

Permesso di costruire

Il *Permesso di costruire* è un provvedimento amministrativo emesso dall'autorità comunale che autorizza l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il *Permesso di costruire*, introdotto nell'ordinamento nazionale dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,

ha sostituito il precedente istituto della Concessione edilizia

di cui alla Legge 10/77 (Cd. Legge Bucalossi) e della Licenza edilizia di cui alla Legge 457/78.

La competenza concorrente in materia urbanistico/edilizia tra stato e regioni, ha poi spinto molte amministrazioni regionali a legiferare sul tema con norme tendenti a regolarne l'ambito di applicazione.

Il *Permesso di costruire* è richiesto dai soggetti che hanno titolarità ad effettuare gli interventi che non sono soggetti a procedure semplificate e, generalmente, è soggetto al pagamento di oneri concessori (analogamente al precedente istituto della Concessione edilizia).

Qualora l'intervento interessi beni soggetti a particolari tutele (ambientali, architettoniche, artistiche, ecc.) il rilascio del *Permesso di costruire* è vincolato al preventivo nulla osta da parte dell'ente deputato alla tutela del vincolo.

Gli interventi la cui realizzazione è subordinata al preventivo rilascio del *Permesso di costruire* sono indicati, al di là del D.P.R. 380/2001, nelle relative Leggi regionali.

In linea generale le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica di un certo rilievo sono quasi sempre soggetti al rilascio del *Permesso di costruire*.

Alla richiesta di *Permesso di costruire* deve essere allegato un progetto, redatto da un professionista abilitato all'esercizio della professione, che descriva compiutamente e

dettagliatamente le opere che si intende eseguire e ne attesti la conformità urbanistico/edilizia e la rispondenza ai requisiti normativi tecnici (es. antisismici, acustici, di isolamento termico, ecc.).

Il *Permesso di costruire* è indispensabile per dar corso a lavori edili quali:

- Nuova costruzione
- Ampliamento
- Sopraelevazione
- Ristrutturazione urbanistica
- Ristrutturazione edilizia (intervento ammesso anche con la Denuncia di Inizio Attività)
- Restauro e risanamento conservativo (intervento ammesso anche con la Denuncia di Inizio Attività)
- Manutenzione straordinaria (intervento ammesso anche con la Denuncia di Inizio Attività).

L'atto verrà rilasciato al termine della procedura istruttoria, previa acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente.

Come richiederlo

L'istanza in bollo, indirizzata all'Ufficio Tecnico, va presentata, completa del versamento dei diritti di segreteria, di tutta la documentazione indicata dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla Legislazione vigente, utilizzando la modulistica predisposta dal Servizio stesso.

Dove e quando

Per richiedere un *Permesso di costruire* è necessario rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune ([guarda gli orari dell'ufficio](#)).

Utile da ricordare

1. Per la validità del permesso di costruire i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio;
2. Il termine entro il quale l'opera deve essere ultimata, ovvero completata, è fissato in tre anni dalla data del ritiro;
3. Il contributo di costruzione va pagato entro le date di scadenza fissate dal permesso stesso, pena l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

DIA - Dichiarazione di Inizio Attività edilizia

La *Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)* è un atto amministrativo che, nel mondo dell'edilizia, rappresenta oggi uno degli strumenti urbanistici più rilevanti.

Nasce, sotto diverso nome, con la legge n.47/85 che, all'art.26 "opere interne", obbligava chiunque intendesse compiere opere interne a fabbricati che non fossero in difformità degli strumenti urbanistici vigenti a presentare una "relazione a firma di un professionista abilitato (es. un Ingegnere, un Architetto, Perito Edile, Dottore Agronomo o un Geometra iscritto al relativo albo professionale) [...] che asseveri le opere da compiersi [...]".

Oggi la D.I.A. è uno strumento estremamente potente, che serve alla Pubblica Amministrazione (in larga parte, gli uffici Tecnici dei Comuni) per compiere il ruolo di Vigilanza sull'attività edilizia che si svolge sul proprio territorio. Con una D.I.A. oggi si può ristrutturare il proprio appartamento, si possono effettuare opere di manutenzione ordinaria o straordinaria sul proprio immobile, si possono, addirittura, costruire nuovi edifici, qualora sia presente un Piano Particolareggiato.

La D.I.A. è regolamentata, oggi, nel Testo Unico dell'Edilizia, racchiuso nel D.P.R. 380/2001 che, all'art. 22 e 23 ne descrive il potere e i limiti.

Opere riconducibili a D.I.A.

La legge (art.22 D.P.R. 380/2001) specifica che con la D.I.A. si possono fare le opere non riconducibili ad attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001), o al *Permesso di costruire* (art. 10 D.P.R. 380/2001).

È pertanto richiesta la D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art.3 del D.P.R. 380/2001).

Altre leggi sono in seguito venute ad ampliare le competenze della D.I.A., pertanto ora, grazie alla L.443/01 con tale strumento si possono realizzare anche opere di Nuova costruzione, nel caso in cui sia stato approvato un Piano particolareggiato per la lottizzazione di un'area. Questa D.I.A. con poteri ampliati è conosciuta come Super D.I.A..

In seguito, più di recente, altre leggi sono andate a potenziare ulteriormente questo provvedimento e, oggi, con la "Super D.I.A." si possono fare anche opere che prima erano di competenza del Permesso di costruire. Inoltre ciascuna Regione può, a sua discrezione, ampliare i poteri della D.I.A., come ha già fatto, per esempio, la Toscana.

La D.I.A. può essere utilizzata anche per le varianti al Permesso di Costruire che non comportino variazione di sagoma, di superficie o di volume dell'edificio.

Il meccanismo del silenzio-assenso

La D.I.A. segue il meccanismo del silenzio-assenso: comunicata alla pubblica amministrazione la propria intenzione ad avviare l'attività, il soggetto, generalmente decorsi 30 giorni può darvi inizio, dandone notizia. Entro i 30 giorni (dalla data di protocollo) l'ufficio tecnico comunale può chiedere integrazioni o inibire l'inizio dei lavori per mancanza di documentazione o difformità rispetto alle norme vigenti e/o agli strumenti urbanistici. Il potere inibitorio previsto dal co. 6 dell'art. 23 del D.P.R. 380/01, può essere esercitato entro il termine perentorio di trenta giorni, trascorso il quale possono soltanto essere emanati provvedimenti d'autotutela e sanzionatori. Il dispositivo di sentenza precisa che alla scadenza del termine di trenta giorni matura l'autorizzazione implicita ad eseguire i lavori progettati ed indicati nella D. I. A., fermo restando il potere dell'Amministrazione comunale di provvedere anche successivamente alla scadenza del termine stesso, ma non più con provvedimento inibitorio (ordine o diffida a non eseguire i lavori) bensì con provvedimento sanzionatorio (se i lavori sono già stati eseguiti, in tutto o in parte) di tipo ripristinatorio o pecuniario, secondo i casi, in base alla normativa che disciplina la repressione degli abusi edilizi. In ogni caso, l'inizio dei lavori deve avvenire non prima di 30 giorni della presentazione della denuncia, e comunque non oltre un anno, e dovranno concludersi entro 3 anni.

Abusi edilizi

Si entra nell'illecito e si diventa perseguibili a norma di legge in tre modi:

1. eseguendo operazioni edilizie per cui servirebbe un'autorizzazione diversa dalla D.I.A.
2. eseguendo opere difformi da come sono state presentate nella D.I.A.
3. eseguendo opere senza richiedere la D.I.A. per le quali sarebbe richiesta.

La punizione è proporzionata al danno che si arreca (vedasi il D.P.R. 380/2001 - Testo Unico). Se si è nel terzo caso, una volta eseguite abusivamente le opere, si può presentare una

Dichiarazione di Conformità (art.36 del T.U.) che, a firma di un Tecnico iscritto al relativo Albo, attesta che sono state fatte delle opere conformi agli strumenti urbanistici però senza richiedere il relativo permesso. Viene allora richiesta una ammenda, non inferiore ad € 516,00 e non superiore a 5.164,00 €, le opere devono essere conformi non solo alla situazione legislativa esistente al momento in cui sono state eseguite, ma devono rispettare anche le leggi approvate nel frattempo.

Iter burocratico

Si presenta all'Ufficio Tecnico del Comune a firma di un Tecnico abilitato alla progettazione (Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito) e deve contenere un progetto grafico rappresentante lo stato di fatto e la situazione futura, una relazione tecnica in cui si descrivono nel dettaglio le opere da compiersi e i riferimenti normativi, nazionali e locali, che interessano il provvedimento e la certificazione del fatto che il *progettista si assume la responsabilità* che le opere siano in conformità degli strumenti urbanistici vigenti al tempo dei lavori. In questo modo, la P.A. scarica la responsabilità della correttezza delle operazioni sul Tecnico Abilitato, che, in tal senso, prende le difese dell'Amministrazione stessa e delle sue leggi. Pertanto la Parcella Professionale richiesta dal tecnico è adeguata alle responsabilità che si assume. Una volta presentata, la D.I.A. si ritiene approvata, come detto, dopo 30 giorni dalla data di presentazione (fa fede la data di protocollo dell'Ufficio Tecnico), e si possono effettuare le opere edilizie. Se si scoprono, in seguito, difformità delle opere rispetto alla normativa in vigore al tempo dei lavori la Regione può (entro 10 anni dalla data di presentazione della D.I.A.) ordinare che sia ripristinato lo stato dei luoghi antecedente all'esecuzione dei lavori, il tutto a carico del proprietario che ha eseguito le opere abusivamente, anche se ha presentato regolare D.I.A.. Naturalmente, in questo caso viene chiamato in causa il Tecnico firmatario del provvedimento.

Interventi su edifici vincolati

Per opere effettuate su edifici vincolati dai beni architettonici o artistici ai sensi del d.lgs.42/2004, è necessario allegare alla D.I.A. il Nulla osta della Soprintendenza ai Beni culturali.

La D.I.A. e il fascicolo di fabbricato

Nel breve periodo di uso del fascicolo di fabbricato, gli uffici tecnici lo richiedevano prima di accettare una D.I.A. Ciò era giustificato dal fatto che, se un edificio avesse presentato problemi strutturali, i lavori necessari al consolidamento statico avrebbero potuto entrare in conflitto con i lavori da eseguirsi in un appartamento o sulla facciata.

La D.I.A. nel caso di lesioni strutturali

Quando compaiono lesioni strutturali che possono compromettere la statica dell'edificio è

spesso necessario agire in fretta, possibilmente senza aspettare i 30 giorni del silenzio-assenso. In tali casi è necessario far intervenire i vigili del fuoco, che rappresentano l'ente garante della statica degli edifici e, quindi, dell'incolumità dei cittadini che vi abitano o lavorano, per produrre una perizia (che viene redatta sul posto, dopo un esame, anche sommario, del danno) che, allegata alla D.I.A., consente di eseguire i lavori immediatamente, per somma urgenza. Alla visita dei Vigili deve però seguire un progetto di intervento, corredato dei disegni e dei calcoli statici relativi alle opere da compiersi: tale documentazione deve comunque essere allegata alla D.I.A. prima di cominciare i lavori. Se si devono fare anche altri lavori nei locali in cui compare la lesione si possono allegare alla stessa D.I.A. delle opere strutturali, ma tali opere sono sempre e comunque soggette ai 30gg. di silenzio-assenso. I Vigili del Fuoco, nel loro intervento, potrebbero però stabilire che la statica del fabbricato è troppo compromessa, e revocarne l'abitabilità. Da quel momento il fabbricato deve essere sgomberato e messo in sicurezza, e vengono bloccate tutte le operazioni sulla struttura se non approvate dai Vigili stessi. In casi estremi, potrebbe anche essere ordinata la demolizione dell'intero fabbricato (a questo punto, però, nasce la questione legale su chi ricade l'onere della demolizione). Le lesioni strutturali non vanno mai sottovalutate e, qualora compaiano, vanno sempre sottoposte al parere di un tecnico qualificato, possibilmente non legato alle aziende edili, che faccia delle misurazioni specifiche e rediga una perizia sulla staticità dell'edificio.