

PERMESSO DI COSTRUIRE E AGIBILITA'

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLINA

QUESITO

vorrei avere informazioni sulle pratiche da presentare per un box interrato in zona collinare nel comune di Torino più precisamente in zona a verde privato con preesistenze edilizia (ZVPPE) ART 17 NTA

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/01 s.m.i., la costruzione di manufatti edilizi interrati si configura come un intervento di nuova costruzione, ed è soggetta al preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

Si specifica, tuttavia, che nel caso in cui l'opera in progetto risulti "pertinenziale", l'intervento si configura come "nuova costruzione", solo se comporta la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale (ovvero se le NTA del Piano Regolatore Generale, in relazione alla zonizzazione e al pregio paesaggistico dell'area, lo qualificano come "nuova costruzione").

Si ricorda, inoltre, che sebbene le autorimesse non costituiscano superficie utile lorda, e quindi non comportino un aumento del carico antropico, potrebbero essere comunque soggette al pagamento della quota parte di Contributo relativa agli Oneri di urbanizzazione primaria: per questo motivo è opportuno fare riferimento allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di riferimento per la predisposizione della pratica.

Dovrà essere verificata infine la necessità di autorizzazione paesaggistica, in virtù della pur modesta alterazione dello stato dei luoghi.

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

DISTANZA FABBRICATI

QUESITO

Dovendo progettare un ampliamento di un fabbricato esistente in zona B e facendo riferimento all'art 9 della legge 1444/68 non riesco a capire se posso applicare la distanza minima di 10 metri come descritto al comma 2 oppure se devo utilizzare come distanza minima l'altezza dell'edificio più alto fra quello in sopraelevazione e quello antistante come descritto nell'ultimo capoverso del comma 3; alla luce del fatto che esistono sentenze discordanti in merito alla questione

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che le sentenze in materia di distanze sono riferite a casistiche estremamente varie, che prevalgono le norme di PRGC e che sarebbe, comunque, opportuno esaminare lo stato dei luoghi o documentazione grafica e fotografica, si rileva quanto segue.

In primo luogo, si ritiene inderogabile la distanza tra pareti finestrate, in genere sempre richiamata dalle norme di attuazione del PRGC vigente.

Se oggettivamente esistono condizioni di incertezza sul comportamento dei confinanti, posto che è ricorrente il contenzioso, anche in presenza di permessi e titoli abilitativi rilasciati sempre "fatti salvi i diritti di terzi", è opportuno informare i confinanti stessi e ottenere liberatoria (solitamente richiesta in casi particolari e dai Comuni con strumenti urbanistici e regolamenti non adeguati con le specifiche normative sulle distanze)

Nel caso di specie, considerato che il fabbricato oggetto di ampliamento è ubicato in zona B, occorre verificare se l'altezza del fabbricato più alto (compreso quello oggetto di sopraelevazione) è inferiore o superiore a 10 metri.

Nel primo caso (altezza del fabbricato più alto inferiore a 10 metri) si applica l'art.9, comma 1, n.2 del DM 1444/1968 (fatte salve, in ogni caso le NTA, del PRGC).

Nel secondo caso (altezza del fabbricato più alto superiore a 10 metri) si applica il comma 3 del succitato art.9; pertanto, la distanza tra gli edifici (pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) dovrà essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto.

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

INTERRUZIONE LAVORI

QUESITO

Permesso di costruire scaduto dopo aver usufruito anche della proroga; il committente non è nelle condizioni (problematiche economiche) di poter depositare la Chiusura dei Lavori e la d.l. non può inviare la Segnalazione di Abitabilità (lavori non completamente completati). Il progettista e d.l. che responsabilità hanno quando i titoli autorizzativi sono scaduti e che tipo di procedura eventualmente deve avviare nei confronti della committenza e della pubblica amministrazione? Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il Capo II del Testo Unico dell'edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380), che definisce il Permesso di Costruire, all'art.15 fa riferimento ad efficacia temporale e decadenza. Esso recita: *“Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.”*. Prosegue poi: *“Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga ...”*. Sempre lo stesso articolo indica: *“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.”*

Nel caso in questione, se sono decorsi tutti i termini (compresi quelli della proroga), essendo decaduto il P.d.C. per la parte non eseguita, il Direttore Lavori redigerà un'attestazione di Fine Lavori Parziale (verbale di consistenza lavori) alla decorrenza della validità del Permesso (comprensiva della proroga), da consegnare al committente e al SUE.

