

QUESTIONARIO N. 10  
IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Il permesso di costruire ha **natura personale**?
- A) No, mai.
  - B) Sì, sempre.
  - C) Sì, ma solo per la realizzazione di opere personali.
  - D) Nessuna delle precedenti alternative è corretta.
- 2) Il **permesso di costruire** può essere trasferito?
- A) Sì, ma solo a parenti di primo grado.
  - B) Sì, anche senza un provvedimento di voltura.
  - C) Sì, con un provvedimento di voltura.
  - D) No, mai.
- 3) Il **permesso di costruire** può essere revocato?
- A) Sì, ma solo per interventi di importo superiore a 100.000 euro.
  - B) Sì, sempre.
  - C) No, mai.
  - D) Sì, ma solo per interventi d'importo superiore a 50.000 euro.
- 4) Quando il permesso di costruire è **annullabile**?
- A) Per vizi di legittimità.
  - B) Per decorrenza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori.
  - C) Per contrasto con nuove previsioni urbanistiche.
  - D) Su richiesta della Provincia.
- 5) Nel permesso di costruire sono indicati i **termini di inizio e di ultimazione dei lavori**. Essi sono rispettivamente:
- A) Un anno dal rilascio del titolo e due anni dall'inizio dei lavori.
  - B) Due anni dal rilascio del titolo e tre anni dall'inizio dei lavori.
  - C) Tre anni dal rilascio del titolo e quattro anni dall'inizio dei lavori.
  - D) Un anno dal rilascio del titolo e tre anni dall'inizio dei lavori.

- 6) I **termini di inizio e di ultimazione dei lavori** possono essere prorogati?
- A) Sì, con provvedimento motivato.
  - B) No, mai.
  - C) Sì, ma solo per opere pubbliche.
  - D) Sì, anche senza provvedimento motivato.
- 7) La realizzazione della **parte dell'intervento non ultimata** nel termine stabilito è sempre subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire?
- A) No, mai.
  - B) No, se le opere da eseguire rientrano tra quelle indicate nell'art. 23 del Testo Unico edilizia.
  - C) Sì, sempre.
  - D) No, se le opere da eseguire rientrano tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.
- 8) Il **dirigente del competente ufficio comunale** può annullare i permessi che ritiene illegittimi?
- A) Sì, ma solo se sussiste l'illegittimità per violazione di legge.
  - B) Sì e l'annullamento deve avvenire con le stesse forme con cui è stato annullato l'atto adottato.
  - C) Sì, ma solo se rilasciati in violazione del regolamento edilizio.
  - D) Sì, ma solo se rilasciati in violazione degli strumenti urbanistici.
- 9) Le Regioni possono annullare i **permessi di costruire illegittimi**?
- A) Sì, ma solo se rilasciati in violazione dei termini previsti per la presentazione dell'istanza.
  - B) Sì, sempre.
  - C) Sì, se rilasciati in violazione dei precetti legislativi.
  - D) No, mai.
- 10) Nel corso del procedimento di annullamento la **Regione può ordinare la sospensione dei lavori**?
- A) Sì, ma solo per opere pubbliche d'importo superiore a 100.000 euro.
  - B) No, spetta solo al Comune.

- C)** Sì, con provvedimento da notificare al titolare della concessione.
- D)** No, mai.
- 11) L'art. 16 del Testo Unico edilizia afferma che per il rilascio del permesso di costruire è necessario **pagare un contributo** commisurato:
- A)** All'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
- B)** Solo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
- C)** Solo al costo di costruzione.
- D)** Alle dimensioni dell'opera da realizzare.
- 12) A chi è corrisposta la **quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione**?
- A)** Alla Regione.
- B)** Al Comune.
- C)** Alla Provincia.
- D)** Al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.
- 13) L'incidenza degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** è stabilita:
- A)** Con deliberazione della Giunta comunale.
- B)** Con deliberazione del Consiglio regionale.
- C)** Con deliberazione del Consiglio comunale.
- D)** Con deliberazione della Giunta regionale.
- 14) Ogni quanto tempo i **Comuni** sono tenuti ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria?
- A)** Quattro anni.
- B)** Tre anni.
- C)** Due anni.
- D)** Cinque anni.
- 15) Da chi è determinato il **costo di costruzione per i nuovi edifici**?
- A)** Mensilmente dalle Regioni.
- B)** Periodicamente dalle Regioni.
- C)** Periodicamente dal Comune.
- D)** Mensilmente dal Comune.

