

ITER OPERAZIONE IMMOBILIARE

FASE 1

1- VERIFICA LEGGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE (SOLO SE TRATTASI DI IMMOBILE ESISTENTE)

Documenti da recuperare e verificare:

- a) Licenze Edilizie / Permessi di Costruire
- b) Titoli in Variante al punto a)
- c) Verifica esistenza immobile alla data del 1934 con foto aeree, perizie S.A.R.A. NISTRI
- d) Condoni
- e) Atto di Provenienza
- f) Perizie CTU

2- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Per mezzo di:

- a) Google Maps
- b) Mappe Catastali
- c) Tavole di P.R.G.

3- INDAGINE URBANISTICA PER VERIFICA FATTIBILITA' INTERVENTO

Documenti da recuperare e verificare:

- a) Tavole di PRG e relative N.T.A. (per individuare il tessuto e relativa regolamentazione)
- b) Carta per la Qualità (per verificare se soggetto a vincoli e quindi necessita di parere)
- c) PTPR (per verificare se soggetto a vincoli di natura paesistica e necessita di Nulla Osta)
- d) Carta rischio idraulico (per definire il grado di sommersibilità dell'area)
- e) Piani delle aree protette (se ricadono al loro interno richiedere N.O. e verificare relative N.T.A.)

4- ACQUISTO IMMOBILE

- a) Atto di compravendita

FASE 2

5- DEFINIZIONE ITER PER RICHIESTA TITOLO ABILITATIVO

- a) CILA (PRESENTAZIONE SOLO ON LINE TRAMITE PORTALE DEL SUET)

La durata dei termini nel caso di comunicazione inizio lavori (CIL) e comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) è stabilita dagli artt. 6 bis e 23 bis del dpr 380/2001:

inizio lavori: immediatamente dopo la presentazione della CILA o CIL o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri

fine lavori: non è fissato a livello nazionale un termine di legge per CIL e CILA

proroga: non è prevista a livello nazionale, non essendo prevista la scadenza

Documentazione necessaria:

- Elaborati Grafici in 3 copie (Tav. Ante, Inter, Post Operam corredate di tav. PRG, foglio catastale e foto aerea)
- Lettera di incarico al professionista
- Lettera di incarico all'impresa
- Eventuali deleghe

b) SCIA (DA PRESENTARE AL MUNICIPIO DI APPARTENENZA DELL'IMMOBILE)

Ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 e 22/23 bis del dpr 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ha la seguente durata

inizio lavori: immediatamente dopo la presentazione della SCIA o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri

fine lavori: non è espressamente specificato il termine (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni

proroga: non è possibile richiedere una proroga. La realizzazione della parte non ultimata di intervento è subordinata a nuova SCIA

Documentazione necessaria:

- Elaborati Grafici in 3 copie (Tav. Ante, Inter, Post Operam, corredate di tav. PRG, foglio catastale e foto aerea, Conteggi)
- Moduli SCIA
- Relazione tecnica descrittiva
- Atto di proprietà
- Doc. Fotografica
- Documento Amministratore
- Delega Amministratore
- Documento Tecnico incaricato
- Durc impresa esecutrice.

c) PDC (DA PRESENTARE AL DIPARTIMENTO DI ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE URBANISTICA)

L'art. 15 del dpr 380/2001 disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire; il comma 2 indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori:

inizio lavori: entro 1 anno dal rilascio del titolo

fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori

proroga: è prevista la possibilità di richiedere una proroga. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali:

mole dell'opera da realizzare

particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera

difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori

finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari

In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.

ITER PER RILASCIO PDC:

Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, lo Sportello Unico dell'Edilizia dovrà comunicare al richiedente il nome del Responsabile del procedimento, vale a dire il tecnico che curerà l'istruttoria.

Entro 60 giorni dalla richiesta, il Responsabile del procedimento dovrà raccogliere presso lo Sportello Unico tutta la documentazione necessaria a formulare l'istruttoria. Tale termine si allunga a 120 giorni solo in caso di progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del responsabile.

FASE ISTRUTTORIA:

Durante la fase di istruttoria di 60 giorni possono verificarsi tre accadimenti.

• *Nel primo caso, il responsabile formula una proposta di modifica del progetto e la notifica al richiedente. Questi, in caso di accettazione, ha tempo 15 giorni per integrare il progetto con la documentazione richiesta. In tale evenienza, il termine dei 60 giorni si intende interrotto fin quando la documentazione perviene al Comune.*

• *Nel secondo caso, il responsabile può formulare delle richieste istruttorie di integrazione della documentazione presentata. Ciò può avvenire solo entro i primi 30 giorni dalla presentazione della domanda e dopo aver verificato che i documenti richiesti non siano direttamente accessibili all'amministrazione.*

• *Infine, nella terza ipotesi, il responsabile del procedimento potrà indire una conferenza dei servizi, nel caso in cui non siano arrivati l'assenso o il nulla osta preventivi necessari da parte delle amministrazioni preposte.*

Dopo aver verificato la conformità del progetto, il r.u.p. formula una proposta di provvedimento accompagnata da una dettagliata relazione descrittiva.

*Il Permesso di Costruire sarà notificato all'interessato dallo Sportello Unico entro **75 giorni** dalla proposta di provvedimento del responsabile del procedimento.*

Nel caso in cui il periodo di istruttoria decorra senza che il responsabile del procedimento abbia formulato diniego al rilascio, il Permesso di Costruire si intende accolto in virtù del cosiddetto silenzio assenso.

Il principio non è valido però per gli immobili soggetti a vincolo, nel qual caso la richiesta si intende respinta.

Documentazione necessaria:

- Elaborati Grafici in 4 copie (Tav. Inquadramento corredata di tav. PRG, foglio catastale, foto aerea, estratto PTPR tav. A e Tav. B, carta per la qualità, carta rischio idrogeologico etc, Ante, Post Operam corredate di tav. PRG, foglio catastale e foto aerea)
- Relazione Tecnica Descrittiva
- Relazione asseverata Legittimità delle preesistenze
- Relazione asseverata sulla destinazione Urbanistica
- Relazione asseverata sullo stato dei luoghi
- Relazione Legge 13/89 per residenziale completa dei grafici generali e dettagliati delle tipologie degli appartamenti con individuazione delle modifiche per l'adattamento alle necessità dei diversamente abili.
- Relazione Legge 13/89 per commerciale completa dei grafici
- Autocertificazione ASL
- Autocertificazione Legge 46/90
- Autocertificazione smaltimento rifiuti
- Autocertificazione esistenza opere urbanizzazione primaria
- Documentazione fotografica
- Relazione vasca d'accumulo acque piovane per Residenziale
- Relazione per vasca d'accumulo acque piovane per Commerciale
- Modelli ISTAT
- Clima acustico per Residenziale
- Impatto Acustico per commerciale
- Relazione asseverata con conteggio oneri Concessori
- Relazione asseverata con conteggio oneri Standard Urbanistici per eventuale monetizzazione
- Parere preventivo VVF (tempi ottenimento parere 30 giorni)

EVENTUALI ALTRI ATTI DI ASSENSO DA ALLEGARE:

- Parere Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma
La Soprintendenza ha il compito istituzionale di tutelare il patrimonio archeologico, artistico, architettonico e paesaggistico nell'ambito del territorio del comune di Roma, ad esclusione dell'area tutelata dall'UNESCO come Patrimonio dell'Umanità, di competenza della Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l'area archeologica di Roma, ai sensi del D.M. n. 44 del 23/01/2016 e del D.M. n. 198 del 09/04/2016. Iter procedurale da concludersi entro il termine massimo di 60 giorni;
- Autorizzazione Paesaggistica, si richiede al SUET o al SUAR o all'AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE in base al tipo di intervento. Ci sono due modelli di autorizzazione:
 - **autorizzazione paesaggistica semplificata:** con modelli unificati e iter procedurale da concludersi entro il termine massimo di 60 giorni;
 - **autorizzazione paesaggistica ordinaria:** per interventi significativi e con iter procedurale più lungo (fino ad un massimo di 120 giorni).
*L'autorizzazione è efficace per un periodo di **cinque anni**, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Qualora i lavori siano iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione, possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.*
- Nulla Osta Aree Protette
- Varie ed Eventuali

FASE 3

6- PREDISPOSIZIONI GARE DI APPALTO

7- PREPARAZIONE ELABORATI DA DISPORRE IN CANTIERE

- a) Grafici Esecutivi
- b) Grafici Strutture
- c) Grafici Impianti

8- PREPARAZIONE DEL CANTIERE

- a) Realizzazione baracca di cantiere
- b) Realizzazione eventuale ufficio vendite