Permesso di costruire entro 90 giorni

Al via il silenzio-assenso - Nelle città con oltre 100mila abitanti il termine sarà di 150 giorni

Giorgio Santilli
ROMA

Novanta giorni per avere il «permesso di costruire», quello che una volta si chiamava licenza edilizia; i giorni diventano 150 nelle città con più di 100mila abitanti o per progetti particolarmente complessi. Il silenzio-assenso scatta ora per gli interventi edilizi privati più pesanti dopo che la liberalizzazione negli ultimi anni aveva coinvolto tutta l'edilizia minore con l'estensione della Dia (denuncia inizio attività) e della Scia (segnalazione certificata di inizio attività). Entro i termini previsti dal decreto legge per lo sviluppo varato ieri il cittadino dovrà avere una risposta chiara alla propria domanda: un sì, un no oppure comunque scatterà il silenzio-assenso.

TRE OPZIONI
Entro la scadenza prevista il cittadino deve avere una risposta chiara: sì, no oppure via libera in assenza di comunicazioni

LE ECCEZIONI
Per gli immobili con vincoli ambientali e culturali procedura diversa, la mancata pronuncia non prevista esplicitamente

Il termine ordinario per il silenzio-assenso si potrà allungare qualora siano necessarie le «interruzioni» previste in due casi: qualora il responsabile del procedimento richieda «modifiche di modesta entità» alla richiesta originaria (l'interessato avrà 15 giorni di tempo per rispondere e integrare la documentazione) oppure qualora siano necessarie integrazioni alla documentazione (in questo caso il termine per il silenzio-assenso riparte dalla data in cui la documentazione viene presentata). Ci potrà essere una sola interruzione del termine, quindi, non si andrà comunque molto oltre i 90 giorni per i piccoli centri e i 150 per le città maggiori.

Le opere interessate

Vediamo, però, la "pratica" dall'inizio. Anzitutto per quali opere sia ancora obbligatorio il permesso di costruire. Il testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001) ha risentito della liberalizzazione e le tipologie per cui il permesso è ancora obbligatorio sono solo tre: nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche (si tratta di operazioni di trasformazione di intere porzioni di città come demolizioni e ricostruzioni o riqualificazione di aree dismesse), ristrutturazioni edilizie. Questa terza tipologia si articola però in sei varianti: frazionamento immobiliare (aumento di unità immobiliari), aumento del volume, modifica della sagoma, variazione dei prospetti o modifica delle superfici, cambiamento di destinazione d'uso per i soli centri storici.

Si aggiunga che molte regioni hanno spinto la liberalizzazione edilizia anche oltre gli standard nazionali e alcune di queste tipologie sono realizzabili con la cosiddetta Super-Dia.

La domanda

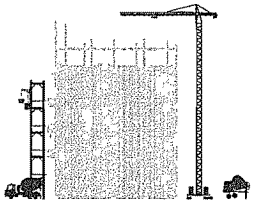
Dovrà essere presentata allo sportello unico per l'edilizia del comune. Si dovrà allegare anzitutto l'attestazione del titolo di legittimazione a presentare la domanda (per esempio il titolo di proprietà dell'immobile). Poi gli elaborati progettuali e altri documenti eventualmente previsti dal regolamento edilizio. Infine la dichiarazione di un progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati o adottati, ai regolamenti edilizi, alle norme di settore e in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio igienico-sanitarie, di efficienza energetica.

L'iter

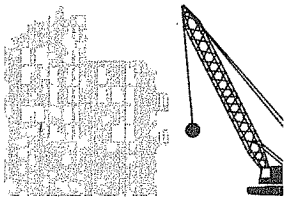
Dopo dieci giorni lo sportello unico nomina un responsabile

Permesso di costruire per otto tipologie

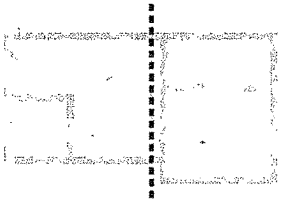
Il testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2011) prevede all'articolo 10 le otto tipologie di intervento per cui è ancora necessario ottenere il permesso di costruire (la ex licenza edilizia)



