

PROCEDIMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE

Interventi subordinati al permesso di costruire

Sono gli interventi caratterizzati da trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, come elencati all'Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire del D.P.R. n. 380/2001:

- a. gli interventi di nuova costruzione;
- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Il seguente prospetto esemplificativo fornisce indicazione degli interventi sottoposti a permesso di costruire:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e 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;
- la ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso;
- gli interventi sottoposti a S.C.I.A. ma presentati come permesso di costruire avvalendosi della facoltà di cui all'art. 22 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

- Le opere devono essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- Devono essere presenti o programmate le opere di urbanizzazione primaria, oppure l'impegno da parte del richiedente alla realizzazione delle stesse;
- La realizzazione degli interventi oggetto di richiesta del permesso di costruire che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà all'acquisizione di tali pareri anche attraverso la "conferenza dei servizi".

ITER DEL PROCEDIMENTO RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE

(Art- 20 del D.P.R. 380/2001):

- 1) presentazione della domanda accompagnata dalla dichiarazione del progettista abilitato (e da tutta la documentazione tecnica prevista dal regolamento edilizio comunale) che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ecc.);
- 2) comunicazione entro **10 giorni** del nominativo del responsabile del procedimento (comma 2);

- 3) termine di **60 giorni** per l'istruttoria della domanda. Tale termine può essere:
- interrotto una sola volta in caso di richiesta di integrazione documentale ed è legittima a condizione che i documenti non siano già in possesso dell'amministrazione o che questa non possa acquisirli autonomamente. La richiesta di integrazione documenti può essere fatta entro 30 giorni dalla presentazione della domanda e il termine di 60 giorni ricomincerà a decorrere dalla ricezione della documentazione integrativa (commi 3 e 5);
 - sospeso, fino al relativo esito, in caso di richiesta dal parte del responsabile di apportare modifiche di modesta entità al progetto originario. In caso di adesione l'interessato è tenuto a presentarli nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta (comma 4);
- 4) convocazione, da parte del responsabile del procedimento, della conferenza di servizi, come disciplinata dalla legge 241/1990, nel corso dei 60 giorni di istruttoria, ove sia necessario acquisire assensi, nulla-osta od autorizzazioni da parte di altri enti (i lavori della conferenza non possono superare i 90 giorni);
- 5) adozione del provvedimento dal dirigente entro i successivi 30 giorni che, nel caso di espletamento della conferenza di servizi, decorrono dall'esito favorevole della stessa (comma 6);
- 7) silenzio-assenso in caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento senza che il responsabile non abbia apposto motivato diniego (comma 8).

Nel caso in cui l'interessato intenda esercitare, ai sensi dell'art. 22 comma 7, la facoltà di richiedere il permesso di costruire in luogo della S.C.I.A il termine per il rilascio del relativo titolo è di 75 giorni dalla data di presentazione della domanda (comma 11).

Un regime particolare è legato alla presenza di vincoli culturali, paesaggistici o ambientali in quanto i termini per il silenzio assenso, in questi casi, decorreranno dal momento in cui sia stato acquisito il relativo nulla osta.

Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intenderà formato il silenzio-rifiuto (commi 9 e 10).

In caso di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 qualora il dirigente non si pronunci entro sessanta giorni la richiesta si intende rifiutata.

Per le tipologie degli interventi edilizi consultare il "*TITOLO II*" del vigente Regolamento Edilizio Comunale (*artt. 9, 10, 11, 12 e 13*).