

# FAQ PERMESSI DI COSTRUIRE E PARERI DI MASSIMA - Aggiornamento Dicembre 2022

## **1) Quali interventi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire?**

Sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio: gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia.

## **2) Chi ha titolo per chiedere il permesso di costruire?**

L'art. 11 c. 1 del D.P.R. 380/01 stabilisce che il permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi ha titolo per richiederlo.

L'istanza per ottenere permesso di costruire, pertanto, può essere presentata:

- da chi è titolare di un diritto reale: proprietà, usufrutto, diritto d'uso, diritto d'abitazione, enfiteusi, servitù, superficie, nei limiti del diritto stesso;
- o a titolo diverso, in quanto il soggetto ha legittima disponibilità dell'area o dell'immobile in base ad una relazione qualificata con il bene (ad es. contratto di locazione), a condizione che i proprietari rilascino consenso alla realizzazione delle opere.

## **3) Quanto tempo è valido il permesso di costruire?**

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

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/01 il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

Decorsi i termini di legge, il permesso decade per la parte dei lavori non eseguiti, tranne che, prima della scadenza, venga richiesta una proroga dei termini.

## **4) Quali proroghe sono attualmente previste dalla legge per i permessi di costruire?**

Può essere richiesta la proroga di inizio o di fine lavori di un permesso di costruire:

- nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01, purché la stessa sia presentata prima della scadenza dei termini;
- ai sensi della L. 51 del 20.05.2022, per i titoli rilasciati o formati entro il 31/12/2022, può essere richiesta la proroga di un anno per l'inizio e per la fine dei lavori. Tale proroga si applica anche a permessi di costruire che hanno già beneficiato delle proroghe ai sensi dell'art. 15 c. 2 del D.P.R. 380/01, nonché delle proroghe COVID-19 ai sensi del D.L.76/2020 e del D.L. 18/2020.

## **5) Il contributo di costruzione dei permessi di costruire può essere rateizzato?**

Il contributo di costruzione da versare per il rilascio dei permessi di costruire può essere rateizzato, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione (n. 314), previa presentazione di idonea polizza fideiussoria. La rateizzazione può essere accordata esclusivamente in caso di importi superiori ad euro 5.000, in 4 rate uguali, di cui la prima deve essere versata prima del rilascio del permesso, la seconda entro sei mesi dal rilascio del permesso,

la terza entro dodici mesi dal rilascio del permesso, la quarta - e/o il conguaglio di quanto dovuto - entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori e, comunque, entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire.

La rateizzazione dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale.

La polizza fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'art. 1945 e con rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 1952 e 1957 del Codice Civile.

## **6) In quali casi può essere presentata istanza volta ad ottenere parere di massima?**

L'istanza volta ad ottenere parere di massima può essere presentata in caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità normativa o per una valutazione di carattere estetico-architettonico.

## **7) Chi può presentare istanza volta ad ottenere parere di massima?**

Può presentare istanza volta ad ottenere parere di massima il proprietario dell'immobile o titolare di altro diritto che consenta la realizzazione dell'intervento.

## **8) Quali documenti occorre presentare a corredo dell'istanza volta ad ottenere parere di massima?**

L'art. 53 del Regolamento Edilizio indica la documentazione da allegare all'istanza volta ad ottenere parere di massima.

## **9) Il parere di massima rilasciato è vincolante?**

Trattasi di parere indicativo che non pregiudica un'espressione diversa da parte dei competenti uffici della Città, a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari, per la formazione degli atti abilitativi a costruire.