



Comune di Sersale

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma 14 - Tel. 0961/930936 -27 - Fax 0961/930936

E-mail ✉ urbanistica.sersale@asmepec.it

sito web.: www.comune.sersale.cz.it

Il Responsabile dell'Area

Comunicazione n. 3/2015

Ai tecnici professionisti

IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

INQUADRAMENTO

Il permesso di costruire è un'autorizzazione che il Comune rilascia per eseguire interventi edilizi di una certa consistenza. Esso ha sostituito la Concessione Edilizia, la quale nel 1977 ha a sua volta sostituito la Licenza Edilizia. Con l'entrata in vigore di procedimenti amministrativi volti alla semplificazione burocratica: Dia, Scia e Cila, il permesso di costruire ha finito per essere utilizzato essenzialmente per le nuove costruzioni o per interventi caratterizzati dal notevole peso urbanistico. La disciplina dell'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (TUE), è stata, a partire dal 2010, oggetto di diverse modifiche operate attraverso decretazione d'urgenza, emanati con la finalità di fronteggiare la grave crisi che colpisce il settore dell'edilizia, mediante la semplificazione ed il contenimento dei tempi delle procedure. In particolare, per quanto riguarda il permesso di costruire, l'art. 20 del TUE rubricato "procedimento per il rilascio del permesso di costruire" ha avuto diverse modificazioni che si richiamano in nota.1.

Senza entrare in una trattazione troppo di dettaglio delle molte modifiche che si sono susseguite, si richiamano:

LE MODIFICHE DEL DECRETO C.D. "DEL FARE" (anno 2013)

Il c.d. "decreto del fare" D.L. 69/2013 convertito con modifiche con L. 98/2013, ha modificato l'articolo 20, commi 8 - 9 - 10 del D.P.R. 380/2001, **relativi al rilascio di permesso di costruire in presenza di vincoli paesaggistici o culturali.**

Le modifiche si possono così riassumere:

- 1) è stato sostituito il silenzio-rifiuto con l'obbligo della pubblica amministrazione di emettere un provvedimento espresso. La modifica è in linea con il principio generale dell'art. 2 L. 241/1990, ossia il dovere in capo alla P.A. di concludere il procedimento con un provvedimento.
- 2) il procedimento di rilascio del permesso è divenuto unico, sia che si tratti di immobile sottoposto a vincolo la cui tutela compete all'Amministrazione Comunale, sia che la tutela compete ad amministrazione diversa (infatti è soppresso il comma 10 e, il procedimento è disciplinato per tutti i vincoli al comma 9);
- 3) non c'è l'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'amministrazione comunale. E' stato quindi alleggerito il procedimento con l'eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi, anche in presenza di un solo vincolo e quindi di una sola amministrazione che deve esprimersi. La convocazione della conferenza è quindi divenuta facoltativa.

Va comunque richiamato l'obbligo di convocare la conferenza di servizi, nei casi in cui, scaduto il termine dell'istruttoria, 60 giorni, non siano stati acquisiti i pareri e gli atti di assenso obbligatori.

Il comma 9 dell'art. 20, come modificato, specifica che resta fermo il disposto dell'art. 149, comma 9 del D.Lgs. 42/2004. Quindi, decorso inutilmente il termine di 45 giorni entro i quali la Soprintendenza deve esprimere il proprio parere, l'A.C. ha la facoltà di indire la conferenza di servizi alla quale partecipa anche la Soprintendenza. La Conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di 15 giorni, in ogni caso, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, il Comune procede sulla domanda di autorizzazione.

In sostanza, con le predette modifiche, il rilascio del permesso di costruire in immobile soggetto a vincolo paesaggistico (art. 146 D.Lgs. 42/2004), può avere due modalità:

- a) il responsabile dello sportello unico, per acquisire il parere della Soprintendenza indice la conferenza di servizi. In questo caso trovano applicazione le disposizioni dell'art. 14 ter L. 241/1990 e succ. mod. e quindi nell'ambito della Conferenza il Soprintendente si esprime, oppure si considera acquisito l'assenso se, all'esito dei lavori non abbia espresso definitivamente il parere;
- b) il responsabile dello sportello unico, non indice la conferenza, ma chiede direttamente il parere alla Soprintendenza, applicando l'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004. Se il parere non viene reso nel termine di 45 giorni, decorsi comunque 60 giorni dal ricevimento della richiesta da parte della Soprintendenza, l'amministrazione competente alla tutela del vincolo, conclude il procedimento dell'autorizzazione.

LE MODIFICHE DEL C.D. DECRETO "SBLOCCA ITALIA" (anno 2014)

Il c.d decreto sblocca Italia D.L. n. 133/2014 convertito con modifiche nella L. 164/2014, è intervenuto con una semplificazione sulla **proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori** disciplinati all'art. 15 del TUE.

L'art. 17, comma 1, lett. f) della L. 164/2014 ha modificato il comma 2 ed aggiunto il comma 2-bis all'art. 15 del TUE.

La proroga al termine per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, può essere accordata con provvedimento motivato, per i seguenti motivi:

- per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Deve inoltre essere accordata, quando i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Altra modifica è quella che ha interessato il comma 7 dell'art. 20, per effetto della quale il raddoppio dei termini per il rilascio del Permesso di costruire è possibile sol per progetti molto complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. E' stato quindi cassato il raddoppio dei termini per i Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti.

Altra novità è il **Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici disciplinato all'art. 14 del TUE.**

La procedura in precedenza prevista per gli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, viene estesa con l'introduzione del nuovo comma 1-bis anche al recupero delle aree industriali dismesse.

La norma intende così favorire il recupero e la riqualificazione del suolo.

¹ L'art. 20 del D.P.R. 380/2001 è sostituito dal D.L. n. 70/2010 convertito in L. n. 106/2010, poi è stato modificato dall'art. 13, comma 2, lett. d), della legge 7/8/2012 n. 134 di conversione del D.L. 83/2012, è stato ancora modificato dall'art. 30 comma 1, lett. d), punti 1 e 2 del c.d. "decreto del fare" D.L. 69/2013 conv. nella L. 98/2013 e da ultimo è stato modificato dall'art. 17, comma 1 lett. h) del D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014 c.d. "sblocca Italia".

Le modifiche riguardano anche gli artt. 16 e 17 relativi al contributo di costruzione.

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I Comuni entro il 10/2/2015 devono definire i criteri e le modalità per l'applicazione della riduzione (art. 17, comma 4-bis del TUE).

Sono inoltre stati ampliati i criteri che devono essere utilizzati per la definizione delle tabelle parametriche, nell'ottica di una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di ristrutturazione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 16, commi 4 lett. d-bis, 5 e 10).

IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il decreto "Sblocca Italia", D.L. 133/2014, convertito con modifiche dalla L. 163/2014, ha introdotto il Permesso di costruire convenzionato nel TUE all'art. 28-bis rubricato appunto "Permesso di costruire convenzionato".

Si tratta di un nuovo istituto che entra nella disciplina statale, mutuato dalla disciplina di alcune Regioni (es. Lombardia ed Emilia-Romagna), che già da anni lo avevano normato.

Lo scopo del permesso di costruire convenzionato è quello di semplificare le modalità di attuazione degli interventi previsti nella pianificazione urbanistica con azioni amministrative più snelle, in quanto può essere impiegato, come dispone il comma 1 dell'art. 28-bis "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata".

In tali casi, anziché prevedere l'attuazione attraverso un piano attuativo che ha tecnicamente tempi piuttosto lunghi, è possibile operare l'intervento con il permesso di costruire convenzionato.

Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è dunque una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico. In particolare la convenzione deve prevedere: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. A questi sono collegati gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato, può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti nella convenzione.

Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il TU prevede per il permesso di costruire, ossia il Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.

La convenzione è sottoposta all'art. 11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativo o sostitutivi di procedimenti. Qualora la convenzione abbia ad oggetto opere di urbanizzazione, trova applicazione il Codice dei contratti sulle opere di urbanizzazione a scomputo (articolo 32, comma 1, lettera g, del Codice) e l'art. 16, comma 2 del TUE.

SINTESI DEL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire indicato all'art. 20 del TUE qualora nel termine istruttorio (60 giorni dalla presentazione della domanda), non siano acquisiti tutti i pareri, va integrato, con il procedimento della conferenza di servizi le cui disposizioni sono contenute nella L. 7/8/1990 n. 241 (legge generale sul procedimento amministrativo) artt. da 14 a 14 quater e risulta così articolato:

- 1) domanda presentata allo sportello unico, sottoscritta da soggetto legittimato, corredata dagli elaborati tecnici, dichiarazione del professionista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ed efficienza energetica;
- 2) entro 10 giorni lo sportello comunica al richiedente il nominativo del responsabile di procedimento;
- 3) entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile di procedimento:
 - cura l'istruttoria e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente;
 - acquisisce avvalendosi dello sportello i pareri e gli atti di assenso necessari;
 - può chiedere modifiche al progetto di modesta entità fissando un termine per l'adesione. In caso di adesione l'interessato deve presentare la documentazione entro i successivi 15 giorni;
 - formula una proposta di provvedimento al dirigente corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il termine di 60 gg. può essere interrotto dal responsabile di procedimento, per una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, per la richiesta di documentazione, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o per la richiesta di modifiche al progetto di lieve entità (entrambi questi termini sono raddoppiati per progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile di procedimento). Il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione richiesta;
- 4) se entro il termine di cui al punto 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati dalle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni, dissenso che non sia fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello deve indire la conferenza di servizi;
- 5) se non occorre indire la conferenza (in quanto tutti i pareri sono già acquisiti) il dirigente o il responsabile dello sportello adotta il provvedimento conclusivo entro 30 giorni dalla proposta del responsabile di procedimento; il termine diventa di giorni 40 nel caso sia stato comunicato il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis L. 241;
- 6) decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso si forma il silenzio-assenso ad esclusione degli immobili sottoposti a vincoli per i quali si forma il silenzio-rifiuto, decorso il termine per il rilascio dell'atto di assenso, ove tale atto non sia favorevole;
- 7) se invece è indetta la conferenza di servizi, la decisione della conferenza assunta nei termini di cui agli artt. da 14 a 14-quater L. 241/1990 e succ. mod., è titolo per la realizzazione degli interventi; diversamente si forma il silenzio-assenso se l'immobile non è interessato da vincoli. Per gli immobili soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, il procedimento deve concludersi con un provvedimento espresso. In caso di diniego dell'atto di assenso decorso il termine per il provvedimento finale, la domanda si intende respinta;
- 8) il provvedimento conclusivo va notificato all'interessato; del rilascio ne viene data notizia al pubblico con l'affissione all'albo pretorio; la determinazione motivata di conclusione del procedimento assunta tramite la conferenza di servizio è ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento.

A completamento si ritiene utile richiamare in sintesi che:

- restano ferme anche per il permesso di costruire come per tutta la materia edilizia, le competenze dello sportello unico per le attività produttive come definite dal regolamento di cui al D.P.R. n. 160/2010 (si veda l'art. 5 comma 1-bis del D.P.R. 380);
- l'art. 13 "competenza al rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. indica espressamente che la competenza per il rilascio del permesso di costruire è del Dirigente o Responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Alla disciplina regionale è demandato l'esercizio dei poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio del permesso nei termini;
- il procedimento deve concludersi entro i termini, in caso contrario, trovano applicazione, i principi generali del procedimento amministrativo. L'inosservanza dolosa o colposa del termine è infatti fonte di responsabilità sanzionata con l'obbligo, in capo alla pubblica amministrazione, di risarcire il danno (c.d. danno da ritardo) cagionato al privato (art. 2-bis L. 241/1990 e succ. mod.);
- l'art. 2, comma 9-bis della L. 241/1990, dispone che le Amministrazioni devono individuare il soggetto "c.d. funzionario antiritardo" cui il cittadino può rivolgersi in caso di mancata o tardiva emanazione del provvedimento richiesto. Inoltre, le amministrazioni sono tenute, per ogni procedimento amministrativo, a pubblicare sul proprio sito istituzionale in formato tabellare e con link ben visibile nella home page, il soggetto al quale è attribuito il potere sostitutivo ed a cui l'interessato può rivolgersi. Tale soggetto deve comunicare, senza indugio, il nominativo del responsabile del ritardo per l'avvio del procedimento disciplinare.

Dalla residenza Municipale 09.02.2015

Il Responsabile dell'Area
dott. Filippo Còndino