



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Il Permesso di costruire e la S.C.I.A. sostitutiva

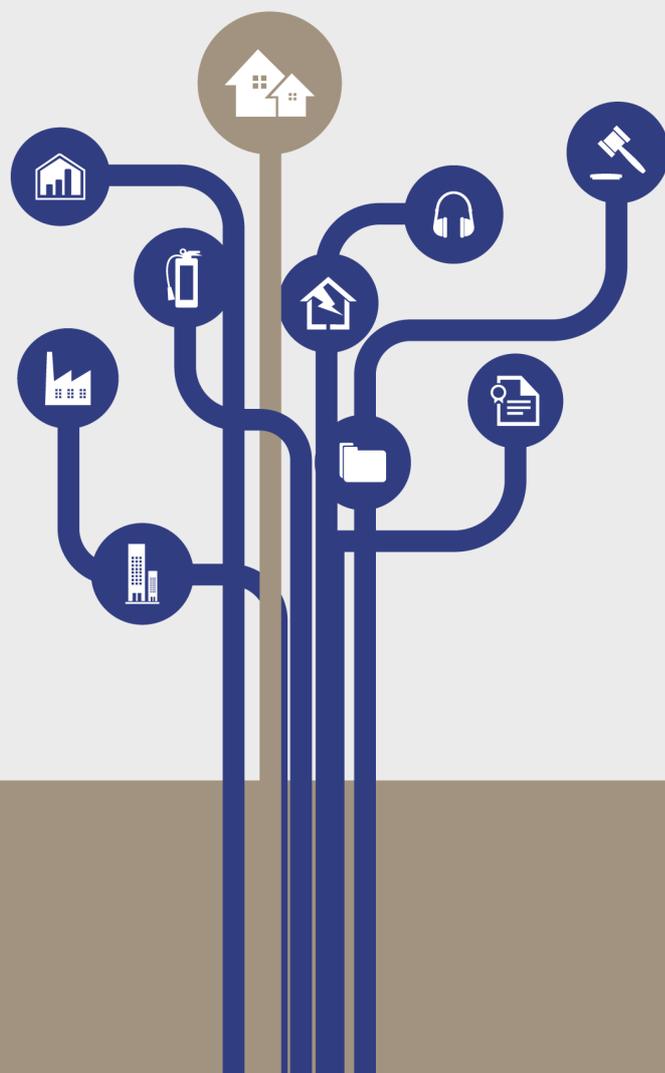
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-271-2





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## **I** Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Il Permesso di costruire e la S.C.I.A. sostitutiva

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Prof. Ing. Monica Pasca
- Arch. Luigi Todde

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

**04/07/2017**

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE*

#### Premessa

1. Interventi soggetti a S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire N1
2. Procedimento
  - 2.1. Presentazione della S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire
  - 2.2. S.C.I.A. e suoi allegati - Elaborati progettuali
  - 2.3. Efficacia della S.C.I.A. - Esecuzione dell'intervento in genere e in caso di necessità di assenso di Amministrazioni non comunali
3. S.C.I.A. semplice e S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire - Differenza
4. Ordine di non effettuare i lavori
5. Termine di efficacia della S.C.I.A. - Comunicazione dell'ultimazione dei lavori
6. False o inesatte asseverazioni in caso di S.C.I.A. - Tutela dei terzi controinteressati all'intervento edile

