



# CITTÀ DI RIVOLI

*Città di Rivoli*

*Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300*

*comune.rivoli.to@legalmail.it*

*P.IVA 00529840019*

## **AVVISO AI SOGGETTI OPERANTI NEL SETTORE EDILE ED AI PROFESSIONISTI**

### **NUOVE INDICAZIONI OPERATIVE PER I PROFESSIONISTI E GLI OPERATORI DEL SETTORE EDILE RELATIVE ALLA PRESENTAZIONE E GESTIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE COMPLESSE.**

La gestione di procedimenti complessi (*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*) finalizzati al rilascio dei titoli per l'edificazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio prevede il frequente coinvolgimento di competenze allocate in Servizi diversi dell'Ente.

Al fine di garantire l'efficienza dell'azione amministrativa, per ragioni di funzionalità ed organicità, a partire dal 2017 sono stati definiti procedure e protocolli operativi al fine di ottimizzare tali percorsi procedurali complessi. Dopo alcuni anni di sperimentazione, a seguito della riorganizzazione interna dell'Ente e tenuto conto anche dei riscontri da parte degli operatori del settore, si è avvertita l'esigenza di procedere alla verifica dell'efficacia delle misure adottate e alla loro conseguente revisione.

Pertanto, d'ora in avanti, per la presentazione e la gestione delle pratiche complesse sarà necessario attenersi alle modalità operative di seguito indicate.

#### PROCEDIMENTI ED ENDOPROCEDIMENTI INTERESSATI

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

In tutti i casi in cui non vi sia il coinvolgimento di attività economiche/produktive, l'istanza del permesso di costruire viene inoltrata al SUE, che costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte (ex art. 5 D.P.R. 380/01).

- **Strumenti urbanistici esecutivi (PEC – PDR).** Necessari nei casi previsti dall'art. 5.2 delle NdA del P.R.G.C.
- **Permesso di costruire convenzionato** (o sorretto da atto unilaterale d'obbligo). Necessario in caso di dismissione/assoggettamento di aree e/o in presenza di opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero in tutti i casi (anche indotti da procedure in deroga ex art. 5. del L. 106/11 o art. 14 D.P.R. 380/01) in cui sia necessario assumere obblighi tra le parti, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.
- **Permesso di costruire con attivazione di endoprocedimenti**

Il procedimento è costituito da:

- un filone principale in carico al Servizio Urbanistica ed Edilizia, titolare del procedimento.
- endoprocedimenti paralleli assegnati ai servizi di riferimento (opere di urbanizzazione a scomputo, ambiente, paesaggistica...).

### **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 assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità (ai sensi del Capo II del D.P.R. 160/2010).

- **Varianti urbanistiche semplificate**, Necessario nei casi previsti dall'art. 8 del L 160/11 e dall'art. 17 bis della L.R. 56/77
- **Strumenti urbanistici esecutivi (PEC – PDR)**. Necessario nei casi previsti dall'art. 5,2 delle Nda del P.R.G.C.
- **Permesso di costruire convenzionato** (o sorretto da atto unilaterale d'obbligo). Necessario in caso di dismissione/assoggettamento di aree e/o in presenza di opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero in tutti i casi (anche indotti da procedure in deroga ex art 5. del L 106/11 o art. 14 D.P.R. 380/01) in cui sia necessario assumere obblighi tra le parti, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/'77.
- Quando l'attività del privato è subordinata a più atti di assenso, adottati a conclusione di distinti procedimenti, il SUAP è titolare del procedimento complessivo (rispetto al quale i procedimenti sopraindicati si configurano come endoprocedimenti) che si conclude con l'adozione del Provvedimento Unico (ai sensi del Capo III del D.P.R. 160/2010).
- 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 esaurisce il procedimento.

## **INDICAZIONI OPERATIVE E PROCEDIMENTALI**


Premesso che tutti gli interventi di cui all'art. 10 del TU devono essere sottoposti alla **verifica dell'idoneità delle urbanizzazioni** ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/01, sono da assoggettarsi a **PROCEDURA SEMPLIFICATA** quelli ricadenti in aree già urbanizzate e rientranti nelle seguenti categorie:

- a) interventi che **non incrementano le superfici impermeabili esistenti nel lotto per oltre il 10%**;
- b) interventi che **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.**
- c) **tutti gli ampliamenti "una tantum"**, codificati dalle NTA o da normative di settore:
  - i artt. 10.5 e 10.6 NTA
  - ii art. 4 LR 16/18 - piano casa;
  - iii art. 6 LR 16/18 - recupero sottotetti;
  - iv ampliamenti a saturazione dell'indice territoriale, con precisi limiti dimensionali;
  - v ampliamenti su edifici residenziali massimo mq 200;
  - vi ampliamenti edifici commerciali/produttivi massimo mq 300;

d) **nuove costruzioni/Ristrutturazioni di tipo B quando siano:**

- i) situate in un'area aree già oggetto di SUE
- ii) situate in Centro Storico
- iii) situate in zone Rca di quelle individuate nell'articolo 6.2 delle NTA ;
- iv) situate in zona agricola, a condizione:
  - 1) che non siano previste attività con apertura al pubblico
  - 2) che venga inserito, all'interno dell'atto di assoggettamento all'attività agricola, la rinuncia ad ogni rivalsa nei confronti del comune per l'assenza delle opere di urbanizzazione
- v) situate in lotti interclusi, ove sia in progetto nuova costruzione per case uni-bifamiliari/2 villette massimo mq 300 complessivi e solamente a saturazione dell'indice territoriale.


Nei casi sopra indicati il proponente privato produce autocertificazione inerente l'idoneità delle urbanizzazioni, utilizzando il modello URB2 accompagnato dagli elaborati minimi previsti dal MODELLO URB3\_CHECKLIST.

 **Si invitano i professionisti alla verifica preliminare informale di pre-fattibilità del progetto con i tecnici dei Servizi di riferimento, **sia dal punto di vista urbanistico edilizio, sia dal punto di vista delle urbanizzazioni, anche nel caso di interventi rientranti nella procedura semplificata.****

**A tale scopo, sono previsti appositi momenti di consulenza da parte dei tecnici dell'Ente, a cui è possibile accedere prenotando un APPUNTAMENTO attraverso l'Agenda on line dal sito internet comunale.**

 **E' stata predisposta apposita **MODULISTICA** disponibile sul sito internet istituzionale, **da allegare OBBLIGATORIAMENTE all'istanza** relativa ad un qualsiasi procedimento complesso, atta a:**

- **identificare correttamente il procedimento in atto**, per consentire all'operatore di protocollo l'immediata individuazione dei Servizi/Enti coinvolti nel procedimento e garantire tempestività e correttezza nello smistamento delle pratiche (**Modello URB1 – Tipo procedimento**);
- **autocertificare l'idoneità delle urbanizzazioni** ai sensi dell'art. 12 comma 2 del T.U. nei casi di **procedura semplificata (Modello URB2 - autocertificazione)**;
- **fornire dettaglio sulla documentazione da allegare** all'istanza al fine di migliorarne la completezza e di minimizzare la necessità di integrazioni successive (**Tabella URB3 – check list**).

 **E' sempre possibile richiedere un **PARERE PRELIMINARE DI FATTIBILITÀ** agli Uffici, sulla base di un progetto di massima, inviando la richiesta via pec all'Ufficio Urbanistica, corredata da:**

- attestazione di versamento dei diritti di segreteria
- relazione illustrativa
- documentazione progettuale completa di tutte le indicazioni utili all'esame del progetto:
  - *conteggi urbanistici sullo stato di fatto e di progetto,*
  - *documentazione fotografica,*
  - *inquadramento planimetrico completo di estratti del Piano Regolatore e della mappa catastale,*

- progettazione di massima completa delle strade e degli altri spazi riservati alla viabilità e - parcheggi, degli edifici da realizzare, del verde privato e delle eventuali opere di urbanizzazione proposte,
- indicazione planimetrica, su base catastale e di PRGC, delle eventuali aree proposte in dismissione gratuita al Comune,
- altri elaborati specifici previsti dal tipo di intervento (es. varianti urbanistiche, interventi di recupero ambientale,...).



Si ricorda, inoltre, che **IN CASI DI PARTICOLARE COMPLESSITÀ E DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI** è facoltà del Proponente richiedere la convocazione della Conferenza di servizi preliminare ex art. 14 comma 3 della L. 241/90 s.m.i.:

*“3. Per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi l'amministrazione procedente, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati. L'amministrazione procedente, se ritiene di accogliere la richiesta motivata di indizione della conferenza, la indice entro cinque giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta stessa. La conferenza preliminare si svolge secondo le disposizioni dell'articolo 14-bis, con abbreviazione dei termini fino alla metà. Le amministrazioni coinvolte esprimono le proprie determinazioni sulla base della documentazione prodotta dall'interessato. Scaduto il termine entro il quale le amministrazioni devono rendere le proprie determinazioni, l'amministrazione procedente le trasmette, entro cinque giorni, al richiedente. Ove si sia svolta la conferenza preliminare, l'amministrazione procedente, ricevuta l'istanza o il progetto definitivo, indice la conferenza simultanea nei termini e con le modalità di cui agli articoli 14-bis, comma 7, e 14-ter e, in sede di conferenza simultanea, le determinazioni espresse in sede di conferenza preliminare possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nel successivo procedimento anche a seguito delle osservazioni degli interessati sul progetto definitivo. [...]”*