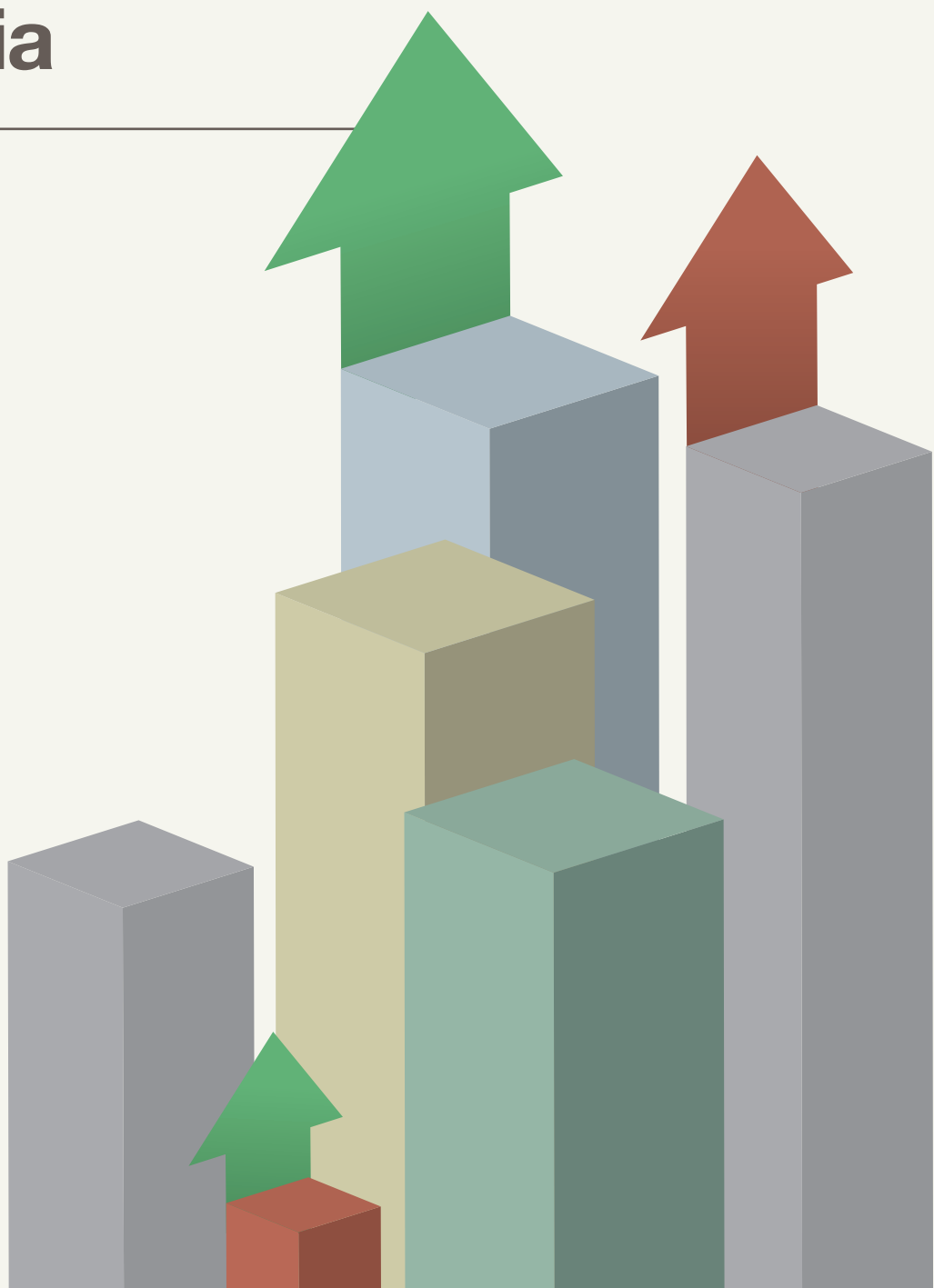




---

## Il Permesso di Costruire e lo Sportello Unico per l'Edilizia

---



Lo Sportello Unico per l'Edilizia è diventato l'interlocutore principale per tutte le questioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e ai controlli sull'attività edificatoria.

È stato istituito oltre 10 anni fa dal D.P.R.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), con lo scopo di curare i rapporti con i cittadini, i progettisti e le imprese per tutto quanto attiene il disbrigo delle pratiche edilizie.