### *PERMESSO DI COSTRUIRE*

#### Premessa

1. Interventi soggetti a permesso di costruire
  - 1.1. Varianti al progetto assentito tramite permesso di costruire
2. Redazione della domanda di permesso di costruire
  - 2.1. Soggetto che ha titolo per richiedere il permesso
  - 2.2. Controlli della P.A. sulla legittimazione a chiedere il titolo abilitativo
  - 2.3. Ente/organo cui richiedere il permesso
  - 2.4. La richiesta di permesso e suoi allegati
  - 2.5. Permesso di costruire e suoi allegati - Elaborati progettuali
3. Presupposti per ottenere il permesso di costruire
  - 3.1. Permesso di costruire in deroga
  - 3.2. Permesso di costruire convenzionato
4. Procedimento
  - 4.1. Procedimento senza la richiesta di assenso di altre Amministrazioni
  - 4.2. Necessità dell'assenso di altre Amministrazioni interessate - Procedimento in Conferenza dei servizi
  - 4.3. Adozione del provvedimento finale - Contenuto
  - 4.4. Pubblicità del permesso di costruire
  - 4.5. Notificazione del provvedimento finale
  - 4.6. Convenzioni edilizie sostitutive dei permessi di costruire
5. Schema grafico dell'iter del procedimento di rilascio del permesso di costruire
6. Mancata risposta alla domanda di permesso di costruire
  - 6.1. Silenzio-assenso per interventi su immobili non soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici, culturali o di tutela idrogeologica
  - 6.2. Intervento sostitutivo regionale
7. Tabella dei termini di legge per il rilascio del permesso di costruire
8. Trasferibilità ("volturabilità") del permesso di costruire
9. Efficacia temporale, decadenza e proroga del permesso di costruire
  - 9.1. Termini di efficacia e decadenza per tardivo inizio/conclusione dei lavori
  - 9.2. Proroghe
  - 9.3. Decadenza per sopravvenienza di strumenti urbanistici incompatibili col permesso rilasciato
10. Permesso di costruire e posizione dei terzi
  - 10.1. Diritto di accesso dei terzi agli atti del procedimento
11. Falsità nelle asseverazioni

*COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI NELLE OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O A S.C.I.A.  
OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE CONNESSI ALLA ULTIMAZIONE DI OPERE O STRUTTURE*

## CASI E QUESTIONI

### *PERMESSO DI COSTRUIRE - CASI E QUESTIONI*

1. Esclusione di permessi costruire rilasciati implicitamente
2. Contenuto del permesso di costruire - Possibilità o meno di apporre condizioni e prescrizioni
3. Legittimazione o meno del promittente acquirente di chiedere il rilascio del permesso di costruire
4. Legittimazione o meno dell'appaltatore di chiedere il rilascio del permesso di costruire
5. Permesso di costruire rilasciato sulla base di errati presupposti - Regolarità e commerciabilità dell'immobile
6. Permesso di costruire per modificare una mansarda condonata
7. Intervento edilizio da realizzare sulla base di un permesso di costruire rilasciato molto tempo prima
8. Richiesta di pagamento del contributo di costruzione in assenza di formale rilancio del permesso di costruire
9. Permesso di costruire rilasciato per silenzio-assenso
10. Comunicazione di diniego di permesso di costruire oltre i termini per formazione del silenzio-assenso
11. Inerzia del Comune a fronte della domanda di permesso di costruire
12. Intervento autorizzato tramite permesso di costruire e modifica dell'impresa esecutrice
13. Opere eseguite in base a permesso di costruire poi scaduto prima dell'ultimazione dell'intervento edilizio
14. Omessa comunicazione di inizio e fine dei lavori e decadenza del permesso di costruire
15. La proroga legale di efficacia delle autorizzazioni paesaggistiche - Le autorizzazioni interessate *ratione temporis*
16. Ultimazione del manufatto rimasto incompleto alla scadenza del permesso di costruire - Titolo abilitativo
17. Permesso di costruire per interventi su volumi non autorizzati - Inammissibilità
18. Lavori di ristrutturazione su immobile caratterizzato da opere abusive
19. Necessità o no di un provvedimento espresso di decadenza del permesso di costruire
20. Inerzia del Comune dopo l'accertamento di abuso edilizio - Iniziative dell'interessato
21. Il titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi balconi
22. Disciplina edilizia della realizzazione di edicole funerarie (cappelle gentilizie) nei cimiteri
23. Immobile abusivo su fondo confinante - Possibili iniziative dell'interessato alla sua demolizione
24. Installazione di ascensore nella tromba delle scale, caratterizzata da opere abusive - Titolo abilitativo
25. Verandatura di un balcone incassato - Titolo abilitativo
26. Formazione del silenzio-assenso sul rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in Conferenza dei servizi - Applicabilità *ratione temporis*
27. Realizzazione di caldaia sul confine comunale - Ente cui chiedere il rilascio del titolo abilitativo
28. Richiesta di proroga del permesso di costruire per difficoltà economiche -