Se la parte realizzata ne presenta le caratteristiche, si potrà provvedere ad una SCIA per agibilità parziale.

Le opere eventualmente realizzate oltre i termini, risulteranno abusive. Nel caso in cui ve ne siano i presupposti, si potrà provvedere ad una sanatoria a termini di legge.

Per la parte di opere autorizzata ma non realizzata, i lavori potranno essere ultimati a seguito della presentazione di nuova istanza, riferita ad un regime amministrativo appropriato.

La quota parte del contributo di costruzione legata alle opere non realizzate, potrà essere oggetto di istanza rimborso.

Un colloquio con il tecnico comunale di riferimento, potrà essere di aiuto, entrando nel merito del provvedimento in oggetto.

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

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

AGIBILITÀ

QUESITO

Buongiorno,

come da accordi telefonici invio nuovamente il quesito mandato martedì 20.

A dicembre presento al comune una C.I.L.A. per opere interne (demolizione del muro di un armadio a muro di dimensioni 100x140 circa). Primi di gennaio consegno Fine lavori. Tutto attraverso il SUE digitale.

Qualche settimana fa vado in comune per chiedere informazioni relative ad un'altra pratica e il tecnico comunale mi dice: Guarda che mi devi ancora presentare la SCA.

L'unità immobiliare oggetto d'intervento realizzata negli anni '30 si trova in una palazzina di 6 unità, è posta al piano Terra con accesso indipendente direttamente dalla strada ed è un C/3.

Mi sono venuti dei dubbi:

- La SCA non si presenta solo per opere "più importanti"? (Leggendo il T.U. e varie notizie sul web)
- Inoltre lo devo dichiarare l'Agibilità del locale.... Ma tutta la palazzina non so com'è e quindi non sono molto mi sembra molto corretto.

La domanda è: la normativa mi dice che devo fare questa pratica per la "mia unità"? Se si le possibili motivazioni o art. di legge, giusto per capire meglio?

Grazie

Con i migliori saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'agibilità è normata dall'art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., in particolare ai commi 1 e 2 che recitano:

"1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;*
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.”*

Vista la tipologia di intervento, così come descritta, riteniamo che non ci siano i presupposti per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

La formulazione del quesito non chiarisce l'eventuale cambio di destinazione e non consente di fornire ulteriori chiarimenti.

Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 24 TUE o il Comune richieda eventuali integrazioni scritte ai sensi L. 241/90, il deposito di SCA parziale o estesa all'intero edificio, deve essere oggetto di specifico incarico professionale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGIBILITÀ AMPLIAMENTO

QUESITO

Per conto di privato ho depositato un P.d.C. per la realizzazione di opere di ampliamento "unantum" di un fabbricato residenziale bifamiliare esistente presso un comune fuori Torino. L'ampliamento ha previsto l'utilizzo di un portico coperto e la trasformazione in studio e bagno. Terminati i lavori ho predisposto la variazione catastale e sono in attesa di depositare la fine lavori. Premesso che in data 19.11.1999 il comune aveva rilasciato sull'immobile autorizzazione di abitabilità chiedo se è necessario depositare richiesta di agibilità a seguito dei lavori edili di ampliamento. La proprietà mi ha chiesto di depositare la fine lavori e non la richiesta di agibilità. Come è corretto procedere ed eventualmente tutelarmi per il mancato deposito dell'agibilità nel caso fosse obbligatorio?

RISPOSTA

Cara/o collega,

la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) è da depositare nei casi previsti all'art.24 c.2 del DPR 380/2001. Il caso in quesito per cambio d'uso e ampliamento di SUL, può comprendere il deposito di SCA ai sensi c.2 lett. c.

Anche se l'unità immobiliare risulta agibile dal 1999, è opportuno segnalare in modo formale al Committente le eventuali possibili conseguenze in caso di mancata SCA sulle modifiche effettuate (sanzione da 77 a 464 €), difficoltà che possono insorgere in caso di vendita.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGIBILITÀ SOTTOTETTO

QUESITO

Devo richiedere l'abitabilità di un sottotetto (m² 47 circa, la cui altezza media è superiore ai 2,40 m per i locali principali e superiore ai 2,20 m per spazi accessori: come indica L.R. n. 21 del 6.8.1998) di una unità abitativa situata in un immobile presso il Comune di Piossasco (Area R.c.3 del P.R.G.C.) Per la suddetta unità abitativa (compreso il piano mansardato il quale risulta al Comune di Piossasco e al Catasto non abitabile, appunto) è già stata rilasciata l'attestazione di agibilità, a termine dei lavori avvenuta nel 2012.

I colleghi del Comune interessato mi dicono di dover inoltrare istanza SCIA per AGIBILITA' e richiedono la conformità degli impianti e degli allacci ed il collaudo statico. Non è previsto però alcun intervento edilizio in merito a strutture e impianti. In quanto architetto e tecnico incaricato dal Cliente posso certificare io tali conformità o devo avvalermi dell'aiuto di colleghi ingegneri o altri professionisti?

Nel primo caso, cosa rischio a livello civile e penale?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

si presume che l'intervento di recupero sottotetto sia stato legittimato con SCIA o Permesso. Qualora sia stato chiuso il procedimento in conformità al progetto e alla reale situazione dei luoghi, a seguito di variazione catastale, è da depositare la SCA di agibilità ai sensi art. 24 DPR 380/2001.

Per quanto riguarda la verifica strutturale, se solaio e copertura non sono stati oggetto di modifica è sufficiente una dichiarazione di conformità in riferimento al progetto e al collaudo delle opere in c.a. depositato e al protocollo comunale al termine dei lavori del fabbricato originario (e allegato all'agibilità del 2012).

Per la SCA di Agibilità la documentazione è quella di cui all'art.24 c.5 (modello unificato MUDE o Comunale), quindi, qualora non siano modificati gli impianti esistenti atti a rendere abitabile il sottotetto (ad es. imp. elettrico, idrico-sanitario, verifiche sul risparmio energetico, ecc), si fa riferimento alla documentazione depositata nel 2012.

In caso di nuovi interventi o di modifica degli impianti, di ciascuno di questi occorre certificato di conformità con gli allegati previsti dalla vigente normativa in materia.

Si richiama la responsabilità del tecnico che assevera la SCA nel documento di cui all'art.24 c.5 lett. a).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DEHORS

QUESITO

Chiedo informazioni riguardo iter burocratico per realizzazione di dehors completamente chiuso e climatizzato fisso di fronte a pizzeria/ristorante non in zona storica ma semi periferica. Struttura in ferro coibentata chiusure a vetri e con impianto di climatizzazione. superficie circa 30-40 mq.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la realizzazione di dehors è generalmente disciplinata da specifico regolamento locale: tale strumento, come tutti gli atti regolamentari, deve essere pubblicato sul sito istituzionale del comune alla sezione trasparenza. Qualora il dehors sia annesso ad un'attività di somministrazione, in Piemonte si dovrà porre particolare attenzione al rispetto dei disposti della DGR 85-13268 del 2010.

L'opera edilizia, a titolo precario su suolo pubblico definita padiglione, costituisce un volume aggiuntivo per il ristoro annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione, in cui è ammessa unicamente la somministrazione ed il consumo di alimenti e bevande.

In relazione alla tipologia di opera realizzata, considerando che tali interventi si collocano su suolo pubblico e necessitano di atti di assenso preventivi interni o esterni all'Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal DPR 380/2001, è possibile presentare istanza di Permesso di Costruire (PdC).

Il Permesso edilizio prevede l'ampliamento della superficie di somministrazione, con allegata istanza per la occupazione di suolo pubblico di carattere precario: sono previsti oneri per l'aumento di superficie di somministrazione e canone per la occupazione del suolo pubblico.

Se la superficie di somministrazione dell'esercizio supera il limite di esenzione previsto occorre calcolare il fabbisogno dei posti parcheggio che dovranno essere monetizzati con il pagamento di oneri (il cui costo deriva dalla zona di addensamento commerciale nella quale è ubicato l'esercizio pubblico) o reperimento in loco dei parcheggi (secondo quanto dispone il regolamento del comune interessato).

Nel caso di Torino, il Regolamento Comunale n. 329 ed il documento tecnico del regolamento riportano le tabelle di calcolo per il fabbisogno di parcheggi; il Regolamento Comunale n. 293 disciplina i padiglioni permanenti ad uso ristoro su suolo pubblico o privato o assoggettato ad uso pubblico.

PER TUTTE LE OPERE PRECARIE SU SUOLO PUBBLICO NON È ATTIVA LA POSSIBILITÀ DI INVIO DEI MODELLI MEDIANTE LA PROCEDURA MUDE.

Si ricorda che le opere devono essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e in generale della normativa ambientale, urbanistica ed edilizia vigente e della normativa speciale di settore (opere strutturali, beni ambientali, barriere architettoniche, codice della strada, ...)

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 DESTINAZIONE TERRENO AGRICOLO

QUESITO

Nel comune di Vigone, un possibile committente, vorrebbe realizzare un centro medico polifunzionale. Uno dei medici titolari possiede già un terreno con destinazione agricola. Su informazione richiesta dal committente, l'ufficio tecnico del comune in questione ha loro comunicato che il cambio di destinazione d'uso verrebbe approvato dal comune ma che sicuramente la regione lo avrebbe bocciato. Tutto ciò corrisponde al vero? Quali sono le norme regionali in merito?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

per rendere possibile l'insediamento di attività in area attualmente destinata dal PRG vigente all'uso agricolo, sono vincolanti alcune valutazioni preliminari:

- il "centro medico" deve essere considerato di pubblico interesse;
- il soggetto che gestisce il servizio è opportuno disponga di un riconoscimento o di un accordo preliminare con il Servizio Sanitario Regionale;
- che l'area in oggetto sia collocata in posizione compatibile con il contesto urbano esistente e in zona non sottoposta ad altri vincoli o condizioni di salvaguardia per norme sovracomunali.

Eseguiti questi accertamenti preliminari è possibile proporre al Comune una Variante al PRG vigente, ai sensi L.R. 56/77 art. 17 o 17 bis (varianti semplificate) da approvarsi con Delibera di Consiglio Comunale.

L'interlocutore principale per la possibile adozione di variante è il Sindaco e/o l'Assessore competente. La richiesta formale di Variante con la documentazione richiesta dalla Legge Regionale 56/77 e s.m.i., con la decorrenza delle tempistiche previste, è opportuno sia inoltrata soltanto a seguito di confermato interesse dell'amministrazione comunale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DIREZIONE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

ricopro al momento il ruolo di Direttore Lavori Architettonico per la costruzione di una villetta singola di 150mq nel comune di Cavaglià (BI).

Il cantiere è iniziato a maggio 2017 a seguito del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Cavaglià.

Per motivi lavorativi (trasferimento in una azienda di un paese estero) ho necessità di dimettermi dal ruolo.

Avrei bisogno di sapere quale procedura devo seguire e quali documenti devo compilare.

Cordialmente

RISPOSTA

Cara/o collega,

Per quanto riguarda i **rapporti con il suo committente** sarà necessario formalizzare in forma scritta la sua decisione di interrompere l'incarico, dandone contestuale comunicazione alle **altre figure coinvolte nel cantiere** (impresa esecutrice, direttore delle opere strutturali e, qualora presenti, certificatore ai sensi della L.R. 13/2007 e s.m.i, direttore delle opere impiantistiche termoidrauliche, direttore delle opere impiantistiche elettriche, ecc.);

Per quanto riguarda i **rapporti con il Comune**, prima di dimettersi da D.L. sarà necessario darne comunicazione al Comune.

Si suggerisce di allegare una relazione sintetica sullo stato delle opere realizzate sino al momento delle dimissioni, comprensiva di documentazione fotografica (questo al fine di caratterizzare lo stato dei lavori eseguiti sino a quel momento sotto la propria responsabilità di DL).

Il Comune, ricevuta la comunicazione di dimissione del DL, in assenza di contestuale nomina di altro DL, procederà a sospendere i lavori oggetto del relativo titolo edilizio.

In generale, sarebbe opportuno che, contestualmente alle dimissioni del DL, venisse comunicato al Comune anche il nominativo del nuovo D.L. In tal caso, la comunicazione dovrebbe contenere le seguenti informazioni:

permesso di costruire / SCIA n° del

INTERVENTO:

UBICAZIONE:

PROPRIETA':

INIZIO LAVORI DEL:

Il sottoscritto

Codice Fiscale:

residente in

in qualità di titolare del permesso di costruire suddetto,

COMUNICA

che per i lavori di cui sopra,

A FAR DATA DAL AVVERRA' LA VARIAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI.

Dati del nuovo DIRETTORE DEI LAVORI:

Codice fiscale:

domiciliato in

Allega dichiarazione di dimissione dall'incarico di direttore dei lavori uscente corredata da relazione sintetica sullo stato delle opere realizzate sino al momento delle dimissioni, comprensiva di documentazione fotografica

Si dichiara, inoltre,

- **di sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità riguardante i diritti di terzi relativamente alle opere di cui alla presente**
- **di autorizzare il Comune di a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi a compiti istituzionali, i propri dati personali, in osservanza alla normativa vigente sulla tutela dei dati personali.**

dichiarandosi consapevoli che, in assenza della suddetta documentazione, è sospesa l'efficacia del permesso di costruire/ SCIA.

La Proprietà:

Il Direttore dei Lavori:

L'impresa esecutrice:

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLAUDO STATICO

QUESITO

Buongiorno,

un intervento su costruzione esistente classificato "Intervento locale" in base al punto 8.4 delle NTC 2008 deve essere sottoposto a collaudo statico?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la definizione del p.to 8.4 delle NTA può anche comportare interventi di rilevante consolidamento e non esime dall'obbligo di denuncia di opere strutturali ai sensi art. 65 del DPR 380/2001.

Se si tratta di "intervento locale" di limitata importanza statica, il collaudo è sostituito da "dichiarazione di regolare esecuzione" da parte del Direttore dei Lavori, ai sensi art. 67 c.8 bis del DPR 380/2001.

Si ricorda che al momento della denuncia delle opere strutturali al Comune, occorre precisare che la nomina del collaudatore (art.67 c.3) non viene trasmessa perché trattasi di intervento locale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PERTINENZE

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito da sottoporre: i tecnici del Comune di Moncalieri respingono l'ipotesi di chiudere una porzione di un portico al piano terreno di una abitazione unifamiliare isolata in Revigliasco per farne un box auto secondo quanto previsto dall'Art. 9 comma 1 della legge 122/89 (che allego per brevità):

"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni."

Confermano che non si devono pagare oneri ma secondo loro l'intervento può essere fatto soltanto se si dispone di cubatura residua (che non c'è). Dal testo della legge e confrontandomi con altri colleghi mi pare una posizione ingiustificata.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la spiegazione potrebbe essere dovuta al fatto che l'articolo citato della legge Tognoli faccia riferimento ad edifici già esistenti (Cons. Stato 2000/5676) e l'intervento previsto di chiusura del portico possa essere considerato come nuova costruzione. Di conseguenza l'intervento in oggetto, in quanto ampliamento, non possa essere realizzato tramite la Legge Tognoli.

La legge Tognoli non consente la costruzione di nuovi volumi fuori terra, ma soltanto la destinazione ad autorimessa al piano terra di **locali ed edifici già esistenti** (per i quali il contributo di costruzione sia stato già assolto), previa verifica della normativa sovraordinata inerente i vincoli per centri storici o beni paesaggistici, nonché le NTA del Piano Regolatore Comunale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

