

# SCHEDA DEL PROCEDIMENTO DI **CONCESSIONE EDILIZIA**

## Definizione

La concessione edilizia è un provvedimento che, sulla base della verifica di conformità alle norme urbanistico-edilizie, abilita il proprietario e l'avente titolo a realizzare attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

## Ambito di applicazione e interventi soggetti al procedimento

### In via esemplificativa:

1. Costruzione di nuovi edifici (ad es. stabilimenti industriali, alberghi, ....);
2. Ampliamenti, sopraelevazioni;
3. Ricostruzioni parziali;
4. Ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche;
5. Sanatorie amministrative (art. 13 L.R. N° 37/85 o D.P.R. 280/2001)

**PROVVEDIMENTO AUTOCERTIFICABILE**

SI

NO

## Normativa di riferimento

### ➤ Nazionale

1. Legge n° 1150/42;
2. Legge n° 765/67;
3. Legge n° 10/77;
4. Legge n° 47/85;
5. Legge n° 431/85;
6. Legge n° 662/96
7. D.P.R. n° 380/01

### ➤ Regionale

1. L.R. 27/12/1978 n° 71 e ss .mm ed in
2. L.R. 10/08/1985 n° 37 e ss .mm ed in
3. L.R. 31/05/1994 n° 17 e ss .mm ed in;
4. L.R. 18/05/1996 n° 34 e ss .mm ed in;
5. L.R. 16-04-2003 n° 03 e ss .mm ed in;

### ➤ Regolamenti degli Enti / Uffici coinvolti

1. Regolamento edilizio Piano di Fabbricazione

## Adempimenti richiesti

### ➤ In fase di richiesta

1. L'addetto al front-office dello SPUN acquisisce la domanda unica di avvio del procedimento, richiedendo la presentazione della documentazione relativa alla domanda di concessione edilizia.
2. L'addetto verifica, utilizzando l'apposita check-list, la completezza della documentazione fornita e la presenza dei visti del richiedente e del professionista competente.  
In caso di assenza di uno dei requisiti richiesti, l'addetto alla registrazione può chiedere la documentazione mancante al richiedente, rilasciando il rapporto di verifica (copia della check-list con evidenziazione dei documenti consegnati). In tale situazione il termine del procedimento ha corso dalla data di consegna della documentazione completa.
3. Ove la documentazione presentata risponda ai punti richiesti dalla check-list, l'addetto comunica al richiedente l'avvenuta acquisizione della domanda, con data e numero di protocollo, nonché il nominativo del responsabile del procedimento (L.241/90; L.R.S.142/90; L.R.S 10/91; L.R.S. 48/91; L.R.S. 17/94).
4. L'addetto allo sportello inserisce gli estremi della domanda nell'archivio informatico e provvede ad attivare ulteriori strumenti di pubblicizzazione rivolti anche agli altri Comuni eventualmente interessati dall'impatto ambientale ed economico dell'insediamento.
5. Entro il termine stabilito dal regolamento dell'ente locale, il responsabile del procedimento può comunque chiedere integrazioni documentali ove la documentazione presentata, nonostante l'eventuale verifica preliminare, dovesse risultare incompleta. In questo caso il termine riprenderà a decorrere dal giorno della presentazione della documentazione richiesta.
6. L'addetto allo sportello trasmette i documenti agli Enti e/o Uffici coinvolti, attraverso gli appositi supporti telematici e fisici;
7. In questa fase va presentata la richiesta per l'allaccio fognario per il rilascio del nulla osta preventivo.

*Tempi del procedimento previsti (in giorni):*

### ➤ In fase di istruttoria

1. Il responsabile dell'endoprocedimento Concessione Edilizia (Dirigente o funzionario dell'Ufficio Tecnico) procede all'istruttoria della pratica, verificando la conformità del progetto al Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio.  
Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico o comunque richieda una sua variazione, il responsabile dell'endoprocedimento Concessione edilizia ne informa l'addetto allo SPUN, il quale notificherà al richiedente il rigetto dell'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile dello SPUN (responsabile del procedimento) può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 17 della Legge 15 maggio 1997, n° 127, così come modificato dagli artt. 9/12 della Legge 24 novembre 2000, n° 340, dandone contestualmente pubblico avviso (art. 5 D.P.R. 447/98).
2. Nel corso della fase istruttoria dovranno pervenire, a cura della Struttura Unica, tutti quegli atti istruttori, pareri e nulla-osta, comunque denominati, di competenza dei diversi enti (Asl, Vigili del Fuoco, Soprintendenza ecc...) che, laddove richiesti, sono necessari alla emanazione della Concessione Edilizia. Detti atti e/o pareri dovranno pervenire alla Struttura Unica nel termine di 90 giorni (120 + 60 se vi è VIA) ⇒ ART. 4 DPR 447/98, che provvederà a trasmetterli all'Ufficio competente per l'istruttoria. Le eventuali richieste di integrazione documentale dovranno es-

sere comunicate alla Struttura Unica entro e non oltre 15 giorni; la stessa provvederà a trasmetterle all'impresa richiedente.

Il responsabile dell'endoprocedimento formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola alla Commissione Edilizia Comunale (organismo tecnico-consultivo) per l'espressione del parere di competenza.

*Tempi del procedimento previsti (in giorni):*

#### ➤ In fase di decisione

1. Al termine dell'istruttoria, acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale, la pratica ritorna al responsabile dell'endoprocedimento per l'adozione del provvedimento finale. Esso può essere di diniego o concessione.

2. In caso di concessione, il provvedimento indicherà l'ammontare degli oneri concessori dovuti.

Il responsabile dell'endoprocedimento verificherà l'avvenuto pagamento degli oneri e, nei casi in cui questo è dovuto, richiederà il deposito del progetto relativo al contenimento energetico (Legge n° 10/91; DPR 412/93). In caso affermativo, il responsabile della struttura tecnica rilascia la Concessione Edilizia, nella quale sono eventualmente dettate prescrizioni cui il titolare della concessione stessa deve attenersi in fase di realizzazione del progetto.

*Tempi del procedimento previsti (in giorni):*

#### ➤ In fase di avvio dei lavori

1. Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia ed una volta ottenuti tutti gli altri atti istruttori, pareri e nulla-osta, il committente comunica l'inizio dei lavori, nominando il direttore dei lavori e presenta il D.U.R.C, dandone comunicazione allo SPUN .

*Tempi del procedimento previsti (in giorni):*

### Oneri

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della legge stessa per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione dei seguenti contributi:

1. **Contributi concessori** che andranno versati entro 30 gg. dall'avviso di rilascio della C.E. e che sono dovuti secondo le tariffe vigenti per:

- Oneri di urbanizzazione
- Contributo costo di costruzione

L'importo degli oneri da versare e le modalità di versamento verranno indicati sull'avviso di rilascio della C.E.

2. **Oneri accessori** che sono dovuti secondo le tariffe vigenti per:

- Diritti di segreteria
- Eventuali diritti di sopralluogo
- Marche da bollo

3. La struttura responsabile del procedimento provvede inoltre alla riscossione di tutti i diritti dovuti per l'attività istruttoria svolta dalle amministrazioni ed Enti Esterni coinvolti, occupandosi di riversarli successivamente alle stesse (art.10, comma 2, DPR 440/00).
4. Per l'attività svolta dalla struttura unica i Comuni possono altresì prevedere la riscossione di diritti di istruttoria, nella misura stabilita con delibera del Consiglio Comunale. La misura di tali diritti, sommata a tutti gli altri oneri, diritti concessori dovuti ed imposta di bollo, non può comunque eccedere quella complessivamente posta a carico dell'interessato precedentemente all'entrata in vigore del DPR 440/00 (art. 10, comma 4, DPR 440/00).
5. Gli oneri di urbanizzazione versati per opere a cui non vi sia stato dato corso, possono essere richiesti a rimborso.

