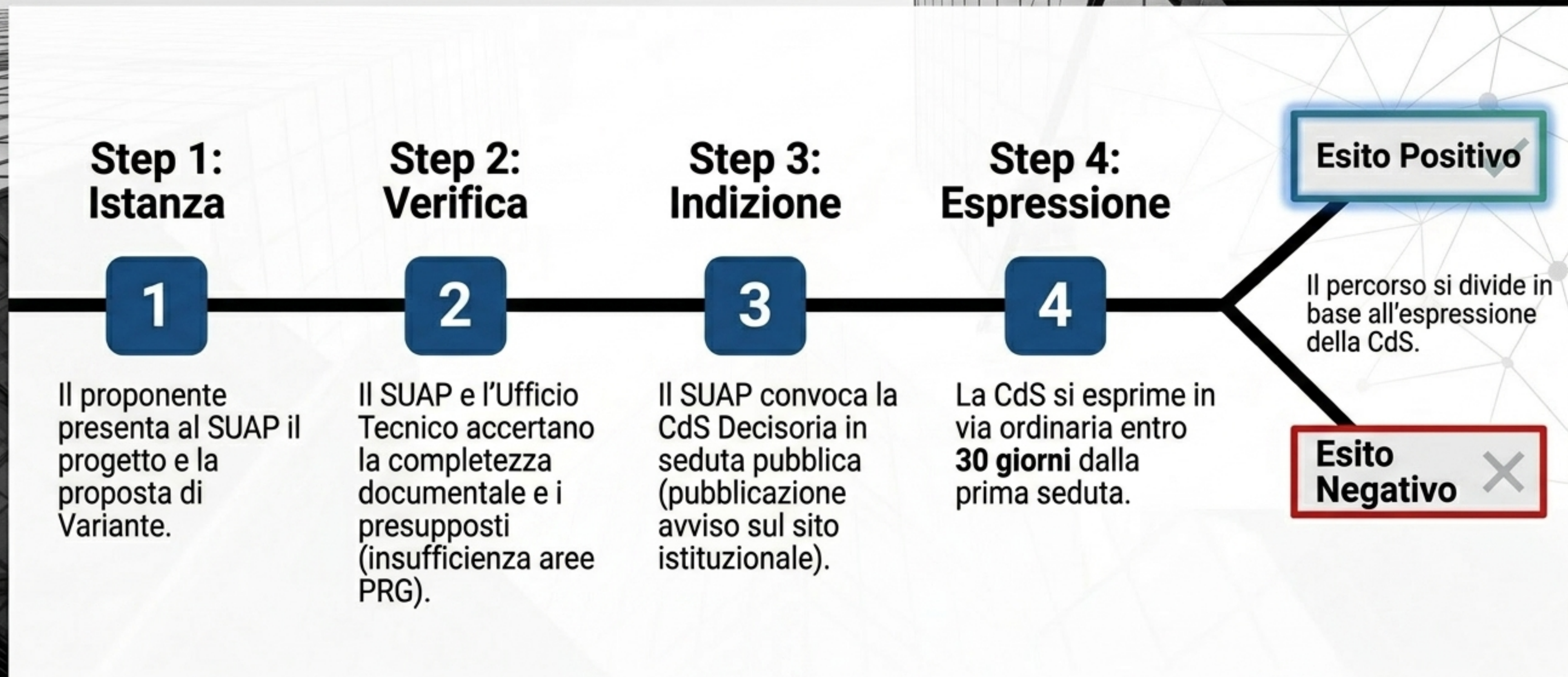
Simultanea (Sincrona)

Natura: La modalità eccezionale.

Svolgimento: Riunione (anche telematica) con partecipazione simultanea. Un solo rappresentante per Ente.

