

PERMESSO DI COSTRUIRE

Normativa: Artt. 3, 10, 20 e altri DPR n. 380/01 e s.m.i.

Permesso di costruire

Trattasi di una licenza edilizia a tutti gli effetti, che viene richiesta al Comune ed è obbligatoria per "ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio", un'azione, in altre parole, che in un qualsiasi modo provochi una modificazione della situazione territoriale e degli insediamenti esistenti, secondo la specifica legislazione e che le opere ed interventi NON rientrino fra quelli soggetti a SCIA, CILA e PAS.

Soggetto che rilascia il "Permesso di costruire"

In base alla normativa vigente spetta al dirigente incaricato (dello Sportello unico dell'edilizia, titolare della funzione, e quindi, della vigilanza) rilasciare il titolo abilitativo.

In alternativa al "Permesso di costruire", esiste anche la possibilità di utilizzare la SCIA (super), nel rispetto della legislazione, anche regionale.

Soggetto che ha titolo per richiedere il "Permesso di costruire"

Le figure che seguono possono essere indicate quali soggetti legittimati a richiedere il Permesso di costruire:

- il proprietario del suolo;
- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto di superficie;
- l'usufruttuario;
- il titolare di diritto reale.

...e altri soggetti espressamente previsti dalla normativa, e indicati dal regolamento edilizio.

Il regolamento edilizio individua le figure che hanno titolo per richiedere la licenza edilizia.

Dove presentare la richiesta del Permesso di costruire (Art. 20 del DPR n. 380/01)

La richiesta deve essere presentata presso lo Sportello unico per l'Edilizia (SUE) negli orari d'ufficio o trasmessa via e-mail o PEC, **nell'apposito stampato unificato**, allegando, secondo l'intervento edilizio, la documentazione prevista. *(O chiedendo siano acquisite). (Trovano applicazioni le disposizioni in materia di Amministrazione digitale).*

Dove presentare la richiesta del Permesso, all'interno delle attività produttive (Art. 6 DPR n. 160/2010).

La richiesta del Permesso deve essere presentata presso lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) negli orari d'ufficio o trasmessa via e-mail o PEC, **nell'apposito stampato unificato**, allegando, secondo l'intervento edilizio, la documentazione prevista. *(O chiedendo siano acquisite). (Trovano applicazioni le disposizioni in materia di Amministrazione digitale).*

Opere e interventi soggetti al Permesso di costruire

Il testo unico dell'edilizia stabilisce all'art. 10, (anche nelle leggi regionali) le opere soggette al "Permesso di costruire".

Nel particolare:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di lottizzazione;
- interventi di nuova costruzione, per esempio:
 - la costruzione di nuovi edifici fuori terra, interrati o seminterrati;
 - l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma originaria;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, silos, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo, in altre parole, permanenti;
 - la costruzione di una strada (allargamento, modificazione livello, anche non asfaltata);
 - le tensostrutture a carattere permanente;
 - le serre professionali a carattere permanente, anche aperte alla vendita;
 - la pertinenza avente un volume superiore al 20% dell'unità principale; (o superficie secondo la regione).
- gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;

- gli interventi di ristrutturazioni edilizia (pesante) che, attraverso un insieme sistematico di opere, portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume complessivo, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, singolarmente o cumulativamente intesi, o che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici (ex zone omogenee A), comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- mutamenti di destinazione d'uso realizzati mediante interventi edilizi (cambio connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia - pesante);
- riqualificazione, ricomposizione tipologica di interi edifici;
- gli interventi previsti altresì dalla legge regionale; ecc., ecc.

*È necessario ricordare che le opere, senza Permesso, in caso d'abuso, determinano quello che viene chiamato: **reato edilizio**, punito dall'art. 44 DPR n. 380/01.*

ADEMPIMENTI DEL RICHIEDENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

➤ **Compiti del titolare nella richiesta del Permesso di costruire**

Alla richiesta del "Permesso di costruire" l'interessato dovrà allegare, oltre agli elaborati progettuali, la scheda tecnica, tutta la documentazione prevista nello specifico stampato unificato, (valido in tutto il territorio nazionale), comprendente i progetti concernenti il contenimento energetico, la sicurezza degli impianti, il superamento delle barriere architettoniche la certificazione circa la conformità dell'intervento alle norme igieniche sanitarie, e quant'altro richiesto, in relazione all'intervento edile.

