

**SEGNALAZIONE
CERTIFICATA DI INIZIO
ATTIVITA'
(SCIA)**

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ABUSO

QUESITO

Buongiorno,

un potenziale cliente mi chiede un parere su una attività commerciale che deve far partire di qui a breve. Si è accorto che all'interno della pratica SCIA redatta da un altro professionista per il suo locale, non è disegnato un piccolo volume costituito da elementi in cartongesso e adibito a ripostiglio. Questo locale non sarà in alcun modo utilizzabile o raggiungibile dai clienti e dagli addetti ai lavori e il cliente vorrebbe lasciarlo inutilizzato fino a quando non sarà in grado di sostenere i costi per sanare l'abuso (la sanatoria si porterebbe dietro altri costi connessi all'intervento). La preoccupazione del proprietario non sta tanto nella possibilità che sia costretto a presentare la SCIA in sanatoria che, in caso di necessità, sarebbe comunque disposto a produrre anche in tempi brevi, quanto nel rischio che, una volta aperta l'attività, debba interromperla solo per sanare l'abuso. Questo gli comporterebbe, più della multa della sanatoria, un grosso disagio in termini economici. Ribadisco che la demolizione del volume potrebbe essere effettuata nel giro di un giorno, e non costituirebbe nessun tipo di intralcio alla clientela. Cosa ne pensate? Un cordiale saluto

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

se l'intervento da Lei illustrato è riconducibile alla categoria "modifiche dell'assetto distributivo" ovvero opere interne (senza aumento di superficie utile/SLP), vi sono le seguenti alternative:

- demolizione e ripristino per conformare lo stato realizzato allo stato licenziato ed eventuale presentazione di nuova istanza per la realizzazione del locale;
- presentazione di istanza (Cila) di sanatoria con pagamento della relativa sanzione (€ 1.000) previa verifica del rispetto delle normative di settore.

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

DINIEGO

QUESITO

Buongiorno,

In allegato invio pratica edilizia e relativo diniego. Vorrei capire con quale criterio si interpreta l'art. 77.2 comma 4 del R.E. per obbligarmi a lasciare tra la cucina ed il soggiorno un passaggio di 2 metri, che mi costringe a cambiare la posizione della scala stravolgendo completamente la soluzione progettata.

Cordialmente, saluti

ALLEGATI

- Tavola progettuale
- Verifica scia
- Regolamento Edilizio

RISPOSTA

Cara/o collega,

nella seguente risposta ci siamo basati su quanto deducibile dalla documentazione presa in visione.

Nel primo punto viene contestata l'altezza del soppalco destinato a deposito il quale deve avere altezza inferiore a m. 2,40, pertanto si consiglia di regolare la suddetta altezza al fine di conformarla a detto limite (inferiore a 2,40 m)

I parapetti, da disegno, sembrano non rispettare quanto specificato dall'art. 107 del Regolamento Edilizio (scalabili e con aperture maggiori di cm 10).

Dagli elaborati è desumibile che gli ambienti "zona giorno" e "cucina" siano due ambienti separati per via della distinzione delle superfici relative e delle superfici aeroilluminanti riportate e riferite agli stessi. Ciò può avere indotto il tecnico istruttore a considerare la separazione dei due ambienti.

Quanto sopra descritto incide sul relativo calcolo della superficie soppalcabile, sebbene dalle sezioni sia chiaramente specificato che non esistono partizioni tra i due ambienti (a parte un muretto di altezza 110 cm che deve essere meglio evidenziato negli elaborati).

Alla luce di quanto desumibile dalla documentazione in nostro possesso non è chiara la richiesta di un varco pari a 2m considerando lo spazio zona giorno e angolo cottura come unico spazio.

Previa consultazione con il tecnico istruttore, si ritiene consigliabile presentare o correggere, l'elaborato indicando un unico spazio nel quale trovare i conteggi per superfici aeroilluminanti e per la superficie soppalcabile, specificando le destinazioni di uso con "zona giorno" e "angolo cottura" senza il disegno degli arredi della cucina.

Considerata la complessità del quesito e l'Ordinanza del Responsabile del Procedimento, lo Sportello scrivente è disponibile ad incontro per eventuali ulteriori chiarimenti in merito.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI DIA

QUESITO

Buongiorno,

per una DIA presentata 15 anni fa e per cui non è mai stata data la fine lavori ma le opere risultano eseguite conformemente al titolo, come è possibile "sistemare" la situazione? Risulta necessaria una sanatoria? C'è una sanzione di 516€? In attesa di gentile riscontro porgo distinti saluti

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

è possibile dichiarare la fine dei lavori alla data del completamento in riferimento al titolo abilitativo con l'attestazione di conformità/collaudo ai sensi art. 23 c.7. La sanzione di € 516 si prescrive nel termine di anni 5. Occorre precisare che in caso di Segnalazione Certificata di Agibilità, se prevista ai sensi art.24 c.2 DPR 380/2001, può essere notificata sanzione di euro 464, ai sensi art. 24 c.3.

