



CITTÀ DI RIVOLI

Corso Francia 98 - 10098 Rivoli (TO) - tel. 011.9513300 - fax 011.9513399

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

AVVISO AI SOGGETTI OPERANTI NEL SETTORE EDILE E AI PROFESSIONISTI

INDICAZIONI OPERATIVE E PROCEDIMENTALI PER I PROFESSIONISTI E GLI OPERATORI DEL SETTORE EDILE, AL FINE DI OTTIMIZZARE I PROCESSI CONNESSI ALLE PRATICHE EDILIZIE COMPLESSE.

L'attuale assetto normativo e procedimentale in campo edilizio-urbanistico risulta notevolmente polarizzato. Da un lato, sono individuati strumenti snelli e semplificati per l'attuazione degli interventi minori (CILA e SCIA) e, dall'altro, sono previsti percorsi specifici per offrire risposte integrate ed efficaci agli interventi più significativi (dai tradizionali **Permessi di costruire convenzionati** a quelli **“in deroga” ai sensi della L. 106/2011**, fino agli **interventi proposti in ambito SUAP**, frequentemente accompagnati da **varianti urbanistiche**). Questi ultimi percorsi richiedono l'integrazione di diverse discipline e competenze (l'edilizia, i lavori pubblici, l'urbanistica, l'ambiente, il SUAP), riferite a centri di responsabilità tecnica e procedimentale incardinati in diverse Direzioni dell'Ente.

Allo scopo di migliorare e ottimizzare i percorsi procedimentali complessi di cui sopra, si propongono indicazioni e misure che vanno nella direzione di snellire alcune verifiche relative alla necessità di opere di urbanizzazione, ponendole – per gli interventi di minor impatto - in capo al proponente e di codificare e proporre la sistematizzazione di percorsi di verifiche di prefattibilità per gli interventi di maggior rilievo.

Tali misure, correttamente attuate e recepite, potranno migliorare l'efficacia dei processi in oggetto e consentire/comportare un maggior rigore procedimentale, con beneficio per tutti.

PROCEDIMENTI ED ENDOPROCEDIMENTI INTERESSATI

(A) In ambito di Sportello Unico per l'Edilizia (SUE):

- *Permesso di costruire convenzionato.* Necessario in caso di dismissione/assoggettamento di aree e/o in presenza di opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero in tutti i casi in cui sia necessario assumere obblighi tra le parti, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.
- *Permesso di costruire in deroga (generalmente convenzionato),* ai sensi dell'art. 5, commi dal 9 al 14, della L. 106/2011.
- *Opere di urbanizzazione a scomputo* del contributo di costruzione (approvazione progetti,

controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo/CRE).

Il procedimento principale è quello del permesso di costruire (convenzionato o in deroga), incardinato nel Servizio Urbanistica ed Edilizia (Direzione Servizi al Territorio), titolare del procedimento.

Quello delle opere di urbanizzazione a scomputo, costituisce, pertanto, endoprocedimento del permesso di costruire convenzionato, ed è incardinato nel Servizio Progettazione Reti (Direzione Servizi alla Città).

(B) In ambito di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP):

Nel caso di attività economiche, l'istanza del *Permesso di costruire* viene inoltrata al SUAP. Il SUAP costituisce il tramite tra il privato e l'Ente per il rilascio dei titoli abilitativi, ma non esercita competenze di merito nella trattazione delle istanze.

- Quando l'attività del privato è subordinata a più atti di assenso adottati a conclusione di distinti procedimenti (assenso alla realizzazione dell'intervento + assenso allo svolgimento dell'attività), il SUAP è titolare del procedimento complessivo, rispetto al quale i procedimenti sopraindicati (A) si configurano come endoprocedimenti, che si conclude con l'adozione del *Provvedimento Unico*.
- Quando l'attività del privato è subordinata al solo assenso alla realizzazione dell'intervento edilizio, l'adozione del Permesso di costruire da parte del Servizio Urbanistica ed Edilizia (DST) esaurisce il procedimento.
- Nel caso in cui l'intervento richieda anche una variante urbanistica, tra gli endoprocedimenti vanno annoverati anche quello relativo alla *Variante semplificata* ai sensi dell'art. 17 bis, L.R. 56/77 e quello di *VAS* (Valutazione Ambientale Strategica). Endoprocedimenti, entrambi incardinati nella Direzione Servizi al Territorio.

Tutto ciò premesso, si forniscono le seguenti **indicazioni operative e procedurali**, finalizzate al conseguimento del miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza nella gestione e nell'espletamento delle pratiche edilizie presentate in ambito di Sportello Unico per l'Edilizia e di Sportello Unico per le Attività Produttive.