Vediamo in sintesi gli aspetti principali.

## COSA È IL SUE

Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è un servizio previsto dall'ordinamento giuridico italiano, disciplinato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

Il SUE, in particolare, permette al cittadino di avere un unico referente in luogo delle diverse amministrazioni, a cui rivolgersi per qualunque pratica amministrativa o richiesta di titolo abilitativo che riguardi non solo l'ambito residenziale, ma anche quello relativo al commercio e alle attività produttive.

L'art. 5 del D.P.R. che introduce il SUE fa venir meno tutte le strutture in precedenza individuate dagli ordinamenti comunali per la gestione dell'edilizia.

Il SUE può essere costituito anche in forma associata tra più Comuni. In tal caso, in analogia a quanto previsto per lo Sportello Unico per le Attività Produttive, deve dotarsi di un archivio informatico unico.

## QUALI SONO I COMPITI DEL SUE

Lo Sportello unico ha il compito di:

- acquisire le Denunce di Inizio Attività (DIA) e le domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso
- fornire informazioni in materia di titoli abilitativi, eventualmente con archivi informatici gratuiti (accessibili anche in via telematica) con tutte le informazioni sugli adempimenti necessari
- fornire informazioni sull'elenco delle domande presentate, sullo stato del loro iter procedurale e quanto altro in materia di edilizia
- adottare provvedimenti per favorire l'accesso ai documenti amministrativi e alle norme comunali di attuazione a chiunque vi abbia interesse
- rilasciare i Permessi di Costruire, i Certificati di Agibilità, le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio
- curare i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine agli interventi da realizzarsi

Relativamente al rilascio del permesso di costruire, il SUE ha il compito di acquisire direttamente o tramite conferenza di servizi qualsiasi atto di assenso necessario ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio (pareri preventivi, autorizzazioni paesaggistiche, etc.).

Nella Tabella successiva sono riportati tutti gli atti di assenso che devono essere acquisiti dal SUE nei vari casi.

**Tabella 1: ATTI di ASSENSO acquisiti dal SUE in fase istruttoria**

<b>Atto</b>	<b>Quando</b>
<b>Parere dell'ASL</b>	Nei casi in cui non può essere sostituita da dichiarazione del professionista che asseveri la conformità a norme igienico-sanitarie
<b>Parere dei Vigili del Fuoco</b>	Nei casi previsti dalla norma antincendio
<b>Autorizzazioni e Certificazioni del competente ufficio tecnico della regione</b>	Per le costruzioni in zone sismiche
<b>Assenso dell'amministrazione militare</b>	Per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari
<b>Autorizzazione del Direttore della Circoscrizione doganale</b>	In caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale
<b>Autorizzazione dell'autorità competente</b>	Per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo
<b>Atti di assenso comunque denominati (pareri preliminari, autorizzazioni paesaggistiche, etc.)</b>	Per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio
<b>Parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia</b>	Per l'attività edilizia nella laguna veneta nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus
<b>Parere dell'Autorità di Bacino</b>	In caso di intervento in zona sottoposta a vincoli idrogeologici
<b>Nulla osta dell'autorità competente</b>	In caso di aree naturali protette

## LE RECENTI MODIFICHE AL SUE

Con l'obiettivo di semplificare e velocizzare i procedimenti amministrativi, il D.L. 83/2012 (Decreto "Sviluppo", convertito in Legge 134/2012) è intervenuto sulla disciplina dello Sportello Unico, introducendo le seguenti novità:

- lo Sportello Unico diventa l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo;
- gli altri Uffici comunali e le Amministrazioni pubbliche diverse dall'Ente comunale, interessati nel procedimento edilizio, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, avendo nello Sportello unico il solo interlocutore legittimato dalla legge a ricevere tali atti di assenso.

In pratica, se prima il richiedente poteva allegare direttamente alla domanda di rilascio del Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività i diversi atti di assenso necessari ai fini dell'intervento edilizio, ora non può più farlo. E' compito dello Sportello Unico acquisire tutti gli atti di assenso necessari dalle diverse Amministrazioni interessate al procedimento.

Inoltre, le Amministrazioni comunali non potranno più richiedere a chi presenta istanza per rilascio di un titolo abilitativo atti o documenti che sono già in possesso della pubblica amministrazione, come ad esempio la documentazione catastale o i certificati di destinazione urbanistica.

Questo significa che i tecnici incaricati di redigere la pratica per la richiesta del titolo abilitativo non saranno più tenuti a presentare una documentazione che sia già agli atti e questo porterà ad un notevole risparmio di tempo e denaro.

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Uno dei compiti principali del SUE è il rilascio del Permesso di Costruire.

Anche la procedura di rilascio di tale atto è stata profondamente modificata nel corso del tempo.

Il linea generale, il procedimento per il rilascio del permesso di costruire può essere suddiviso fondamentalmente in tre fasi:

- presentazione della domanda
- fase istruttoria
- fase decisionale

### Presentazione della domanda

Nella prima fase, il richiedente legittimato presenta al SUE l'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire, allegando tutta la documentazione richiesta (dai regolamenti edilizi) e una dichiarazione di un tecnico abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

In particolare, va asseverata anche la rispondenza alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica.

## Fase istruttoria

Il SUE, dopo aver comunicato entro 10 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento, inizia l'esame delle domande secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Ha così inizio la fase istruttoria: il Responsabile del Procedimento ha 60 giorni di tempo (120 per Comuni oltre 100.000 abitanti o per i progetti dichiarati di particolare complessità) dalla presentazione della domanda per l'acquisizione dei vari pareri.

Tali pareri possono essere acquisiti anche attraverso una conferenza di servizi.

Nella Tabella 1 sono riportati tutti gli atti di assenso che devono essere acquisiti dal SUE nei vari casi.

Il termine per l'istruttoria di 60/120 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti ad integrazione della pratica presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente.

In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Inoltre, nella fase istruttoria, il Responsabile del Procedimento può instaurare un contraddittorio con il richiedente volto alla limitata modificazione del progetto al fine di adeguarlo alle norme vigenti. È previsto, infatti, che il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, possa, nello stesso termine di conclusione dell'istruttoria, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto a integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta sospende fino al relativo esito il decorso del termine per la conclusione dell'istruttoria.

Una volta espletata l'istruttoria, il Responsabile del Procedimento valuta la conformità del progetto alla normativa vigente e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.

## Fase decisionale

Terminata la fase istruttoria ha inizio la fase decisionale.

Entro 30 giorni dalla proposta di provvedimento, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio emette il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato.

Qualora sia stata indetta la Conferenza di Servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento costituisce titolo per la realizzazione dell'intervento.