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

PERIZIA

QUESITO

Buongiorno,

Un mio cliente deve vendere un alloggio che sarà periziato per mutuo all'acquirente. Si evidenzia che in occasione di una precedente SCIA di altro professionista, questi ha depositato in Comune e in Catasto una planimetria dell'alloggio con misure inspiegabilmente più ridotte di quelle reali (l'alloggio è di circa il 5% più grande). Dovendo sistemare tale bizzarra situazione - che è la prima volta che mi succede di affrontare - oltre ad apportare alcune piccole modifiche planimetriche, qual è la procedura più veloce e corretta da intraprendere in Comune? Avevo pensato a una CILA in cui presento le due planimetrie sovrapposte e poi su quella corretta illustro gli interventi, oppure esistono altre procedure più congrue?

Inoltre, Stante che non vi è stato abuso edilizio ma solo un errore nelle documentazioni inviate negli anni scorsi, il proprietario è soggetto a sanzioni? Grazie per il riscontro.

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

trattandosi di vendita con perizia per mutuo è opportuno sentire il Perito. Trattandosi di errore non rilevante, se il Perito richiede regolarizzazione riteniamo esclusivamente procedere al deposito di planimetria come Esposto per "esatta rappresentazione" sul protocollo della SCIA precedente. Salvo diversa decisione, non occorre precisare al catasto perché le dimensioni della planimetria catastale (non quotata) sono indicative e non incidono sulla consistenza fiscale dell'immobile (numero dei vani).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

MUDE

QUESITO

Buongiorno,

Volevo segnalare un'anomalia del servizio MUDE del Comune di Torino, ovvero: in caso di presentazione di SCIA a nome di un professionista, se subentra un nuovo professionista come Direttore dei Lavori, con regolare comunicazione, il nuovo professionista non riesce ad accedere alla pratica per la chiusura dei lavori.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Il nuovo professionista che in questo caso si occuperà della Direzioni Lavori, 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.

È opportuno allegare "comunicazione generica" del professionista che subentra con copia dell'incarico ricevuto dalla proprietà, per sollevare da ogni responsabilità il professionista che ha depositato l'istanza, a partire dalla data di comunicazione di variazione, ferma restando l'osservanza dei principi deontologici nel rapporto tra colleghi.

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

ACCORPAMENTO

QUESITO

oggetto: accorpamento di due unità immobiliari mediante demolizione di tramezzo per formare nuova apertura e contestuale cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza nel comune di Torino.

quale procedura devo svolgere?

1) E' corretto presentare una SCIA indicando nella descrizione sintetica dell'intervento "Accorpamento di due unità immobiliari con mutamento di destinazione d'uso con passaggio fra categorie art. 8 LR 19/1999 di U.I. < 700 mc" e nell'elenco delle opere selezionare ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI?

2) E' corretto che sotto i 700 mc non ci sono oneri?

RISPOSTA

Cara/o collega,

il presupposto iniziale (la cui sottolineatura potrebbe risultare superflua) è che il cambio d'uso e le opere edilizie previste debbano essere ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune interessato.

Ai sensi del DPR 380/2001, per l'intervento in oggetto (a quanto si deduce dal quesito), le possibilità sono: "SCIA" (art.22, comma 1), nel caso di edificio al di fuori della zona omogenea A (D.I. 1444/68); "P.d.C." o "SCIA in alternativa a P.d.C." (art.23 comma 1), nel caso di edificio all'interno della zona omogenea A (D.I. 1444/68).

L'articolo 48 della L.R.56/77 (tutela ed uso del suolo) e s.m.i, nel dettagliare casi particolari, indica al comma 1: " ... Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, 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". Il medesimo articolo specifica inoltre al comma 1 bis: "I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui al comma 1, non sono onerosi"

Nel caso in esame, nel complesso dell'intervento descritto, le opere edili superano quelle di cui all'articolo 48 della l.r. 56/77 smi, pertanto l'intervento sarà oneroso.

Sarà necessario comunque fare riferimento allo Sportello Unico dell'Edilizia, del comune in cui sono site le U.I. in oggetto, per valutare eventuali ulteriori specificazioni.