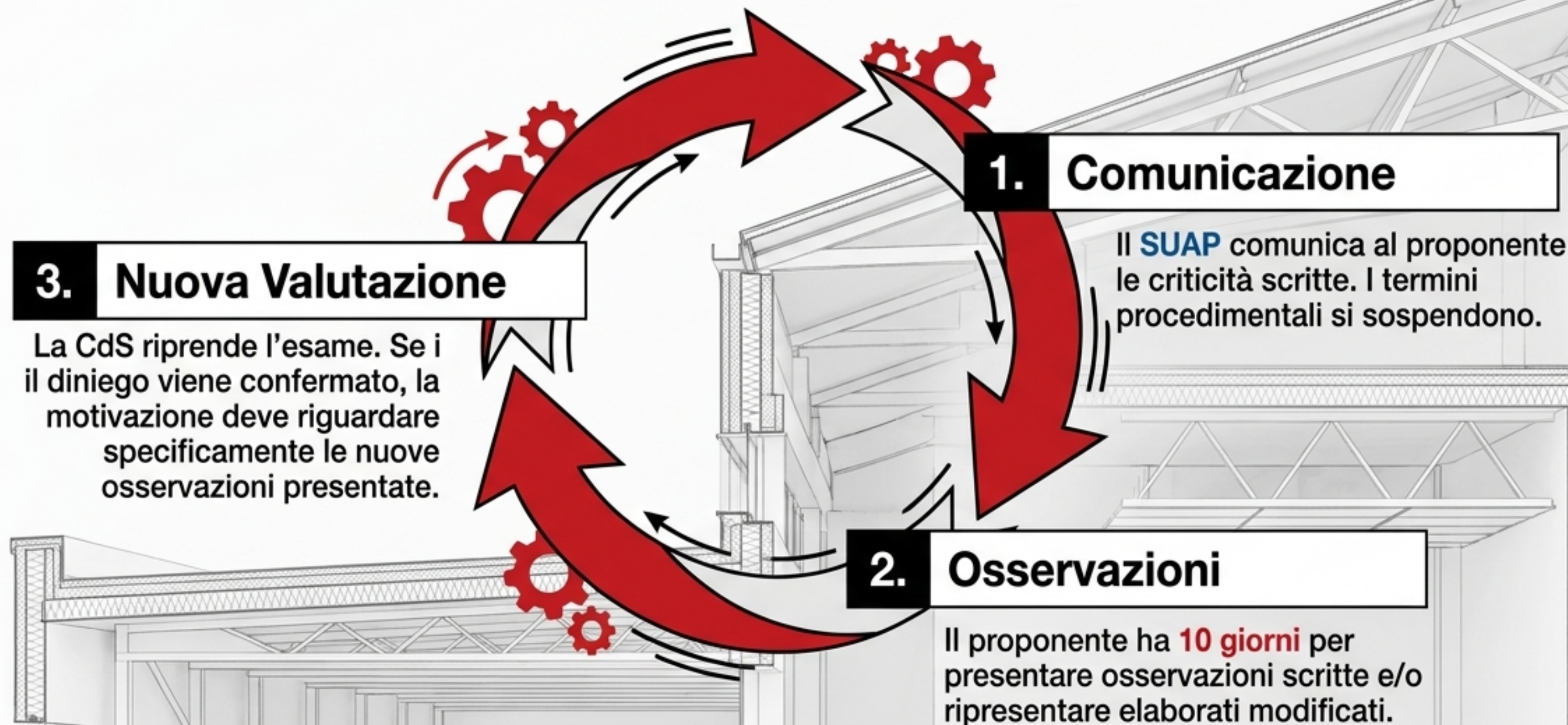
Quando si attiva: Per decisioni particolarmente complesse, o se vi è stato dissenso o richiesta di modifiche progettuali nella fase asincrona.

Timeline Fase 1: Dall'Avvio alla Conferenza



La gestione del dissenso: Il Preavviso di Rigetto

La Dinamica (Art. 10-bis L. 241/90): Prima di un diniego formale, l'Amministrazione deve comunicare tempestivamente i motivi ostativi.



Timeline Fase 2: Pubblicazione e Osservazioni Pubbliche.

Continuano from 'Esito Positivo' →

15 Giorni

Step 5: Pubblicazione

Il SUAP pubblica integralmente la variante, gli allegati ambientali e le eventuali condizioni poste dalla CdS sul sito informatico dell'Ente per 15 giorni consecutivi.

15 Giorni

Step 6: Osservazioni

Nei successivi 15 giorni, il pubblico (cittadini, comitati) ha diritto di presentare osservazioni formali.

Chiusura CdS

**Senza
osservazioni**

La procedura si chiude in modalità asincrona.

**Con
osservazioni**

**Convocazione
sincrona** della CdS per le controdeduzioni. Chiusura definitiva entro i successivi **30 giorni**.

Fase Finale: L'Assenso Regionale e l'Efficacia.



Gradino

3

B.U.R.:

La variante urbanistica diventa giuridicamente efficace esclusivamente in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (con obbligo di trasmissione per il monitoraggio di area vasta).

Gradino

2

Consiglio Comunale:

Il Consiglio Comunale si deve esprimere nella prima seduta utile pena la decadenza dell'intera procedura.

Gradino

1

Assenso:

Valutazione finale della CdS sulle osservazioni, con acquisizione obbligatoria dell'Assenso della Regione Piemonte.
Il SUAP trasmette il dossier finale.

Attenzione: Il Vincolo di Esecuzione e la Decadenza

- 1 Piemonte Red**
La Regola d'Oro:
L'intervento in progetto e la sua attuazione sono parte integrante e inscindibile della Variante SUAP. Non è un "cambio di destinazione d'uso" speculativo.
- 2 Tempistiche PdC:**
Gli interventi devono essere avviati e conclusi rispettando in modo rigoroso le tempistiche dettate dall'Art. 15 del D.P.R. 380/2001 (Permesso di Costruire).
- 3 Effetto Decadenza:**
La mancata realizzazione del progetto d'impresa vanifica totalmente la variante urbanistica. L'area torna automaticamente alla destinazione urbanistica precedente. L'interesse pubblico prevale.

Sintesi: Le 5 Regole Inviolabili della Variante SUAP.

1

Insufficienza Certificata.

Il PRG deve mancare di aree idonee.
Il Comune deve formalizzarlo.

2

L'Utilizzatore Finale.

Il proponente deve essere l'impresa che realizzerà e userà l'impianto, non un operatore immobiliare.

3

Divieto di Sanatoria.

La procedura non può mai essere usata per sanare opere originariamente e sostanzialmente abusive.

4

Commercio Escluso.

Le medie e grandi strutture di vendita (D.lgs 114/98) non possono usare questa procedura.

5

La Clausola di Decadenza.

Se il progetto d'impresa non viene edificato nei tempi, la variante muore.

Risorse e Riferimenti Normativi.

Per la gestione operativa e il supporto ai RUP,
si rimanda al documento fondamentale:
Circolare del Presidente della Giunta Regionale
21 febbraio 2019, n. 2/AMB.

Inquadra il QR code per accedere alle F.A.Q.
ufficiali sulle Varianti SUAP e alla modulistica
sul portale della Regione Piemonte.