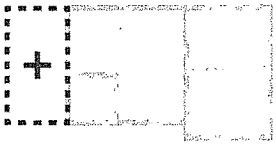
Nuove costruzioni. È l'intervento classico da licenza edilizia, la realizzazione di nuovi edifici



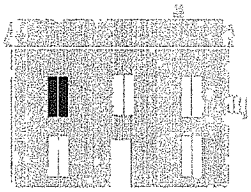
Ristrutturazione urbanistica. Si tratta di interventi complessi di riqualificazione su porzioni di città



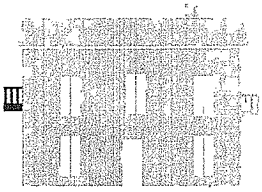
Aumento di unità immobiliari. È il caso che si verifica nel caso di frammentazione immobiliare



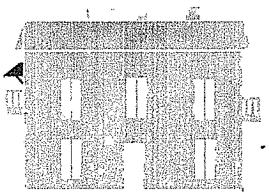
Modifiche del volume. In larga prevalenza si tratta ovviamente di richieste di aumenti volumetrici



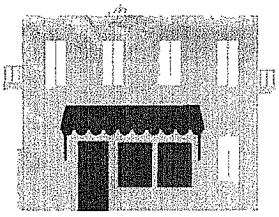
Modifiche della sagoma. Intervento architettonici, modifiche della facciata esterna



Modifiche dei prospetti. Interventi che alterino la prospettiva o le distanze degli edifici



Modifiche delle superfici. Casi di aumento di superfici coperte, per esempio realizzazione di verande



Modifiche destinazioni d'uso (nei soli centri storici). Esempio: da residenziale a commerciale

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

del procedimento. Entro sessanta giorni il responsabile del procedimento dovrà notificare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Questo termine diventa di 120 giorni nei comuni con oltre 100mila abitanti o per i progetti particolarmente complessi (devono essere definiti così dal responsabile del procedimento). Nei trenta giorni successivi alla presentazione della proposta di provvedimento, il responsabile dovrà presentare il provvedimento definitivo. Qualora l'esito sia di rigetto, altri dieci giorni per motivarlo.

I vincoli sul bene

Il silenzio-assenso non si applica nel caso sull'immobile siano presenti vincoli ambientali, paesaggistici e culturali. In questi casi si segue una procedura diversa. Se il vincolo compete all'amministrazione comunale, il termine per il silenzio-assenso decorre a partire dal rilascio dell'atto di assenso. Ove tale atto «non sia favorevole», decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo del responsabile del procedimento, si intende formato il silenzio-rifiuto. Un margine di dubbio resta qualora l'amministrazione titolare del vincolo non si esprima: decorre comunque il silenzio-assenso? Dallo spirito della norma sembra di poterlo escludere, dalla lettera no.

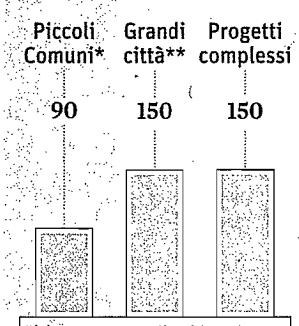
L'altro caso è quello in cui la titolarità della salvaguardia del vincolo spetti a un'amministrazione diversa da quella comunale, per esempio alla Soprintendenza. In questo caso il responsabile del procedimento dovrà convocare una conferenza di servizi e acquisire lì il parere. Anche in questo caso l'esito «non favorevole» fa scattare il silenzio-rifiuto, mentre la mancata pronuncia (o mancata partecipazione alla conferenza di servizi) non viene esplicitamente prevista.

giorgio.santilli@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I TEMPI

Per i Comuni il primo termine, finalizzato alla proposta di provvedimento da parte del responsabile del procedimento, scatta dopo 60 giorni. Per le città con oltre 100mila abitanti il termine per il primo passaggio è di 120 giorni. Poi, per tutti, altri 30 giorni per chiudere la pratica



