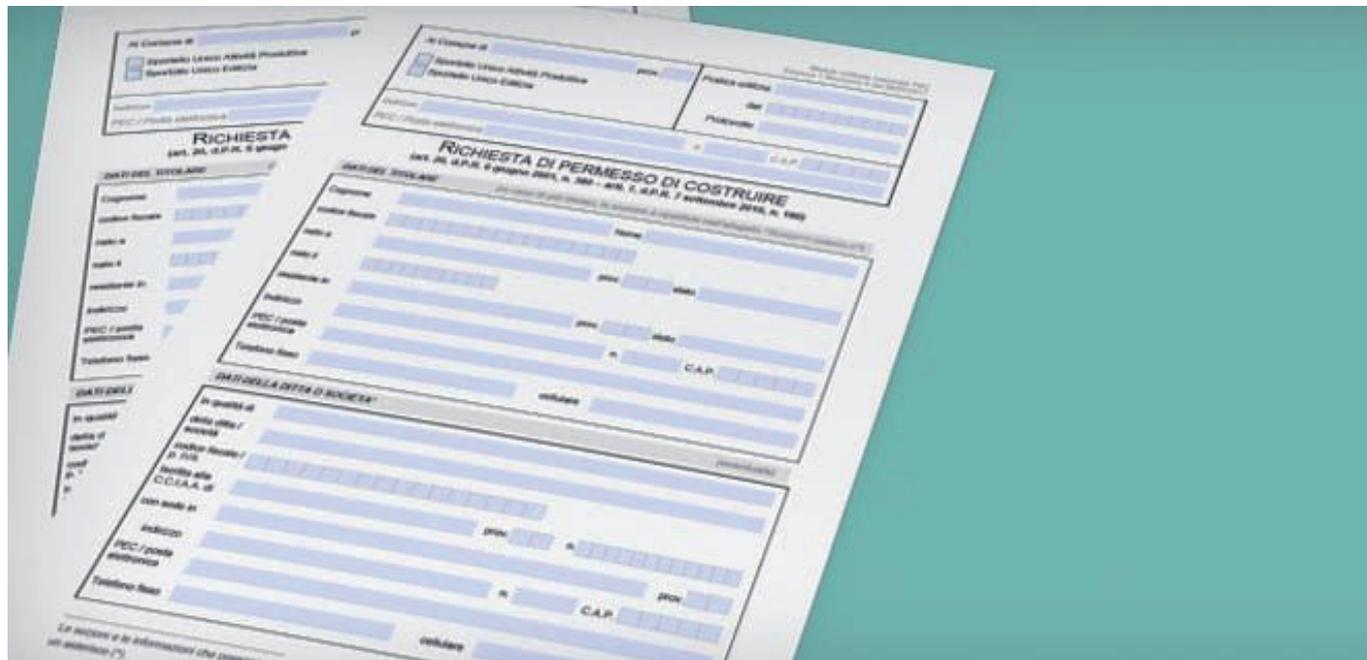


# Permesso di Costruire



Sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 16-08-2017 è stato pubblicato il nuovo modulo unificato e semplificato del Permesso di Costruire, a seguito dell'accordo siglato in Conferenza Unificata del 6 luglio 2017 tra Governo, Regioni ed enti locali.

Il modulo del Permesso di Costruire va ad integrare gli altri modelli unificati per edilizia e attività commerciali, pubblicati sulla Gazzetta ufficiale n. 128 del 5 giugno 2017 – Suppl. Ordinario n. 26.

## Obbligo di adeguamento

Dal testo dell'accordo in conferenza unificata del 6 luglio si evince l'obbligo di pubblicazione sui relativi siti istituzionali, per Comuni e Regioni, del modulo unificato in question entro le seguenti date:

- per le Regioni, in relazione alle specifiche normative regionali **entro il 30 settembre 2017**
- per le amministrazioni comunali, **entro e non oltre il 20 ottobre 2017**

## Il permesso di costruire secondo il dpr 380/2001

Secondo l'art. 10 del dpr 380/2001, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

1. gli interventi di nuova costruzione
2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni

L'art. 12 prevede che il permesso di costruire è rilasciato **in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente**. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Nel permesso di costruire sono indicati i **termini di inizio e di ultimazione dei lavori**.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure 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, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## Permesso di Costruire (PdC), il modello PDF editabile e salvabile

In allegato a questo articolo proponiamo il nuovissimo **modello PDF editabile** del Permesso di Costruire.

Una caratteristica utilissima del nuovo modello è che offre la possibilità di compilare tutti i dati direttamente all'interno del PDF, salvare il file e continuare l'input anche successivamente.

Tutto questo con un normalissimo lettore PDF (Adobe Reader, versione 10 o successiva), senza la necessità di utilizzare programmi di tipo writer (per la scrittura dei PDF).

Di seguito illustriamo come compilare il **modello unificato per il PdC**.

## Permesso di Costruire (PdC), come compilare il modulo unificato

I dati da inserire per la compilazione del PdC sono i seguenti:

- dati del titolare (nome, cognome, codice fiscale, indirizzo, ecc.)
- dati della ditta (nome, partita IVA, codice fiscale, indirizzo, ecc.)
- dichiarazione ai sensi dell'art. 76 del dpr 445/2000 relative a:
  - titolarità dell'intervento
  - localizzazione dell'intervento
  - opere su parti comuni o modifiche esterne
  - descrizione dell'intervento
  - regolarità urbanistica e precedenti edilizi
  - calcolo del contributo di costruzione

- tecnici incaricati
- impresa esecutrice dei lavori
- rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- rispetto del diritto di terzi
- rispetto della normativa sulla privacy

Inoltre occorre specificare i vari soggetti coinvolti:

- altri titolari
- tecnici incaricati:
  - Progettista delle opere architettoniche
  - Direttore dei lavori delle opere architettoniche
  - Progettista delle opere strutturali
  - Direttore dei lavori delle opere strutturali
  - Altri tecnici incaricati
- Dati sulle imprese esecutrici

## Permesso di Costruire - Relazione tecnica di asseverazione

Il progettista deve effettuare una serie di dichiarazioni e asseverazioni contenute nella seconda parte del modello che costituisce la **“Relazione tecnica di asseverazione”** del PdC.

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000 e di quelle di cui all'art. 19, comma 6, della legge n. 241/1990, sotto la propria responsabilità, effettua le seguenti dichiarazioni:

- Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere:
  - interventi di nuova costruzione
  - interventi di ristrutturazione urbanistica
  - interventi di ristrutturazione edilizia
  - altri interventi individuati dalla legislazione regionale
- descrizione dei lavori da eseguire
- dati geometrici dell'immobile oggetto di intervento (volume, superficie e numero di piani)
- strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia
- superamento delle barriere architettoniche
- sicurezza degli impianti
- contenimento dei consumi energetici

Il tecnico effettua, inoltre, altre segnalazioni/comunicazioni, relative a:

- tutela dall'inquinamento acustico
- produzione di materiali di risulta
- prevenzione incendi
- amianto
- conformità igienico-sanitaria
- interventi strutturali e/o in zona sismica
- qualità ambientale dei terreni

Sono previste poi tutta una serie di dichiarazioni in merito all'eventuale autorizzazione paesaggistica, alla:

- tutela ecologica (vincolo idrogeologico, vincolo idraulico, rete “Natura 2000” e valutazione d'incidenza, fascia di rispetto cimiteriale, aree a rischio di incidente rilevante, ecc.)
- tutela funzionale (eventuale presenza di vincoli stradali o ferroviari, elettrodotti, gasdotti, ecc.)

Il tecnico, dunque, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481

---

del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo, consapevole di essere passibile dell'ulteriore sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell'art. 19 della l. n. 241/90, assevera la conformità delle opere, compiutamente descritte negli elaborati progettuali, a:

- strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati
- Regolamento edilizio comunale
- Codice della strada
- Codice civile

e che le stesse rispettano le norme di sicurezza e igienico/sanitarie e le altre norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia.

Il modello riporta poi un quadro riepilogativo di tutta la documentazione allegata.

## **Permesso di Costruire, come salvare e stampare il modello PDF editabile**

È possibile salvare in qualsiasi momento il PDF, senza perdere i moduli editabili contenuti al suo interno. Il file, infatti, è abilitato al salvataggio del contenuto dei moduli editabili.

Quindi, dopo aver iniziato la compilazione del modello, è possibile chiuderlo e riprendere la compilazione in un secondo momento, ritrovando tutti i dati precedentemente immessi. Inoltre, per la compilazione e la successiva stampa del modello è sufficiente qualsiasi lettore di PDF.

Terminata la modifica del modello editabile è sufficiente stampare il file.

Per generare la stampa definitiva del PDF (non più editabile!) occorre semplicemente stampare il file mediante un driver di stampa PDF.