

AUTORIZZAZIONE UNICA ZES — INFORMATIVA GENERALE

La corsia accelerata per realizzare investimenti nelle 10 regioni ZES — artt. 14-15 DL 124/2023

1. CHE COS'È L'AUTORIZZAZIONE UNICA ZES (AUZ)

L'AUZ è una procedura amministrativa speciale **introdotta dagli articoli 14 e 15 del DL 19/9/2023 n. 124** (convertito con L. 162/2023) per favorire investimenti produttivi nelle **10 regioni della ZES Unica** (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, Umbria — *Marche e Umbria estese con L. 171/2025, limitatamente alle aree mappate Carta aiuti*). Si presenta in modalità interamente digitale attraverso lo **Sportello Unico Digitale ZES (SUD-ZES)** accessibile dal portale impresainungiorno.gov.it e gestito dalla Struttura di Missione ZES (presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri).

2. COSA SOSTITUISCE — UN SOLO PROVVEDIMENTO AL POSTO DI MOLTI

L'AUZ ha **EFFETTO PIENAMENTE SOSTITUTIVO**. Un unico provvedimento finale ricomprende e sostituisce:

- Permesso di Costruire (PdC) o SCIA edilizia
- SCIA antincendio e Certificato Prevenzione Incendi (CPI) ex DM 9/4/1994
- Autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004 (anche in aree sottoposte a vincolo)
- Pareri idrogeologici e sismici
- Pareri ASL e SCIA sanitaria HACCP (per la ristorazione)
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue
- Autorizzazioni ambientali (VIA, AIA, VAS quando dovute)
- Conformità acustica (DPCM 5/12/1997)
- Endoprocedimenti SUAP standard
- **EVENTUALE VARIANTE URBANISTICA** al PRG/PUG vigente, ove il progetto non sia conforme allo strumento urbanistico
- Tutti gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'iniziativa

3. TEMPI DEL PROCEDIMENTO — CONFRONTO CON ITER ORDINARI

Procedura	Tempi medi	Compatibilità ZES 2028
AUTORIZZAZIONE UNICA ZES (AUZ)	30 - 60 giorni dalla presentazione istanza completa	Pienamente compatibile
SUAP ordinario (DPR 160/2010) — variante semplificata art. 8	6 - 12 mesi	Compatibile ma lento
Variante urbanistica ordinaria al PRG	18 - 36 mesi	Non compatibile

Step interni dell'AUZ: (1) istruttoria preliminare e verifica completezza documentale (~10 gg) → (2) indizione e svolgimento Conferenza di Servizi decisoria (~30 gg, con silenzio-assenso esteso anche per le tutele "sensibili" — Soprintendenze incluse) → (3) provvedimento unico finale.

4. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA

DOCUMENTAZIONE TECNICA	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
<ul style="list-style-type: none">• Progetto definitivo a corredo dell'istanza (livello sufficiente per Cds)• Relazione tecnica generale + relazione paesaggistica + relazione antincendio + relazione acustica + RIR ove pertinente• Elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, planimetria generale, computo metrico)• Relazione geologica preliminare e indagini sismiche	<ul style="list-style-type: none">• Visure catastali e titoli di proprietà / disponibilità delle aree• Documenti societari del proponente (visura CCAIA, atto costitutivo)• Asseverazione del progettista circa conformità normativa e tecnica• Relazione di compatibilità urbanistica (con richiesta esplicita di variante ove necessaria)• Polizza fidejussoria a garanzia degli oneri di costruzione

DOCUMENTAZIONE TECNICA	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
<ul style="list-style-type: none"> • APE preliminare e relazione energetica (L. 10/91 + D.Lgs. 192/2005) • Eventuale studio preliminare ambientale (verifica assoggettabilità VIA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Procura del legale rappresentante • Versamento diritti istruttori (ove dovuti)

5. CARATTERISTICHE CHIAVE E PUNTI DI ATTENZIONE

Beneficiari	Imprese di qualsiasi dimensione che realizzino investimenti produttivi nelle 10 regioni della ZES Unica (incluse Marche e Umbria estese con L. 171/2025, limitatamente alle aree assistite mappate dalla Carta aiuti 2022-2027) — anche neocostituite (es. S.r.l. dedicate al progetto).
Settori ammessi	Industria, artigianato, logistica, agroindustria, ricerca, TURISTICO-RICETTIVO (ampliamenti, ammodernamenti, nuove strutture), terziario produttivo. Esclusi: siderurgia, costruzioni navali, fibre sintetiche, trasporti, settori finanziari, energia da reti pubbliche.
Effetto variante urbanistica	In caso di esito positivo, l'AUZ vale come variante automatica al PRG/PUG vigente. È il vero " unlock " della procedura: consente di realizzare investimenti su lotti non già conformi nello strumento urbanistico vigente, senza dover attivare una variante separata.
Validità del titolo	5 anni dalla data del provvedimento finale per l'inizio dei lavori; tempi di ultimazione secondo legge edilizia.
Costi	Procedura AUZ → GRATUITA dal punto di vista degli oneri ZES. Restano: oneri concessori comunali, contributo di costruzione, imposte di bollo, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione e monetizzazioni standard.
Coordinamento con credito d'imposta ZES	AUZ e credito d'imposta sono strumenti DISTINTI ma COMPLEMENTARI : l'AUZ abilita la realizzazione dell'investimento, il credito d'imposta ne abbatte il costo (fino al 75% grazie alle novità della L. 199/2025). Tipicamente si attivano in parallelo.
Quando NON conviene	Se il progetto è già pienamente conforme allo strumento urbanistico vigente e ricade in zona con destinazione esplicita compatibile, il PdC ordinario (~90 gg) può essere altrettanto rapido. L'AUZ esprime il massimo valore quando si presenta un disallineamento urbanistico da sanare, vincoli paesaggistici da superare in tempi rapidi, o tutele sensibili (Soprintendenze) che rallenterebbero conferenze di servizi ordinarie.

Riferimenti normativi: artt. 14 e 15 DL 19/9/2023 n. 124 — L. 162/2023 di conversione — L. 171/2025 (estensione Marche e Umbria) — Provvedimenti della Struttura di Missione ZES — Sportello Unico Digitale ZES (SUD-ZES) su impresainungiorno.gov.it — Conferenza di Servizi ex L. 241/1990 in modalità decisoria semplificata. *Informativa di carattere generale, non sostitutiva di consulenza tecnico-amministrativa specifica.*

HM52 workshop srl | Impresa di Costruzioni | X-BOX HOTEL | www.xboxhotel.net | info@xboxhotel.com

Instagram @hm52workshopsrl_hm52project · Facebook HM52 workshop srl