

Permesso di costruire in 90 giorni in tutti i Comuni

Gli enti locali sopra i 100mila abitanti non godono più di tempi doppi per l'istruttoria

PAGINA A CURA DI
Francesco Basile

Il decreto legge Sblocca-Italia è intervenuto sul procedimento di rilascio del permesso di costruire con due modifiche con l'obiettivo di una maggiore semplificazione.

Termini abbreviati

La prima novità riguarda il termine per l'istruttoria: non è più prevista una durata doppia, ossia 120 giorni, per i Comuni con popolazione superiore ai 100mila abitanti mentre viene conservata tale possibilità solo nel caso di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento (articolo 20, comma 7, del Testo unico edilizia).

Di norma, il permesso di costruire deve quindi essere rilasciato entro 90 giorni (60 giorni per l'istruttoria della domanda e 30 per la decisione).

La decadenza

La legge di conversione ha riscritto completamente il secondo comma dell'articolo 15 del Testo unico edilizia ampliando, rispetto alla disciplina previgente, i casi in cui è possibile ricorrere alla proroga del permesso di costruire mentre rimangono invariati i termini di decadenza del titolo edilizio (un anno dal rilascio per l'avvio dei lavori e tre anni, successivi all'avvio, per il completamento dell'opera).

Per evitare la decadenza è necessario che sia stata richiesta, anteriormente alla scadenza dei termini, iniziale e/o finale, una proroga al Comune il quale, con provvedi-

mento motivato, può concederla soltanto per fatti sopravvenuti al rilascio del permesso (e, quindi, non previsti o prevedibili anteriormente) estranei alla volontà del titolare del permesso.

Le ragioni

A parte tale ipotesi generica e residuale da valutare caso per caso, il legislatore, confermando il testo previgente, ha previsto alcune ipotesi aggiuntive in grado di giustificare la proroga quali:

■ la mole dell'opera;

■ le caratteristiche tecnico-costruttive;

■ opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi.

A queste ipotesi, il legislatore, con la legge di conversione, ha aggiunto le difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

Si tratta ovviamente di una ipotesi specificamente connessa a situazioni oggettivamente riconducibili a motivazioni tecniche le quali, ove dimostrato che non hanno consentito l'esecuzione normale dei lavori, devono portare alla proroga.

In questi casi, infatti, il potere discrezionale del Comune si riduce alla sola indagine tecnica delle oggettive cause impeditive.

Con il comma 2-bis del predetto articolo 15 è stato inoltre previsto 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 dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate».

Permesso convenzionato

L'articolo 28 bis del Testo unico dell'edilizia prevede ora che, ove le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato al fine di evitare il piano attuativo utilizzabile per interventi complessi.

La convenzione deve specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume per conseguire il rilascio del permesso di costruire. Pur non essendoci un elenco tassativo, il permesso convenzionato può essere utilizzato non solo in sostituzione di un piano attuativo ma anche per regolare: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la esecuzione delle opere di urbanizzazione; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione accessoria al permesso, formata ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 ed approvata dal consiglio comunale (fatta salva la facoltà per le regioni di spostare la competenza sulla giunta) può prevedere anche stralci funzionali dell'opera cui collegare oneri, urbanizzazioni e relative garanzie; anche il termine di validità del permesso può essere "modulato" in relazione ai predetti stralci.



Il procedimento per gli immobili non vincolati

Le fasi che scandiscono l'iter che deve essere seguito

DOMANDA

Va presentata allo sportello unico e deve essere sottoscritta dal proprietario o da altro soggetto avente titolo

- Deve contenere: l'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- Gli elaborati progettuali;
- Dichiarazione del progettista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi, alle normative di settore riguardanti l'edilizia antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, ed efficienza energetica.

ISTRUTTORIA

Entro
60 giorni
dalla domanda

Il responsabile del procedimento:

- crea l'istruttoria; e acquisisce, servendosi dello sportello unico, i pareri, nulla osta e altri atti di assenso non prodotti in allegato alla domanda;
- formula al dirigente la proposta del provvedimento finale

CONCLUSIONE

Entro
30 giorni
dalla proposta del responsabile
del procedimento

Il dirigente o il responsabile dell'ufficio adottano il provvedimento finale. In caso di mancata adozione si forma il silenzio assenso