- 16) La quota di **contributo concessorio** relativa agli oneri urbanizzativi può essere scomputata?
- A) Sì, ma solo totalmente.
  - B) No, mai.
  - C) Sì, totalmente o parzialmente.
  - D) Sì, parzialmente o totalmente senza impegno assunto dal titolare del permesso.
- 17) La quota di **contributo per gli oneri di urbanizzazione** deve essere corrisposta:
- A) Al Comune 15 giorni dopo il rilascio del permesso di costruire.
  - B) Al Comune 20 giorni dopo il rilascio del permesso di costruire.
  - C) Allo sportello unico 10 giorni dopo il rilascio del permesso di costruire.
  - D) Al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.
- 18) Il permesso di costruire relativo **ad attività industriali o artigianali** è subordinato alla corresponsione di un contributo pari:
- A) Ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione.
  - B) All'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.
  - C) All'incidenza delle opere necessarie per lo smaltimento dei soli rifiuti solidi.
  - D) Nessuna delle precedenti affermazioni è corretta.
- 19) Che cosa succede se la **destinazione d'uso delle opere o degli impianti non destinati alla residenza** viene modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori?
- A) Si dovrà versare un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione.
  - B) Si dovrà versare un contributo pari al 10% dell'opera.
  - C) Si dovrà fare opportuna segnalazione allo sportello unico.
  - D) Si dovrà fare opportuna segnalazione alla Regione.
- 20) Quando è previsto il **pagamento dei soli oneri relativi alle opere di urbanizzazione**?
- A) In caso di rilascio di permesso di costruire per interventi destinati ad attività turistiche.

- B) In caso di rilascio di permesso di costruire per interventi destinati ad attività commerciali.
- C) In caso di rilascio di permesso di costruire per interventi di edilizia abitativa.
- D) In caso di rilascio di permesso di costruire per interventi destinati ad attività direzionali.

21) Il **contributo di costruzione** è dovuto:

- A) Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.
- B) Per gli interventi da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
- C) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- D) Nessuna delle precedenti affermazioni è corretta.

## RISPOSTE COMMENTATE AL QUESTIONARIO N. 10

### 1) Risposta esatta: A

Il permesso di costruire **non ha natura personale**, ma reale, nel senso che *suo presupposto* è una *situazione soggettiva attiva del richiedente in relazione ad un bene*, mentre nessuna influenza esplicano su di essa le qualità o la capacità economica della persona medesima.

### 2) Risposta esatta: C

Dalla «realità» del permesso discende la **possibilità di trasferimento dello stesso**, insieme con l'area, sia per causa di morte, sia per atto tra vivi o provvedimento della pubblica autorità.

Per il trasferimento deve, però, ritenersi necessario un **provvedimento di voltura**, su *domanda del soggetto legittimato*. Detto provvedimento non ha certo natura costitutiva, ma sembra piuttosto rappresentare *un accertamento* da parte dell'autorità comunale del fatto oggettivo del subingresso di un nuovo soggetto nel rapporto giuridico posto in essere dall'originaria concessione.

*La voltura*, pertanto, *non dà luogo ad una nuova concessione, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto*: essa consiste semplicemente nel *cambiamento dell'intestazione* dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato.

L'atto di voltura, comunque, non comporta, in mancanza di norme o di statuizioni amministrative che espressamente dispongano in senso diverso, la liberazione dell'originario concessionario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Immutati rimangono, altresì, i termini di decadenza per la realizzazione delle opere autorizzate.

### 3) Risposta esatta: C

Il **permesso è irrevocabile** (art. 11, comma 2, T.U. in materia edilizia).

Si tratta di un *principio* molto importante, *insuscettibile di deroga anche da parte della legislazione regionale*, che abroga tutte le disposizioni contrarie eventualmente contenute in leggi regionali, piani regolatori e regolamenti locali.

Si ricordi che la *revoca* è un provvedimento con cui la P.A. ritira, con efficacia *ex nunc* (vale a dire «non retroattiva»), un atto riconosciuto inopportuno, cioè non conveniente o inadeguato (inficiato da *vizi di merito*), che la P.A. stessa aveva emanato.

### 4) Risposta esatta: A

La **irrevocabilità del permesso** non esclude:

— la *decadenza* per contrasto con nuove previsioni urbanistiche salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio (art. 15, comma 4, D.P.R. 380/2001);

- la *decadenza* per decorrenza del termine di inizio o di ultimazione dei lavori;
- l'*annullamento per vizi di legittimità* e con efficacia *ex tunc* da parte della stessa autorità che ha emanato l'atto;
- l'*annullamento da parte dell'autorità regionale* gerarchicamente superiore, ex art. 39 D.P.R. 380/2001;
- l'*annullamento giurisdizionale*.

#### 5) Risposta esatta: **D**

Allo scopo di evitare che una costruzione autorizzata in un determinato momento venga realizzata quando la situazione ambientale ed urbanistica è mutata, il permesso deve fissare (art. 15 T.U.) il termine di **inizio dei lavori** (non superiore ad *un anno*) e quello di **ultimazione** degli stessi, entro il quale l'opera deve essere completata (non superiore a *tre anni*).

#### 6) Risposta esatta: **A**

I **termini di inizio e di ultimazione dei lavori** possono essere prorogati, **con provvedimento motivato**, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

#### 7) Risposta esatta: **D**

La realizzazione della **parte dell'intervento non ultimata** nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività (ai sensi dell'articolo 22). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

La richiesta di rinnovo equivale alla richiesta di un nuovo permesso per la parte di lavori ancora da eseguire; per il suo esame, dunque, il Comune non è vincolato dal precedente rilascio, poiché si trova di fronte ad una istanza del tutto nuova, da valutare in relazione alle condizioni di fatto e di diritto esistenti al momento della presentazione.

Il rinnovo per i lavori non eseguiti nei termini non potrà essere consentito qualora, *non ancora iniziati* i lavori, sia sopravvenuto un nuovo strumento urbanistico cui il permesso richiesto non risulti conforme.

Se, invece, il nuovo piano entra in vigore a lavori già iniziati, nel corso cioè dell'esecuzione dell'opera, questa rimane legittima solo se ultimata nel termine di tre anni dalla data di inizio.

#### 8) Risposta esatta: **B**

Il **dirigente del competente ufficio comunale** può — nell'esercizio del potere di *autocontrollo* riconosciuto alla P.A. *sulla legittimità* dei provvedimenti dalla stessa emanati — procedere all'*annullamento* dei permessi che ritenga *illegittimi* (per violazione di legge, incompetenza o eccesso di potere).

L'annullamento *può intervenire in ogni tempo*, non essendo soggetto a termini di decadenza o di prescrizione, ed i suoi effetti retroagiscono *ex tunc* (cioè al momento della formazione del provvedimento).

L'annullamento di ufficio del permesso deve avvenire con le stesse forme con le quali venne adottato, a suo tempo, l'atto annullato.

#### 9) Risposta esatta: C

Anche alle Regioni è riconosciuto il **potere di annullamento di permessi di costruire illegittimi**, perché *rilasciati in violazione di strumenti urbanistici, del regolamento edilizio o di precetti legislativi*.

Il *procedimento di annullamento* (qualora manchi una normativa regionale che regoli diversamente la materia) si svolge attraverso le seguenti fasi principali:

- accertamento (di ufficio o su denuncia) della violazione edilizia;
- contestazione della violazione al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con invito a presentare le proprie controdeduzioni entro un termine fissato allo scopo;
- presentazione delle controdeduzioni da parte dei destinatari delle contestazioni;
- emissione del provvedimento di annullamento entro il termine perentorio di 18 mesi dall'accertamento della violazione (*decadenza*), e comunque non oltre dieci anni dall'emanazione dell'atto illegittimo (*prescrizione*);
- provvedimento di demolizione, da emettere entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data del decreto di annullamento.

#### 10) Risposta esatta: C

Nel corso del procedimento di annullamento la **Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare al titolare della concessione**, al proprietario, al progettista ed all'Amministrazione comunale.

Il provvedimento di annullamento e di sospensione sono resi pubblici mediante *affissione all'albo pretorio* del Comune.

#### 11) Risposta esatta: A

Un carattere peculiare del permesso di costruire è la sua onerosità: l'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia afferma che il rilascio del permesso comporta la **corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione**.

#### 12) Risposta esatta: B

La **quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione** va corrisposta al **Comune** all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

13) Risposta esatta: **C**

L'incidenza degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione (art. 16 Testo Unico):

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41 quinquies, penultimo e ultimo comma, della L. 1150/1942, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

14) Risposta esatta: **D**

I **Comuni** sono tenuti ad aggiornare, ogni 5 anni, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

15) Risposta esatta: **B**

Il **costo di costruzione per i nuovi edifici** è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni (a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 457/1978). Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

16) Risposta esatta: **C**

La quota di **contributo concessorio** relativa agli oneri urbanizzativi può, comunque, essere **totalmente o parzialmente scomputata** mediante l'impegno, assunto dal titolare del permesso, di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, risultante dall'atto di concessione o da apposito atto di obbligo unilaterale con indicazione delle modalità di esecuzione delle opere e delle garanzie fornite al Comune (art. 16, comma 2, T.U.).

17) Risposta esatta: **D**

A norma dell'art. 16, comma 2, del T.U. in materia edilizia, la quota di **contributo per gli oneri di urbanizzazione** deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso; nello stesso momento è altresì determinata la quota di contributo afferente al costo di costruzione.

18) Risposta esatta: **B**

Dispone il primo comma dell'art. 19 del T.U. che il permesso di costruire relativo ad **attività industriali od artigianali** è subordinato alla corresponsione di un *contributo* pari alla incidenza:

- delle opere di urbanizzazione;
- delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi, qualora ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui si è già detto.

19) Risposta esatta: **A**

In base al disposto dell'ultimo comma dell'art. 19, qualora la **destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza** venga comunque *modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori*, dovrà versarsi un *contributo* (riguardante sia la quota inerente all'urbanizzazione sia quella relativa al costo di costruzione) dovuto **nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione**, determinata con riferimento al momento in cui si effettua la variazione.

20) Risposta esatta: **C**

L'art. 17 del T.U. prevede un sistema di convenzionamento che consiste nel rilascio, da parte del Comune, del permesso di costruire per interventi di edilizia abitativa (compresi quelli sugli edifici esistenti), dietro **pagamento dei soli oneri relativi alle opere di urbanizzazione** e con totale esenzione dalla quota di contributo concessorio proporzionata al costo di costruzione, nelle ipotesi in cui il titolare del permesso — mediante una convenzione stipulata con il Comune sulla base della convenzione-tipo approvata dalla Regione — si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune medesimo.

L'istituto è applicabile alla **sola edilizia abitativa**, con esclusione di ogni altra destinazione funzionale.

21) Risposta esatta: **D**

L'art. 17, 3° comma, del T.U. 380/2001 prevede talune ipotesi di **permesso di costruire gratuito**, stabilendo una serie di esenzioni dalla corresponsione del contributo di costruzione, avuto riguardo allo scopo dell'attività consentita o al carattere dell'opera ovvero all'occasione dalla quale essa è stata determinata.

Le esenzioni medesime sono tassativamente stabilite:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia (nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica ed ambientale).

Le anzidette ipotesi di esclusione dell'onerosità del permesso devono ritenersi tassative, poiché previste in deroga al principio generale fissato dall'art. 16, comma 1, D.P.R. 380/2001.

Attribuitevi **1 punto** per ogni risposta esatta e confrontate il risultato ottenuto con il seguente schema:

#### SCHEMA DI VALUTAZIONE

<b>Oltre</b>		<b>18 punti: ottimo</b>
<b>Tra</b>	<b>15 e 18</b>	<b>punti: buono</b>
<b>Tra</b>	<b>11 e 14</b>	<b>punti: discreto</b>
<b>Tra</b>	<b>8 e 10</b>	<b>punti: sufficiente</b>
<b>Meno di</b>	<b>8</b>	<b>punti: insufficiente</b>