
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (AEL)

Tema	n. quesito
Anagrafica	007
Conformità	014
Fine lavori	021
Gazebo	018
Tetto	017
Pannelli fotovoltaici	090
Guaina tetto	102



Mercoledì, 22 marzo 2017
Quesito 007

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ANAGRAFICA

QUESITO

Buongiorno,

ho eseguito una pratica CIL Comune di TORINO nel 2015 per la quale ho sbagliato n° 2 lettere del cognome dell'intestatario, non ci sono stati problemi con il codice fiscale perché erano due lettere ininfluenti ai fini. Però ora la pratica risulta intestata al cognome sbagliato. Esiste una possibilità di effettuare questa correzione? la pratica ovviamente è depositata e dunque dal sistema mude non si possono apportare più modifiche.

Grazie per una vostra risposta

RISPOSTA

Cara/o collega,

in questi casi, trattandosi di errori considerabili "refusi" e dando per scontato che gli altri elaborati presentati siano corretti, è necessario presentare un'istanza di integrazione. Tale integrazione deve essere inoltrata attraverso la piattaforma MUDE, specificando dettagliatamente la tipologia di errore da correggere. Ciò al fine di scongiurare il rischio di annullamento della pratica, che comporterebbe la necessità di una nuova istanza, questa volta in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione.

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

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"*

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)

dall'articolo 16. 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)



Lunedì, 3 luglio 2017
Quesito 021

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI

QUESITO

Devo comunicare la fine lavori di una CILS presentata tramite MUDE ma non esiste un'istanza digitale predisposta all'uopo. Sul sito del Comune di Torino trovo modulistica per la fine lavori DIA/SCIA e Permesso di costruire ma non per CILS. L'assistenza telefonica del MUDE mi dice di presentarla come documentazione integrativa. Posso utilizzare la modulistica della fine lavori SCIA/DIA come riferimento?

Il Comune di Torino accetta la fine lavori digitale presentata così, come integrazione documentale? Ringrazio anticipatamente e porgo cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

qualora volesse presentare la comunicazione di fine dei lavori per una CIL Semplice, presentata prima o dopo l'entrata in vigore del D.lgs. 222/2016, può avvalersi dei modelli adottati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 19 giugno 2017, n. 29-5207 e, nello specifico, dell'allegato 5. Tutta la nuova modulistica è già disponibile per l'utilizzo telematico tramite Mude Piemonte a partire dal 30 giugno 2017.

Occorre precisare che, in ogni caso, la comunicazione di fine lavori per la CIL semplice rimane facoltativa, come prima dell'entrata in vigore del citato decreto.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 22 maggio 2017
Quesito 018

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

GAZEBO

QUESITO

vorrei sapere se e con che iter posso realizzare un gazebo in area definita dal prg zona consolidata collinare - R6 ma vincolata paesaggisticamente (Dlgs 42/2004).

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la parte I DPR 380/2001 (TUE) lega i titoli abilitativi alle tipologie di intervento, la tabella A (allegata al D.lgs. 222/2016) specifica i relativi regimi amministrativi, premettendo: le prescrizioni della normativa di settore (antisismica, sicurezza, antincendio, etc.); la verifica di eventuali ulteriori vincoli (oltre a quelli individuati); l'adeguamento alle NTA del PRG (per le indicazioni relative agli interventi realizzabili nella zona in oggetto); il rispetto dei regolamenti comunali.

Per le aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004, il DPR 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) ha modificato la procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata. A quanto si deduce dal quesito, l'intervento dovrebbe essere soggetto ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

Le richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari possono essere presentate anche contestualmente all'istanza, allo Sportello Unico per l'Edilizia (che fornisce la necessaria consulenza in merito all'istruttoria). La realizzazione dell'intervento sarà in ogni caso subordinata al rilascio di autorizzazioni e pareri necessari (potrebbe essere utile acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica).

Eventuali ulteriori verifiche utili:

- distanza dai confini
- necessità assenso proprietà confinanti
- necessità verbale approvazione assemblea condominiale

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

TETTO

QUESITO

Buongiorno,

relativamente ad un immobile condominiale in Torino, dovendo rispondere ad un'ordinanza relativa al ripasso della copertura a causa di una perdita e cogliendo l'occasione per eseguire qualche rappizzo presso la facciata lato cortile, ritengo di dover effettuare (oltre a rapportarmi con l'ufficio Notifiche) una comunicazione C.I.L. PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA: chiedo quindi cortesemente la modalità di inoltro, visto che il MUDE non supporta tale servizio. In definitiva, vorrei un Vs. parere sull'obbligatorietà di tale comunicazione, considerando anche che i lavori dovranno prevedere l'installazione di una linea vita, ormai obbligatoria, con presentazione dell'allegato 2. Immagino sia da presentare tutto in cartaceo, ma vorrei una conferma.