## Esclusione

29. Richiesta di proroga di permesso di costruire già scaduto - Inammissibilità
30. Soggetto legittimato a richiedere il permesso di costruire - Immobile sul quale grava un diritto di abitazione altrui
31. Decorrenza dell'efficacia del permesso di costruire
32. Inerzia del Comune nell'esecuzione della demolizione di manufatto edilizio abusivo
33. S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire - Decorso del periodo di efficacia in caso di richiesta di integrazione della documentazione
34. S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire - Tardive comunicazioni del Comune
35. Proroga dell'efficacia della S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire - Termini e condizioni

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380
- D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222
- Acc. Conf. Unificata 04/05/2017
- D.L. 13/05/2011, n. 70
- L. 07/08/1990, n. 241
- D. Leg.vo 30/06/2016, n. 127
- Acc. Conf. Unificata 12/06/2014, n. 67/CU
- D. Leg.vo 19/08/2005, n. 192

## GIURISPRUDENZA

### *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE*

1. Interventi soggetti a S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire N1
  - Sent. C. Cass. 15/01/2014, n. 1483
  - Sent. C. Cass. 24/11/2010, n. 41752
4. Ordine di non effettuare i lavori
  - Sent. C. Stato 05/06/2015, n. 2769
  - Sent. TAR. Campania 28/05/2015, n. 2961
6. False o inesatte asseverazioni in caso di S.C.I.A. - Tutela dei terzi controinteressati all'intervento edile
  - Sent. TAR. Piemonte 08/07/2016, n. 986

### *PERMESSO DI COSTRUIRE*

1. Interventi soggetti a permesso di costruire
  - Sent. C. Cass. 14/02/2017, n. 6872
  - Sent. C. Cass. 14/02/2012, n. 5624
  - Sent. C. Cass. 02/02/2012, n. 4435
  - Sent. C. Cass. 10/07/2009, n. 28457
  - Sent. C. Cass. 26/01/2009, n. 3475
  - Sent. C. Stato 22/10/2008, n. 5191
  - Sent. C. Stato 02/10/2008, n. 4793
  - Sent. C. Cass. 21/09/2007, n. 35218
- 2.1. Soggetto che ha titolo per richiedere il permesso
  - Sent. C. Stato 04/01/2016, n. 11
  - Sent. TAR. Puglia 12/12/2013, n. 2443
  - Sent. TAR. Veneto 13/11/2013, n. 1270
  - Sent. TAR. Puglia 18/06/2012, n. 1195
  - Sent. C. Stato 05/06/2012, n. 3300
  - Sent. C. Stato 16/03/2012, n. 1488
  - Sent. TAR. Puglia 29/02/2012, n. 388
  - Sent. C. Stato 23/02/2012, n. 983
  - Sent. C. Stato 02/02/2012, n. 568
  - Sent. TAR. Lazio 24/01/2012, n. 765

- Sent. TAR. Abruzzo 01/09/2011, n. 504
  - Sent. C. Stato 02/08/2011, n. 4576
  - Sent. C. Stato 20/07/2011, n. 4370
  - Sent. TAR. Puglia 18/07/2011, n. 1365
  - Sent. TAR. Umbria 31/03/2011, n. 102
  - Sent. TAR. Campania 07/03/2011, n. 1318
  - Sent. TAR. Trentino Alto Adige 09/12/2010, n. 230
  - Sent. C. Stato 29/11/2010, n. 8348
  - Sent. TAR. Basilicata 25/10/2010, n. 779
  - Sent. TAR. Basilicata 26/07/2010, n. 532
  - Sent. TAR. Campania 07/08/2009, n. 4254
  - Sent. TAR. Campania 03/09/2008, n. 10036
  - Sent. TAR. Emilia Romagna 01/07/2008, n. 338
  - Sent. C. Stato 08/06/2007, n. 3027
  - Sent. C. Stato 28/05/2001, n. 2882
  - Sent. TAR. Trentino Alto Adige 30/07/1997, n. 306
- 2.2. Controlli della P.A. sulla legittimazione a chiedere il titolo abilitativo
- Sent. TAR. Puglia 24/01/2017, n. 110
  - Sent. TAR. Puglia 11/02/2016, n. 162
  - Sent. C. Stato 04/04/2012, n. 1990
  - Sent. C. Stato 16/03/2012, n. 1513
  - Sent. C. Stato 23/02/2012, n. 983
  - Sent. C. Cass. 14/02/2012, n. 5633
3. Presupposti per ottenere il permesso di costruire
- Sent. TAR. Puglia 21/03/2017, n. 469
  - Sent. C. Stato 10/10/2016, n. 4162
  - Sent. C. Stato 09/07/2010, n. 4462
- 3.1. Permesso di costruire in deroga
- Sent. C. Stato 20/12/2013, n. 6136
  - Sent. C. Stato 29/10/2002, n. 5913
  - Sent. C. Stato 28/10/1999, n. 1641
  - Sent. C. Stato 15/07/1998, n. 1044
- 4.3. Adozione del provvedimento finale - Contenuto
- Sent. TAR. Puglia 28/09/2012, n. 1623
  - Sent. TAR. Molise 04/08/2011, n. 517
  - Sent. TAR. Sicilia 14/01/2011, n. 56
  - Sent. C. Cass. 16/04/2009, n. 15921
  - Sent. C. Cass. 03/10/2008, n. 37578
8. Trasferibilità ("volturabilità") del permesso di costruire
- Sent. C. Stato 10/11/1992, n. 1220
- 9.1. Termini di efficacia e decadenza per tardivo inizio/conclusione dei lavori
- Sent. TAR. Piemonte 06/10/2016, n. 1243
  - Sent. TAR. Puglia 21/09/2016, n. 1454
  - Sent. C. Cass. 11/05/2010, n. 17971
  - Sent. C. Cass. 23/03/2007, n. 12316
- 9.2. Proroghe
- Sent. C. Cass. 12/05/2008, n. 19101
  - Sent. C. Stato 10/08/2007, n. 4423
- 9.3. Decadenza per sopravvenienza di strumenti urbanistici incompatibili col permesso rilasciato
- Sent. TAR. Toscana 25/10/2016, n. 1537
  - Sent. C. Stato 07/09/2011, n. 5028
  - Sent. C. Stato 11/10/2007, n. 5343
  - Sent. C. Stato 11/10/2007, n. 5342
  - Sent. C. Stato 10/08/2007, n. 4423
10. Permesso di costruire e posizione dei terzi
- Sent. TAR. Basilicata 16/09/2016, n. 899
  - Sent. C. Stato 17/11/2015, n. 5226
  - Sent. C. Stato 31/03/2015, n. 1692
  - Sent. C. Stato 19/03/2015, n. 1494
  - Sent. C. Stato 25/05/2011, n. 3134
- 10.1. Diritto di accesso dei terzi agli atti del procedimento
- Sent. TAR. Marche 20/08/2015, n. 626
  - Sent. TAR. Puglia 11/05/2015, n. 1495
  - Sent. C. Stato 19/03/2015, n. 1444