➤ **Autocertificazione da allegare alla richiesta**

Con le autocertificazioni, attestazioni o asseverazioni, di cui sopra, allegate al Permesso, è possibile sostituire pareri di organi o enti, in altre parole l'esecuzione di verifiche preventive, salvo i casi di esclusione e i riscontri successivi degli stessi enti o da parte dell'amministrazione comunale.

➤ **Documentazione esclusa dall'auto certificazione.**

La normativa esclude dall'autocertificazione:

- L'autorizzazione, nulla osta, assensi vari, concernenti l'assetto idrogeologico, i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
- Gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla sicurezza, ecc.
- L'autorizzazione sismica, (o il deposito del progetto, o dichiarazione) prevista dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, in conformità alla normativa regionale; (se l'atto compete al Comune, il termine dei 30 gg. decorre dalla del rilascio).
- L'autorizzazione imposta dalla normativa comunitaria.

➤ **Possibilità di richiedere allo Sportello l'acquisizione atti di assenso, contestualmente alla richiesta del Permesso.**

L'interessato per le autorizzazioni, comunque denominate, che non è possibile autocertificare, al momento della presentazione della richiesta rivolge istanza allo Sportello unico affinché provveda ad acquisirle direttamente, anche tramite la Conferenza dei servizi, nel rispetto dei tempi previsti dalla legge.

➤ **Possibilità di richiedere autonomamente gli atti di assenso necessari per lo stesso Permesso**

È fatta salva la possibilità, per l'interessato, di richiedere autonomamente atti di assenso alle amministrazioni competenti e, una volta ottenuti, allegarne copia alla richiesta del medesimo Permesso.

➤ **Comunicazione del nome dell'impresa e della sua idoneità**

La normativa prevede l'obbligo a carico del titolare del Permesso di comunicare allo Sportello unico, (anche soltanto prima di iniziare i lavori):

- Il nome della/e impresa/e esecutrice/i che esegue le opere di cui al progetto assentito. Tale obbligo sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi. La mancata segnalazione, prima dell'inizio effettivo dei lavori, è sanzionata dal punto di vista amministrativo con il pagamento di una sanzione pecuniaria. (Art. 90 c. 9 D.Lgs. n. 81/08).

- La dichiarazione attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie dei lavori e della loro regolarità contributiva, per le opere soggette a Permesso/SCIA super, (se dovuta, in relazione all'intervento).
- **Comunicazione del nome del direttore dei lavori**
Il titolare del Permesso deve altresì comunicare, allo Sportello unico per l'edilizia, prima dell'inizio dell'intervento, il nome del direttore dei lavori. Possono essere anche più tecnici: Direttore dei lavori per le opere architettoniche - Direttore dei lavori per le opere strutturali, ecc.
- **Dichiarazione di fine lavori al Comune**
L'interessato, (in altre parole il titolare del Permesso), ha l'obbligo di comunicare allo Sportello unico la fine dei lavori, allegando ogni eventuale documentazione richiesta, asseverata dal direttore dei lavori, o altro tecnico abilitato.
- **Dichiarazione riguardante la variazione catastale**
Il titolare del titolo abilitante ha altresì l'obbligo di presentare gli atti relativi all'avvenuta presentazione della variazione catastale concernenti le opere realizzate, ovvero, la dichiarazione del tecnico, che le stesse, al riguardo, non hanno comportato alcuna modificazione.
- **Presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA)**
Qualora sia prevista la SCA, secondo la tipologia delle opere e interventi effettuati, lo stesso soggetto titolare del Permesso, ha il compito di consegnare entro 15 giorni dalla dichiarazione di fine lavori, la stessa Segnalazione certificata per l'agibilità (**SCA**) con le asseverazioni del direttore dei lavori e quant'altro previsto nello stampato specifico unificato (ANCI).
La predisposizione della documentazione spetta al progettista, direttore dei lavori, o altro professionista iscritto all'albo, con competenza specifica, che firma ed assevera le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato.

ADEMPIMENTI DELLO SPORTELLO UNICO

- **Ricevuta alla presentazione della richiesta del Permesso**
La disciplina prevede che all'atto della presentazione del Permesso lo specifico ufficio rilasci immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta che ne attesta l'avvenuta presentazione.
- **Avvio del procedimento e comunicazione del responsabile del procedimento**
Se non avviene contestualmente alla consegna della ricevuta, senza ritardo, entro 10 gg., comunica all'interessato l'avvio del procedimento, contenete altresì l'indicazione:
 - Dell'amministrazione competente.
 - Della persona responsabile del procedimento.
 - Dell'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.
- **Istruttoria del responsabile del procedimento**
Il tecnico al quale è stata assegnata la pratica esamina i progetti in ordine cronologico di protocollazione entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, può richiedere piccole modificazioni al progetto, cura l'istruttoria del procedimento e acquisisce i pareri che il richiedente non ha l'onere di allegare.
Il rilascio del Permesso avviene con atto di notificazione.
- **Verifica validità della richiesta del Permesso**
Se la verifica della documentazione è conforme alla normativa, comunica all'interessato la validità della stessa richiesta.
Comunica altresì quanto dovuto in ordine agli stessi oneri.
Dopo il pagamento degli stessi, rilascia il Permesso di costruire.
- **Richiesta di ulteriore documentazione**
Se nella verifica è accertata la carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti per lo svolgimento dell'attività edilizia, e di conseguenza il rilascio del titolo abilitativo, richiede documentazione, o elementi integrativi di giudizio, e indica le condizioni per conformare l'atto.

Se sono necessarie documentazioni, certificazioni, comunicazioni, nulla osta o altro, che il Comune è nell'impossibilità di reperirli, lo Sportello unico, richiede, per una volta soltanto, tale documentazione necessaria per completare l'iter procedurale.

In questo caso il rilascio del Permesso deve essere ritardato in attesa del reperimento degli atti mancanti.

➤ **Divieto di richiedere attestazioni o documentazione agli atti della pubblica amministrazione**

Lo sportello unico dell'edilizia non può richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

La normativa stabilisce quindi il principio generale dell'acquisizione d'ufficio degli atti **già in possesso** della pubblica amministrazione, sollevando il richiedente dall'obbligo di produrre e allegare alle istanze documenti già nella sua disponibilità (compreso il Durc e autorizzazioni varie).

➤ **Silenzio rifiuto - Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta**

Nel procedimento relativo alla richiesta del Permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli interessati (titolare e tecnico) 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.

Tale comunicazione interrompe i termini per completare il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni.

Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

➤ **Silenzio assenso**

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento (rilascio del Permesso) e nell'eventualità che il responsabile del procedimento non risponda, scatta il silenzio assenso con la conseguenza che il "Permesso di costruire" s'intende rilasciato.

Esprime validità dopo il pagamento degli oneri dovuti.

(La procedura è indicata puntualmente nell'art. 20 del DPR n. 380/01, o legge regionale).

VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO

➤ **Validità:** tre anni dalla data del rilascio o inizio dei lavori, (secondo la regione).

➤ **Decadenza** - La licenza edilizia decade nelle seguenti ipotesi:

- Per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno.
- Per il mancato ritiro del titolo entro il termine indicato nel regolamento edilizio.
- Per mancata ultimazione dei lavori nel termine di tre anni (salvo proroghe) dall'inizio degli stessi lavori o dalla data di rilascio dell'atto, (secondo alcune leggi regionali, e in alcuni Comuni è prevista la decadenza anche nel caso che i lavori vengano sospesi per oltre sei mesi).
- La perdita di efficacia del titolo abilitativo per mancato inizio (entro il termine di un anno dal rilascio) o ultimazione dei lavori nei termini prescritti (tre anni dallo stesso inizio, o dal rilascio secondo la regione) deve essere accertata e dichiarata con formale provvedimento dell'amministrazione.

➤ **Inizio lavori alla presenza di vincoli**

Se l'intervento edilizio è assoggettato a vincoli, non è consentito rilasciare il titolo abilitante, sia che trattasi di vincoli di competenza del Comune, sia che si tratti di vincoli di competenza di altre amministrazioni (es.: autorizzazione per il vincolo paesaggistico e culturale, idrologico e boschivo, il nulla osta per i parchi, ecc.).

Il rilascio del titolo abilitativo può avvenire solamente successivamente all'acquisizione dell'autorizzazione in parola.

Se quest'ultima non può essere rilasciata, la richiesta del Permesso presentata è archiviata, previa comunicazione al soggetto interessato.

➤ **Proroga prevista dalla legge per la validità dei titoli abilitativi**

I titoli abilitativi rilasciati, "Permesso di costruire", o presentati, SCIA alternativa "super", alla data di entrata in vigore della L. n. 98/13, ovvero entro il 22 giugno 2013, sono prorogati di due anni, ovvero fino al 22 giugno 2018. (Salva diversa disciplina regionale).

➤ **Parte non ultimata - Termini per inizio e fine lavori – Proroghe -**

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, l'interessato deve presentare domanda diretta a ottenere un nuovo "Permesso di costruire" o presentare, secondo la tipologia dei lavori da ultimare, la "SCIA" o "CILA", per la parte dell'opera non terminata, e a corrispondere, se dovuti, eventuali oneri.

Viene integralmente rivista la disciplina dei casi in cui può essere accordata la proroga dei termini di validità del titolo abilitativo.

Tale proroga potrà essere accordata - con provvedimento motivato da parte del dirigente dello Sportello unico dell'edilizia, nei seguenti casi:

- Per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del Permesso, (si potrebbe aggiungere anche la difficoltà economica).
- In considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
- Per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- Quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Viene stabilito altresì che "la proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative di sospensione o sequestro posti poi nel nulla, perché infondate".

Da segnalare infine che per la durata del titolo abilitativo di opere particolarmente complesse, i termini possono essere raddoppiati, in base a un provvedimento motivato del responsabile del procedimento.

Sanatoria per le opere eseguite in assenza o difformità

I lavori edili relativi a interventi e opere rientranti fra quelle soggette al **Permesso**, eseguite in assenza della stessa, in difformità totale o parziale, NON in contrasto con gli strumenti urbanistici, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, anche sospesi con la prescritta ordinanza, possono essere ripresi e sanati, con la richiesta di un Permesso in sanatoria da parte dei soggetti responsabili, previo pagamento della sanzione prevista come oblazione, di eventuali contributi, se dovuti.

Titolo da esibire in cantiere

La sussistenza del titolo, da esibire agli organi di vigilanza, è provata con la copia del Permesso di costruire, gli elaborati progettuali, e la documentazione, che ai sensi di legge, si deve trovare nel cantiere edile, a disposizione degli organi di controllo.

Cartello di cantiere

Come espressamente previsto dal regolamento edilizio, prima di iniziare i lavori di cantieramento, il costruttore deve collocare il cartello di cantiere, con le indicazioni previste dalla normativa, in luogo visibile dalla pubblica via.

La mancata collocazione, per le opere soggette a Permesso/SCIA alternativa "super", costituisce reato: art. 44/a DPR n. 380/81, in relazione all'art. 27.

Ricorso contro il mancato rilascio del "Permesso di costruire"

In caso di determinazione negativa il dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, deve procedere alla notificazione del diniego, adeguatamente motivato, contro il quale il richiedente potrà eventualmente, ricorrere al TAR entro 60 giorni, o in alternativa entro 120 giorni al Presidente della Repubblica.

Contributi

Nel caso in cui il Permesso riguardi un intervento edilizio per il quale si rende necessario assolvere ai contributi di legge, il committente deve effettuare il versamento degli oneri concessori nella misura vigente (secondo le norme regionali e comunali che regolano le modalità di calcolo e di pagamento degli oneri stessi).

Il pagamento dei citati contributi deve avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo.

Diritti di segreteria

Sono previsti i diritti di segreteria dovuti per la presentazione della richiesta del Permesso.

Controlli a campione

Le Regioni, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione o in percentuale, comprensivi del controllo dei lavori sul posto. Adempimento obbligatorio da parte del dirigente (che può avvalersi dei propri tecnici o della polizia giudiziaria) la cui inadempienza potrebbe far sorgere responsabilità, anche di carattere penale, per omissione atti d'ufficio.

Aree industriali dismesse. Permesso di costruire in deroga

Con il nuovo testo: "per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione". (Art. 14 DPR n. 380/01 come modificato dalla L. n. 164/2014).

Cambio d'uso in deroga agli strumenti urbanistici

È possibile modificare la destinazione d'uso sia di aree legate all'intervento di ristrutturazione urbanistica, sia di fabbricati con l'intervento di ristrutturazione edilizia (pesante), anche in deroga alla destinazione d'uso in essere, quindi con possibile contrasto con gli strumenti urbanistici, a condizione che in tal senso il consiglio comunale si esprima favorevolmente, attestando che l'intervento edilizio ha valenza d'interesse pubblico.

Condizione vincolante perché questo possa avvenire è che il cambio di destinazione d'uso non comporti: aumento della superficie coperta, prima dell'intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (pesante).

SANZIONI PREVISTE IN CASO DI EFFETTUAZIONE DEI LAVORI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

(Esclusa la parziale difformità che prevede un percorso sanzionatorio diverso, art. 34 o legge regionale).

L'esecuzione di opere o interventi edilizi, soggetti a **Permesso**, in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali, costituisce **reato edilizio**.

In caso d'abuso trovano applicazione i provvedimenti sanzionatori ripristinatori amministrativi di competenza del Dirigente dello Sportello unico, titolare della vigilanza edilizia.

Carattere dell'abuso: **illecito penale** (Previsto dall'art. 31 DPR n. 380/01)

1. Se accertato dalla polizia giudiziaria:

- **Rapporto al dirigente** (Con gli elementi essenziali, documentazione fotografica e planimetrica)
- **Rapporto alla Regione** (o ente delegato come la Provincia, secondo la stessa Regione)
- **Notizia di reato: al Procuratore** della Repubblica presso il tribunale, (con gli atti di Polizia giudiziaria)

2. Se accertato direttamente dall'ufficio tecnico, il dirigente responsabile dello Sportello unico:

- **Denuncia per iscritto** del reato al pubblico ministero o in alternativa ad un ufficiale di polizia giudiziaria (al comando di Polizia locale), anche quando non sia individuata la persona alla quale il reato è attribuito. (Quando più tecnici sono obbligati alla denuncia per il medesimo fatto, la stessa può essere anche redatta e sottoscritta in un unico atto).

Dirigente: Adozione dei provvedimenti sanzionatori amministrativi ripristinatori.

- Ordinanza di sospensione dei lavori.
- Possibilità del sequestro amministrativo, con ordinanza a firma del Sindaco. (Art. 27 del DPR n. 380/01).
- Ordinanza di ripristino e in caso d'inottemperanza, previo verbale di verifica: Applicazione della sanzione pecuniaria da €. 2.000 a 20.000. (**ATTENZIONE!** L'entità della somma da pagare è determinata dal dirigente, (**NON** dalla Polizia Giudiziaria), in relazione all'abuso realizzato. Non trova applicazione la norma prevista dall'art. 14 della L. n. 689/81, laddove prevede il pagamento in misura ridotta).
- Ordinanza di acquisizione (se ricorrente).
- Ordinanza di demolizione d'ufficio a spese dei responsabili (salvo il mantenimento con delibera del Consiglio comunale, se ricorrente).

In entrambi i casi: deve essere notiziata l'Amministrazione finanziaria (Agenzia delle entrate). (Ai sensi dell'art. 49 del DPR n. 380/01).

OPERA REALIZZATA IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO: *Permesso di costruire ipotesi d'abuso edilizio accertato dalla Polizia Giudiziaria.*

In un'area privata, situata in zona industriale, un'impresa edile ha costruito un edificio da destinare a officina meccanica di autoriparazioni e carrozzeria, senza licenza edilizia.