### Validità

La validità della Concessione edilizia è fissata in 36 mesi a partire dalla data di inizio lavori che dovrà essere comunicata entro un anno dalla data di notifica della stessa C.E. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporta la decadenza della Concessione Edilizia.

La Concessione Edilizia costituisce titolo obbligatorio da citare negli atti pubblici; pertanto, completata la costruzione, deve essere conservata, nel caso di trasferimento reale del bene (Legge n° 47 del 1985).

### Rinnovi

La concessione decaduta può essere nuovamente richiesta e, per le opere già iniziate, l'oggetto della concessione riguarderà solo la parte delle opere non completate.

### Enti coinvolti nella procedura

Ente	Struttura	Titolarità e Competenze
<b>Comune</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Genio Civile</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Soprintendenza BB.CC.AA</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Vigili del Fuoco</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax:	

	E-mail:	
<b>Capitaneria di Porto</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Ferrovie dello Stato</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Corpo forestale dello Stato</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>A.S.L.</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	
<b>Provincia Regionale di Messina</b>	Ufficio: Responsabile: Tel.: Fax: E-mail:	

### Modelli di Allegati

1. Check-list

**Concessione Edilizia**

**Allegato 1**

**CHECK-LIST**

Fase	Documentazione	Si	No
Richiesta	I) Titolo di proprietà II) Relazione tecnica (min 3 copie) : a) Dati relativi all'immobile (ubicazione, mappale, tipologia d'intervento) b) Soggetti coinvolti (titolare della concessione con residenza e C.F., progettista delle opere con residenza e C.F.) c) Descrizione dello stato attuale e delle opere in progetto con richiamo alla legislazione di riferimento d) Descrizione e campionatura dei materiali e dei colori da utilizzare per le finiture esterne all'edificio e) Calcoli planovolumetrici con dimostrazione grafica (si invita i professionisti nel calcolo delle aree a non fare uso delle "triangolazioni" e comunque di indicare tutte le misure delle figure geometriche in cui si scompone l'area) f) Calcolo con dimostrazione grafica delle aree destinate a parcheggio g) Scheda progetto con allegati calcoli delle superfici utili ai fini del calcolo del costo di costruzione		
	III) Documentazione fotografica del lotto IV) Grafici di progetto (min. 3 copie): a) Corografia in scala 1:10.000 b) Aerofotogrammetria in scala 1:2.000 c) Stralcio catastale e visura catastale storica delle particelle interessate dal progetto d) Stralcio di zona del PDF con l'identificazione dell'area interessata e) Planimetria generale del lotto dello stato attuale estesa ad almeno 40 metri esternamente al lotto, in scala 1:200 che deve indicare: 1) i punti di vista fotografici 2) dati catastali 3) fabbricati limitrofi con l'indicazione del numero di piani e della tipologia delle pareti se finestrata o cieche. Indicare anche eventuali bow-window o ritiri in altezza. 4) Strade limitrofe con indicazione della tipologia in base al Codice della Strada. 5) Quote altimetriche 6) Quote planimetriche del lotto 7) Indicazioni di tutti gli elementi che possono essere utili, in base alle leggi vigenti, per la valutazione del progetto f) Profili stato attuale, almeno due tra loro ortogonali. g) Planimetria generale del lotto dello stato di progetto estesa ad almeno 40 metri esternamente al lotto, in scala 1:200 che sulla base della planimetria stato attuale deve indicare: 1) La sagoma del fabbricato di progetto intesa come massimo ingombro del fabbricato ai vari piani proiettati sull'orizzontale, (esclusi gli sbalzi) 2) Quote planimetriche del fabbricato di progetto 3) Quote altimetriche del terreno sistemato 4) distanze dai confini 5) Distanze tra i fabbricati 6) Distanze dalle strade 7) Ubicazione delle aree a parcheggio esterne h) Profili di progetto, almeno due tra loro ortogonali i) Piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:50 o 1:100 relativi allo stato di fatto e allo stato di progetto delle opere con indicazione: 1) Destinazioni d'uso e superfici dei singoli vani con verifica della necessaria superficie di illuminazione e aerazione (progetto) 2) Indicazione ai vari piani dei rapporti di distanza con i fabbricati limitrofi. 3) Calcolo superficie utile delle singole unità immobiliari (progetto) 4) Altezze nette di interpiano e spessore dei solai 5) Altezze urbanistiche dei vari fronti sia in sezione sia nei prospetti		

	6)		
	V) Progetti relativi agli impianti tecnologici ai sensi delle leggi 46/90 e 10/91 e successive modifiche e integrazioni (elettrico, idrico, smaltimento acque reflue e rifiuti, riscaldamento e/o climatizzazione, antincendio) ovvero esplicita dichiarazione da parte del progettista nel caso in cui non ricorrano le condizioni di obbligatorietà della redazione dei suddetti progetti		
	VI) Relazione sui requisiti acustici passivi dell'edificio (ex L. 447/95 e DPCM 5/12/97) (se dovuta)		
	VII) Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni della legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche (se dovuto);		
	VIII) Dichiarazione sui vincoli esistenti sull'area		
	IX) Computo metrico delle opere (se necessario);		
	X) Impegnativa cessione aree a sedime stradale (se dovuta);		
	XI) Certificato di allineamento e quote stradali e/o delimitazione di zona rilasciato dalla competente Ripartizione Urbanistica (da produrre solo nel caso in cui il lotto è interessato da futura sede stradale e/o confinante con diversa destinazione urbanistica);		
Decisione	- Pareri ed approvazioni vari enti. - Attestazione di conformità del progetto agli elaborati grafici depositati al G.C. - Ricevuta del versamento degli oneri dovuti e marche da bollo;		
Avvio dei lavori	Comunicazione di inizio lavori con: 1) nomina dell'impresa esecutrice che sottoscrive l'istanza e allega il DURC in corso di validità 2) nomina Direttore dei Lavori e dichiarazione di accettazione dell'incarico		

Sportello Unico per le attività produttive di \_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma del Richiedente

Firma dell'addetto



**Allegato 2****COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI**

Spett.le

**S**portello **U**nico per le **A**ttività **P**roductive  
del comune di

Oggetto: Comunicazione di inizio lavori oggetto della C.E. n°        del

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ in via/corso \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 in qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_  
 (ragione sociale) \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_  
 via/corso \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
 codice fiscale \_\_\_\_\_ P.iva \_\_\_\_\_  
 (con iscrizione al Tribunale di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_)  
 con iscrizione alla Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 proprietaria dell'immobile sito in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
 indicato al N.C.E.U. con il foglio di mappa n. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_

*ovvero*

di un lotto di terreno identificato al N.C.T. alla partita \_\_\_\_\_ foglio di mappa n. \_\_\_\_\_  
 particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_

avendo ottenuto la concessione edilizia n°        del        notificata in data  
 ai sensi della vigente normativa

**COMUNICA**

Che in data odierna darà inizio ai lavori previsti dalla concessione edilizia n°        del

Che i lavori sono stati appaltati all'impresa \_\_\_\_\_ con sedi in \_\_\_\_\_ p IVA  
 \_\_\_\_\_ di cui si allega il DURC in corso di validità, che sottoscrive la presente comunicazione

Per le opere da realizzare nel suddetto immobile è stato nominato il (ing. Arch geom) \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Il Committente  
 (timbro e firma)

L'impresa esecutrice dei lavori  
 (timbro e firma)

**ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI DIREZIONE LAVORI**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
 residente in \_\_\_\_\_ con studio a \_\_\_\_\_  
 in Via \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
 iscritto all'albo professionale \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
 accetta l'incarico di Direttore dei lavori da realizzare nel citato immobile.

Data \_\_\_\_\_

**IL TECNICO**  
 (timbro e firma)