PERMESSO DI COSTRUIRE

Generalità. La concessione edilizia (C. E.) citata dalla L 10/77, ora sostituita dal permesso di costruire (v. pag. 70), è il titolo, rilasciato dal sindaco, che abilita il proprietario dell'area o chi abbia il titolo per richiederla, a eseguire le opere edilizie, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Essa non incide sui rapporti di diritto privato ed è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi. Il rilascio è normalmente subordinato al pagamento di un contributo di concessione che è costituito da quote diverse secondo il tipo di intervento (tab. B). I tipi di intervento per i quali deve essere obbligatoriamente richiesta la concessione edilizia (tab. A) sono i seguenti.

Nuove costruzioni. Qualsiasi edificio o manufatto che venga realizzato fuori terra o interrato nonchè qualsiasi involucro, baracca, tendone, box prefabbricato, tettoia, roulotte e case mobili allacciate alle infrastrutture ecc. Sono da comprendere in questa categoria gli interventi realizzati su aree di demolizione di edifici esistenti che modificano la sagoma fondamentale dell'edificio o che superano i limiti previsti dalla definizione di ristrutturazione.

Ristrutturazione edilizia. Sono gli interventi "rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio anche in tutto o in parte diverso dal precedente" (L 457/78 - art. 31). Normalmente si effettuano per: modificare le destinazioni d'uso, effettuare interventi strutturali (spostamenti di solai, scale ecc.), modificare le caratteristiche architettoniche e tecnologiche, aumentare la superficie utile anche solo mediante un diverso posizionamento dei solai, ricostruire fedelmente un edificio a seguito anche di demolizione totale dello stesso.

Restauro e risanamento conservativo (a fini non abitativi). Sono gli interventi "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L 457/78 - art. 31). Tali interventi non possono comportare, comunque, aumento della superficie utile esistente ma possono modificare il numero e la superficie delle unità immobiliari mediante accorpamento di unità contigue o suddivisioni senza alterazioni dell'assetto tipologico.

Mutamenti di destinazione d'uso. Sono i mutamenti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici. Questi interventi sono sottoposti a provvedimento concessorio (oneroso) o autorizzatorio (gratuito) nei casi previsti con apposite leggi regionali.

Ristrutturazione urbanistica. Sono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (L 457/78 - art. 31). Si effettuano per razionalizzare una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati) mediante: il riordino plani-volumetrico e il risanamento igienico-funzionale, l'adeguamento delle infrastrutture, la valorizzazione delle caratteristiche ambientali della zona oggetto di intervento.

A — ***Tipo di intervento da eseguirsi con permesso di costruire*** — *Rif. legge*

– *nuova costruzione*	*L 10/77*
– *ristrutturazione edilizia*	
– *restauro e risanamento (a fini non abitativi)*	
– *mutamento di destinazione d'uso (solo se previsto da apposite leggi regionali)*	
– *ristrutturazione urbanistica*	
– *opere di urbanizzazione*	
– *impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici esistenti, depositi di materiale a cielo libero, demolizioni, reinterri, scavi con esclusione di cave e torbiere (per interventi con vincolo L 1089/39 e 1497/39)*	*L 94/82*
– *interventi di recupero (su edifici con vincolo L 1089/39 e 1497/39)*	*L 457/78 L 94/82*

B — ***Formazione del contributo di permesso di costruire***

Edifici residenziali	*Quota di urbanizzazione: deliberata dall'Amministrazione Comunale (AC) in base a tabelle parametriche regionali (1) Quota di costruzione: fissata dalla regione tra il 5% e il 20% del "costo di costruzione"; questo, per gli edifici nuovi, e' fissato dalla regione con riferimento ai costi massimi ammessi per l'edilizia agevolata; per interventi su edifici esistenti e' valutato dalla AC in base al costo documentato dell'intervento*
Edifici per attivita' turistiche commerciali e direzionali	*Quota di urbanizzazione: deliberata dall'AC in base a tabelle parametriche regionali (2) Quota di costruzione: deliberata dall'AC entro il 10% del costo di costruzione documentato*
Edifici e impianti industriali e artigianali	*Quota di urbanizzazione: deliberata dall'AC in base a tabelle parametriche regionali (3) Quota di tutela ambientale: pari all'incidenza delle opere di risistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche; e' deliberata dall'AC in base ai parametri regionali Quota di tutela ecologica: pari all'incidenza delle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti; e' deliberata dall' AC in base a parametri regionali*
Edifici rurali	*Il Permesso di costruire e' gratuito sia per le residenze necessarie alla conduzione del fondo che per gli edifici funzionali*

Esempio di oneri di urbanizzazione per nuove costruzioni (Milano – 2001)

(1) – Edifici residenziali da 25,28 €/m³ (zona A) a 30,63 €/m³ (zona C)

(2) – Industria e artigianato 58,32 €/m²

(3) – Attività commerciali e direzionali 171,58 €/m²