

SANATORIA
ARTT. 34-36-37
CONDONO

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDONO

QUESITO

Sto progettando la ristrutturazione di una villetta unifamiliare di 2 piani fuori terra costruita nel 1965 in Candiolo (TO). Il piano terra di altezza 2,16 m, è interessato da condono edilizio dell'85 con trasformazione di un portico in taverna e cambio di destinazione d'uso di una porzione, da cantina a cucina rustica. In fase di progettazione si è prevista la ridefinizione degli spazi traslando la cantina, già presente) e il locale tecnico (che verrà ampliato) in posizione differente rispetto all'attuale. È possibile modificare gli spazi in un'unità condonata cambiandone la destinazione d'uso? (da cucina rustica a locale di sgombero e da cantina a locale tecnico e lavanderia?)

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

...

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

CONDONO

QUESITO

Buongiorno,

se in una unità immobiliare (sottotetto) che è stato oggetto di condono edilizio per una parte con relativo rilascio di concessione in sanatoria, vengono apportare modifiche interne per esempio eliminazione di tramezzi, nelle zone non oggetto di operazioni di condono, le parti condonate possono essere mantenute o tornano ad essere oggetto di verifiche dei parametri igienico sanitari?

grazie dell'attenzione

RISPOSTA

Cara/o collega,

le parti condonate non modificate, non sono oggetto di verifica e risultano legittimate nelle dimensioni dichiarate in sanatoria. Tuttavia occorre accertare se è stata richiesta l'agibilità sulle porzioni oggetto di condono. Qualora l'agibilità non sia stata richiesta e rilasciata occorre accertare se i parametri igienico-sanitari sono ammissibili (anche in deroga in base alla data di esecuzione dichiara in condono). Alla data odierna è anche possibile attestare l'agibilità precisando le porzioni di immobile che sono state oggetto di condono.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONFORMITÀ

QUESITO

L'art. 36 del DPR 380/2001 precisa che nel caso di assenza di SCIA si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il comma 5 dell'art. 6-bis indica invece solamente che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Anche nel caso di CILA è richiesta la doppia conformità?

INTEGRAZIONE

L'art. 36 del DPR 380/2001 precisa che nel caso di assenza di SCIA si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Si tratta di conformità solo edilizia o comprendente tutte le normative? Questo perché ad esempio la realizzazione negli anni '70 di una finestra urbanisticamente potrebbe essere a norma sia allora che adesso, ma le prestazioni energetiche del serramento non sarebbero conformi ai requisiti attuali, e quindi sarebbe necessaria la sua sostituzione.

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'articolo 36 del DPR 380/2001 e smi riguarda esclusivamente la sanatoria per interventi realizzati in assenza di "Permesso di Costruire" (art. 10), in difformità da esso, o per interventi realizzati in assenza di "SCIA in alternativa al PdC" (all'art. 23, c.1) o in difformità da essa.

In questi casi, come disposto dal comma 1: *"..., il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"* (c.d. doppia conformità)¹.

Per quanto riguarda l'oblazione, il comma 2 specifica: *"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.*

¹ Per disciplina urbanistico-edilizia si intendono il Piano Regolatore Generale (Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati) e il Regolamento Edilizio (e relativi allegati)

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla “SCIA” (interventi di cui all’articolo 22, comma 1 e 2) la procedura è disciplinata invece dall’articolo 37 del DPR 380/2001 e smi.

Anche in questi casi, come disposto dal comma 4: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità), il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando 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.*

L’articolo 6 bis del DPR 380/2001 e smi afferisce agli Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (“CILA”).

Il comma 5 ...: *“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione”.* Non si tratta di una vera e propria sanatoria dell’opera ex lege, ma di una sanzione che consente la conservazione dell’opera non preventivamente comunicata.

Considerate le differenze fra le modalità di calcolo di oblazioni o sanzioni, in relazione al regime amministrativo, sarà 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

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

RECUPERO SOTTOTETTO

QUESITO

Recupero sottotetto ad uso abitativo senza titolo abilitativo.

Sono a chiedere chiarimento sulla procedura edilizia da adottare per sanare un abuso edilizio che ha comportato:

- modifica destinazione d'uso (sottotetto da locale di sgombero a uso residenza)
- realizzazione di varco nella soletta e posa scala (del tipo in metallo), per congiungere nuovi locali ad uso abitativo nel sottotetto e sottostante abitazione.

RISPOSTA

Cara/o collega,

se il sottotetto risulta legittimato a deposito, ai sensi dell'art.36 TUE, è possibile richiedere permesso di costruire in sanatoria (e non CILA per incremento slp). Occorre prestare attenzione alle dimensioni geometriche dell'esistente che devono essere compatibili con le norme di cui alla L.R. 21/98. Nella sanatoria inserire la realizzazione della modifica solaio per apertura vano scala dichiarando l'esclusione da denuncia di opera strutturale per limitata importanza.

La sanatoria per il sottotetto collegato all'unità immobiliare sottostante non prevede il raddoppio oneri urbanizzazione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SOPRINTENDENZA

QUESITO

“Mi è stato richiesto se è possibile sanare alcune opere eseguite abusivamente all'interno di un fabbricato tutelato sottoposto all'osservanza delle disposizioni previste dal D.lgs. 22.01.2004 n. 42 artt. 59 e ss.

Non avendo esperienza in merito, prima di esprimere un parere e/o di accettare l'incarico, ho pensato di chiedere la vostra consulenza.

Sottopongono il quesito evidenziando situazione diverse, nella speranza che il chiarimento possa essere utile anche ad altri colleghi.”

- 1. prima di eseguire qualsivoglia attività edilizia è necessario ottenere il benestare della soprintendenza?*
- 2. a lavori eseguiti posso ancora regolarizzare la situazione?*
- 3. in caso affermativo con quale procedura?*
- 4. le eventuali sanzioni, per chi ha commissionato l'opera sono di carattere amministrativo o penale?*
- 5. le sanzioni penali si prescrivono nei cinque anni?*
- 6. in presenza di opere interne conformi alla normativa edilizia, come devo procedere?*
- 7. in caso di opere interne, diversa distribuzione interna dei locali, con destinazione ammissibile, ma che non rispettano i rapporti aero-illuminanti cosa posso fare?*
- 8. posso modificare i serramenti esterni? Per esempio al piano terreno, trasformare una finestra in porta, ferma restando la larghezza, e gli allineamenti con i piani soprastanti? Aprire un lucernario raso falda sulla copertura?*
- 9. posso ricorrere alla ventilazione forzata? C'è una superficie minima inderogabile di illuminazione e/o di aerazione da rispettare?*
- 10. in presenza di trasformazione di serramenti già effettuata cosa si può fare?*
- 11. in presenza di rampe esterne, per il superamento delle barriere architettoniche, già effettuata cosa si può fare?*
- 12. queste piccole rampe, magari in orso-grill, possono ritenersi in materiale incompatibile? sono in materiale in presenza se queste piccole rampe*
- 13. in presenza di interventi su muri portanti, apertura di varchi di passaggio? È ancora possibile cercare di mantenere quanto eseguito o è necessario ripristinare la situazione originaria?*
- 14. la modifica sopraccitate modifiche richiedono un collaudo strutturale?*
- 15. in caso di mancato collaudo e di attuale uso dei locali, si è in presenza di reato penale?*
- 16. in caso affermativo, come credo, l'eventuale prescrizione è da riferire al momento dell'esecuzione dell'opera, o essendo l'attività in corso non c'è prescrizione*

RISPOSTA

Cara/o collega,

considerato che:

- dalle questioni poste, si evince che l'incarico riguardi interventi eseguiti abusivamente su beni vincolati dalla soprintendenza;

- non si conoscono i dettagli dell'edificio, pertanto neppure eventuali altri vincoli;

- la complessità e vastità degli argomenti proposti, non consente di dare una risposta puntuale ad ogni quesito;
- presso il nostro Ordine Professionale non è attivo uno sportello atto a dare consulenze su quesiti di questa natura;
- per quanto riguarda la parte relativa alle sanzioni - amministrative o penali - si rimanda un parere legale;
- si pone anche una questione deontologica rispetto all'assunzione di un incarico e sulle relative competenze:
- la normativa coinvolta comprende buona parte di quella cui quotidianamente un professionista fa riferimento, spaziando da quella edilizia ed urbanistica (DPR 6 giugno 2001 n.380, PRG, Regolamento Edilizio, ...), a quella relativa ai beni culturali (D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, ...), etc.;

Possiamo rispondere quanto segue:

In questi casi, si può di norma procedere con una regolarizzazione tramite sanatoria, sia per la parte edilizia che per quella soggetta a vincolo della Soprintendenza.

Partendo dal presupposto che le opere (o una parte di esse) possano essere sanabili, è comunque prevista una sanzione.

Per quanto riguarda le opere non sanabili, potrebbe essere richiesto il ripristino dello stato luoghi.

Sarà necessario fare riferimento sia ad un tecnico del settore edilizia privata del comune, sia ad uno 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

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)

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

TOLLERANZA

QUESITO

Buongiorno,

1) la tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR 380/2001, si applica anche ai requisiti igienico sanitari? (altezze minime interne, rapporti aeroilluminanti, sup. minime dei locali?)

2) in regime di sanatoria, la doppia conformità si applica anche alle norme in materia di acustica, energetica, impianti? Grazie.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

1) la tolleranza del 2% (**in riduzione**) non si può applicare proprio in quanto requisiti igienico sanitari MINIMI; si ricorda che per l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 34 del DPR n. 380/2001 si devono verificare "*violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta*".

2) l'art.36, comma 1 del D.P.R. 380/2001 prevede che il permesso in sanatoria possa essere rilasciato soltanto se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'espresso richiamo anche della normativa edilizia fa ritenere che la doppia conformità possa essere richiesta anche con riferimento alle norme in materia acustica, energetica e impiantistica. Occorre tuttavia segnalare che, in materia, vi sono interpretazioni discordanti, da parte dei Comuni, della norma sopraccitata.

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