(*) sotto i 100mila abitanti;
(**) sopra i 100mila abitanti

PROGETTI PESANTI

Oltre che per i comuni di oltre 100mila abitanti, il raddoppio del termine per la presentazione della proposta di provvedimento - da 60 a 120 giorni - riguarda i progetti particolarmente complessi. A classificarli così è lo stesso responsabile del procedimento con una motivata risoluzione

SISTEMA SOLE

La guida. Immobili&Fisco
Prezzo: 6,90 euro oltre il costo del quotidiano
Dal Sole 24 Ore in edicola fino al 31 maggio la Guida che esamina nel dettaglio, a 360°, tutti gli aspetti fiscali relativi agli Immobili. Tra gli altri argomenti esaminati anche un focus relativo ai mutui agevolati

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

L'ITER

1 | LA DOMANDA

ALLO SPORTELLO UNICO
La richiesta per il rilascio del «permesso di costruire» dovrà essere presentata allo sportello unico per l'edilizia del comune. Alla domanda si dovrà allegare anzitutto l'attestazione del titolo di legittimazione a presentare la domanda (per esempio il titolo di proprietà dell'immobile). Devono essere allegati anche gli elaborati progettuali e altri documenti eventualmente previsti dal regolamento edilizio comunale.
Infine va presentata con la richiesta anche la dichiarazione di un progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati o adottati, ai regolamenti edilizi, alle norme di settore e in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio igienico-sanitarie, di efficienza energetica

3 | LE INTERRUZIONI

DUE CASI
L'interruzione dei termini per la formazione del silenzio assenso possono essere interrotti per la necessità di integrare la documentazione (solo una volta e si riparte dalla data di presentazione) oppure qualora il responsabile del procedimento chieda una modifica di modesta entità all'intervento proposto. In questo caso il proponente ha 15 giorni per accettare e presentare la documentazione integrativa

4 | I VINCOLI

UNA PROCEDURA DIVERSA
La norma prevede esplicitamente che il silenzio-assenso non si applichi nei casi di vincolo ambientale, paesaggistico o culturale. Nel caso di un vincolo la cui salvaguardia spetti all'amministrazione comunale, anche per delega, si potrà utilizzare il silenzio-assenso ma solo dopo che sarà stato rilasciato l'atto di assenso dell'ufficio preposto al vincolo. Il termine decorrerà da quel momento
Qualora la competenza di salvaguardia sul vincolo spetti a un'amministrazione diversa dal Comune (per esempio una Sovrintendenza) si dovrà convocare una conferenza di servizi per ottenere il rilascio dell'atto di assenso

2 | LA FORMAZIONE DEL SILENZIO-ASSENSO

60 GIORNI

NOTIFICA DELLA PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

Il responsabile del procedimento, nominato dall'amministrazione comunale entro dieci giorni dalla presentazione della richiesta allo sportello unico per l'edilizia, ha 60 giorni di tempo (120 nelle città con oltre 100mila abitanti) per formulare e notificare all'interessato una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
In questi sessanta giorni, il responsabile del procedimento acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, tutti i pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente.
Il responsabile del procedimento può anche richiedere integrazioni della documentazione presentata e proporre modifiche di modesta entità al progetto presentato.
Nei successivi trenta giorni, il dirigente o responsabile dell'ufficio adotta il provvedimento definitivo di approvazione o di diniego. Qualora non lo faccia, scatta il silenzio-assenso

30 GIORNI

PROVVEDIMENTO DEFINITIVO

Il provvedimento definitivo di rilascio del permesso di costruire deve essere adottato dal dirigente o responsabile dell'ufficio entro 90 giorni (120 per le città con oltre 100mila abitanti)

ESPLICITO DINIEGO

In caso di diniego, il dirigente a capo dell'ufficio o il responsabile del procedimento devono comunicare entro 40 giorni dalla proposta di provvedimento le motivazioni del diniego

SILENZIO ASSENSO

Se l'ufficio non emette alcun atto, né di rilascio del titolo abilitativo né di diniego, a trenta giorni dalla proposta di provvedimento presentata dal responsabile del procedimento, «si intende formato il silenzio-assenso»

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.