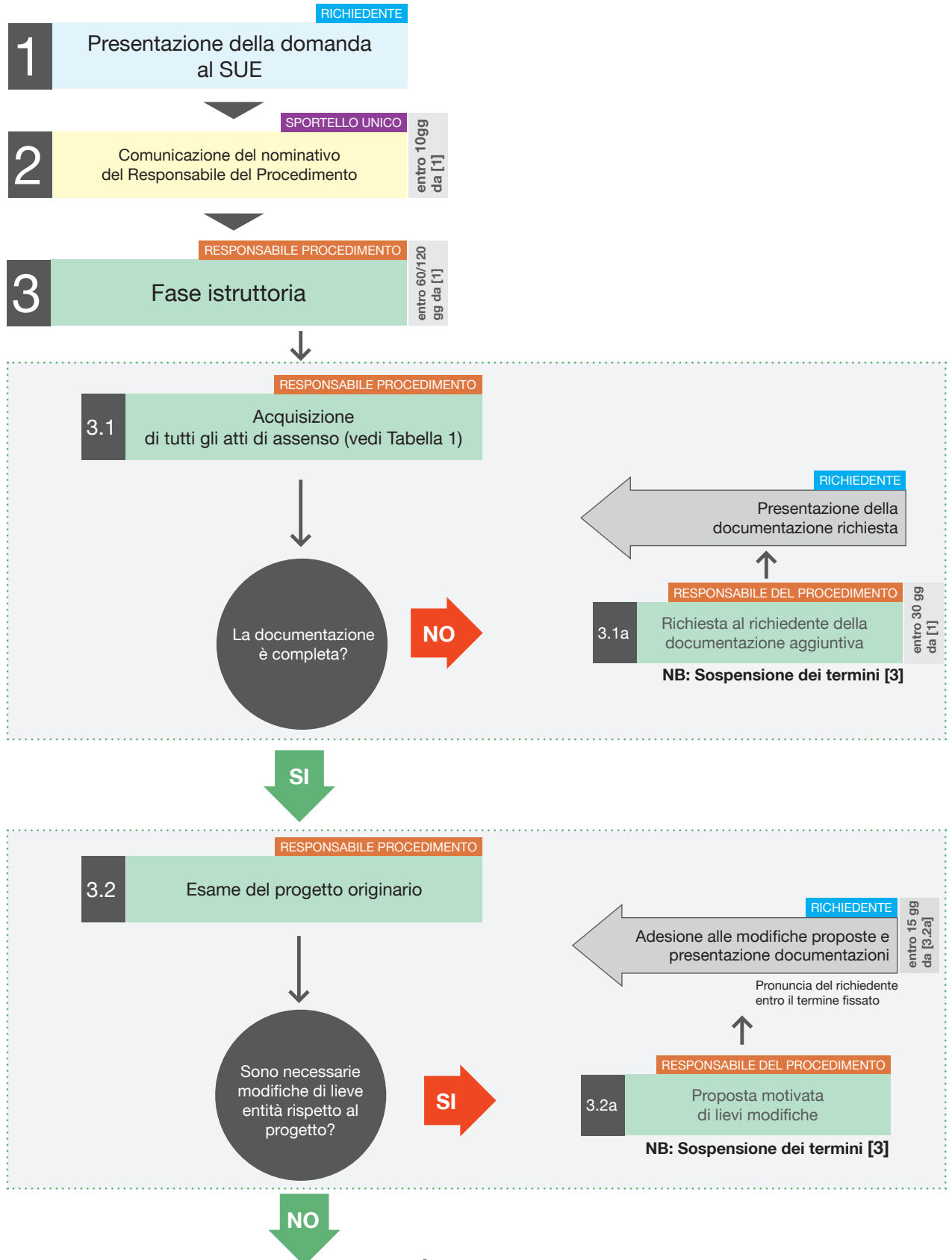
Occorre evidenziare che, mentre per i termini istruttori è stato previsto il loro raddoppio in caso di Comuni superiori a 100.000 abitanti, il termine di adozione del provvedimento finale rimane in tutti i casi di 30 giorni ovvero di 40 giorni nell'ipotesi in cui sia stato comunicato al richiedente il preavviso di diniego ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 241/1990.

Una volta decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo fissato in 90 giorni (150 giorni per i Comuni oltre 100.000 abitanti), fatto salvo il maggior termine nel caso di integrazione documentale o della richiesta di modifiche al progetto, si forma sulla domanda il silenzio-assenso.

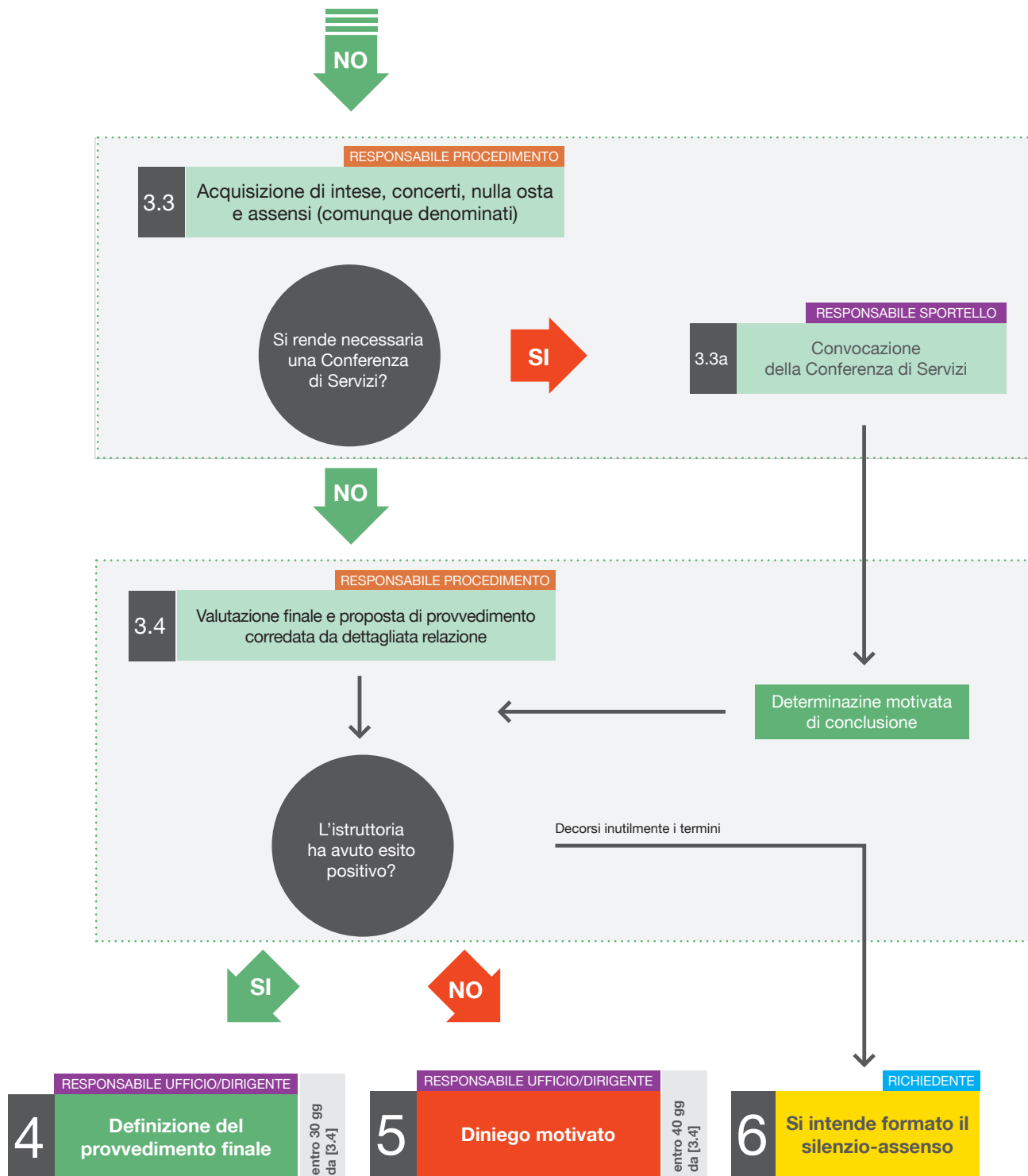
**NOTA** - Da sottolineare che diverse sentenze del T.A.R. ritengono che il nuovo procedimento di rilascio del Permesso di Costruire fondato sul silenzio-assenso rappresenta un principio fondamentale della legislazione statale in tema di governo del territorio e, come tale, prevale anche sulle norme regionali.

**Di seguito si riporta uno schema esemplificativo (non esaustivo) che rappresenta il diagramma di flusso con la procedura per il rilascio del Permesso di Costruire.**

# Diagramma di flusso per il rilascio del Permesso di Costruire



... continua



**Condo Free**

[www.condofree.net](http://www.condofree.net)



PROCEDURE  
STANDARDIZZATE

[www.procedurestandardizzate.net](http://www.procedurestandardizzate.net)



CONTRIBUTI  
TERREMOTO

[www.contributiterremoto.net](http://www.contributiterremoto.net)

**50**  
DETRAZIONE

[www.detraazione50.net](http://www.detraazione50.net)

**65**  
DETRAZIONE

[www.detraazione65.net](http://www.detraazione65.net)



IL CONTO **TERMICO**

[www.ilcontotermico.net](http://www.ilcontotermico.net)

**Building Free**

[www.buildingfree.net](http://www.buildingfree.net)

 **BibLus-net**

Pubblicazione a cura di BibLus-net - ACCA software S.p.A.

Tutti i contenuti possono essere riprodotti in qualsiasi forma e/o ceduti a terzi senza autorizzazione di ACCA software S.p.A. a patto che sia chiaramente riportata la fonte.

ACCA software S.p.A. declina ogni responsabilità per eventuali errori od omissioni.

In nessun caso, pertanto, ACCA software S.p.A. potrà essere ritenuta responsabile per i danni (inclusi, senza limitazioni, il danno per perdita o mancato guadagno, interruzione dell'attività, perdita di informazioni o altre perdite economiche) derivanti direttamente o indirettamente da errori e/o omissioni nei testi normativi pubblicati, nelle notizie inviate e/o da azioni dell'utente conseguenti alla lettura dei testi stessi. L'utente che utilizza il servizio accetta integralmente le condizioni sopraesposte ed approva espressamente le condizioni di esclusione di responsabilità di ACCA software S.p.A.