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

in attesa di una specifica norma di dettaglio, è consuetudine considerare la ripassatura del manto di copertura, con eventuale sostituzione della piccola orditura, come un intervento di manutenzione ordinaria. Ai sensi del DPR 380/01 e smi tali interventi sono soggetti al regime di attività libera, eseguibili perciò senza alcun titolo abilitativo (CILA, SCIA, ecc.). In ogni caso devono essere rispettate tutte le norme di settore. L'art. 6 del DPR 380/2001 chiarisce: *"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); ..."*.

Per l'ottemperanza alle disposizioni sulle c.d. "linee vita", di cui al Regolamento della Regione Piemonte n.6/R del 23 maggio 2016 - Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura - l'art.11 fornisce le indicazioni relative alla documentazione da trasmettere: *"Per i lavori di manutenzione ordinaria che riguardano le coperture ... le adeguate misure ... sono riportate nell'Allegato 2 (Buone pratiche) ..."*. Per la Città di Torino sul sito MUDE sono presenti indicazioni e modulistica.

Si ricorda, tuttavia, che qualora gli interventi eseguiti sulla copertura, per ottemperare alla normativa regionale succitata, comportassero opere aggiuntive non più rientranti nel regime di attività edilizia libera (es. realizzazione apertura di accesso al tetto), dovrà essere preventivamente presentata idonea istanza.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 1° marzo 2019
Quesito 090

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PANNELLI FOTOVOLTAICI

QUESITO

Buongiorno,

desidero chiedere se l'installazione di pannelli fotovoltaici su struttura di tipo pergolato su lastrico solare (R.E. Art. 123 c.2) richiede una comunicazione di inizio lavori, e se sì quale è il modello da utilizzare e come presentarlo.

Dalla tabella opere libere per edifici senza tutela o vincoli risulta:

comunicazione "semplice" art. 11 c.3 dlgs n. 115/2008? Non trovo nessun modulo che riguarda questo tipo di comunicazione!

RISPOSTA

Cara/o collega,

qualora il pergolato sia legittimamente realizzato, oppure debba essere ancora realizzato, il tutto ai sensi dell'art. 123, comma 2 del Regolamento Edilizio, è possibile inviare tramite posta elettronica certificata o con deposito in Comune, la comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera ai sensi del Dlgs n. 28/2011 e del Dlgs n. 115/2008, previa le opportune verifiche strutturali del manufatto ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni – D.M. 17 gennaio 2018.

Inoltre, la posa dei pannelli fotovoltaici non deve riguardare la copertura totale del pergolato che, in tal caso, perderebbe le sue caratteristiche fondamentali: è necessario che tra una fila e l'altra dei pannelli resti uno spazio a cielo libero.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 30 maggio 2019
Quesito 102

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

GUAINA

QUESITO

Buongiorno,

l'oggetto dell'intervento è il ripristino / rifacimento guaina bituminosa su cornicione tetto condominiale ed eliminazione delle infiltrazioni d'acqua piovana bordo del sottotetto non abitabile e accessibile solo tramite scale retrattili.

Come da disegno allegato si eseguirà un piccolo muretto alto 2 mattoni raccordato con del materiale coibente al canale di gronda come meglio specificato nell'allegato (PARTICOLARE COSTRUTTIVO).

Posso far eseguire questo lavoro in Edilizia Libera secondo D.Lgs. del 25.11.2016? Grazie per la gentile collaborazione.

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'intervento così come proposto rientra nei casi di regime di attività di edilizia libera.

Infatti, il D.M. 2 marzo 2018 (c.d. Glossario di edilizia libera), nell'Allegato A, elenca tali interventi e, in particolare, al n. 11 indica l'opera in oggetto come compresa negli **interventi di manutenzione ordinaria**.

Pertanto, sia l'intervento di sostituzione della guaina (manto di copertura), sia l'inserimento del materiale isolante (e le relative opere accessorie, quali il contenimento dello stesso isolante mediante il muretto in mattoni) rientra nei casi di regime di attività di edilizia libera.

Sono fatte salve tutte le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie