

---

## VARIE

---

<b>Tema</b>	<b>n. quesito</b>
<u>Adeguamento altezza parapetti in caso di manutenzione straordinaria condominio</u>	059
<u>Adempimenti per installazione di dehors</u>	062
<u>Adempimenti per installazione di linea vita</u>	060
<u>Banca dati per rilascio certificati ipotecari</u>	055
<u>Cambio d'uso</u>	073
<u>Cambio di destinazione di uso da laboratorio e magazzino a palestra</u>	004
<u>Cambio di destinazione di uso terreno agricolo</u>	061
<u>Catasto</u>	041
<u>Catasto - Difformità</u>	075
<u>Collaudo statico</u>	024
<u>Condominio</u>	023
<u>Dichiarazione di conformità impianti</u>	070
<u>Dimissione del Direttore Lavori</u>	069
<u>Fusione catastale unità immobiliari</u>	063
<u>Impresa lavori – Lavori in economia</u>	077
<u>Interruzione lavori</u>	065
<u>Intervento strutturale locale – Collaudo statico</u>	066
<u>Invio Posta Elettronica Certificata per sanatoria</u>	037
<u>Pertinenza box – Legge 122/1989</u>	076
<u>Pertinenzialità del box</u>	002
<u>Ricerche archivio pratiche edilizie, pratiche c.a.</u>	050
<u>Spettacolo</u>	020
<u>Spresal per lavori di manutenzione straordinaria edificio tutelato ai sensi D.Lgs. 42/04</u>	049
<u>LL.PP. affidamento e gara</u>	078
<u>Studio Medico</u>	081
<u>Ampliamento</u>	084
<u>Strutture</u>	091
<u>Sisma Bonus</u>	095
<u>Cambio destinazione d'uso</u>	103
<u>Linea Vita</u>	105
<u>Oneri contesi fra diversi comuni</u>	109
<u>Catasto</u>	114
<u>Richiesta integrazioni pratiche</u>	115
<u>Parere di massima – procedura</u>	122



Lunedì, 9 aprile 2018  
Quesito 059

---

## 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**

---

**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



Lunedì, 9 aprile 2018

Quesito 060

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### LINEA VITA

#### QUESITO

Buongiorno,

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

Mi sono anche trovato nella condizione in cui per una manutenzione straordinaria senza opere strutturali mi venga chiesto l'ETC mentre in altri Comuni siano sufficienti le Buone Pratiche.

Come è stato recepito il Regolamento Regionale dal Comune di Torino?  
Vi ringrazio

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 8 marzo 2018  
Quesito 055

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### IPOTECHE

#### QUESITO

Buongiorno,

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

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 ottobre 2018  
Quesito 073

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO D'USO

#### QUESITO

Buongiorno,

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


Bisogna utilizzare la normativa che disciplina i baby parking?

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

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

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**INVOLUCRO**

**QUESITO**

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

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

È consentito l'intervento richiesto? a che condizioni?

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)





Giovedì, 17 maggio 2018  
Quesito 061

---

## 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



Martedì, 9 gennaio 2018  
Quesito 041

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CATASTO

#### QUESITO

Buongiorno,

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

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

Grazie in anticipo

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 ottobre 2018

Quesito 075

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CATASTO

#### quesito

Buongiorno,

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

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

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

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

Oppure eseguo una semplice variazione tramite DOCFA e la deposito.

La ringrazio.

#### risposta

Cara/o collega,

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 19 settembre 2017

Quesito 024

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### COLLAUDO

#### QUESITO

Buongiorno, la presente per chiedere informazione in merito all'obbligo o meno di definire il tecnico per un collaudo strutturale per la realizzazione di una tettoia in legno coperta in policarbonato posizionata su una terrazza esistente, ed ancorata alla facciata ed alla terrazza. Lo strutturista, che ha redatto il progetto strutturale, mi dà i seguenti riferimenti normativi, ma non ci è chiaro se l'intervento può essere non soggetto alla nomina del collaudatore e quindi esente da collaudo statico di fine lavori:

#### Riferimenti

Il collaudo è eseguito ai sensi delle seguenti leggi e norme:

- art. 7 Legge 5 novembre 1971, n. 1086
- Art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- Cap. 9 del D.M. 14/01/2008 e Circolare 617

Risposta con Protocollo 155/2010 del CSLP 14/12/2010 Quesito 2 su obbligo collaudo statico posto con nota n. 1978888 del 26/07/2010 dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica della Regione Toscana - Ufficio Tecnico del Genio Civile (vedi allegato).

Quali strutture di cui si dispone una denuncia hanno l'obbligo di essere collaudate?

Le strutture di limitata importanza strutturale quali:

- tettoie con elementi strutturali in legno o acciaio ancorate in modo non removibile a strutture esistenti
- interventi locali su edifici esistenti che non ne cambiano la rigidità della struttura e ne mantengono la destinazione d'uso possono non avere la nomina di un collaudatore e quindi il certificato di collaudo?

In sua sostituzione può essere fatta una certificazione da parte dei tecnici che ne sovrintendono la progettazione e la direzione lavori?

Intervento in Torino, quartiere Lucento.

Resto a disposizione e ringrazio per la disponibilità.

Cordiali Saluti



Giovedì, 27 luglio 2017  
Quesito 023

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONDOMINIO

#### QUESITO

Buongiorno

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

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

Come posso rispondere a questo quesito?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1123, le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (salvo

diversa convenzione stabilita a maggioranza dai condomini). Se si tratta di parte comune dovrà essere allegata all'istanza edilizia l'autorizzazione condominiale a procedere con l'intervento.

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Martedì, 4 settembre 2018  
Quesito 070

---

## 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





Lunedì, 3 settembre 2018

Quesito 069

---

## 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



Venerdì, 8 giugno 2018  
Quesito 063

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### BAGNO SU BALLATOIO

#### QUESITO

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

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 12 ottobre 2018  
Quesito 077

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### IMPRESA LAVORI

#### quesito

Buongiorno,

in quali casi si parla di lavori in economia?

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

Grazie

#### risposta

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro - Sportello procedure edilizie



Martedì, 26 giugno 2018  
Quesito 065

---

## 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 scampo 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,

premesse 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 civili 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



Mercoledì, 4 luglio 2018  
Quesito 066

---

## 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



Lunedì, 11 dicembre 2017  
Quesito 037

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### PEC SANATORIA

#### QUESITO

Buongiorno,

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

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

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie





Mercoledì, 3 ottobre 2018  
Quesito 076

---

## 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



Venerdì, 17 marzo 2017  
Quesito 002

---

**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)



Lunedì, 19 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 050

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### ARCHIVI

#### QUESITO

Buongiorno,

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

#### RISPOSTA (\*)

Cara/o collega,

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

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

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

...

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**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. (ex cinema Alexandra ora Cirko Vertigo). 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)



Venerdì, 16 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 049

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SPRESAL

#### QUESITO

Buongiorno,

devo effettuare dei lavori di manutenzione straordinaria in un bar di Torino. il locale si trova in un edificio di proprietà del comune di Torino ed è sottoposto a vincolo della soprintendenza. il locale è costituito da una parte al piano terra e una parte al piano interrato. i due piani comunicano mediante scala interna larga 88 cm. il piano interrato attualmente ospita i servizi igienici e il magazzino. l'intervento consiste in opere di manutenzione straordinaria. il progetto da realizzare prevede di disporre al piano interrato i servizi (deposito e spogliatoio ed un secondo bagno) e una sala di somministrazione. l'attività non è soggetta a normativa antincendio. soprintendenza, ASL, SUAP e ufficio tecnico hanno detto che il progetto è realizzabile (hanno verificato la deroga disabili, le altezze e superfici minime e l'impianto di ventilazione forzata), lo SPRESAL richiede che la scala venga allargata a 120 cm in quanto: 1) non sarà utilizzata solo dai lavoratori ma anche dagli avventori, 2) non vi è un'altra uscita di emergenza dal locale interrato inoltre vieta di posizionare il servoscala perché in caso di pericolo ostruirebbe la fuga. non vi è la possibilità di realizzare un secondo bagno al piano terra, e il locale è da sempre stato servito solo dal bagno al piano interrato. la soprintendenza si è espressa vincolando la scala che quindi non può essere modificata. domanda: può lo SPRESAL imporre una larghezza minima delle scale nei luoghi pubblici? non dovrebbe esprimersi solo sui luoghi di lavoro (e quindi controllare che la scala sia larga 80 cm come da normativa)? grazie. saluti.

#### RISPOSTA (\*)

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 20 novembre 2018  
Quesito 078

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**LL.PP. AFFIDAMENTO E GARA**

**quesito**

Buongiorno,

A) Un professionista che ha sviluppato per un ente pubblico un progetto definitivo mediante affidamento diretto (sotto i 40.000 euro) può partecipare alla successiva gara pubblica per l'affidamento del progetto esecutivo e della direzione lavori?

B) Un professionista che ha partecipato alla redazione del progetto preliminare per un ente pubblico può partecipare alla successiva gara per l'affidamento del progetto esecutivo e della direzione lavori quando il progetto definitivo è stato affidato ad altro professionista?

URGENTE – GRAZIE

**risposta**

Cara/o collega,

la risposta potrebbe essere affermativa per entrambi i quesiti qualora il nuovo affidamento (riprendendo le Linee guida n. 4) avvenga tramite procedure ordinarie o comunque aperte al mercato (es. previo avviso per manifestazione interesse), nelle quali la stazione appaltante, in virtù di regole prestabilite dal Codice dei contratti pubblici ovvero dalla stessa in caso di indagini di mercato o consultazione di elenchi, non operi alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici tra i quali effettuare la selezione.(\*)

(\* )Risposta grazie alla collaborazione del focus LL.PP. per competenza

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 4 dicembre 2018

Quesito 081

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### STUDIO MEDICO

#### QUESITO

Buongiorno,

sono stata incaricata di redigere un parere preventivo per il cambio di ditta da individuale a studio con due dentisti.

Non riesco ad avere informazioni o a capire dove poter prendere un appuntamento o spedire una richiesta di parere preventivo.

Sono stata in ASL a Ivrea settore igieni e alimenti, ma qui non hanno ritirato la mia richiesta dicendomi di rivolgermi a Ciriè. In quest'ultima ASL non danno un appuntamento per consegnare e valutare il mio progetto di fattibilità.

Ho mandato raccomandata cartacea e pec alla direzione sanitaria di Torino e all'ASL 4 Chivasso senza avere riscontro.

Ho sentito l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio che mi ha detto di rivolgermi al Suap ma quest'ultimo non ha una modulistica per una richiesta di parere preventivo.

Ho contattato l'ASL anche tramite il servizio parla con l'ASL che mi ha risposto: *"Egr. Arch. ... abbiamo acquisito le necessarie informazioni dal Direttore del Dipartimento di Prevenzione e dal Responsabile della Commissione di Vigilanza e da entrambi abbiamo rilevato che le vigenti norme di riferimento non prevedono il rilascio di pareri preventivi da parte dei Servizi sopra citati, che per questa problematica non risulterebbe comunque di specifica competenza."*

*Cordiali saluti. Ufficio Relazioni con il Pubblico"*

Al momento ho pronta in forma cartacea una richiesta di verifica di compatibilità da consegnare allo sportello "Direzione Sanità settore organizzazione servizi sanitari ospedalieri e territoriali, come indicato nel verbale di Giunta 18-4763 del 13-3-2017. RELAZIONE TECNICA

L'immobile che si intende modificare è sito nel COMUNE DI SAN GIORGIO C.SE in VIA P. BOGGIO 10.

È una recente costruzione (2015) e attualmente è uno studio medico dentistico privato (ditta individuale) con 1 dentista titolare e due assistenti / dipendenti.

Nel 2019 il dottore vorrebbe creare una società S.r.l. con la moglie e loro figlio dentista così composta:

70% dentista odontoiatra padre

15% dentista odontoiatra figlio

15% moglie e mamma che sarà socia e dipendente come segretaria.

Le due assistenti rimarranno come dipendenti.

Si richiede pertanto se è a norma di legge il locale con le piccole modifiche inserite nello stato di progetto per la nuova società

## RISPOSTA

Cara/o collega,

Cara/o collega, per quanto riguarda edilizia ed urbanistica l'intervento non costituisce cambio d'uso. Il soggetto che subentra nell'immobile deposita SCIA al SUAP (eventualmente in mancanza di modulistica specifica utilizzare i modelli della Città di Torino per le attività corrispondenti), dichiara e autocertifica la conformità alle norme edilizie ed igieniche per l'attività prevista allegando planimetria dei locali ed eventuale riferimento ad intervento edilizio per modifiche (CILA o SCIA ai sensi DPR 380). Le certificazioni e le dichiarazioni riferite alle norme edilizie e alle norme specifiche dell'attività medico-dentistica non prevedono formali richieste in preventiva alle ASL competenti.

Gli impianti esistenti e/o da modificare devono essere conformi a norme di settore e di sicurezza del lavoro (Dlgs 81/2008 e s.m.i.). Di norma, interessano lo sportello edilizio esclusivamente in caso di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). Per l'immobile oggetto di quesito che mantiene la destinazione a studio medico-dentistico non è da ritenersi necessario il deposito di SCA, prevista ai sensi art. 24 c.2 del DPR 380/2001.

**Per il subentro il soggetto richiedente dovrà compilare apposita SCIA sul portale SUAP del Comune di Cuornè, in quanto Sportello SUAP associato con i Comuni indicati, tra cui il Comune di San Giorgio Canavese"**



Sportello Unico Digitale  
**ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Comune di Cuornè

HOME INTRODUZIONE ISTRUZIONI FAQ ISTANZE PAGAMENTI RICHIEDI ASSISTENZA

Home

FAQ Domande e risposte.

PRESENTARE ISTANZE Elenco istanze disponibili.

CONSULTARE ISTANZE Consultazione libera istanze.

MODULISTICA Elenco modelli ed allegati.

ASSISTENZA TECNICA Richiesta assistenza.

Sportello Suap associato

COMUNI

Comuni di: AGLIE', ALICE SUPERIORE, ALPETTE, BAIRO, BARONE CANAVESE, BORGIALLO, BROSSO, BUSANO, CANISCHIO, CASTELNUOVO NIGRA, CERESOLE REALE, CHIESANUOVA, CINTANO, COLLERETTO CASTELNUOVO, CUCEGLIO, CUORGNE', FAVRIA, FRASSINETTO, INGRIA, ISSIGLIO, LOCANA, LUGNACCO, MEUGLIANO, MONTALENGHE, NOASCA, ORIO CANAVESE, PECCO, PERTUSIO, PRASCORSANO, RIVAROSSA, RONCO CANAVESE, RUEGLIO, SAN COLOMBANO BELMONTE, **SAN GIORGIO CANAVESE**, TORRE CANAVESE, TRAUSELLA, TRAVERSELLA, VALPERGA, VALPRATO SOANA, VIALFRE', VICO CANAVESE, VIDRACCO, VISTRORIO.

Avviso agli utenti

Per i **quesiti di tipo amministrativo/procedurale** scrivere a: [sviluppo@comune.cuorne.to.it](mailto:sviluppo@comune.cuorne.to.it).

Per **quesiti "veloci"** contattare il num. 0124.655203 nei seguenti orari:  
martedì e venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00  
venerdì dalle ore 15.00 alle ore 17.00

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie





Lunedì, 14 gennaio 2019  
Quesito 084

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AMPLIAMENTO

#### QUESITO

Buongiorno,

il mio committente vorrebbe realizzare un piccolo ampliamento, <20%, utilizzando art.4 della L16/2018. Dal Comune di Carmagnola mi chiedono di presentare una proposta di intervento alla quale eventualmente seguirà determinazione del Consiglio Comunale nell'arco di 120 gg. Il vecchio Piano Casa prevedeva un iter più breve per interventi diretti di piccola entità, non esiste questa possibilità anche con la nuova Legge 16?

Grazie per la disponibilità, cordialmente

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

il dispositivo attualmente vigente della LR 16/2018 e smi, all'articolo 4 stabilisce, quale condizione necessaria per la realizzazione di ampliamenti di edifici residenziali in deroga ai parametri prescritti dal vigente PRGC, che il Comune abbia provveduto ad individuare, mediante deliberazione del Consiglio Comunale, i singoli edifici o ambiti sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione.

In assenza di tale atto, l'art.3 della LR16/18 consente agli aventi titolo di presentare autonomamente una proposta di intervento di cui all'art.4 (e 5) da sottoporre alla valutazione comunale.

Il Comune valuterà la proposta ed entro 120 giorni dalla richiesta ne delibererà l'accoglimento o ne motiverà il rigetto.

Sino ad ora non risultano emanate dalla Regione Piemonte circolari esplicative sul testo di legge che resta quindi l'unico riferimento normativo atto a disciplinare tali interventi.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 5 marzo 2019

Quesito 091

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### STRUTTURE

#### QUESITO

BUONGIORNO,

PER LA DENUNCIA OPERE STRUTTURALI RELATIVA AL RIFACIMENTO DI UN TETTO INCENDIATO RICOSTRUITO COME IN PRECEDENZA SENZA, QUINDI, AGGRAVI DI CARICO, È NECESSARIO PRESENTARE LA RELAZIONE GEOLOGICA? IL FABBRICATO È IN VIA GENOVA A TORINO. LA STRUTTURA È IN TRAVI LIGNEE E IL MANTO IN COPPI.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la denuncia di un'opera strutturale senza aggravii (o alleggerimenti) dei carichi sulle fondazioni, non necessita della presentazione della relazione geologica.

Resta fermo il rispetto delle Norme Tecniche delle Costruzioni in merito al rifacimento della struttura interessata e alle altre normative di settore (sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, antincendio ...).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 7 maggio 2019  
Quesito 095

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SISMA BONUS

#### QUESITO

Buongiorno,

ho un cliente che mi chiede di approfondire il tema "sisma bonus" introdotto dal DL 34/2019 del 30/04/2019 art. 8 che estende l'applicazione del DL 24/04/2017 art. 46-quater co 1 - "1-septies"

alle zone sismiche 2 e 3. Alla luce di quanto ho potuto leggere, il procedimento amministrativo si dovrebbe configurare in una SCIA di cui all'art. 22 co 1 lett. c) - per ristrutturazione (di cui all'art. 3 co 1 lett. d) DPR 380/01 che non prevede un incremento di volumetria in caso di demolizione e ricostruzione). Tale inquadramento contrasta con l'art. 46-quater del DL di cui sopra che indica per la demolizione e ricostruzione una variazione di volumetria seccamente indicata come "tale aumento" ove consentito dalle norme urbanistiche. Vi chiedo cortesemente di illuminarmi, nel caso di demolizione e ricostruzione (non fedele): 1. SCIA o SCIA in alternativa al PdiC? 2. Con il sisma-bonus è possibile cambiare destinazione d'uso es: da box a residenza? 3. E' possibile modificare la sagoma, volume ed altezza rispetto al fabbricato demolito? Attendo per quanto di vostra competenza e vi chiedo cortesemente se, non potendomi rispondere, poteste indicarmi il riferimento opportuno per avere tali informazioni. Grazie per la cortese attenzione, saluto cordialmente.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

Cara/o collega, non specifica se il suo cliente è un'impresa o un privato proprietario e se vuole usufruire delle agevolazioni per costruzione/acquisto di case antisismiche o delle detrazioni per intervento di miglioramento sismico. Il sismabonus prevede diverse modalità di detrazione. Cercando di fare chiarezza: i contribuenti che effettuano degli interventi di miglioramento sismico nelle zone 1, 2 e 3 sulle proprie abitazioni possono detrarre fiscalmente una parte delle spese sostenute. È così dal 2017. A ciò si aggiungono le agevolazioni per chi compra un immobile all'interno di un edificio demolito e ricostruito (acquisto case antisismiche).

Quindi:

- **SISMABONUS PER ACQUISTO CASE ANTISISMICHE:** il cosiddetto decreto crescita che lei cita (d.l. 30/04/2019) fa riferimento SOLO **all'acquisto di case antisismiche**, prevedendo un'estensione dei benefici, prima previsti solo per la zona sismica 1, anche alle zone sismiche 2 e 3. In questo caso gli interventi per la riduzione del rischio sismico possono essere effettuati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici (**anche**

**con variazione volumetrica**). Tali interventi devono essere effettuati da imprese che entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori procedano alla successiva alienazione dell'immobile. Si tratta di una agevolazione per favorire interventi di rigenerazione urbana e di sostituzione edilizia.

- **SISMABONUS PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO SISMICO:** A meno di ulteriori chiarimenti da parte dell'agenzia dell'entrate, se sono un privato e voglio usufruire delle detrazioni fiscali concesse dal **sismabonus** allora l'intervento di demolizione e ricostruzione deve essere effettuato senza modifica di volumetria (ma posso variare la sagoma e l'altezza); questo perché nel caso ci fosse un aumento di volumetria si ricadrebbe nella nuova costruzione e il sismabonus in questo caso non è applicabile. (RISPOSTA 131 2018; CIRCOLARE 34 2018 AGENZIA ENTRATE). Ad esempio, chi ha applicato il piano casa, ha potuto usufruire delle detrazioni solo per la parte esistente, intendendosi quella realizzata in ampliamento col piano casa come nuova costruzione.

Fatta questa premessa per rispondere alle sue domande:

### **Nel caso di demolizione e ricostruzione (non fedele): SCIA o SCIA in alternativa al PdiC?**

- Non è il sismabonus che determina il tipo di titolo; ai fini della detrazioni fiscali è ininfluente se il titolo autorizzativo sia SCIA o PdC: l'importante è che l'asseverazione della classe di rischio precedente e post intervento e il progetto delle opere strutturali avvenga contestualmente alla presentazione della pratica edilizia (risposta numero 64 2019 agenzia entrate).
- Per quanto riguarda la procedura di SCIA, al momento, si rimanda ai disposti dell'art.23 bis del DPR 380/01 come modificato dalla legge di conversione del DL 69/2013, nel quale è prevista una limitazione all'ambito applicativo della SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma se relativi ad immobili siti nelle zone A del DM 144/68 ed in quelle equipollenti a prescindere dalla sussistenza del vincolo paesaggistico o culturale. In base a tale norma i Comuni devono aver individuato con propria deliberazione consiliare, in quali aree non è applicabile la SCIA per tali interventi Si suggerisce, quindi, un approfondimento con gli uffici tecnici del Comune territorialmente competente.
- SCIA alternativa al PdC, ex art. 23 punto 1. Lett a), applicabile se si tratta di demolizione e ricostruzione (non fedele) ossia "ristrutturazione" ex art. 10 punto 1. Lett. c) DPR 380/01.
- La tipologia del titolo autorizzativo e la conformità urbanistica (possibilità di aumento volumetria) dell'intervento va quindi sempre verificata con l'ufficio tecnico del comune di appartenenza

## **2. Con il sisma-bonus è possibile cambiare destinazione d'uso es: da box a residenza?**

Il cambio di destinazione d'uso dipende dalle norme urbanistiche di zona e non dal sisma bonus, il quale nasce se le opere comportano nel loro complesso il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore.

- Il sismabonus è applicabile ad edifici residenziali e produttivi; essendo il cambio di destinazione d'uso verso un'abitazione, nulla dovrebbe vietare di usufruire delle detrazioni
- Nell'ambito di un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la trasformazione di un box esistente in vani principali di abitazione (camera, cucina, ecc.), qualora comporti un incremento di SUL (da verificare in quanto è possibile che il box fosse già stato originariamente computato nella SUL), si determina un aumento di volumetria, che richiede Permesso di costruire.

## **3. E' possibile modificare la sagoma, volume ed altezza rispetto al fabbricato demolito?**

- Anche il cambio di sagoma, volume e altezza dipende dalle norme urbanistiche e non dal sisma bonus. Il sismabonus specifica solamente i casi in cui posso usufruire delle detrazioni/agevolazioni. Come chiarito all'inizio nel caso 1 (costruzioni di case antisismiche) è consentito l'aumento di volumetria; nel secondo caso no (il che non significa che lei non possa farlo, se compatibile con le norme urbanistiche; significa che la parte in ampliamento non può usufruire delle detrazioni).

Si ricorda che è possibile chiedere chiarimenti all'ufficio sismico di Pinerolo.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 30 maggio 2019  
Quesito 103

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO D'USO

#### QUESITO

Buongiorno,

il committente desidera aprire un'attività di "doposcuola e studio" in locali la cui destinazione d'uso è classificata in "studio professionale privato" (categoria catastale A/10). In questo tipo di destinazione posso svolgere l'attività citata (e a tal proposito c'è una normativa specifica di riferimento?) oppure devo fare un cambio di destinazione d'uso con presentazione di CILA rimanendo comunque nell'ambito della medesima categoria e) destinazione direzionale ai sensi dell'art.8 L.R.19/1999? E in caso occorre richiedere il parere ASL?

Grazie per l'attenzione. Cordialmente.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

se per doposcuola intende che il Suo cliente darà lezioni private non è necessario chiedere alcun titolo autorizzativo e potrà essere esercitato all'interno del suo studio professionale. Diverso invece se per doposcuola Lei intende un'attività assimilabile a "ludoteca o baby parking". In questo caso dovrà verificare al SUAP del Comune di appartenenza la presenza di un'eventuale normativa specifica per la trasmissione di SCIA per l'esercizio dell'attività e dei documenti da allegare (la struttura dovrà essere in regola per quanto riguarda agibilità, requisiti igienico sanitari, barriere architettoniche, conformità impiantistiche, sicurezza lavoro Dlgs 81/08, ecc.). Per i baby parking si richiama una specifica normativa regionale, la DGR 16/04/2013 n. 31-5660, che indica tutte le caratteristiche necessarie.

Eventuali modifiche interne senza cambio d'uso ed adeguamenti impiantistici sono eseguibili con CILA.

In merito alla categoria catastale necessaria, si specifica che sempre la DGR in questione cita all'art. 5 – comma 1:

- 1 - *Il baby parking deve sorgere in aree facilmente accessibili alla popolazione interessata al servizio e può anche essere istituito presso aziende o centri commerciali caratterizzati da un elevato afflusso di persone.*

Lo stesso baby parking potrebbe anche essere individuato in edificio di civile abitazione che però deve essere funzionalmente separato dal presidio.

Sarà pertanto necessario contattare il Comune interessato allo scopo di reperire informazioni su un'eventuale normativa specifica in merito all'attività che si vuole insediare.

Infine, in tema di attività di baby parking si suggerisce la consultazione del quesito n. 73 reperibile nelle FAQ in tema di procedure edilizie, accedendo alla propria area riservata del sito istituzionale <https://www.oato.it/servizi/servizi-di-consulenza/>

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**LINEA VITA**

**QUESITO**

Buongiorno,

DPGR 23 maggio 2016, n. 6/R - LINEE VITA

Buongiorno, vorrei chiarire una volta e per tutte un dubbio che viene a galla nei vari incontri con i colleghi.

Nel caso di rifacimento del solo manto di copertura (quindi solo listelli e tegole, non le travi portanti) su edificio con altezza in gronda > 3 m vi è l'obbligo di realizzare le cosiddette "linee vita", oppure no?

Grazie infinite

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la D.P.G.R. 23 maggio 2016, n. 6/R all'Art. 3 (**Ambito di applicazione**) – comma 1 – lett. c), cita:

*Art. 3.*

*(Ambito di applicazione)*

*1. Il presente regolamento si applica nella progettazione e realizzazione degli interventi, sia privati sia pubblici ..., che riguardano coperture con falda inclinata o piana e con altezza della linea di gronda superiore a 3 metri rispetto ad un suolo naturale o artificiale sottostante almeno per la porzione di copertura interessata dall'intervento di:*

*...*

*c) **manutenzione ordinaria di riparazione, rinnovamento e sostituzione di manufatti che riguardano la copertura stessa quali la sostituzione anche parziale del manto, ...; gli interventi di manutenzione straordinaria non strutturale** quali la sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto senza modifica della sagoma o l'apertura di lucernari o abbaini ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a) del d.p.r. 380/2001, ovvero gli interventi di installazione di impianti solari termici ai sensi dell'articolo 123, comma 1 del d.p.r. 380/2001;*

La medesima D.P.G.R. 23 maggio 2016, n. 6/R all'Art. 5 (**Adempimenti**) – comma 6, cita:

*Art. 5.*

*(Adempimenti)*

*6. **Per gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lettere c) e d), previsti nell'ambito di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del d.p.r. 380/2001, che non prevedono opere strutturali sulla copertura, subordinati al rilascio o all'efficacia dell'istanza, la***



**conformità dell'intervento alle misure preventive e protettive necessarie è garantita dalle previsioni di cui all'articolo 11 comma 4 nel rispetto dei contenuti di cui all'Allegato 2.**

Pertanto, ai sensi della D.P.G.R. 23 maggio 2016, n. 6/R, il solo intervento di rifacimento del manto di copertura di cui al precedente Art. 3, **NON** previsto nell'ambito di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, **non prevede adempimenti tecnici da rispettare.**

Nel caso il citato intervento di rifacimento del manto di copertura di cui al precedente Art. 3, sia previsto nell'ambito di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, **la conformità dell'intervento alle misure preventive e protettive necessarie è garantita dalle previsioni di cui all'articolo 11 comma 4 nel rispetto dei contenuti di cui all'Allegato 2.**

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 23 luglio 2019  
Quesito 109

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### ONERI CONTESI FRA DUE COMUNI

#### QUESITO

Buongiorno,

premessa: Fabbricato insistente su due comuni (74% uno, 23% l'altro), urbanizzazione data dal comune con quota più alta, condoni rilasciati negli anni dal comune con quota più alta, in seguito a ristrutturazione per attività commerciale, il suap chiede al comune con quota maggiore parere e rilascio in endoprocedimento del permesso a costruire e lo stesso rilascia poi permesso a costruire unico.

Il comune minore non ha ritenuto all'epoca, su richiesta del professionista di procedere né con richiesta di oneri né di pratica.

Gli oneri sono stati versati al comune con maggior quota (titolare delle urbanizzazioni e dei servizi in quell'area). A distanza di 12 anni il comune con quota inferiore chiede di sanare al proprietario e chiede oneri e interessi.

Il proprietario si rivolge al Comune con quota maggiore contestandogli di aver richiesto oneri non dovuti. Il Comune ha già restituito al proprietario gli oneri corrispondenti alla quota parte del comune con quota inferiore.

Domanda:

a chi si deve rivolgere il proprietario? È legittimo che il Comune con quota inferiore gli irroghi sanzione ed interessi? Il Comune che invece ha autorizzato in endoprocedimento, ovviamente e legittimamente sul suo territorio, una volta restituito gli oneri di urbanizzazione "non dovuti" (si ricorda che le urbanizzazioni sono a suo carico e non a carico del Comune a quota inferiore) risulta essere sollevato da ogni responsabilità in merito?

ringrazio anticipatamente per la consulenza cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

purtroppo, gli elementi forniti non sono sufficienti per formulare una risposta compiuta al quesito, che pare vertere anche su aspetti giuridico-legali. Si ricorda che, nei casi in cui non si giunga ad una conclusione via mail, su richiesta, è possibile avere un incontro di approfondimento - previo appuntamento e invio di tutti i documenti necessari - presso la sede dell'Ordine degli Architetti.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CATASTO

#### QUESITO

oggetto: aggiornamento catastale di immobile che presenta difformità urbanistiche senza prima sanare l'abuso edilizio presso il Comune e altri enti eventualmente interessati

Buongiorno,

vorrei conoscere il vostro parere in merito alla possibilità dal punto di vista amministrativo di procedere all'aggiornamento catastale allo stato di fatto in presenza di immobile con le caratteristiche descritte in oggetto.

Se sì, quali a vostro avviso devono essere le eventuali specifiche o annotazioni di cui tenere conto.

In attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

Prima di rispondere, si fanno alcune premesse

- **Regolarità o conformità catastale:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile ed i dati catastali relativi al medesimo. Il Catasto (oggi Agenzia delle Entrate) è un ufficio statale che ha una **funzione** prettamente **fiscale**. È possibile che un immobile abusivo o difforme sia regolarmente accatastato, tuttavia, la documentazione catastale non ha valore "probatorio" e non ha alcuna utilità rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile.
- **Regolarità o conformità urbanistico-edilizia:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile ed il titolo abilitativo con cui la PA ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Per essere in regola con la legislazione vigente, occorre la **concomitanza** e l'**allineamento** della conformità catastale e di quella urbanistico-edilizia.

L'allineamento fra le conformità è previsto in caso di passaggio di proprietà, per non incorrere nei casi previsti di nullità dell'atto ai sensi art. 46 DPR 380/2001. Vi sono casistiche, come ad es. quelle relative ai fabbricati a destinazione produttiva commerciale o industriale (vedi categorie catastali "D"), per i quali talvolta non è necessario procedere alla variazione catastale a seguito di modifiche dell'assetto distributivo, regolarmente legittimato, dal punto di vista urbanistico-edilizio.

N.B. **È possibile trasferire regolarmente un immobile che non abbia la completa conformità urbanistica.** Infatti, se l'immobile (costruito regolarmente) ha subito, durante la sua storia, piccoli interventi di modifica non autorizzati (che comportano la perdita della conformità urbanistica), la commerciabilità del bene è comunque garantita.

L'acquirente che sottoscrive l'atto di acquisto contenente la formula, "l'immobile viene acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", **dopo il rogito erediterà anche eventuali abusi o irregolarità edilizie** (con sanzioni pecuniarie che potranno incidere sul valore dell'immobile, rendendo difficoltoso l'accesso a mutui o future vendite): abusi che non sempre possono essere "sanati", fino al rischio di ordinanza di demolizione, per i casi più gravi.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 29 ottobre 2019  
Quesito 115

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**RICHIESTA INTEGRAZIONI**

**QUESITO**

Buongiorno,

in relazione ad una pratica edilizia che ho depositato presso l'UTC di Torino, mi sono arrivate diverse Ordinanze per integrazione documentale molto diverse da quelle che ho ricevuto negli anni per altre pratiche edilizie.

Posso inviarle ed avere un Vs parere in merito?

grazie  
cordialità

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

le richieste di integrazione documentale relative alle pratiche edilizie variano in funzione del procedimento amministrativo avviato o richiesto, con riferimento ai disposti del TUE (DPR 380/01 e s.m.i.) e della L.241/90 e s.m.i.

Per fornire un supporto efficace è certamente necessario esprimersi in base a documenti precisi, che saranno esaminati qualora si voglia integrare la richiesta.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 3 febbraio 2020  
Quesito 122

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**PARERE DI MASSIMA**

**QUESITO**

Preg.mi,

con la presente vorrei sapere se presso il Comune di Torino è possibile presentare una DOMANDA DI PARERE DI MASSIMA poiché tramite il MUDE non sembra possibile.

DATI - NORMATIVA: Trattasi d'installare un'attività funebre prevista nei cambi d'uso della zona urbanistica di competenza IN a seguito della VAR. PARZIALE PRGC 301/2019 ma necessita di un PARERE DI MASSIMA IN MERITO all'ALLEGATO A: "requisiti in ordine edilizio, urbanistico ed igienico delle sale del commiato" ad in particolare all'Art. 5 "I locali da destinare a sala del commiato DEVONO essere situati al PIANO TERRA ..."

CONTESTO - MOTIVAZIONE : degli imprenditori del settore hanno individuato un immobile e vorrebbero investire e quindi avviare un'attività di Casa funebre nella zona di competenza del PRGC - IN - dove però la tipologia del fabbricato industriale presenta un PIANO RIALZATO denominato "PIANO TERRA" atto al carico/scarico comodo delle precedenti merci - vorrebbero essere certi di non infrangere alcun regolamento e quindi essere in regola in tutti i sensi alla luce del fatto che sino ad oggi le uniche due Case funebri aperte nella Città di Torino sono state autorizzate in DEROGA ed al di fuori delle aree IN

A disposizione per ulteriori chiarimenti porgo cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la richiesta di parere di massima deve essere presentata allo sportello edilizio (istanza in carta semplice). Per ora non è presente nel Mude.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie