

**COMUNICAZIONE DI
INIZIO LAVORI
ASSEVERATA (CILA)**

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AEROILLUMINAZIONE

QUESITO

Buongiorno,

vi sottopongo un quesito che spero sia utile a tutti i colleghi. Sto predisponendo una CIL-A per opere di manutenzione straordinaria che prevede la modificazione planimetrica parziale di una unità immobiliare di ca. 80 mq inserita in un condominio di ex edilizia popolare risalente al 1959. L'unità immobiliare - nello stato di fatto- è conforme al progetto licenziato e possiede l'abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo all'epoca di fabbricazione. Brevemente, l'intervento contempla lo spostamento di alcuni tramezzi interni, e la riconfigurazione degli ambienti. Il quesito è inerente alla modalità di calcolo dei parametri di aeroilluminazione: le due camere da letto (che non saranno interessate da alcuna opera edilizia) non rispettano il parametro del 1/8 di aeroilluminazione, bensì quello del 1/10; ciò perché il progetto risale ad un periodo antecedente all'emanazione del DM 02/07/1975. Per raggiungere il parametro del 1/8 o bisognerebbe ridurre la superficie delle camere, oppure ampliare quella delle finestre. Tuttavia nel primo caso le superfici interne non raggiungerebbero i requisiti di legge, nel secondo caso non si otterrebbe il nulla osta condominiale in quanto verrebbe alterato il prospetto (tutto il condominio ha finestre di egual misura su tutti i fronti). Mi domando pertanto se, poiché gli ambienti non sono oggetto di modificazione, ossia continuano a rispettare il progetto originariamente e legittimamente licenziato, possa io asseverare la conformità igienico edilizia dell'intervento, seppur non sia possibile raggiungere il parametro del 1/8 per i suddetti ambienti. Gli altri locali - quelli oggetto di modificazione - sono ovviamente stati progettati nel rispetto di tale parametro.

Ritengo che tale genere di problema possa essere riscontrato ogniqualvolta ci si confronti con progetti inerenti edilizia storica ed in cui le geometrie esistenti abbiano limiti progettuali che non permettano di intervenire sulle superfici interne e/o dei serramenti.

Ringrazio in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega, trattandosi di intervento che modifica la superficie originaria dei locali occorre in ogni caso verificare che i nuovi locali rispettino il vigente rapporto di aerazione e anche di illuminazione (rispetto del fattore di luce diurna con misurazioni fotometriche per rilevare il dato medio). Tuttavia se nella configurazione originaria dei locali si dimostra che all'epoca di costruzione il rapporto di aeroilluminazione del locale/i oggetto di modifica era di 1/10 (con documentazione di

archivio o catastale) è possibile asseverare il rispetto delle condizioni che non sono modificate dall'epoca di costruzione. Il rapporto di aeroilluminazione per edifici realizzati ante 1975 può anche essere compensato in caso di maggiori altezze dei locali esistenti (> m.2,70). Il caso è ricorrente in edifici d'epoca o in soffitte già utilizzate come abitazioni. Si consiglia di consultare gli Uffici ASL Torino - Igiene Edilizia (via della Consolata 10) per ulteriori informazioni e per casi particolari.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ASSEVERAZIONE

QUESITO

L'asseverazione contestuale ad una CILA riguarda tutta l'UI in oggetto oppure solo i "lavori"? Nello specifico se demolisco una parete divisoria in un bagno senza apportare modifiche alla sua superficie ed alla sua aero-illuminazione (per altro meccanica), devo anche asseverare che tutti gli altri locali (camere e soggiorni) della UI non oggetto dei lavori, abbiano comunque corretti parametri aero-illuminanti?

RISPOSTA

Cara/o collega,

di norma l'asseverazione riguarda l'oggetto dell'intervento (spostamento divisorio). Tuttavia la modifica risulta sull'UI legittimata, come risultante da atti e documenti, e le dichiarazioni riguardano l'intera unità (potrebbe anche variare la consistenza catastale con obbligo di DOCFA). Riteniamo in ogni caso per la CILA di non considerare altre parti dell'unità (comprese parti comuni) che potrebbero per motivi vari non essere rispondenti alle norme in generale (v. impianti, statica dell'edificio se d'epoca, acustica, etc..).

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AS BUILT (RESPONSABILITÀ PROGETTISTA NELLA CILA)

QUESITO

Buongiorno,

la questione su cui ho delle perplessità è la seguente:

- 1) Sono stato incaricato alla redazione di un progetto per un locale commerciale che si aprirà a breve in Torino, nel centro storico. La tipologia di attività sarà di somministrazione, categoria 3.
- 2) Non sono stato designato direttore dei lavori.
- 3) Per le opere è stata presentata regolare C.I.L.A.
- 4) È stata richiesta deroga totale all'accessibilità per disabili, concessa dal comune, per impossibilità tecnica. È stato dichiarato altresì che si sarebbero eseguiti dei lavori per rendere comunque il servizio igienico accessibile, come l'allargamento delle aperture passando da una dimensione (luce netta) 70 cm a 80 cm.

Al termine dei lavori ho potuto appurare che le suddette opere non sono state realizzate ma sono stati solo montati i nuovi sanitari e gli accessori utili ad un accostamento laterale al w.c., inoltre un tramezzo, relativo ad un altro ambiente, pare spostato di una decina di cm.

Alla luce di quanto le ho esposto le mie perplessità sono:

- 1) Quali sono le mie responsabilità visto che non sono stato direttore dei lavori?
- 2) Anche se la CILA non prevede una dichiarazione di fine lavori o una variante, potrei comunque presentare una seconda pratica per dichiarare il reale layout distributivo. Normalmente, per differenze di modesta entità dal progetto avrei anche potuto soprassedere ma, visto il discorso dei disabili, non sono tranquillo.

Spero di essermi spiegato sufficientemente ma, qualora desiderasse contattarmi, in calce alla presente troverà tutti i miei riferimenti.

Ringraziandola anticipatamente,
le porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che:

- occorre osservare che le norme nazionali per il superamento delle barriere architettoniche (l. 13/89 e DM 236/89) non prevedono interventi di adeguamento all'"accessibilità" per manutenzione straordinaria oggetto di CILA ai sensi dell'art. 6 bis del TUE, a meno di dimensioni e capienza di somministrazione superiori a 100 unità (per SCIA di esercizio);
- la Città di Torino ha ritenuto di imporre indistintamente per tutti i pubblici esercizi la norma dell'accessibilità con possibili deroghe per il Centro Storico;
- trattandosi di opere di modifica interna senza cambio d'uso è sempre possibile presentare sanatoria per conformità esecutiva di opere già eseguite con sanzione di € 516 (art.37 c.1 TUE). In tal caso occorre dichiarare la non assoggettabilità ad opere di adeguamento disabili;

in merito alle perplessità espresse, si può dire che:

1. la CILA (D.P.R. 380/2001, art.6 bis) non prevede la nomina del D.L., di conseguenza le responsabilità del professionista sono legate alle dichiarazioni asseverate nell'istanza
2. la CILA prevede la fine lavori. Trattandosi della Città di Torino, il MUDE non ha a disposizione un modulo, di conseguenza si prepara una comunicazione firmata dalla proprietà, da inoltrare come integrazione documentale. Il professionista si occupa esclusivamente di inoltrare la nuova istanza, all'interno del fascicolo aperto per la CILA. Si sottolinea inoltre che la mancata presentazione della fine lavori non è sanzionabile.

In generale, può costituire tutela per il professionista, la redazione di un documento, firmato dal medesimo e dalla proprietà, che riporti l'effettiva realizzazione delle opere alla data del rilievo (integrato da foto e disegni, se del caso), che assume valore di scrittura privata.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

DEVO PRESENTARE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE (<700mc) da ABITAZIONE AD UFFICIO.

NELLA NEWSLETTER DEL 19/11/2017 SI INFORMA CHE:

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 16 del 31 ottobre 2017 "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale - Anno 2017", dal 17 novembre c.a. il cambio d'uso senza opere per immobile inferiore ai mc 700,00 (di cui all'articolo 136) è da comunicarsi con C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ai sensi dell'art.6 bis del T.U.E. Pertanto, in attesa dell'adeguamento della modulistica MUDE Piemonte (attualmente in corso), è necessario indicare SPECIFICAMENTE tale mutamento nella sezione relativa alla descrizione sintetica dell'intervento.

TUTTAVIA, IL MUDE RICHIEDE IN OGNI CASO DI INDICARE UNA DELLE VOCI PREDISPOSTE NELLA STRINGA "ELENCO OPERE", SENZA LA QUALE NON E'POSSIBILE PROCEDERE E SALVARE IL DOCUMENTO. IN QUESTO CASO IN CUI LA VOCE "CAMBIO D'USO SENZA OPERE" NON È PREVISTA, COSA DEVO INDICARE?

GRAZIE PER IL SOLLECITO RISCONTRO

RISPOSTA

Cara/o collega,

La modulistica sarà presumibilmente aggiornata dal 12 Dicembre (v. comunicazione fermo Mude), in ogni caso è da indicare nella finestra sottostante per la specifica che si tratta di "cambio d'uso senza opere < 700 mc" ai sensi della L.R. n.16/2017.

Vedi anche avviso del 21 Nov. su pagina di accesso al servizio Mude per il Comune di Torino.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

vorrei sapere se nel 2010 per il cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio senza opere < ai 700mc, (Torino, corso vittorio Emanuele) era necessaria una pratica edilizia o bastava una semplice comunicazione.

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il mutamento della destinazione d'uso è normato dall'art. 48 della Legge Regionale 56/1977 (Legge Regionale Urbanistica) che cita:

Art. 48

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. **Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.**

Attualmente è necessaria una comunicazione (CILA) per eseguire l'intervento in oggetto.

Nel 2010, l'art. 48 della sopracitata Legge Regionale 56/1977 citava:

Art. 48.

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; **il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Tale titolo non è necessario per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.**

Dalla lettura dell'art. 48 all'anno 2010 non si fa alcun riferimento a comunicazioni di alcun tipo, pertanto a parere dello scrivente, non era necessaria né una pratica edilizia, né una semplice comunicazione.

È da sottolineare però che alcuni Comuni avevano nella propria modulistica, anche prima del 2010, idonea comunicazione di "*Mutamento di destinazione d'uso senza opere di immobili non superiori a 700 mc*", al fine di verificare interventi NON compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.

Si suggerisce di prendere visione dell'O.d.S. n. 3/2013 del Comune di Torino che entra in vigore 8 aprile 2013, che si allega alla presente.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

quale procedura deve essere utilizzata per un cambio di destinazione d'uso senza opere da studio professionale (ufficio) ad abitazione? immobile con superficie di circa 50 mq

RISPOSTA

Cara/o collega,

il mutamento della destinazione d'uso è normato dall'art. 48 della Legge Regionale 56/1977 (Legge Regionale Urbanistica) che cita:

Art. 48

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

*1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. **Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.***

Pertanto attualmente è necessaria una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per eseguire l'intervento in oggetto.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

è un quesito catastale, a livello comunale ho modificato solo ed esclusivamente il piano seminterrato di una villetta unifamiliare, i piani sopra non sono stati oggetto di lavori e il proprietario ha deciso di non farmi accedere. In comune sono a conoscenza che è stato modificato solo il seminterrato e che i piani sopra possono avere qualche difformità rispetto a quanto presentato in passato, ma non essendo oggetto della pratica attuale mi hanno detto che non c'erano problemi.

Adesso però al catasto mi respingono la pratica perché io sto presentando la casa come attualmente è registrata in comune, ma al catasto (la vecchia planimetria presentava 3 piani, in comune invece sono due), posso dire di aver visto solo il piano seminterrato del quale mi sono occupata e non gli altri piani? Il cliente non intende sanare gli altri piani io come posso fare? presento uno stato di fatto al catasto che tanto non è probatorio? Lo stato di fatto sarà diverso da ciò che è presentato in comune. Come mi devo comportare? In sostanza la casa in comune ha un piano seminterrato e un rialzato, in catasto la vecchia planimetria aveva seminterrato, rialzato e mansarda. (mansarda che in comune non esiste e che non è possibile sanare al momento). Vi ringrazio per la collaborazione attendo presto un riscontro. Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'incarico è limitato a pratica edilizia per titolo abilitativo ad eseguire opere di modifica al solo piano seminterrato, tuttavia la variazione catastale (incarico di regolarizzazione fiscale) è conseguente all'avvenuta esecuzione dei lavori se le modifiche cambiano la consistenza fiscale dell'intero immobile, e obbligano il Committente per comunicare la Fine Lavori (se il piano seminterrato, fa parte dello stesso identificativo catastale, come pare confermato dalla descrizione).

Essendo un obbligo previsto dalla Legge occorre che il professionista chiarisca con il Committente la situazione di impossibilità a procedere con il catasto ai sensi di legge, per difformità con la situazione di fatto. Risulta evidente che la procedura di possibile regolarizzazione di difformità edilizie con eventuale richiesta di conservazione ex art. 36 o 37 TUE, deve essere oggetto di nuovo

incarico, che tuttavia nella fattispecie il Committente non ritiene di affidare (e non sarebbe possibile per contrasto normativo).

Ferma restando la responsabilità del Committente su difformità accertate anteriori all'incarico ricevuto, nella situazione descritta si consiglia di confermare al Committente la non possibilità di procedere alla regolarizzazione catastale delle modifiche al piano interrato, per motivazioni estranee alla responsabilità del professionista incaricato.

Si sconsiglia di procedere con variazioni catastali che non corrispondono allo stato di fatto, per espresso contrasto con le norme e per responsabilità soggettiva del professionista che sottoscrive attestazioni e dichiarazioni richiesti dall'Amministrazione finanziaria.

Può essere esaminata la possibilità di frazionare l'immobile ed individuare un nuovo subalterno per il piano interrato, utile alla comunicazione di fine lavori.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA PER OPERE INTERNE

QUESITO

Buongiorno,

una mia cliente ha di recente acquistato un immobile e deve procedere ad un intervento di modifiche interne.

L'immobile è sito in Torino, Piazza Statuto, all'angolo con Via Cibrario.

Gli interventi consistono in: demolizione di due pareti divisorie non portanti; rifacimento bagno principale; sostituzione pavimentazione della cucina; levigatura e verniciatura parquet in una delle camere.

I lavori saranno svolti dal padre della cliente, titolare di un'impresa edile.

Immagino si debba presentare una CILA, in quanto alcune delle opere non mi sembra siano comprese nell'elenco delle "58 opere libere", pubblicato di recente.

Dopo aver esaminato la situazione esistente a catasto e in municipio, oltre alla verifica del PRG, del Regolamento Edilizio e di eventuali vincoli, ci sono altri elementi da tenere in considerazione?

Vi ringrazio in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'intervento di demolizione delle pareti divisorie è effettivamente di manutenzione straordinaria (tutti gli altri interventi descritti rientrano nella manutenzione ordinaria) e quindi è necessario presentare una CILA. Si ricorda, oltre alle materie già citate, anche il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica. Per la CILA occorre fare riferimento alla situazione legittimata in archivio comunale e non alla situazione catastale. Qualora le modifiche interne siano incidenti sulla consistenza dell'immobile occorre presentare variazione catastale a fine lavori.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Venerdì, 9 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 046

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

D.L. CILA

QUESITO

Buongiorno,

sono con la presente a richiederVi cortesemente un chiarimento in merito alla nomina del direttore lavori in caso di opere di manutenzione straordinaria per le quali viene presentata una pratica CILA. In questo caso, per opere che comportano la modifica della planimetria esistente, il rifacimento bagni e degli impianti, è obbligatoria la nomina di un direttore lavori o il committente può seguire i lavori in modo autonomo senza pertanto nominare un tecnico che segua i lavori per tutta la durata delle opere? In questo secondo caso, il progettista che è stato incaricato per il solo progetto e per la presentazione della pratica CILA ma non per la direzione lavori, ha delle responsabilità durante l'esecuzione lavori in caso di opere eseguite non a regola d'arte o in caso di infortuni in cantiere o danni al condominio per scelte errate fatte dalla committenza o dall'impresa durante i lavori? In attesa di un Vostro gentile riscontro, Vi ringrazio e porgo cordiali saluti.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

per la CILA non è prevista l'indicazione della nomina del Direttore Lavori da trasmettere per l'efficacia del titolo abilitativo. Il titolare della CILA, con contratto separato, può conferire incarico di Direzione Lavori a professionista anche diverso da quello indicato nella CILA.

La responsabilità della regolare esecuzione delle opere, le eventuali responsabilità nei confronti di terzi nonché l'osservanza della normativa vigente in tema di sicurezza sul lavoro è esclusivamente a carico della Proprietà ai sensi dell'art. 6 bis – comma 2 del DPR 380/01 e Dlgs. 81/2008.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI “CILA”

QUESITO

Buongiorno,

in riferimento alla pratica CILA manutenzione straordinaria senza parti strutturali, leggendo il DPR 380/2001 art. 6-bis vi è scritto che alla comunicazione di fine lavori si deve presentare l'aggiornamento catastale.

DOMANDA:

- Quant'è la durata dei lavori di una CILA?
- La comunicazione di fine lavori è diventata quindi obbligatoria?

Molte Grazie

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

1) Il T.U.E. non prevede un termine temporale per la CILA

2) Nell'art. 6 comma 5 del T.U.E. antecedente alle modifiche del D.lgs. 222 del 2016, la comunicazione della fine lavori per la CILA era facoltativa.

Ad oggi invece l'enunciato del comma 3 dell'art. 6-bis del T.U.E., introdotto dal D.lgs. 222, considera scontata la comunicazione di fine lavori.

In ragione della differente impostazione del testo normativo “post 222” la comunicazione di fine lavori è dovuta, ma l'inadempimento non è sanzionato.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

Lunedì, 11 dicembre 2017

Quesito 036

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI CILA

QUESITO

Buongiorno,

quesito in relazione alla fine lavori CILA. Solitamente con la SCIA è richiesta la fine lavori, ma non con la ex CILS o CILA. Dal D.lgs. 222/2016 con la presentazione CILA sono state incluse opere, benché non strutturali, di tipologia superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il decreto o l'interpretazione dello stesso prevede per le pratiche CILA la chiusura con presentazione di fine lavori?

Grazie e cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

nell'art. 6 comma 5 del T.U.E., antecedente alle modifiche del D.lgs. 222 del 2016, la comunicazione della fine lavori per la CILA era facoltativa.

Ad oggi invece l'enunciato del comma 3 dell'art. 6-bis del T.U.E., introdotto dal D.lgs. 222, considera "scontata la comunicazione di fine lavori" per la CILA.

In ragione della differente impostazione del testo normativo "post 222" la comunicazione di fine lavori è dovuta, ma l'inadempimento non è sanzionato.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINESTRA

QUESITO

Buonasera,

sto preparando i documenti per una CILA da presentare poi tramite MUDE. I miei clienti mi hanno chiesto se potesse essere possibile allargare una finestra (o renderla portafinestra) sul lato corte interno, ultimo piano con terrazzo, fuori centro storico (Lungo Po machiavelli). In questo caso sarebbe sempre all'interno della CILA il mio intervento? Mi basterebbe fare un Giallo/rosso in pianta e prospetto della finestra da modificare e mostrare che non intacca l'estetica della facciata? Dovrei comunicare nel Mude con un allegato i dati tecnici della finestra che rispettino le richieste sul punto di vista energetico anche se questa è l'unica finestra che viene cambiata?

Volevo chiedere un appuntamento in comune ma il primo giorno libero è fra 10 giorni e io avrei una certa urgenza purtroppo.

Spero davvero possiate aiutarmi

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'articolo 23 c. 01 del DPR 380/01 e smi, la modifica delle aperture esterne di un edificio, provocando una modifica del prospetto, può essere eseguita previa presentazione di una "SCIA in alternativa al Permesso di Costruire".

In molte realtà locali tuttavia, la realizzazione di una nuova apertura nelle tamponature di un edificio, o la variazione delle loro dimensioni (qualora già esistenti), è stata "declassata", con la conseguente necessità di titoli abilitativi minori (a Torino, ad esempio, si può realizzare con una CILA).

È raccomandabile quindi verificare preventivamente, presso l'ufficio tecnico del Comune sede dell'intervento, se per le opere prospettate sia sufficiente una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

In ogni caso è necessario verificare:

- Assenza di vincoli paesaggistici o monumentali;

- Interessamento di parti dell'edificio che svolgano funzioni statiche o strutturali (qualunque intervento che interessi parti strutturali deve prevedere obbligatoriamente l'espletamento della documentazione specifica, ai sensi della normativa regionale in materia antisismica)
- Presenza verbale dell'assemblea condominiale, se si tratta di condominio (da allegare);

Dalla compilazione della relazione energetico ambientale, che comprova il rispetto della trasmittanza del serramento di nuova installazione, si dedurranno anche gli eventuali documenti (es. scheda tecnica) da allegare.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FRAZIONAMENTO

QUESITO

buongiorno, non so come procedere per la presentazione di una pratica dove la proprietà vorrebbe frazionare una parte rilevante di un fabbricato adibito a terziario, per poterlo affittare separatamente.

quali passi si devono compiere?

grazie per l'attenzione

RISPOSTA

Cara/o collega,

per i frazionamenti che non prevedono la contestuale realizzazione di opere edilizie (di qualsiasi tipo) è sufficiente effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali presso l'Agenda del Territorio.

Se, come avviene nella maggior parte dei casi, per concretizzare il frazionamento (e quindi distinguere due separate unità immobiliari) sono previste contestuali opere edilizie (di qualsiasi tipo), andrà valutata la natura di queste ultime.

Ai sensi del T.U.E. Dpr 380/01 e smi, art. 3 e 6bis, tali opere potrebbero rientrare nella attività "manutenzione straordinaria (leggera)" e quindi eseguibile tramite CILA a patto che:

- Si mantenga la destinazione originaria di uso, in questo caso terziario;
- Non si alteri la volumetria complessiva dell'edificio;
- Non si modifichino sagoma e prospetti dell'edificio;
- Non ci siano modifiche di parti strutturali dell'edificio;

Si ricorda che, come disposto dal D.Lgs. n.222/2016, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 3, del citato T.U.E., per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenda delle Entrate. Rimane comunque la possibilità del professionista di effettuare l'aggiornamento catastale senza attendere la procedura comunale che non sempre risulta attivata.

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento, previa la consultazione delle tavole del PRG con le relative NTA, nonché la verifica di eventuali vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

INVOLUCRO

QUESITO

Su committenza di un condominio, mi viene richiesto di realizzare un isolamento a cappotto esterno della palazzina composta da 3 piani fuori terra.

L'edificio ricade all'interno degli edifici caratterizzanti il tessuto storico (via Bertola), e presenta un fregio pittorico sotto il cornicione della copertura (h 50 cm).

È consentito l'intervento richiesto? a che condizioni?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

premettendo sempre la consultazione delle tavole del PRG con le relative NTA, nonché la verifica di eventuali vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, nel caso specifico l'edificio considerato ricade nella ZUCS, pertanto occorre fare riferimento all'allegato A delle NUEA.

Per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico è solitamente previsto il mantenimento delle decorazioni e l'uso di materiali e tecniche congruenti con quelli esistenti.

In relazione alla tipologia di parete esistente, a livello di stratigrafia, occorre consultare l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio della Città di Torino, tenendo sempre in considerazione la normativa sovraordinata.

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento. Lo sportello (come da d.lgs. 222/2016) fornisce la necessaria consulenza in merito all'istruttoria.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LICENZIATO DIVERSO DA REALIZZATO

QUESITO

Egregi Colleghi,

il mio cliente mi ha incaricato per la stimare un immobile, verificandone contestualmente la regolarità edilizia. Visionato l'immobile constatato da subito che la planimetria catastale e l'ultimo progetto depositato in Comune non sono corrispondenti in quanto:

- 1- il nuovo rifacimento del bagno permette alla doccia di 'invadere', per la sua dimensione, parte della camera da letto adiacente;
- 2- una porta interna è stata eliminata, ampliandone l'apertura ed inglobando il corridoio al tinello-soggiorno, eliminando così l'ingresso che fungeva anche da anti-bagno.

Ovviamente non vi sono progetti e/o denunce depositate in archivio inerenti tali opere e l'attuale proprietario ha acquistato nel 2008.

Risulta pertanto corretto affermare che non essendo state riscontrate pratiche autorizzative delle opere citate, non vi è conformità e che si dovrà presentare Istanza di Demolizione o Ripristino dei Locali come denunciati ai sensi dell'art. 36-37 della Lg. 380/2001? Inoltre con riferimento al Regolamento Edilizio n.306 della Città di Torino, il p.to 2 risulta in contrasto con quanto prescritto dall'art.36/c comma 4, ovvero l'obbligatorietà di avere l'antibagno areato anche mediante impianto di aspirazione meccanica?

Vi ringrazio anticipatamente del tempo dedicatomi

RISPOSTA

Cara/o collega,

nel caso da te illustrato e specificatamente in tema di perizia di stima, occorre procedere come segue:

- ripristinare lo stato licenziato con una CILA ai sensi art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001, con pagamento della relativa sanzione. (ripristino dell'antibagno con riposizionamento della porta del tinello)
- successivamente, procedere con la presentazione di una CILA (per esempio per la realizzazione di un antibagno utilizzando una parte del bagno esistente e rimozione della porta del tinello).

Occorre tenere conto che alcune amministrazioni permettono con la sola presentazione di una CILA in sanatoria (art. 6 bis comma 5) di presentare lo stato realizzato finale differente da quello

risultante dal titolo edilizio originario e comunque nel rispetto dei regolamenti vigenti: si raccomanda di conseguenza la consultazione con il tecnico competente per maggiori precisazioni.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

Venerdì, 29 dicembre 2017

Quesito 039

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

MODULISTICA MUDE

QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una pratica CILA per il rifacimento di un bagno nel comune di Frossasco, il problema è che sul sito comunale nella sezione "edilizia privata", indica come riferimento il MUDE per poter scaricare e compilare gli allegati. Però, non essendo un comune convenzionato, non è possibile aggiungere un geo riferimento e quindi procedere con l'apertura dell'istanza. La mia domanda per cui è: dove si possono scaricare i moduli compilabili quando il comune non è convenzionato?

Ringrazio per la disponibilità

RISPOSTA

Cara/o collega,

come sottolineato, il comune di Frossasco non risulta aderire al MUDE.

Nel rispetto della standardizzazione della modulistica introdotta dalla recente normativa, occorre fare riferimento ai modelli in formato “.doc” (riportati sul portale MUDE - Documenti e guide per i Comuni).

Tali modelli, una volta scaricati e compilati, andranno trasmessi secondo le modalità previste dal SUE del Comune. A tale scopo si consiglia consultazione preventiva con il tecnico di riferimento.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ONERI FRAZIONAMENTO

QUESITO

Buongiorno,

mi appresto a presentare una CIL-A art. n°3 comma una n°1 lett. B DPR380/01 per il frazionamento di un'unità immobiliare (un appartamento verrà suddiviso in due unità abitative differenti, in assenza di opere strutturali e/o interventi su parti comuni). Ho reperito informazioni discordanti circa l'onerosità dell'intervento: in talune interpretazioni è specificato che, trattandosi di manutenzione straordinaria, l'intervento non può né deve essere soggetto a onere; in altre, che il frazionamento comporta un aumento del carico urbanistico, per cui risulta oneroso (in questo secondo caso non è specificato se vada versata solo l'urbanizzazione primaria e/o secondaria). Il Comune di riferimento ha un RE e delle NTA molto datate rispetto alle più recenti novità normative, pertanto risulta complesso sovrapporre le disposizioni.

Ringrazio in anticipo per il supporto.

Cordialità

RISPOSTA

Cara/o collega,

L'intervento CILA ex art. 3 lett. b) TUE, è di manutenzione straordinaria, con modifica introdotta dalla L.164/2014. Il testo riporta chiaramente l'estensione agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, senza cambio d'uso e senza aumento di volume.

Come tale la norma è sovraordinata a qualsiasi regolamento o disposizione di PRG comunale. Se a seguito deposito CILA viene notificata irregolarità in merito è opportuno depositare una richiesta di annullamento di provvedimento in autotutela ai sensi L. 241/90 e s.m.i.

A seguito CILA si consiglia di procedere al deposito della variazione Catastale e di notificarla al Comune, per competenza di verifica fiscale a norme IMU.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PROTOCOLLO

QUESITO

Buon giorno, dieci giorni fa ho inoltrato una CILA per opere di manutenzione straordinaria, ho immediatamente ricevuto dal sistema la mail di avvenuta presentazione, ma ad oggi la pratica risulta ancora "depositata" e non "registrata". Attualmente mi trovo con la pratica presentata, ma in assenza di un numero di protocollo, posso procedere con i lavori? E se devo aspettare la registrazione della pratica, quanto tempo ha il comune, a partire dalla data di deposito, per registrare o restituire la pratica?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

come indicato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) all'art. 6 bis: *"Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, una volta depositata la CILA allo Sportello Unico dell'Edilizia del comune in cui è sito l'immobile oggetto di intervento, corredata dalle attestazioni, asseverazioni e documentazione di cui ai commi 1 e 2, i lavori possono iniziare

Ai sensi dell'articolo 18-bis della Legge 241/90 e smi, dell'avvenuta presentazione di una comunicazione è rilasciata immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della stessa. La data di protocollazione della comunicazione non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. Le comunicazioni producono effetti anche in caso di mancato rilascio della ricevuta, ferma restando la responsabilità del soggetto competente.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANZIONI CILA

QUESITO

Buongiorno,

SANZIONE PER CILA IN SANATORIA O CILA TARDIVA: nel caso debba sanare interventi edilizi riconducibili a CILA, per più unità immobiliari residenziali, della medesima proprietà, 1) alcuni comuni applicano sanzione pari a euro 1.000 complessivi, 2) altri comuni applicano sanzione pari a euro 1.000 per ciascuna unità immobiliare, 3) ho letto di una interpretazione che, non essendo sanzionato l'illecito e nemmeno l'abuso bensì la mancata presentazione della CILA, soggiacerebbe ai termini di prescrizione quinquennale. Secondo voi quale è l'interpretazione corretta? Grazie, buon lavoro

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.: *“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”*.

Si può ritenere che, nel caso in cui le opere realizzate in assenza di CILA possano essere oggetto di unica comunicazione, nonostante le opere stesse attengano a più unità immobiliari, la sanzione sia applicabile una sola volta. Viceversa, nel caso in cui le opere anzidette richiedano, per ciascuna unità immobiliare, una specifica comunicazione, la sanzione potrà essere applicata per ciascuna CILA non effettuata.

La sanzione è corrisposta al momento della presentazione e per l'efficacia della CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis c.5 DPR 380/2001.

Tuttavia, poiché la norma sopra citata non sanziona un abuso edilizio, bensì la sola mancata comunicazione di inizio dei lavori, si può ritenere che alla sanzione pecuniaria anzidetta sia applicabile l'art.28 della Legge n.689/1981, ai sensi del quale il diritto a riscuotere le somme si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. L'interruzione della prescrizione è disciplinata dal codice civile.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Martedì, 23 gennaio (1 marzo) 2018

Quesito 044

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SUBENTRO

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito che unisce un tema di pratica edilizia con un tema di deontologia professionale. siamo stati contattati da un cliente per sostituire in corsa un altro professionista per una ristrutturazione di un appartamento. Il professionista in questione non ha un rapporto lavorativo diretto con il cliente in quanto è stato fornito direttamente dall'impresa appaltatrice dei lavori. Il cliente deluso dall'esecuzione dei lavori ha deciso di interrompere la collaborazione lavorativa con l'impresa e di conseguenza con il professionista. A livello di pratiche è stata presentata una regolare CILA che è tuttora valida perché il progetto non verrà modificato, però ovviamente presenta l'impresa appaltatrice con cui il cliente non vuole più lavorare e il professionista di riferimento di questa. la questione quindi è come possiamo fare a volturare l'incarico e a fare in modo di avere pieno controllo sul progetto senza rischiare possibili questioni deontologiche?

grazie

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Cara/o collega, fermo restando quanto previsto dall'art. 19 comma 2 del codice deontologico (<http://www.oato.it/professione/deontologia/>), per quanto concerne la CILA:

- a) se i lavori sono terminati il nuovo professionista può subentrare, accedendo al fascicolo interessato tramite la sezione "ricerche" nella scrivania del MUDE, con protocollo del fascicolo stesso e codice fiscale o partita iva del proprietario per depositare la eventuale fine lavori.
- b) se i lavori sono in corso di esecuzione il nuovo professionista può subentrare con le stesse modalità sopra descritte per effettuare integrazioni della pratica (come per esempio la comunicazione di variazione della impresa esecutrice)
- c) se i lavori sono in corso di esecuzione ed oggetto di variante occorrerà invece presentare una nuova CILA, aprendo un nuovo fascicolo e facendo riferimento alla CILA del professionista precedente.

Si precisa che:

- nel caso di subentro, tutte le comunicazioni sullo svolgimento della istruttoria saranno sempre indirizzate al professionista che ha presentato la CILA, nel caso in esame al professionista che il cliente ha deciso di rimuovere dall'incarico.
- nei casi a) e b) sarebbe opportuno allegare una comunicazione generica con il riepilogo delle variazioni intervenute dei soggetti coinvolti (impresa e/o professionisti) con firma per accettazione delle parti interessate

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PARAPETTI BASSI

QUESITO

Buongiorno,

il mio studio ha ricevuto l'incarico di predisporre un Capitolato per la manutenzione straordinaria di un condominio in Torino. Effettuando il rilievo dei balconi abbiamo riscontrato che tutti i parapetti presentavano un'altezza inferiore ad 1 m e interspazi superiori ai 10 cm consentiti. Vi chiedo conferma che l'obbligo di mettere a norma tale situazione (quindi raggiungere un'h pari ad 1.10m) scatti solo per interventi a partire dalla Ristrutturazione Edilizia (ai sensi del D.M.236/89). Vista la diversa interpretazione da parte dei Comuni, avrei bisogno di sapere se la sostituzione di campiture vetrate dei parapetti con altre "a ringhiera" sia interpretata come Ristrutturazione edilizia, e se invece la sostituzione dei fissaggi è una manutenzione straordinaria con opere strutturali. Mi potete ragguagliare sulla situazione a Torino? grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

qualora la situazione esistente sia legittimata anche con agibilità, l'intervento come descritto risulta di manutenzione straordinaria (art.4 lett.b NUEA di PRG) e non di ristrutturazione. Le norme del DM 236/89 e regolamentari locali (art.45 Reg. Ed.) sono ordinariamente applicabili ad interventi che eccedono la ristrutturazione.

Resta a discrezione del Condominio la possibilità di decidere se intervenire o meno sui parapetti con adeguamento alla normativa vigente, o lasciarli nello stato risultante dal titolo edilizio originario ed eventuale agibilità.

Occorre anche precisare che l'intervento rientra nell'elenco-glossario delle opere di "edilizia libera" come da D.M. 22 febbraio 2018.

Le modalità di montaggio possono essere considerate strutturali, ma di modesta entità e non interessanti la pubblica incolumità, quindi eseguibili con modalità da descrivere e certificare ma non soggette a denuncia ai sensi art. 64 DPR 380/2001 e norme Regionali.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LINEA VITA

QUESITO

Buongiorno,

avrei necessità di sapere se l'installazione della linea vita senza altre opere in copertura implichi la presentazione di una CILA.

Mi sono anche trovato nella condizione in cui per una manutenzione straordinaria senza opere strutturali mi venga chiesto l'ETC mentre in altri Comuni siano sufficienti le Buone Pratiche. Come è stato recepito il Regolamento Regionale dal Comune di Torino? Vi ringrazio

RISPOSTA

Cara/o collega,

per la manutenzione straordinaria senza opere strutturali è sufficiente la presentazione dell'allegato 2 (Buone Pratiche) ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. C e dell'art. 5 comma 4 del D.P.G.R. 23 maggio 2016 n. 6/R.

Per l'installazione della linea vita senza altre opere è richiesta la presentazione di una CILA, da non denunciare ai sensi art. 64 DPR 380/2001.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

IPOTECHE

QUESITO

Buongiorno,

AVREI NECESSITA' DI ACCEDERE ALLA BANCA DATI DELLA CONSERVATORIA - AGENZIA DELLE ENTRATE per richiedere DEI CERTIFICATI IPOTECARI di un immobile, ma purtroppo la convenzione del nostro ordine con il portale Visura non lo prevede, o meglio dà la possibilità di ottenere solamente delle ISPEZIONI IPOTECARIE, mentre ho visto che dalla pagina di assistenza dell'Agazia delle Entrate il servizio online è possibile.

Saprebbe consigliarmi un altro modo per accedere online con accredito a tale servizio?

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il portale Visura consente di accedere al servizio richiesto sottoscrivendo un abbonamento aggiuntivo e accedendo alla sezione “catasto e conservatoria” che rimanda al sito della Agenzia delle Entrate. Essendo un servizio di intermediazione vengono applicate le conseguenti commissioni aggiuntive.

In alternativa è possibile accedere direttamente alla consultazione attraverso il portale della Agenzia delle Entrate – SISTER, dalla area “Consultazioni e certificazioni” previa registrazione e attivazione dei servizi di consultazione (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Servizi>).

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

sono l'Arch. ..., volevo chiedere delle informazioni in merito alle caratteristiche necessarie di una pratica edilizia per la trasformazione di un locale commerciale in uno spazio da destinare ad attività per bambini ed adolescenti di età superiore a 3 anni.

Bisogna utilizzare la normativa che disciplina i baby parking?

È necessario fare una CILA se bisogna apportare delle modifiche interne?

Essendo uno spazio privato ad uso pubblico è necessaria l'approvazione antincendio dei vigili del fuoco?

RISPOSTA

Cara/o collega,

è necessario dapprima individuare in modo preciso la tipologia di attività che si andrà ad insediare (baby parking, ludoteca, locale per attività di "doposcuola", locali per intrattenimento ...)

Nel caso specifico di realizzazione di un baby parking o centro di custodia oraria, si ricorda che l'art. 2 dell'Allegato A della DGR 31-5660 del 16.04.2013, normativa di riferimento, prescrive che i destinatari dell'attività sono i **"minori di ambo i sessi di norma in età fra i 13 mesi e i 6 anni"**.

Tali strutture possono essere insediate in locali residenziali, aziende e aree commerciali, purché i locali siano dotati di agibilità.

È comunque necessario verificare la compatibilità di insediamento per le destinazioni d'uso ammesse dal PRG vigente ed il rispetto della normativa di settore, ove prescritto.

Il procedimento edilizio dipenderà dalle opere da realizzare (per le sole modifiche interne, senza opere strutturali, occorrerà una semplice CILA).

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

vi scrivo per avere una consulenza. Devo consegnare una pratica al comune di Firenze, per una mia cliente. Nella ricerca al catasto, ho trovato una situazione difforme dalla realtà. Il collega che aveva fatto, per conto della mia cliente, una manutenzione straordinaria, datata 1995, non aveva poi aggiornato il catastale.

Interrogato da me, l'architetto dice che non era necessario. Mi sta dicendo il vero? Io ora, però come mi comporto? Presento lo stato attuale così com'è ora o come riporta il catastale? altra cosa: il mio intervento non va a intaccare la disposizione planimetrica, quindi non avrei bisogno, poi, di prevedere un aggiornamento al catasto. Insomma non so come comportarmi.

Grazie in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega,

se l'intervento del 1995 non ha modificato la consistenza dell'unità immobiliare, non era necessaria la variazione catastale. In ogni caso per la pratica comunale si deve fare riferimento al più recente intervento legittimato e documentato in archivio. L'allineamento e la regolarizzazione della situazione edilizia con il catasto è facoltativa se non modifica il valore (n° vani) e si può perfezionare senza riferimenti a titoli abilitativi per manutenzioni straordinarie.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

Sono stata contattata da un mio cliente per la regolarizzazione della sua planimetria catastale in quanto deve vendere il suo alloggio.

PLANIMETRIA NON CONFORME A QUELLA DEPOSITATA IN CATASTO. Lui non intende eseguire i lavori per il ripristino.

Quale procedura devo adottare in questo caso? negli anni passati lui non ha mai presentato delle pratiche (es. CILA) quindi temo che dovrà pagare una sanzione.

Chi stabilisce l'importo della sanzione? devo aprire una CILA dichiarando che i lavori sono già stati eseguiti anche se non ricorda le date?

Oppure eseguo una semplice variazione tramite DOCFA e la deposito.

La ringrazio.

risposta

Cara/o collega,

in caso di vendita per le verifiche ai sensi della L.78/2010, occorre accertare la regolarità edilizia della situazione esistente e la conformità della planimetria catastale.

Qualora non siano legittimate modifiche interne descritte in Catasto è necessario presentare CILA art. 6 c.5 (con procedura e modulistica MUDE ove previsto). La sanzione per opere effettuate è di € 1.000,00.

L'eventuale variazione catastale DOCFA va depositata solo in caso di variazione di consistenza, per mutato valore del numero di vani e/o della dimensione.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDOMINIO

QUESITO

Buongiorno

scrivo per avere chiarimenti in merito alla gestione di spese per un tetto condominiale. Il mio cliente abita all'ultimo piano di un condominio angolare che interessa due numeri civici e due vie perpendicolari.

Il tetto di questa abitazione è piano, la costruzione risale al 1960. Tale soletta non è isolata in alcun modo e non vi è intercapedine. Il cliente vorrebbe poter isolare la sua parte di tetto con una vernice riflettente/ isolante dato che al momento il manto di copertura è in lastre bitumate, quindi nere. Mi chiede se può intervenire da solo o se deve chiedere il permesso al condominio. Io gli ho detto che deve chiedere l'autorizzazione al condominio. Ma in caso il condominio fosse interessato ad apportare all'edificio questo miglioramento, con qualche percentuale si ripartiscono le spese di intervento? Ho controllato il regolamento condominiale e non viene citata in alcun modo la copertura come parte comune, mentre tutte le altre parti comuni (cortile, androni, fognature, etc) vengono ripartite secondo i millesimi. Il cliente prima di rivolgersi a me, ha chiesto al geometra che è attualmente l'amministratore di condominio, ma non ha saputo rispondergli.

Come posso rispondere a questo quesito?

RISPOSTA

Cara/o collega,

il quesito posto, più che aspetti procedurali ai fini del rilascio di idoneo titolo abilitativo, interessa il concetto di "proprietà", trattato nel Titolo III del Codice civile.

Il tetto piano dell'abitazione del suo cliente è identificabile, ai sensi del Codice, come lastrico solare. L'intervento prospettato, invece, è descrivibile non come opera di "manutenzione" ma di "innovazione e miglioramento".

Innanzitutto è necessario chiarire se il lastrico solare è di proprietà del suo cliente, e quindi se ne ha esclusivo godimento, oppure se questo è parte comune: tale specifica è solitamente contenuta all'intero di un buon regolamento di condominio. In ogni caso il Codice, all'art. 1117, specifica che i lastrici solari sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, sempre se non risulta il contrario dal titolo di proprietà.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1123, le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (salvo diversa convenzione stabilita a maggioranza dai condomini). Se si tratta di parte comune dovrà essere allegata all'istanza edilizia l'autorizzazione condominiale a procedere con l'intervento.

E' opportuno specificare che qualora un edificio (come quello dai lei descritto) abbia un lastrico solare destinato a servire solo una porzione dell'intero fabbricato, le spese relative alla sua manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Nel caso in cui, invece, l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i condomini, coloro che ne hanno l'uso esclusivo, ai sensi del Codice civile, sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Si specifica infine che una volta stabilito precisamente il tipo di intervento dovrà essere valutata l'ammissibilità di questo ai sensi del PRGC e del R.E. del Comune in cui è sito l'immobile interessato. Dovrà inoltre essere presentata idonea istanza edilizia, ai sensi del DPR 380/01, la cui tipologia dovrà essere valutata con lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

BAGNO SU BALLATOIO

QUESITO

Buongiorno, avrei bisogno di una consulenza in merito ad una pratica catastale di fusione collegata ad una cila tardiva. Il problema che mi trovo ad affrontare è legato alla presenza, in una delle due uiu, di un bagno su ballatoio: da successione e da visura catastale fornite dalla committenza non risulta nulla ma secondo il regolamento di condominio (poiché l'atto di proprietà originario ancora non mi è stato fornito), di cui sono venuto a conoscenza in maniera fortuita, il bagno risulta condiviso con una uiu terza. Il dubbio è come comportarsi, è possibile fare la fusione se le proprietà non coincidono? E più ampiamente a livello deontologico quanto devo approfondire l'indagine: dalla successione e dalla visura catastale niente di tutto ciò risulta. Sono tenuto a visionare atto e regolamento condominiale?

Grazie mille

RISPOSTA

Cara/o collega,

per evitare incomprensioni con il Committente, è corretto segnalare tutte le situazioni che richiedono cautela ed accertamenti sui titoli di proprietà che abilitano al deposito di CILA - SCIA e richieste di Permessi. Nel caso proposto occorre verificare la proprietà del bagno che potrebbe essere solo asservito ad altra unità immobiliare.

I rapporti civilistici per il rispetto delle norme condominiali nel caso in esame sono più rilevanti. In ogni caso la pratica di fusione catastale può essere perfezionata solo in riferimento agli atti registrati.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

IMPRESA LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

in quali casi si parla di lavori in economia?

ovvero per quali tipi di lavori edili non è obbligatorio indicare una impresa edile?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il quesito dovrebbe trovare soluzione nel dispositivo dell'art.58 del Regolamento Edilizio del Comune nel quale si trova l'immobile oggetto di intervento.

Sono lavori che possono essere eseguiti in prima persona (meglio definibili "in proprio"), senza affidamento e nomina di Impresa esecutrice, indicati all'art. 3 lett. a) del D.Lgs 380/01, ovvero gli interventi di "manutenzione ordinaria".

A tale proposito si evidenzia che *"L'intestatario, in applicazione degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale) e consapevole che, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000), sotto la propria responsabilità"* dichiara le modalità con le quali verranno svolte le lavorazioni.

Si ricorda che ogni qualvolta si effettuano lavori anche di modesta entità su impianti ai sensi del **D.M. 37/2008**, è sempre obbligatorio incaricare personale qualificato, anche per opere di manutenzione ordinaria.

Resta sempre la obbligatorietà dell'affidamento dei lavori ad impresa qualificata per opere che richiedano verifiche di natura strutturale, antisismica, impiantistica, geologica e di sicurezza.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PEC SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

ho un problema relativo a una sanatoria per un Comune capoluogo di Provincia in Liguria.

Ho presentato via PEC in data 9.11 una comunicazione per opere in sanatoria art. 48 LR 16/2016 (reg. Liguria) come da accordi verbali con un tecnico del comune. Ora, a distanza di un mese, mi viene comunicato che il comune non è in grado di leggere le PEC e pertanto non riconoscono l'avvenuta presentazione.

Essendo io in possesso della ricevuta di consegna, posso comunque considerare valida la PEC anche se il comune sostiene di non riuscire a leggerla?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la PEC resta senza dubbio valida se inviata ad indirizzo di posta certificata dell'Ente (Dlgs 82/2005 e s.m.i.) e il cittadino utente non ha responsabilità se l'Ufficio "non è in grado di leggere la PEC". Nel caso sia stata data comunicazione scritta da parte del Comune è opportuno inviare la richiesta e la documentazione cartacea (eventualmente anche con e-mail non certificata) chiedendo di riconoscere come data di presentazione l'invio della PEC. Eventuali altre contestazioni potrebbero risultare inefficaci per la conclusione del procedimento sui tempi previsti per il rilascio del permesso in sanatoria.

(In ogni caso pare insolito che il Comune abbia comunicato formalmente la non possibile lettura della PEC; trattandosi di ente capoluogo di Provincia è sicuramente in grado di rimediare all'inconveniente).

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ARCHIVI

QUESITO

Buongiorno,

vorrei capire dove sono dislocate le diverse pratiche edilizie e del c.a. (so che sono dislocate in archivi diversi a seconda dell'anno di costruzione...); nello specifico sto cercando la concessione di un condominio in c.a. dei primi anni '50 e non ho trovato nulla, né attraverso la ricerca su EdificaTo, né sul sito dell'archivio di stato. Dal punto di vista pratico, nel caso non si trovasse la documentazione, come devo fare se fosse necessario intervenire con la redazione di una eventuale CILA? la ringrazio fin d'ora, cordialità

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

per quanto riguarda le opere strutturali denunciate dal 1942 al 1971, a suo tempo depositate presso la Prefettura della Provincia di Torino (o le Prefetture provinciali) occorre fare ricerca presso l'Archivio di Stato.

Nella comunicazione CILA, in assenza di precedenti d'archivio, occorre rappresentare lo stato legittimato esistente alla data di entrata in vigore del PRG (per la Città di Torino v. art.2 n.8 delle NUEA).

In assenza di documentazione di archivio edilizio, lo stato di fatto e la destinazione d'uso possono essere dichiarati anche in riferimento a documentazioni catastali o altro di valore probante (contratti affitto, utenze, etc.).

...

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SPRESAL

QUESITO

Buongiorno,

DEVO EFFETTUARE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN UN BAR DI TORINO. IL LOCALE SI TROVA IN UN EDIFICIO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO ED È SOTTOPOSTO A VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA. IL LOCALE È COSTITUITO DA UNA PARTE AL PIANO TERRA E UNA PARTE AL PIANO INTERRATO. I DUE PIANI COMUNICANO MEDIANTE SCALA INTERNA LARGA 88 CM. IL PIANO INTERRATO ATTUALMENTE OSPITA I SERVIZI IGIENICI E IL MAGAZZINO. L'INTERVENTO CONSISTE IN OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. IL PROGETTO DA REALIZZARE PREVEDE DI DISPORRE AL PIANO INTERRATO I SERVIZI (DEPOSITO E SPOGLIATOIO ED UN SECONDO BAGNO) E UNA SALA DI SOMMINISTRAZIONE. L'ATTIVITA' NON È SOGGETTA A NORMATIVA ANTINCENDIO. SOPRINTENDENZA, ASL, SUAP E UFFICIO TECNICO HANNO DETTO CHE IL PROGETTO È REALIZZABILE (HANNO VERIFICATO LA DEROGA DISABILI, LE ALTEZZE E SUPERFICI MINIME E L'IMPIANTO DI VENTILAZIONE FORZATA), LO SPRESAL RICHIEDE CHE LA SCALA VENGA ALLARGATA A 120 CM IN QUANTO: 1) NON SARA' UTILIZZATA SOLO DAI LAVORATORI MA ANCHE DAGLI AVVENTORI, 2) NON VI È UN'ALTRA USCITA DI EMERGENZA DAL LOCALE INTERRATO INOLTRE VIETA DI POSIZIONARE IL SERVOSCALA PERCHE' IN CASO DI PERICOLO OSTRUIREBBE LA FUGA. NON VI È LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE UN SECONDO BAGNO AL PIANO TERRA, E IL LOCALE È DA SEMPRE STATO SERVITO SOLO DAL BAGNO AL PIANO INTERRATO. LA SOPRINTENDENZA SI È ESPRESSA VINCOLANDO LA SCALA CHE QUINDI NON PUO' ESSERE MODIFICATA. DOMANDA: PUO' LO SPRESAL IMPORRE UNA LARGHEZZA MINIMA DELLE SCALE NEI LUOGHI PUBBLICI? NON DOVREBBE ESPRIMERSI SOLO SUI LUOGHI DI LAVORO (E QUINDI CONTROLLARE CHE LA SCALA SIA LARGA 80 CM COME DA NORMATIVA)? GRAZIE. SALUTI.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

visto il parere vincolante della soprintendenza sulla scala interna e non essendoci altro elemento di comunicazione verticale che colleghi i due piani, lo SPRESAL ha la facoltà di accordare l'utilizzo della scala sia ad avventori sia ai lavoratori del bar, imponendo tuttavia un limite massimo al numero di persone che possono contestualmente trovarsi al piano inferiore.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie