

PERMESSO DI COSTRUIRE
(ex concessione edilizia)

Campo di applicazione o tipologia di impresa o di attività sottoposte al procedimento

Per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare e demolire quelle esistenti ovvero per procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione ogni soggetto, comunque interessato, deve essere in possesso preventivamente di un provvedimento che gli consenta di operare.

Questo provvedimento è il **permesso di costruire** (sostituita per molte opere dalla denuncia di inizio attività).

Interventi soggetti al permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

1. gli interventi di nuova costruzione;
2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Autocertificabile

SI

NO

Ente/Enti titolari

Il *Comune* è competente in materia urbanistica; è titolare del rilascio di del permesso di costruire.

Asl verifica invece la conformità al regolamento d'igiene vigente e alle norme sanitarie ove non autocertificabile dal progettista;

Adempimenti

L'interessato deve allegare alla **domanda** la seguente documentazione:

1. Elaborati tecnici e grafici, riprodotti:
 - a. in 3 copie stampati su modulo continuo (massimo A0) correttamente intestato, timbrato e firmato dal professionista abilitato oppure in formato A4/A3 correttamente intestati, timbrati senza soluzione di continuità tra le pagine e in ciascuna pagina e firmati in ciascuna pagina dal professionista abilitato;
 - b. oppure in 2 redatti come al punto precedente con allegato copia degli stessi su supporto informatico (CD non riscrivibile.) salvati in formato DWG o DXF, per gli elaborati grafici, e DOC o TXT per gli elaborati tecnici;

con le seguenti indicazioni:

- Ubicazione dell'intervento edilizio nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico n°11.
- Ubicazione dell'intervento edilizio nell'ambito del Piano Regolatore Generale.
- Ubicazione dell'intervento edilizio nell'ambito del Piano di Attuazione.

- Relazione tecnica particolareggiata sui lavori che si intende intraprendere.
 - Relazione tecnica del professionista di conformità degli elaborati alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n°13 e del suo Regolamento di attuazione (D.M. 14 giugno 1989, n°236).
 - Dichiarazione del professionista di conformità degli elaborati alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n°13 e del suo Regolamento di attuazione (D.M. 14 giugno 1989, n°236).
 - Elaborati tecnici, grafici e descrittivi, di cui all'articolo 10 del D.M. 14 giugno 1989, n°236
 - Descrizione e rappresentazione grafica del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario.
 - Descrizione del sistema di coibentazione e insonorizzazione.
 - Planimetria catastale, in scala adeguata, con indicazione dei limiti di proprietà e della situazione immobiliare al contorno.
 - Planimetria catastale, in scala adeguata, con indicazione dei limiti di proprietà, della situazione immobiliare al contorno e della presenza di eventuali corsi d'acqua iscritti all'elenco delle acque pubbliche.
 - Planimetria quotata d'insieme del lotto, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
2. Planimetrie quotate, con indicazione della destinazione d'uso, delle superfici nette e delle superfici illuminanti di ogni ambiente.
 3. Prospetti quotati, con indicazione dei muri di fabbrica e di cinta verso gli spazi scoperti, pubblici e privati.
 4. Sezioni quotate secondo i piani più rappresentativi, comunque tante quante sono le pendenze delle falde, con indicazione delle altezze dei singoli piani ed ambienti, da pavimento a pavimento e con esplicito riferimento al piano di campagna.
 5. Tabella contenente il computo delle altezze e dei volumi ai sensi dell'articolo 4 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20/12/1983, n°2266/U.
 6. Tabella contenente i dati tecnici di progetto a norma del D.M. 10 maggio 1977 per la determinazione del costo di costruzione.
 7. Relazione, contenente il calcolo, redatta ai sensi dell'art. 28 della Legge n°10 del 09/01/1991 (contenimento energetico)
 8. Tabella contenente i rapporti tra superfici destinate a parcheggi e volumi degli immobili, ai sensi dell'articolo 2, comma 2°, della legge 24 marzo 1989, n°122.
 9. Autorizzazione per interventi edilizi su immobili di interesse storico e artistico rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 18 della legge 1/06/1939, n°1089.
 10. Documentazione a corredo dell'istanza di autorizzazione di cui all'articolo 7 delle legge 29/06/1939, n°1497: simulazione grafica e/o fotografica da cui risulti con immediatezza l'ampiezza dell'impatto visivo sull'area circostante e, in particolare, sulle prospettive visuali percettibili da media distanza e da luoghi o punti panoramici pubblici, qualora si tratti di interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico degli edifici preesistenti;
 11. Documentazione fotografica panoramica dell'intorno, che evidenzi le caratteristiche paesaggistiche e/o i caratteri ricorrenti dell'urbanizzazione consolidata o in atto;

12. Abaco dei materiali e dei colori da utilizzarsi (interventi in centro storico o in ambito urbanizzato da più di trent'anni).
13. Autorizzazione preventiva dei Vigili del Fuoco.
14. Nulla Osta del Consorzio della Zona Industriale di Interesse Regionale.
15. Relazione geologica o geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Modalità e tempi

1. **Presentazione** della **domanda unica** e conseguente **registrazione** al protocollo del Settore Edilizia. Alla domanda occorre allegare tutta la documentazione necessaria all'istruttoria di competenza dei diversi Uffici.
2. **Comunicazione** immediata al richiedente interessato dell'avvenuta acquisizione della domanda (con data e numero del protocollo) e del nominativo del responsabile del procedimento (legge n. 241/1990).
3. Il **responsabile del procedimento** è tenuto a redigere:
entro **60 giorni** dalla data di ricevimento della domanda una dettagliata relazione sulla domanda (documentazione, compatibilità tecnica in riferimento alla disciplina urbanistica comunale e sovracomunale vigente, conferimento dei corrispettivi previsti ecc.). Nel caso in cui siano presenti più problemi che, a motivo dei loro contenuti, appartengono a più centri tecnici e amministrativi di competenza, il responsabile del procedimento potrà ricorrere alla conferenza dei servizi. Nei soli casi previsti dal Regolamento Edilizio il medesimo responsabile è tenuto a chiedere il parere della commissione edilizia comunale (ove la commissione edilizia non deliberi entro i termini, il responsabile è tenuto comunque a dare corso alla relazione ed a informare il Responsabile dell'Ufficio in ordine ai motivi del mancato rispetto dei termini da parte della commissione edilizia).

L'istruttoria è svolta dagli uffici comunali, per gli aspetti urbanistici, e dagli uffici dell'A.S.L., per gli aspetti igienico-sanitari (ove non autocertificati dal progettista) In particolare, il Comune verifica la conformità del progetto al piano regolatore generale, alle norme tecniche di attuazione ed al regolamento edilizio.

4. Entro 15 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il responsabile del procedimento **può chiedere integrazioni documentali**. In questo caso il termine di 60 giorni decorre nuovamente per intero dal giorno della presentazione della documentazione richiesta.
5. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento **rilascia motivata proposta**.
6. Entro 15 giorni dalla scadenza del termine **il permesso di costruire viene rilasciato**. Il responsabile della struttura tecnica del comune rilascia il permesso di costruire, nella quale sono calcolati gli oneri di urbanizzazione ed eventualmente dettate prescrizioni cui il titolare della concessione stessa deve attenersi in fase di realizzazione del progetto.
7. Nel caso in cui il permesso di costruire non fosse rilasciato entro il termine complessivamente previsto, l'interessato **può diffidare l'amministrazione** a provvedere entro 15 giorni dalla data di ricevimento della diffida.

8. Nel caso, infine, in cui l'interessato, nonostante la diffida, non abbia ottenuto alcun provvedimento entro il termine di 15 giorni, **può richiedere** motivatamente al presidente della giunta regionale la nomina di un commissario "ad acta", il quale, entro 30 giorni adotta il provvedimento sostitutivo.
9. Prima dell'inizio dei lavori il committente comunica al Comune il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice ove non già indicati nella domanda unica.
10. L'impresa denuncia le opere in cemento armato allo Sportello Unico per l'Edilizia (ai sensi dell'art. 64 del D.P.R. 380/2001).

Oneri

Per il rilascio del permesso di costruire andranno versati al Comune (entro 30 giorni dal rilascio) gli **oneri di urbanizzazione** e l'eventuale contributo sul **costo di costruzione** oltre a diritti di segreteria e bolli.

L'importo degli oneri da versare verrà determinato ed indicato sul permesso di costruire. I contributi relativi alle opere di urbanizzazione, possono essere rateizzati.

In questo caso saranno applicati gli interessi legali e dovrà essere fornita garanzia fideiussoria sull'importo dilazionato. In ogni caso l'importo degli oneri dovrà essere interamente versato entro la fine dei lavori.

In alcuni casi il permesso di costruire è gratuito.

Validità

Entro 12 mesi dal rilascio (pena decadenza) debbono essere iniziati i lavori (art. 4 legge 10/1977). Lo stesso articolo fissa anche il termine di tre anni entro i quali devono essere terminati i lavori stessi, salvo proroghe per i casi particolari.

Completata la costruzione, il permesso di costruire deve essere conservato perché costituisce titolo obbligatorio da citare negli atti pubblici, nel caso di trasferimento reale del bene (legge 47/85).

Scadenza

Il permesso di costruire decade nel caso, previo apposito provvedimento del Comune, non vengano iniziati o ultimati i lavori nei termini indicati.

Rinnovi

Non sono previsti rinnovi del permesso di costruire. Il permesso decaduto può essere nuovamente richiesto e per le opere già iniziate, l'oggetto del permesso riguarderà solo la parte delle opere non completate. Secondo la giurisprudenza attuale, gli "oneri di urbanizzazione" versati, per opere a cui non vi sia stato dato corso, possono essere richiesti a rimborso.

Sanzioni

Chi procede alla esecuzione di opere di trasformazione edilizio-urbanistiche, senza il prescritto permesso e/o esegue opere in parziale e/o totale difformità dallo stesso è passibile di pene pecuniarie e penali previste dal D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

Norme nazionali

D.P.R. 6/6/2001 n. 380 "Testo unico dell'Edilizia"

Norme Regionali**Regolamenti**

Regolamento Edilizio.