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica saranno sottoposti alla verifica circa la necessità di nuove opere di urbanizzazione primaria e/o da integrazioni alle medesime.

Per tutti gli altri interventi, allorché ricadenti in aree già urbanizzate e fatte salve situazioni conclamate e/o evidenti di assenza/carenza delle stesse, sono esclusi da detta verifica, quelli che presentano le seguenti caratteristiche:

- a) non incrementano le superfici impermeabili esistenti nel lotto per oltre il 10%;
- b) non incrementano le quantità insediative (volume, SLP) per oltre il 20% di quelle esistenti;
- c) non modificano la destinazione d'uso esistente per oltre il 40% di quelle in atto, in caso di passaggio da residenza e terziario/commerciale ad altra destinazione e, per oltre il 10%, in caso di passaggio da produttivo/artigianale ad altra destinazione.

Nei casi sopra indicati, ancorché esclusi dalla verifica formale da parte del Servizio competente, il Proponente produce adeguata documentazione tecnica (relazione di invarianza idraulica, attestato di adeguatezza/nulla osta da parte degli Enti e Società competenti relativamente a tutti i servizi a rete afferenti l'intervento edilizio).

2. Il Proponente gli interventi edilizi (con accesso sia da SUE che da SUAP) caratterizzati da complessità tecnica e procedimentale e/o potenzialmente interessati da necessità di opere di

urbanizzazione (ex-novo e/o integrative), richiedono una verifica di fattibilità preventiva formale, che sarà sottoposta agli approfondimenti intersettoriali del caso.

L'esito della verifica, formalizzato al Proponente, fornirà le indicazioni necessarie per poter presentare una proposta completa in tutte le sue componenti, limitando l'insorgere di problematiche tecniche e/o amministrative in sede procedimentale. In particolare, in caso di accertata necessità di opere di urbanizzazione, la pratica da presentare formalmente agli Sportelli (SUE o SUAP), dovrà essere accompagnata dal Progetto di Fattibilità tecnica ed economica (ex Preliminare) redatto in base alle indicazioni fornite dal Servizio competente e secondo le disposizioni di legge e regolamentari in materia.

3. Definiti gli aspetti edilizi e la consistenza e le caratteristiche di massima delle opere di urbanizzazione a seguito della verifica di fattibilità preventiva di cui al punto precedente, il Proponente privato può, comunque, richiedere la convocazione della conferenza preliminare ai sensi della L. 241/'90, soprattutto in casi di elevata complessità e/o che richiedano l'espressione di pareri e/o atti assenso comunque denominati, da parte di altri Enti.
4. Per quanto attiene ai procedimenti formalmente attivati, rimane fermo che, in caso di integrazione documentale/progettuale, i termini procedimentali interrotti, non rideducano finché le integrazioni stesse non risultino complete e adeguate alle richieste.
5. Al fine di ridurre i tempi di trasmissione endoprocedimentali, ai Proponenti viene richiesto di indirizzare la documentazione relativa agli endoprocedimenti, anche, per conoscenza, ai Servizi coinvolti, sempre utilizzando il "canale unico" delle relative piattaforme digitali. Tale modalità dovrà essere adottata anche per le integrazioni.
6. in caso di necessità di realizzazione di opere da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione, considerato che il relativo endoprocedimento (connesso all'approvazione dei diversi stadi progettuali) deve concludersi entro i termini previsti dalla legge per il procedimento principale (SUE o SUAP), si fornisce agli operatori l'indirizzo di accorpate il più possibile, ricorrendo le condizioni e le possibilità e previa concertazione con il Servizio competente, i livelli progettuali previsti dalla legislazione sulle opere pubbliche.

La **normativa di riferimento** è quella vigente a livello nazionale, regionale e comunale. In particolare, si richiamano:

- ◆ il DPR 380/2001;
- ◆ il D. Lgs 50/2016;
- ◆ il DPR 160/2010;
- ◆ la L. 241/1990;
- ◆ il PRGC vigente;
- ◆ il Regolamento Edilizio vigente;
- ◆ il vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

LE SOPRAINDICATE INDICAZIONI SONO STATE DEFINITE E CURATE D'INTESA TRA LE DIREZIONI SERVIZI AL TERRITORIO, SERVIZI ALLA CITTA' E RISORSE UMANE, SERVIZI AI CITTADINI E ALLE IMPRESE DEL COMUNE DI RIVOLI.