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

BARRIERE ARCHITETTONICHE

QUESITO

Buongiorno, ho presentato una Dia per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale. L'alloggio si trova al piano rialzato e per soddisfare il requisito di accessibilità richiesto dalla legge 13/89, ho proposto un montascale mobile a cingoli atto all'abbattimento delle barriere architettoniche. La pratica è stata bocciata in quanto l'intervento non risulta conforme a quanto prescritto dalla legge, poiché la proposta non consente l'accessibilità alla nuova unità immobiliare in autonomia. L'accesso al locale commerciale come da prescrizione normativa poteva avvenire mediante il "servoscala" mobile, salvaguardando l'estetica dell'androne del fabbricato e lo stato dei luoghi della scala condominiale che è rivestita con lastre di marmo, conservando il mancorrente correttamente installato nel solo lato della scala disponibile. A vostro giudizio nel 2017 non c'è nessuna possibilità che tale soluzione (tecnologicamente all'avanguardia, più economica e meno invasiva per le parti comuni del condominio) possa essere accettata dagli ordini competenti?!

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

le perplessità dell'ufficio in merito al fatto che si possa accettare qualcosa che l'utente non potrà utilizzare da solo, si presume siano legate alla necessità della scelta di strumenti che assicurino l'utilizzo in autonomia. Le eventuali deroghe sono indicate dalla normativa vigente.

Si ritiene pertanto che, qualora il progettista:

- possa dimostrare di aver diritto alla deroga alla realizzazione di strutture fruibili in modo non diretto ed immediato da parte del disabile (Deroga per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici Articolo 7. 5. D.M. 14 giugno 1989 n° 236 Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici);

- possa dimostrare di aver messo in atto tutte le accortezze possibili per l'Accesso con dispositivi provvisori e relativo servizio di assistenza, come ad esempio la predisposizione di un sistema di chiamata, posto in luogo idoneo, accompagnati dall'impegno formale alla presenza di un servizio di assistenza tale da consentire il superamento, con sufficiente comodità e in sicurezza, delle barriere architettoniche residue alla fruizione dell'attività. (un buon esempio potrebbe essere il regolamento del
Comune di
Torino

(http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2009/All_1_DelCC08_06681_038_linee_guida.pdf);

- possa dimostrare che il modello prescelto assicuri la possibilità di essere utilizzato in autonomia, attraverso presentazione di idonea scheda tecnica, etc.;

allora potrebbe contestare con efficacia il rilievo mosso dagli uffici competenti.

L'incontro con un tecnico, dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di riferimento, è sicuramente il momento più appropriato per i chiarimenti del caso.

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

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

QUESITO

Buongiorno,

il mio dubbio, alla luce del decreto sblocca Italia e della SCIA 2.0, è inerente ad una pratica edilizia che riguarda il cambio di categoria catastale di una unità immobiliare, sita in un condominio, da A10 (Ufficio) ad A3 (Residenza) con minime modifiche interne relative a pochi tramezzi non portanti.

Il PRGC identifica l'area come Residenza R1.

L'immobile è sito in C.so Turati a Torino.

Quale iter amministrativo devo intraprendere? CILA / SCIA?

Si configura come cambio di destinazione d'uso anche se rientro sempre nella sessa categoria catastale?

RingraziandoVi della disponibilità, porgo i più cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'intervento si configura con cambio d'uso ai sensi L.R. 19/99 e s.m.i. e art. 23-ter DPR 380/2001 (da residenziale a non residenziale/direzionale). Le categorie catastali non determinano la destinazione urbanistica che è regolamentata dal PRG (art.8 NUEA). L'intervento è da realizzare con SCIA e soggetto a oneri per cambio d'uso con opere edilizie ai sensi art.23 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

CAMBIO D'USO CON OPERE

QUESITO

Buongiorno

per una DIA per cambio di destinazione d'uso con opere edili (da negozio ad abitazione), dopo la dichiarazione di fine lavori/collaudo della DIA è necessario presentare anche la Dichiarazione Certificata di Agibilità? Oppure essendo i locali già dotati di precedente Certificato di Agibilità non risulta necessario procedere al suo rinnovo?

Grazie, attendo riscontro.

RISPOSTA

Cara/o collega,

tenuto conto che l'agibilità attesta le condizioni oggettive di sicurezza dell'edificio, dopo l'entrata in vigore del d.lgs. 222/2016, tale attestazione avviene mediante "segnalazione certificata" - non viene più rilasciato un provvedimento.

Se sono stati eseguiti interventi che incidano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, etc., ai sensi dell'art. 24 c.1 del TUE, nei casi di cui al c.2, la risposta è "sì". Tuttavia la norma non prevede la cogenza e a volte occorre dichiarare regolarità e conformità normative per altre parti dell'edificio. È pertanto opportuno verificare le circostanze che rendano necessaria la presentazione della SCIA (esempio: non vi è un obbligo legato alla vendita). In alcuni casi la prestazione per verifiche e documentazioni da produrre può anche essere più onerosa della DIA che ha legittimato le opere.

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

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

PALESTRA

QUESITO

Buongiorno, vorrei sapere quale è l'iter, le procedure e le opere di adeguamento minime per la trasformazione di un fabbricato, ora a destinazione mista, laboratorio più magazzino sito in Torino di costruzione novecentesca, in palestra; ovviamente a patto che ciò sia ammesso dalle norme di PRG?

ps. l'attività di palestra è sempre ammessa nei locali laboratorio (C/3)?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la cartografia del PRG fornisce le indicazioni per eventuali vincoli che riguardino l'edificio. Le NTA del PRG indicano conseguentemente gli interventi possibili in base alla zona e le destinazioni d'uso ammesse. Premettendo quindi la necessaria verifica, dal quesito si intuisce che l'ultimo stato autorizzato sia riconducibile (sotto il profilo urbanistico) alla categoria "artigianato/industria". L'attività di "palestra" è afferente, invece, alla categoria "terziario" (salve diverse disposizioni del PRG); si configura come un cambio d'uso tra categorie funzionali. Se a questo si aggiungeranno verosimilmente opere edilizie, il titolo abilitativo sarà la SCIA (se fuori dal centro storico) o la SCIA in alternativa a Permesso di Costruire, ai sensi della L.R.19/99 e del D.lgs. 222/2016.

La PARTE I del DPR 380/01 e s.m.i. descrive le diverse tipologie di intervento edilizio e di titoli abilitativi. In particolare la tabella "A" (allegata al D.lgs. 222/2016) effettua una ricognizione più dettagliata degli interventi, specificando i relativi regimi amministrativi. L'istanza può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, anche contestualmente alle eventuali richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari. Si specifica che in questo caso, siccome la Palestra è un'attività "non-residenziale" l'istanza dovrà essere inoltrata tramite SUAP.

Per quanto riguarda la categoria catastale, dipendentemente dalla destinazione, potrebbe essere C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – senza fini di lucro), oppure D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fini di lucro)

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento. Lo sportello (come da decreto DLGS 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

RECUPERO SOTTOTETTO

QUESITO

Oggetto: Richiesta di consulenza in merito alla possibilità di recupero ad uso abitativo di sottotetto non abitabile.

Quesiti:

1. Sussiste, nel caso in oggetto di seguito descritto, la possibilità di recupero ad uso abitativo del piano sottotetto - attualmente non abitabile - ed in caso positivo ai sensi di quale norma? (L.R.6/8/1998, n.21 o altra norma?);
2. Sarebbe possibile con un'unica pratica edilizia effettuare la sanatoria delle opere difformi ed effettuare il recupero del sottotetto ai fini abitativi? In caso affermativo, quale pratica edilizia occorrerebbe presentare? Diversamente bisogna effettuare prima la sanatoria delle opere difformi e poi successivamente il recupero ad uso abitativo del sottotetto?
 - Quali sarebbero le sanzioni per le difformità che si andrebbero a denunciare e quale sarebbe la loro consistenza economica?
 - Quali sarebbero gli oneri da pagare per il recupero ad uso abitativo del sottotetto? (indicazione parametrica al mq o mc)

CASO IN OGGETTO

Appartamento disposto su due livelli - piano terzo (4° f.t.) e quarto sottotetto (non abitabile) (5° f.t.) -, ubicato in stabile residenziale sito nel Comune di Torino (TO) in Strada di Lanzo. Il piano sottotetto è accessibile internamente a mezzo della scala interna dell'unità immobiliare ed esternamente dalla scala condominiale. Le attuali altezze interne consentirebbero il rispetto delle altezze medie interne prescritte dalla L.R. 21/98.

L'immobile, di cui l'unità immobiliare fa parte, è individuato nella Tavola n.1 Foglio n.1 di Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso - del P.R.G.C. vigente in area normativa "Residenza R2".

L'edificio è stato regolarmente costruito previo rilascio di licenza edilizia avvenuto nel 1983, a cui sono seguite due varianti in corso d'opera; l'edificio è stato ultimato nel 1986 con rilascio dell'abitabilità nel 1987.

Inoltre, alla documentazione di entrambe le varianti, risulta allegato un atto "Vincolo di destinazione d'uso del sottotetto" del 1985 e successive integrazioni del 1986, con cui il costruttore e gli avanti causa si obbligavano: "a qualsiasi titolo a non adibire i locali sottotetto ad unità immobiliari a sé stanti e cioè a fare in modo che i medesimi vengano resi abitabili autonomamente, essendo gli stessi pertinenze di alcune o di tutte le sottostanti unità abitative". Si fa presente che nello stesso stabile esiste un altro locale sottotetto, anch'esso in origine non abitabile, che è stato reso abitabile, sfruttando l'ultimo condono edilizio.

SISTUAZIONE ATTUALE DEL PIANO SOTTOTETTO – DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA

Il piano sottotetto, allo stato attuale, presenta delle difformità rispetto alla situazione autorizzata (seconda ed ultima variante in corso d'opera). Tali difformità consistono in:

- n.2 finestre insistenti su facciata prospettante la via pubblica che secondo quanto autorizzato sarebbero dovute essere "finte" per campitura e ricorrenza estetica con quelle dei piani sottostanti, ma che allo stato attuale sono aperte e funzionanti;
- n.4 velux posti sulle falde di copertura anziché n.2 presenti negli atti autorizzati;
- presenza di alcune partizioni murarie interne che determinano la suddivisione dello spazio sottotetto in tre locali, diversamente rispetto alla situazione autorizzata ove il sottotetto risulta essere un spazio unico (open space);
- presenza di finiture (pavimenti e rivestimenti) e di impianto di riscaldamento con radiatori.

Ringrazio per i chiarimenti per potrete fornire e porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

dalla descrizione si presume che il sottotetto attuale sia destinato a deposito e in tal caso le aperture eventualmente regolarizzabili devono avere $\text{sup.} < 1/30$ dei locali.

In ogni caso, fatte salve verifiche ulteriori, si possono dare le seguenti indicazioni:

- il recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98 è realizzabile con SCIA alternativa a permesso di costruire, con verifica e sopralluogo dei tecnici comunali in sede di istruttoria;
- per la presenza di difformità prima della presentazione del recupero sottotetto occorre eliminare le aperture esistenti, eseguire documentazione fotografica e verificare le rispondenze delle altezze. Procedere a CILA per modifiche interne ai locali esistenti (a deposito non abitabili).
- In virtù di atto d'obbligo - vincolo trascritto, gli oneri sulle parti in progetto di recupero sottotetto sono ridotti al 50%, calcolabili solo sul progetto presentato.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SOTTOTETTO

QUESITO

Oggetto: Fabbricato 6 p.f.t. + sottotetto, nel Comune di Torino, zona centrale; Titoli abilitativi: n. 2 concessioni edilizie del 2002 e del 2003 (non reperibili in Comune), più DIA del 2004 (quest'ultima consultabile in archivio). Fine lavori e certificato di abitabilità: dicembre 2004.

Il sottotetto viene rappresentato graficamente come una soletta piena in c.a., sia negli elaborati della DIA del 2004, sia in quelli depositati presso il Genio Civile (dove però il piano di copertura non compare nei calcoli strutturali, come se fosse quindi previsto in legno). In realtà il tetto è stato realizzato con struttura in legno. Le misure sottostruttura in legno (intradosso puntoni) corrispondono sostanzialmente a quelle previste nel progetto in c.a.

Nel 2016 abbiamo presentato una DIA per recupero del sottotetto che il cliente ha dovuto ritirare per mancata corrispondenza tra gli elaborati grafici dello stato di fatto (tetto in legno) e quelli in possesso del Comune (struttura in c.a.). Il cliente vorrebbe procedere alla regolarizzazione del tetto (da parte del condominio, dal momento che la situazione interessa l'intera copertura) e poi ripresentare la pratica di recupero del sottotetto.

I quesiti che vi rivolgiamo sono:

- 1) La regolarizzazione della difformità può essere effettuata utilizzando l'art.37 comma 4 del T.U. (riferito alle DIA)?
- 2) La sanzione sarà contenuta nelle cifre indicate nel medesimo articolo? O, dal momento che il pacchetto costituito da struttura in legno+ copertura sarà sicuramente di maggiore spessore di quello previsto (circa 20 cm in più), ci potrebbe essere contestato un aumento di volumetria? In questo caso come sarebbero calcolati oneri e sanzioni?
- 3) Essendo le misure rilevate del sottotrave di poco superiori a quelle di progetto ma contenute nel 2% (5 cm circa), è possibile indicarle corrette come da rilievo senza che ciò comporti ulteriori contestazioni di difformità (come previsto nell'art.34 comma 2-ter)?
- 4) Per questo tipo di pratica di regolarizzazione è previsto il sopralluogo dei tecnici? Nel caso occorre permettere l'accesso a tutti i locali interessati o è sufficiente renderne disponibile uno campione, trattandosi di locali tutti uguali?
- 5) La regolarizzazione della difformità non preclude il successivo utilizzo della legge per il recupero dei sottotetti?

RISPOSTA

Cara/o collega,

partendo dal presupposto che le opere possano essere sanabili, in questi casi si può, di norma, procedere con una regolarizzazione tramite sanatoria, come indicato nell'articolo citato (riferito al DPR 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Per quanto riguarda la sanzione, come riporta il medesimo articolo: *"... la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*. È necessario fare riferimento ai tecnici comunali, che potranno fornire i chiarimenti necessari (anche in merito ad eventuali sopralluoghi, difformità o tolleranze ammesse).

Per quanto riguarda gli aumenti di spessore, se questi sono dovuti a migliorie dal punto di vista energetico i riferimenti sono contenuti nell'Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio della Città di Torino. È in ogni caso necessaria la consultazione delle tavole del PRG con le relative NTA (se l'edificio ricade nella ZUCS, occorre fare riferimento all'allegato A delle NUEA), nonché la verifica di eventuali vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

In merito al recupero a fini abitativi del sottotetto, la Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (modificata da l.r. 20/2009, l.r. 01/2011, l.r. 03/2015, l.r. 16/2016), all'art. 1 comma 3 specifica: *"Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012"*

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

SUL TERRAZZO

QUESITO

Comune di Grugliasco.

Un committente vorrebbe arretrare il muro perimetrale di una camera all'ultimo piano di uno stabile di 3 pft (sottotetto residenziale) per realizzare un terrazzo.

Che tipo di procedura devo seguire?

Ci sarà una riduzione della sul? comporta qualche accorgimento particolare?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e del d.lgs. n. 222/2016 l'intervento, che prevede modifiche di volume e di prospetto dell'edificio può essere eseguito con una S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire.

Vista la tipologia di intervento è necessario verificare se le norme tecniche di attuazione del piano regolatore, relative all'area ove insiste l'edificio, lo consentono.

La parte destinata a terrazzo non costituirà aumento della superficie utile lorda, per questo motivo, non configurandosi come un intervento che produce aumento del carico insediativo (salvo diversa disposizione comunale), non sarà soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Sarà comunque necessario versare la quota parte di Contributo relativa al Costo di costruzione (in relazione al costo documentato dell'intervento).

Nel caso di edificio condominiale è necessario ottenere l'assenso alla realizzazione con verbale di assemblea condominiale.

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

ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE

QUESITO

Richiesta di consulenza relativa alle procedure edilizie per ristrutturazione di edilizia privata all'interno di un edificio caratterizzante il tessuto storico in Zona urbana storico-ambientale.

RISPOSTA

Cara/o collega,

considerati gli elementi a disposizione nel quesito giunto alla nostra attenzione, possiamo fornire alcune indicazioni di carattere generale.

La cartografia del PRG fornisce le indicazioni per eventuali vincoli che riguardino l'edificio interessato dall'intervento. Le NTA del PRG indicano gli interventi possibili in base alla zona e al tipo di vincolo (es. PRGC Città di Torino, Art. 11: Zone urbane storico ambientali).

La PARTE I del DPR 380/01 e s.m.i. descrive le diverse tipologie di intervento edilizio e di titoli abilitativi. In particolare la TABELLA A (allegata al D.lgs. 222/2016) effettua una ricognizione più dettagliata degli interventi edilizi, specificando i relativi regimi amministrativi.

L'istanza può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia anche contestualmente alle eventuali richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari. Lo sportello (come da decreto) fornisce la necessaria consulenza in merito all'istruttoria. Si specifica, che qualora l'immobile oggetto di intervento fosse sottoposto a vincoli culturali o paesaggistici (D.lgs. 42/2004), in relazione alla tipologia del vincolo e all'entità delle opere, potrebbe essere utile acquisire preventivamente il parere della soprintendenza e/o autorizzazione paesaggistica: l'efficacia del titolo abilitativo sarà pertanto subordinata al preventivo rilascio del parere o autorizzazione richiesti.

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune ed eventualmente a quelli della Soprintendenza. I pareri della soprintendenza e del comune, sono vincolanti, ciascuno per la propria sfera di competenza, anche in merito ad eventuali deroghe.

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

Buon Lavoro

Gruppo consulenza procedure edilizie (versione sperimentale)

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PALESTRA

QUESITO

Buongiorno, vorrei sapere quale è l'iter, le procedure e le opere di adeguamento minime per la trasformazione di un fabbricato, ora a destinazione mista, laboratorio più magazzino sito in Torino di costruzione novecentesca, in palestra; ovviamente a patto che ciò sia ammesso dalle norme di PRG?

ps. l'attività di palestra è sempre ammessa nei locali laboratorio (C/3)?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la cartografia del PRG fornisce le indicazioni per eventuali vincoli che riguardino l'edificio. Le NTA del PRG indicano conseguentemente gli interventi possibili in base alla zona e le destinazioni d'uso ammesse. Premettendo quindi la necessaria verifica, dal quesito si intuisce che l'ultimo stato autorizzato sia riconducibile (sotto il profilo urbanistico) alla categoria "artigianato/industria". L'attività di "palestra" è afferente, invece, alla categoria "terziario" (salve diverse disposizioni del PRG); si configura come un cambio d'uso tra categorie funzionali. Se a questo si aggiungeranno verosimilmente opere edilizie, il titolo abilitativo sarà la SCIA (se fuori dal centro storico) o la SCIA in alternativa a Permesso di Costruire, ai sensi della L.R.19/99 e del D.lgs. 222/2016.

La PARTE I del DPR 380/01 e s.m.i. descrive le diverse tipologie di intervento edilizio e di titoli abilitativi. In particolare la tabella "A" (allegata al D.lgs. 222/2016) effettua una ricognizione più dettagliata degli interventi, specificando i relativi regimi amministrativi. L'istanza può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, anche contestualmente alle eventuali richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari. Si specifica che in questo caso, siccome la Palestra è un'attività "non-residenziale" l'istanza dovrà essere inoltrata tramite SUAP.

Per quanto riguarda la categoria catastale, dipendentemente dalla destinazione, potrebbe essere C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – senza fini di lucro), oppure D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fini di lucro)

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

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

Giovedì, 17 maggio 2018

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTI

QUESITO

Buonasera.

Vorrei sapere se in qualità di architetto posso redigere e firmare una dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di:

- impianto termico/idraulico di singola unità abitativa
- impianto elettrico di singola unità abitativa

RISPOSTA

Cara/o collega,

la materia è normata del D.M. 22 gennaio 2007 n. 37 che all'art. 7 recita:

Art. 7.

Dichiarazione di conformità

1. **Al termine dei lavori**, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, **l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità** degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5.

É quindi è compito dell'impresa installatrice rilasciare la sopracitata dichiarazione di conformità.

Inoltre il sopracitato D.M. 37/2007 all'art. 4 recita:

Art. 4.

Requisiti tecnico-professionali

1. **I requisiti tecnico-professionali sono, in alternativa, uno dei seguenti:**

a) **diploma di laurea in materia tecnica specifica** conseguito presso una università statale o legalmente riconosciuta;

É da notare inoltre che il sopracitato D.M. 37/2007 all'art. 3 recita:

Art. 3.

Imprese abilitate

1. **Le imprese**, iscritte nel registro delle imprese di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, **sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1**, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero **il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4**.

2. **Il responsabile tecnico di cui al comma 1 svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa**.

In conclusione, a parere dello scrivente, il tecnico abilitato alla firma della dichiarazione di conformità dovrà rispettare quanto indicato negli artt. 3 e 4 del sopracitato DM 37/2007.

Si specifica infine che il comma 6 dell'art. 7 del sopracitato D.M. 37/2008 recita:

Art. 7.

Dichiarazione di conformità

...

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una **dichiarazione di rispondenza**, **resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione**, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

quindi il professionista abilitato che possiede le competenze tecniche e le professionalità citate nel comma 6, potrà redigere la sopracitata **dichiarazione di rispondenza**.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

INTERRUZIONE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

sono DL in un cantiere ove per scelta del committente non si sono terminate le opere, anche per il sopraggiunto verificarsi di danni all'abitazione sottostante. Sono ormai mesi che il cantiere è fermo e ricevo pressioni da parte dell'impresa per comunicare al comune l'interruzione dei lavori poiché a oggi risulta ancora lei operante nel cantiere. Riterrei opportuno interrompere i lavori fotografando lo stato dei luoghi ad oggi, a scanso di ogni eventuale decisione a mia insaputa da parte della proprietà. Sotto quale forma devo redigere tale comunicazione? Posso giustificarla come semplice decisione del cliente di interrompere i lavori (non sono ancora scaduti i tre anni)? deve essere firmato da DL, committente, impresa e tecnico sicurezza?

Grazie per la preziosa collaborazione.

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che nel DPR 380/2001 e s.m.i. non è contemplata la sospensione dei lavori da parte del committente o del Direttore dei lavori, è sempre possibile segnalare al Comune sospensione lavori o cambiamenti dei soggetti coinvolti (Committente, Impresa, DL) in riferimento al protocollo del titolo abilitativo in corso di efficacia.

Si ricorda che la sopraccitata sospensione da parte del Direttore dei Lavori non interrompe i termini di validità del titolo edilizio (tre anni dalla data di presentazione in caso di S.C.I.A. e tre anni dalla data di inizio dei lavori in caso di permesso di costruire).

Ferme restando le responsabilità civilistiche di DL, Impresa e Committente nei confronti di terzi, nel caso in quesito è consigliabile redigere uno stato di consistenza e valutazione dei lavori alla data di sospensione, sottoscritto dall'Impresa esecutrice.

Qualora il titolo abilitativo sia scaduto, la ripresa dei lavori è possibile:

- Se i lavori sono stati eseguiti a seguito di permesso di costruire, con istanza di completamento o proroga fine lavori del permesso originario
- Con nuova SCIA (o CILA) per le opere da completare

Qualora le opere siano soggette al Dlgs 81/2008 è opportuno segnalare all'ASL di competenza la sospensione lavori e le variazioni eventuali dei soggetti responsabili.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

BOX PERTINENZIALE

QUESITO

Buongiorno,
vorrei sapere se una società semplice può acquistare un box per renderlo pertinenziale a un alloggio di cui è proprietaria e in cui ha la residenza il legale rappresentante della società stessa.

Grazie.

Distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

dagli elementi forniti nella compilazione del quesito si evince che la questione riguardi altri aspetti, oltre a quello procedurale edilizio, (es. fiscale, economico, giuridico, etc.), che richiedono di fare riferimento a tecnici dei rispettivi settori.

La nozione di pertinenza è espressa nel Codice Civile, all'art.817. In linea generale la possibilità di rendere un bene pertinenziale rispetto ad un altro è legata in primo luogo alle caratteristiche dei medesimi, che si mettono in relazione attraverso un atto formale. Per la costituzione del vincolo pertinenziale, la proprietà della cosa principale e della pertinenza debbono coincidere nel medesimo soggetto.

Dal punto di vista catastale, la pertinenzialità può riferirsi ad unità ricomprese fra le categorie catastali C/2 C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna categoria.

Relativamente all'aspetto della titolarità: il legale rappresentante di una società può presentare istanze edilizie (ma anche variazioni catastali) relative ad un immobile di proprietà della stessa.

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento.

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

SPETTACOLO

QUESITO

Locale adibito a pubblico spettacolo per proiezioni cinematografiche.

Si richiede di ristrutturarlo ed all'interno dello stesso si terranno attività di scuola di circo.

La struttura è inserita nel piano terra/interrato di un condominio.

- 1) Occorre richiedere una variazione d'uso? direi di no in quanto tutte e due sono categorie di pubblico spettacolo
- 2) occorre farsi dare autorizzazione dal condominio anche se le opere sostanzialmente verranno realizzate all'interno dei locali di proprietà?
- 3) può un condomino contrario impedire la trasformazione?

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

quando la destinazione d'uso è di pubblico spettacolo le attività teatrali o circensi sono ammesse al fine della sola serata rappresentativa (durata 2/3/4 ore?)

Diversamente è nel caso in cui si utilizzi il luogo anche come preparazione fisica dei circensi, e a maggior ragione se esiste anche il lucro per cui il luogo diventa anche un "luogo di lavoro", se si, in questo caso occorre la richiesta di visita preliminare ai luoghi da parte dello Spresal (se in Torino Asl 1)

Premesso questo comunque occorre dare lettura al regolamento di condominio e verificarne l'eventuale divieto.

Il condomino contrario può impedirne la trasformazione se la stessa è vietata dal regolamento in modo palese, altrimenti non può.

Tenete conto che se il regolamento condominiale lo vieta, fatta la legge trovato l'inganno, si può sempre applicare la legge 383/2000 art 32 comma 4 e se è associazione di lucro la si trasforma in non lucro abbattendo a zero incassi e spese.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

