
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Tema	n. quesito
<u>Aero illuminazione</u>	027
<u>Asseverazione</u>	031
<u>As built - Responsabilità progettista nella CILA</u>	042
<u>Cambio d'uso</u>	035
<u>Cambio d'uso senza opere < 700 mc</u>	071
<u>Cambio d'uso senza opere < 700 mc - ufficio</u>	072
<u>Catasto</u>	028
<u>CILA per opere interne</u>	067
<u>Figura DL nelle CILA</u>	046
<u>Fine lavori CILA</u>	032
<u>Fine lavori CILA</u>	036
<u>Finestra</u>	019
<u>Frazionamento</u>	010
<u>Involucro</u>	004
<u>Licenziato diverso da realizzato in caso di opere interne</u>	056
<u>Modulistica MUDE</u>	039
<u>Oneri frazionamento</u>	026
<u>Protocollo</u>	013
<u>Sanzioni per Cila in sanatoria o Cila tardiva</u>	047
<u>Subentro</u>	044
<u>Cambio destinazione d'uso</u>	080
<u>Cila – fine lavori</u>	085
<u>Cila – fine lavori</u>	086
<u>Accorpamento</u>	092
<u>Cila – fine lavori</u>	094
<u>Cila</u>	097
<u>Cila</u>	099
<u>Incarico</u>	100
<u>Cila</u>	106
<u>Cila</u>	110
<u>Cila – variazioni</u>	111
<u>Cila fisco e sicurezza</u>	117
<u>Cila Centrale Termica</u>	118
<u>Veranda</u>	124



Mercoledì, 11 ottobre 2017
Quesito 027

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AEROILLUMINAZIONE

QUESITO

Buongiorno,

vi sottopongo un quesito che spero sia utile a tutti i colleghi. Sto predisponendo una CILA per opere di manutenzione straordinaria che prevede la modificazione planimetrica parziale di una unità immobiliare di ca. 80 mq inserita in un condominio di ex edilizia popolare risalente al 1959. L'unità immobiliare - nello stato di fatto- è conforme al progetto licenziato e possiede l'abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo all'epoca di fabbricazione. Brevemente, l'intervento contempla lo spostamento di alcuni tramezzi interni, e la riconfigurazione degli ambienti. Il quesito è inerente alla modalità di calcolo dei parametri di aeroilluminazione: le due camere da letto (che non saranno interessate da alcuna opera edilizia) non rispettano il parametro del 1/8 di aeroilluminazione, bensì quello del 1/10; ciò perché il progetto risale ad un periodo antecedente all'emanazione del DM 02/07/1975. Per raggiungere il parametro del 1/8 o bisognerebbe ridurre la superficie delle camere, oppure ampliare quella delle finestre. Tuttavia nel primo caso le superfici interne non raggiungerebbero i requisiti di legge, nel secondo caso non si otterrebbe il nulla osta condominiale in quanto verrebbe alterato il prospetto (tutto il condominio ha finestre di egual misura su tutti i fronti). Mi domando pertanto se, poiché gli ambienti non sono oggetto di modificazione, ossia continuano a rispettare il progetto originariamente e legittimamente licenziato, possa io asseverare la conformità igienico edilizia dell'intervento, seppur non sia possibile raggiungere il parametro del 1/8 per i suddetti ambienti. Gli altri locali - quelli oggetto di modificazione - sono ovviamente stati progettati nel rispetto di tale parametro.

Ritengo che tale genere di problema possa essere riscontrato ogniqualvolta ci si confronti con progetti inerenti edilizia storica ed in cui le geometrie esistenti abbiano limiti progettuali che non permettano di intervenire sulle superfici interne e/o dei serramenti.

Ringrazio in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega, trattandosi di intervento che modifica la superficie originaria dei locali occorre in ogni caso verificare che i nuovi locali rispettino il vigente rapporto di aerazione e anche di illuminazione (rispetto del fattore di luce diurna con misurazioni fotometriche per rilevare il dato medio). Tuttavia se nella configurazione originaria dei locali si dimostra che all'epoca di costruzione il rapporto di aeroilluminazione del locale/i oggetto di modifica era

di 1/10 (con documentazione di archivio o catastale) è possibile asseverare il rispetto delle condizioni che non sono modificate dall'epoca di costruzione. Il rapporto di aeroilluminazione per edifici realizzati ante 1975 può anche essere compensato in caso di maggiori altezze dei locali esistenti (> m.2,70). Il caso è ricorrente in edifici d'epoca o in soffitte già utilizzate come abitazioni. Si consiglia di consultare gli Uffici ASL Torino - Igiene Edilizia (via della Consolata 10) per ulteriori informazioni e per casi particolari.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 30 ottobre 2017

Quesito 031

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ASSEVERAZIONE

QUESITO

L'asseverazione contestuale ad una CILA riguarda tutta l'UI in oggetto oppure solo i "lavori"? Nello specifico se demolisco una parete divisoria in un bagno senza apportare modifiche alla sua superficie ed alla sua aero-illuminazione (per altro meccanica), devo anche asseverare che tutti gli altri locali (camere e soggiorni) della UI non oggetto dei lavori, abbiano comunque corretti parametri aero-illuminanti?

RISPOSTA

Cara/o collega,

di norma l'asseverazione riguarda l'oggetto dell'intervento (spostamento divisorio). Tuttavia la modifica risulta sull'UI legittimata, come risultante da atti e documenti, e le dichiarazioni riguardano l'intera unità (potrebbe anche variare la consistenza catastale con obbligo di DOCFA). Riteniamo in ogni caso per la CILA di non considerare altre parti dell'unità (comprese parti comuni) che potrebbero per motivi vari non essere rispondenti alle norme in generale (v. impianti, statica dell'edificio se d'epoca, acustica, etc..).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Giovedì, 25 gennaio 2018
Quesito 042

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AS BUILT (RESPONSABILITÀ PROGETTISTA NELLA CILA)

QUESITO

Buongiorno,

la questione su cui ho delle perplessità è la seguente:

- 1) Sono stato incaricato alla redazione di un progetto per un locale commerciale che si aprirà a breve in Torino, nel centro storico. La tipologia di attività sarà di somministrazione, categoria 3.
- 2) Non sono stato designato direttore dei lavori.
- 3) Per le opere è stata presentata regolare C.I.L.A.
- 4) È stata richiesta deroga totale all'accessibilità per disabili, concessa dal comune, per impossibilità tecnica. È stato dichiarato altresì che si sarebbero eseguiti dei lavori per rendere comunque il servizio igienico accessibile, come l'allargamento delle aperture passando da una dimensione (luce netta) 70 cm a 80 cm.

Al termine dei lavori ho potuto appurare che le suddette opere non sono state realizzate ma sono stati solo montati i nuovi sanitari e gli accessori utili ad un accostamento laterale al w.c., inoltre un tramezzo, relativo ad un altro ambiente, pare spostato di una decina di cm.

Alla luce di quanto le ho esposto le mie perplessità sono:

- 1) Quali sono le mie responsabilità visto che non sono stato direttore dei lavori?
- 2) Anche se la CILA non prevede una dichiarazione di fine lavori o una variante, potrei comunque presentare una seconda pratica per dichiarare il reale layout distributivo. Normalmente, per differenze di modesta entità dal progetto avrei anche potuto soprassedere ma, visto il discorso dei disabili, non sono tranquillo. Spero di essermi spiegato sufficientemente ma, qualora desiderasse contattarmi, in calce alla presente troverà tutti i miei riferimenti.

Ringraziandola anticipatamente,
le porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,
premessi che:

- occorre osservare che le norme nazionali per il superamento delle barriere architettoniche (l. 13/89 e DM 236/89) non prevedono interventi di adeguamento all'"accessibilità" per manutenzione straordinaria oggetto di CILA ai sensi dell'art. 6 bis del TUE, a meno di dimensioni e capienza di somministrazione superiori a 100 unità (per SCIA di esercizio);
- la Città di Torino ha ritenuto di imporre indistintamente per tutti i pubblici esercizi la norma dell'accessibilità con possibili deroghe per il Centro Storico;
- trattandosi di opere di modifica interna senza cambio d'uso è sempre possibile presentare sanatoria per conformità esecutiva di opere già eseguite con sanzione di € 516 (art.37 c.1 TUE). In tal caso occorre dichiarare la non assoggettabilità ad opere di adeguamento disabili;

in merito alle perplessità esposte, si può dire che:

1. la CILA (D.P.R. 380/2001, art.6 bis) non prevede la nomina del D.L., di conseguenza le responsabilità del professionista sono legate alle dichiarazioni asseverate nell'istanza
2. la CILA prevede la fine lavori. Trattandosi della Città di Torino, il MUDE non ha a disposizione un modulo, di conseguenza si prepara una comunicazione firmata dalla proprietà, da inoltrare come integrazione documentale. Il professionista si occupa esclusivamente di inoltrare la nuova istanza, all'interno del fascicolo aperto per la CILA. Si sottolinea inoltre che la mancata presentazione della fine lavori non è sanzionabile.

In generale, può costituire tutela per il professionista, la redazione di un documento, firmato dal medesimo e dalla proprietà, che riporti l'effettiva realizzazione delle opere alla data del rilievo (integrato da foto e disegni, se del caso), che assume valore di scrittura privata.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 7 dicembre 2017

Quesito 035

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

DEVO PRESENTARE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE (<700mc) da ABITAZIONE AD UFFICIO.

NELLA NEWSLETTER DEL 19/11/2017 SI INFORMA CHE:

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 16 del 31 ottobre 2017 "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale - Anno 2017", dal 17 novembre c.a. il cambio d'uso senza opere per immobile inferiore ai mc 700,00 (di cui all'articolo 136) è da comunicarsi con C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ai sensi dell'art.6 bis del T.U.E. Pertanto, in attesa dell'adeguamento della modulistica MUDE Piemonte (attualmente in corso), è necessario indicare SPECIFICATAMENTE tale mutamento nella sezione relativa alla descrizione sintetica dell'intervento.

TUTTAVIA, IL MUDE RICHIEDE IN OGNI CASO DI INDICARE UNA DELLE VOCI PREDISPOSTE NELLA STRINGA "ELENCO OPERE", SENZA LA QUALE NON E' POSSIBILE PROCEDERE E SALVARE IL DOCUMENTO. IN QUESTO CASO IN CUI LA VOCE "CAMBIO D'USO SENZA OPERE" NON È PREVISTA, COSA DEVO INDICARE?

GRAZIE PER IL SOLLECITO RISCONTRO

RISPOSTA

Cara/o collega,

La modulistica sarà presumibilmente aggiornata dal 12 Dicembre (v. comunicazione fermo Mude), in ogni caso è da indicare nella finestra sottostante per la specifica che si tratta di "cambio d'uso senza opere < 700 mc" ai sensi della L.R. n.16/2017.

Vedi anche avviso del 21 Nov. su pagina di accesso al servizio Mude per il Comune di Torino.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 19 settembre 2018

Quesito 071

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

vorrei sapere se nel 2010 per il cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio senza opere < ai 700mc, (Torino, corso vittorio Emanuele) era necessaria una pratica edilizia o bastava una semplice comunicazione.

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il mutamento della destinazione d'uso è normato dall'art. 48 della Legge Regionale 56/1977 (Legge Regionale Urbanistica) che cita:

Art. 48

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

*1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. **Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.***

Attualmente è necessaria una comunicazione (CILA) per eseguire l'intervento in oggetto.

Nel 2010, l'art. 48 della sopracitata Legge Regionale 56/1977 citava:

Art. 48.

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire

trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; **il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Tale titolo non è necessario per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.**

Dalla lettura dell'art. 48 all'anno 2010 non si fa alcun riferimento a comunicazioni di alcun tipo, pertanto a parere dello scrivente, non era necessaria né una pratica edilizia, né una semplice comunicazione.

È da sottolineare però che alcuni Comuni avevano nella propria modulistica, anche prima del 2010, idonea comunicazione di "*Mutamento di destinazione d'uso senza opere di immobili non superiori a 700 mc*", al fine di verificare **interventi NON compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.**

Si suggerisce di prendere visione dell'O.d.S. n. 3/2013 del Comune di Torino che entra in vigore 8 aprile 2013, che si allega alla presente.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 25 settembre 2018
Quesito 072

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,
quale procedura deve essere utilizzata per un cambio di destinazione d'uso senza opere da studio professionale (ufficio) ad abitazione? immobile con superficie di circa 50 mq

RISPOSTA

Cara/o collega,

il mutamento della destinazione d'uso è normato dall'art. 48 della Legge Regionale 56/1977 (Legge Regionale Urbanistica) che cita:

Art. 48

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

*1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. **Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.***

Pertanto attualmente è necessaria una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per eseguire l'intervento in oggetto.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 16 ottobre 2017

Quesito 028

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

è un quesito catastale, a livello comunale ho modificato solo ed esclusivamente il piano seminterrato di una villetta unifamiliare, i piani sopra non sono stati oggetto di lavori e il proprietario ha deciso di non farmi accedere. In comune sono a conoscenza che è stato modificato solo il seminterrato e che i piani sopra possono avere qualche difformità rispetto a quanto presentato in passato, ma non essendo oggetto della pratica attuale mi hanno detto che non c'erano problemi.

Adesso però al catasto mi respingono la pratica perché io sto presentando la casa come attualmente è registrata in comune, ma al catasto (la vecchia planimetria presentava 3 piani, in comune invece sono due), posso dire di aver visto solo il piano seminterrato del quale mi sono occupata e non gli altri piani? Il cliente non intende sanare gli altri piani io come posso fare? presento uno stato di fatto al catasto che tanto non è probatorio? Lo stato di fatto sarà diverso da ciò che è presentato in comune. Come mi devo comportare? In sostanza la casa in comune ha un piano seminterrato e un rialzato, in catasto la vecchia planimetria aveva seminterrato, rialzato e mansarda. (mansarda che in comune non esiste e che non è possibile sanare al momento). Vi ringrazio per la collaborazione attendo presto un riscontro. Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'incarico è limitato a pratica edilizia per titolo abilitativo ad eseguire opere di modifica al solo piano seminterrato, tuttavia la variazione catastale (incarico di regolarizzazione fiscale) è conseguente all'avvenuta esecuzione dei lavori se le modifiche cambiano la consistenza fiscale dell'intero immobile, e obbligano il Committente per comunicare la Fine Lavori (se il piano seminterrato, fa parte dello stesso identificativo catastale, come pare confermato dalla descrizione).

Essendo un obbligo previsto dalla Legge occorre che il professionista chiarisca con il Committente la situazione di impossibilità a procedere con il catasto ai sensi di legge, per difformità con la situazione di fatto. Risulta evidente che la procedura di possibile regolarizzazione di difformità edilizie con eventuale richiesta di conservazione ex art. 36 o 37 TUE, deve essere oggetto di nuovo incarico, che tuttavia nella fattispecie il Committente non ritiene di affidare (e non sarebbe possibile per contrasto normativo).

Ferma restando la responsabilità del Committente su difformità accertate anteriori all'incarico ricevuto, nella situazione descritta si consiglia di confermare al Committente la non possibilità di procedere alla regolarizzazione catastale delle modifiche al piano interrato, per motivazioni estranee alla responsabilità del professionista incaricato.

Si sconsiglia di procedere con variazioni catastali che non corrispondono allo stato di fatto, per espresso contrasto con le norme e per responsabilità soggettiva del professionista che sottoscrive attestazioni e dichiarazioni richiesti dall'Amministrazione finanziaria.

Può essere esaminata la possibilità di frazionare l'immobile ed individuare un nuovo subalterno per il piano interrato, utile alla comunicazione di fine lavori.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 25 luglio 2018
Quesito 067

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA PER OPERE INTERNE

QUESITO

Buongiorno,

una mia cliente ha di recente acquistato un immobile e deve procedere ad un intervento di modifiche interne.

L'immobile è sito in Torino, Piazza Statuto, all'angolo con Via Cibrario.

Gli interventi consistono in: demolizione di due pareti divisorie non portanti; rifacimento bagno principale; sostituzione pavimentazione della cucina; levigatura e verniciatura parquet in una delle camere. I lavori saranno svolti dal padre della cliente, titolare di un'impresa edile.

Immagino si debba presentare una CILA, in quanto alcune delle opere non mi sembra siano comprese nell'elenco delle "58 opere libere", pubblicato di recente. Dopo aver esaminato la situazione esistente a catasto e in municipio, oltre alla verifica del PRG, del Regolamento Edilizio e di eventuali vincoli, ci sono altri elementi da tenere in considerazione?

Vi ringrazio in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'intervento di demolizione delle pareti divisorie è effettivamente di manutenzione straordinaria (tutti gli altri interventi descritti rientrano nella manutenzione ordinaria) e quindi è necessario presentare una CILA. Si ricorda, oltre alle materie già citate, anche il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica. Per la CILA occorre fare riferimento alla situazione legittimata in archivio comunale e non alla situazione catastale. Qualora le modifiche interne siano incidenti sulla consistenza dell'immobile occorre presentare variazione catastale a fine lavori.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 9 febbraio (1 marzo) 2018
Quesito 046

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

D.L. CILA

QUESITO

Buongiorno,

sono con la presente a richiederVi cortesemente un chiarimento in merito alla nomina del direttore lavori in caso di opere di manutenzione straordinaria per le quali viene presentata una pratica CILA. In questo caso, per opere che comportano la modifica della planimetria esistente, il rifacimento bagni e degli impianti, è obbligatoria la nomina di un direttore lavori o il committente può seguire i lavori in modo autonomo senza pertanto nominare un tecnico che segua i lavori per tutta la durata delle opere? In questo secondo caso, il progettista che è stato incaricato per il solo progetto e per la presentazione della pratica CILA ma non per la direzione lavori, ha delle responsabilità durante l'esecuzione lavori in caso di opere eseguite non a regola d'arte o in caso di infortuni in cantiere o danni al condominio per scelte errate fatte dalla committenza o dall'impresa durante i lavori? In attesa di un Vostro gentile riscontro, Vi ringrazio e porgo cordiali saluti.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

per la CILA non è prevista l'indicazione della nomina del Direttore Lavori da trasmettere per l'efficacia del titolo abilitativo. Il titolare della CILA, con contratto separato, può conferire incarico di Direzione Lavori a professionista anche diverso da quello indicato nella CILA.

La responsabilità della regolare esecuzione delle opere, le eventuali responsabilità nei confronti di terzi nonché l'osservanza della normativa vigente in tema di sicurezza sul lavoro è esclusivamente a carico della Proprietà ai sensi dell'art. 6 bis – comma 2 del DPR 380/01 e Dlgs. 81/2008.

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



Giovedì, 9 novembre 2017
Quesito 032

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI "CILA"

QUESITO

Buongiorno,

in riferimento alla pratica CILA manutenzione straordinaria senza parti strutturali, leggendo il DPR 380/2001 art. 6-bis vi è scritto che alla comunicazione di fine lavori si deve presentare l'aggiornamento catastale.

DOMANDA:

- Quant'è la durata dei lavori di una CILA?
- La comunicazione di fine lavori è diventata quindi obbligatoria?

Molte Grazie

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

1) Il T.U.E. non prevede un termine temporale per la CILA

2) Nell'art. 6 comma 5 del T.U.E. antecedente alle modifiche del D.lgs. 222 del 2016, la comunicazione della fine lavori per la CILA era facoltativa.

Ad oggi invece l'enunciato del comma 3 dell'art. 6-bis del T.U.E., introdotto dal D.lgs. 222, considera scontata la comunicazione di fine lavori.

In ragione della differente impostazione del testo normativo "post 222" la comunicazione di fine lavori è dovuta, ma l'inadempimento non è sanzionato.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 11 dicembre 2017
Quesito 036

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI CILA

QUESITO

Buongiorno,

quesito in relazione alla fine lavori CILA. Solitamente con la SCIA è richiesta la fine lavori, ma non con la ex CILS o CILA. Dal D.lgs. 222/2016 con la presentazione CILA sono state incluse opere, benché non strutturali, di tipologia superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il decreto o l'interpretazione dello stesso prevede per le pratiche CILA la chiusura con presentazione di fine lavori?

Grazie e cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

nell'art. 6 comma 5 del T.U.E., antecedente alle modifiche del D.lgs. 222 del 2016, la comunicazione della fine lavori per la CILA era facoltativa.

Ad oggi invece l'enunciato del comma 3 dell'art. 6-bis del T.U.E., introdotto dal D.lgs. 222, considera "scontata la comunicazione di fine lavori" per la CILA.

In ragione della differente impostazione del testo normativo "post 222" la comunicazione di fine lavori è dovuta, ma l'inadempimento non è sanzionato.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 26 maggio 2017
Quesito 019

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINESTRA

QUESITO

Buonasera,

sto preparando i documenti per una CILA da presentare poi tramite MUDE. I miei clienti mi hanno chiesto se potesse essere possibile allargare una finestra (o renderla portafinestra) sul lato corte interno, ultimo piano con terrazzo, fuori centro storico (Lungo Po machiavelli). In questo caso sarebbe sempre all'interno della CILA il mio intervento? Mi basterebbe fare un Giallo/rosso in pianta e prospetto della finestra da modificare e mostrare che non intacca l'estetica della facciata? Dovrei comunicare nel Mude con un allegato i dati tecnici della finestra che rispettino le richieste sul punto di vista energetico anche se questa è l'unica finestra che viene cambiata?

Volevo chiedere un appuntamento in comune ma il primo giorno libero è fra 10 giorni e io avrei una certa urgenza purtroppo.

Spero davvero possiate aiutarmi

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'articolo 23 c. 01 del DPR 380/01 e smi, la modifica delle aperture esterne di un edificio, provocando una modifica del prospetto, può essere eseguita previa presentazione di una "SCIA in alternativa al Permesso di Costruire".

In molte realtà locali tuttavia, la realizzazione di una nuova apertura nelle tamponature di un edificio, o la variazione delle loro dimensioni (qualora già esistenti), è stata "declassata", con la conseguente necessità di titoli abilitativi minori (a Torino, ad esempio, si può realizzare con una CILA).

È raccomandabile quindi verificare preventivamente, presso l'ufficio tecnico del Comune sede dell'intervento, se per le opere prospettate sia sufficiente una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

In ogni caso è necessario verificare:

- Assenza di vincoli paesaggistici o monumentali;
- Interessamento di parti dell'edificio che svolgano funzioni statiche o strutturali (qualunque intervento che interessi parti strutturali deve prevedere obbligatoriamente l'espletamento della documentazione specifica, ai sensi della normativa regionale in materia antisismica)

- Presenza verbale dell'assemblea condominiale, se si tratta di condominio (da allegare);

Dalla compilazione della relazione energetico ambientale, che comprova il rispetto della trasmittanza del serramento di nuova installazione, si dedurranno anche gli eventuali documenti (es. scheda tecnica) da allegare.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Mercoledì, 5 aprile 2017
Quesito 010

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FRAZIONAMENTO

QUESITO

Buongiorno, non so come procedere per la presentazione di una pratica dove la proprietà vorrebbe frazionare una parte rilevante di un fabbricato adibito a terziario, per poterlo affittare separatamente.

Quali passi si devono compiere?

grazie per l'attenzione

RISPOSTA

Cara/o collega,

per i frazionamenti che non prevedono la contestuale realizzazione di opere edilizie (di qualsiasi tipo) è sufficiente effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali presso l'Agenda del Territorio.

Se, come avviene nella maggior parte dei casi, per concretizzare il frazionamento (e quindi distinguere due separate unità immobiliari) sono previste contestuali opere edilizie (di qualsiasi tipo), andrà valutata la natura di queste ultime.

Ai sensi del T.U.E. Dpr 380/01 e smi, art. 3 e 6bis, tali opere potrebbero rientrare nella attività "manutenzione straordinaria (leggera)" e quindi eseguibile tramite CILA a patto che:

- Si mantenga la destinazione originaria di uso, in questo caso terziario;
- Non si alteri la volumetria complessiva dell'edificio;
- Non si modifichino sagoma e prospetti dell'edificio;
- Non ci siano modifiche di parti strutturali dell'edificio;

Si ricorda che, come disposto dal D.Lgs. n.222/2016, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 3, del citato T.U.E., per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenda delle Entrate. Rimane comunque la possibilità del professionista di effettuare l'aggiornamento catastale senza attendere la procedura comunale che non sempre risulta attivata.

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 20 marzo 2017
Quesito 004

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)



Lunedì, 12 marzo 2018
Quesito 056

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LICENZIATO DIVERSO DA REALIZZATO

QUESITO

Egregi Colleghi,

il mio cliente mi ha incaricato per la stimare un immobile, verificandone contestualmente la regolarità edilizia. Visionato l'immobile constatato da subito che la planimetria catastale e l'ultimo progetto depositato in Comune non sono corrispondenti in quanto:

- 1- il nuovo rifacimento del bagno permette alla doccia di 'invadere', per la sua dimensione, parte della camera da letto adiacente;
- 2- una porta interna è stata eliminata, ampliandone l'apertura ed inglobando il corridoio al tinello-soggiorno, eliminando così l'ingresso che fungeva anche da anti-bagno.

Ovviamente non vi sono progetti e/o denunce depositate in archivio inerenti tali opere e l'attuale proprietario ha acquistato nel 2008.

Risulta pertanto corretto affermare che non essendo state riscontrate pratiche autorizzative delle opere citate, non vi è conformità e che si dovrà presentare Istanza di Demolizione o Ripristino dei Locali come denunciati ai sensi dell'art. 36-37 della Lg. 380/2001? Inoltre con riferimento al Regolamento Edilizio n.306 della Città di Torino, il p.to 2 risulta in contrasto con quanto prescritto dall'art.36/c comma 4, ovvero l'obbligatorietà di avere l'antibagno areato anche mediante impianto di aspirazione meccanica?

Vi ringrazio anticipatamente del tempo dedicatomi

RISPOSTA

Cara/o collega,

nel caso da te illustrato e specificatamente in tema di perizia di stima, occorre procedere come segue:

- ripristinare lo stato licenziato con una CILA ai sensi art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001, con pagamento della relativa sanzione. (ripristino dell'antibagno con riposizionamento della porta del tinello)
- successivamente, procedere con la presentazione di una CILA (per esempio per la realizzazione di un antibagno utilizzando una parte del bagno esistente e rimozione della porta del tinello).

Occorre tenere conto che alcune amministrazioni permettono con la sola presentazione di una CILA in sanatoria (art. 6 bis comma 5) di presentare lo stato realizzato finale differente da quello risultante dal titolo edilizio originario e comunque nel rispetto dei regolamenti vigenti: si raccomanda di conseguenza la consultazione con il tecnico competente per maggiori precisazioni.

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

Buon Lavoro –
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 29 dicembre 2017
Quesito 039

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

MODULISTICA MUDE

QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una pratica CILA per il rifacimento di un bagno nel comune di Frossasco, il problema è che sul sito comunale nella sezione "edilizia privata", indica come riferimento il MUDE per poter scaricare e compilare gli allegati. Però, non essendo un comune convenzionato, non è possibile aggiungere un geo riferimento e quindi procedere con l'apertura dell'istanza. La mia domanda per cui è: dove si possono scaricare i moduli compilabili quando il comune non è convenzionato? Ringrazio per la disponibilità

RISPOSTA

Cara/o collega,

come sottolineato, il comune di Frossasco non risulta aderire al MUDE.

Nel rispetto della standardizzazione della modulistica introdotta dalla recente normativa, occorre fare riferimento ai modelli in formato ".doc" (riportati sul portale MUDE - Documenti e guide per i Comuni).

Tali modelli, una volta scaricati e compilati, andranno trasmessi secondo le modalità previste dal SUE del Comune. A tale scopo si consiglia consultazione preventiva con il tecnico di riferimento.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 10 ottobre 2017
Quesito 026

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ONERI FRAZIONAMENTO

QUESITO

Buongiorno,

mi appresto a presentare una CIL-A art. n°3 comma una n°1 lett. B DPR380/01 per il frazionamento di un'unità immobiliare (un appartamento verrà suddiviso in due unità abitative differenti, in assenza di opere strutturali e/o interventi su parti comuni). Ho reperito informazioni discordanti circa l'onerosità dell'intervento: in talune interpretazioni è specificato che, trattandosi di manutenzione straordinaria, l'intervento non può né deve essere soggetto a onere; in altre, che il frazionamento comporta un aumento del carico urbanistico, per cui risulta oneroso (in questo secondo caso non è specificato se vada versata solo l'urbanizzazione primaria e/o secondaria). Il Comune di riferimento ha un RE e delle NTA molto datate rispetto alle più recenti novità normative, pertanto risulta complesso sovrapporre le disposizioni.

Ringrazio in anticipo per il supporto.

Cordialità

RISPOSTA

Cara/o collega,

L'intervento CILA ex art. 3 lett. b) TUE, è di manutenzione straordinaria, con modifica introdotta dalla L.164/2014. Il testo riporta chiaramente l'estensione agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, senza cambio d'uso e senza aumento di volume.

Come tale la norma è sovraordinata a qualsiasi regolamento o disposizione di PRG comunale. Se a seguito deposito CILA viene notificata irregolarità in merito è opportuno depositare una richiesta di annullamento di provvedimento in autotutela ai sensi L. 241/90 e s.m.i.

A seguito CILA si consiglia di procedere al deposito della variazione Catastale e di notificarla al Comune, per competenza di verifica fiscale a norme IMU.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Mercoledì, 11 aprile 2017
Quesito 013

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PROTOCOLLO

QUESITO

Buon giorno, dieci giorni fa ho inoltrato una CILA per opere di manutenzione straordinaria, ho immediatamente ricevuto dal sistema la mail di avvenuta presentazione, ma ad oggi la pratica risulta ancora "depositata" e non "registrata". Attualmente mi trovo con la pratica presentata, ma in assenza di un numero di protocollo, posso procedere con i lavori? E se devo aspettare la registrazione della pratica, quanto tempo ha il comune, a partire dalla data di deposito, per registrare o restituire la pratica?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

come indicato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) all'art. 6 bis: *"Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, 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, igienico-sanitarie, 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"*, una volta depositata la CILA allo Sportello Unico dell'Edilizia del comune in cui è sito l'immobile oggetto di intervento, corredata dalle attestazioni, asseverazioni e documentazione di cui ai commi 1 e 2, i lavori possono iniziare

Ai sensi dell'articolo 18-bis della Legge 241/90 e s.m.i., dell'avvenuta presentazione di una comunicazione è rilasciata immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della stessa. La data di protocollazione della comunicazione non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. Le comunicazioni producono effetti anche in caso di mancato rilascio della ricevuta, ferma restando la responsabilità del soggetto competente.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 9 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 047

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANZIONI CILA

QUESITO

Buongiorno,

SANZIONE PER CILA IN SANATORIA O CILA TARDIVA: nel caso debba sanare interventi edilizi riconducibili a CILA, per più unità immobiliari residenziali, della medesima proprietà, 1) alcuni comuni applicano sanzione pari a euro 1.000 complessivi, 2) altri comuni applicano sanzione pari a euro 1.000 per ciascuna unità immobiliare, 3) ho letto di una interpretazione che, non essendo sanzionato l'illecito e nemmeno l'abuso bensì la mancata presentazione della CILA, soggiacerebbe ai termini di prescrizione quinquennale. Secondo voi quale è l'interpretazione corretta? Grazie, buon lavoro

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.: "*La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*".

Si può ritenere che, nel caso in cui le opere realizzate in assenza di CILA possano essere oggetto di unica comunicazione, nonostante le opere stesse attengano a più unità immobiliari, la sanzione sia applicabile una sola volta. Viceversa, nel caso in cui le opere anzidette richiedano, per ciascuna unità immobiliare, una specifica comunicazione, la sanzione potrà essere applicata per ciascuna CILA non effettuata.

La sanzione è corrisposta al momento della presentazione e per l'efficacia della CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis c.5 DPR 380/2001.

Tuttavia, poiché la norma sopra citata non sanziona un abuso edilizio, bensì la sola mancata comunicazione di inizio dei lavori, si può ritenere che alla sanzione pecuniaria anzidetta sia applicabile l'art.28 della Legge n.689/1981, ai sensi del quale il diritto a riscuotere le somme si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. L'interruzione della prescrizione è disciplinata dal codice civile.

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, 23 gennaio (1 marzo) 2018

Quesito 044

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SUBENTRO

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito che unisce un tema di pratica edilizia con un tema di deontologia professionale. siamo stati contattati da un cliente per sostituire in corsa un altro professionista per una ristrutturazione di un appartamento. Il professionista in questione non ha un rapporto lavorativo diretto con il cliente in quanto è stato fornito direttamente dall'impresa appaltatrice dei lavori. Il cliente deluso dall'esecuzione dei lavori ha deciso di interrompere la collaborazione lavorativa con l'impresa e di conseguenza con il professionista. A livello di pratiche è stata presentata una regolare CILA che è tuttora valida perché il progetto non verrà modificato, però ovviamente presenta l'impresa appaltatrice con cui il cliente non vuole più lavorare e il professionista di riferimento di questa. la questione quindi è come possiamo fare a volturare l'incarico e a fare in modo di avere pieno controllo sul progetto senza rischiare possibili questioni deontologiche?

grazie

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Cara/o collega, fermo restando quanto previsto dall'art. 19 comma 2 del codice deontologico (<http://www.oato.it/professione/deontologia/>), per quanto concerne la CILA:

- a) se i lavori sono terminati il nuovo professionista può subentrare, accedendo al fascicolo interessato tramite la sezione "ricerche" nella scrivania del MUDE, con protocollo del fascicolo stesso e codice fiscale o partita iva del proprietario per depositare la eventuale fine lavori.
- b) se i lavori sono in corso di esecuzione il nuovo professionista può subentrare con le stesse modalità sopra descritte per effettuare integrazioni della pratica (come per esempio la comunicazione di variazione della impresa esecutrice)
- c) se i lavori sono in corso di esecuzione ed oggetto di variante occorrerà invece presentare una nuova CILA, aprendo un nuovo fascicolo e facendo riferimento alla CILA del professionista precedente.

Si precisa che:

- nel caso di subentro, tutte le comunicazioni sullo svolgimento della istruttoria saranno sempre indirizzate al professionista che ha presentato la CILA, nel caso in esame al professionista che il cliente ha deciso di rimuovere dall'incarico.

- nei casi a) e b) sarebbe opportuno allegare una comunicazione generica con il riepilogo delle variazioni intervenute dei soggetti coinvolti (impresa e/o professionisti) con firma per accettazione delle parti interessate

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

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

il quesito è inerente ad un cambio di destinazione d'uso senza opere per un volume lordo inferiore a 700 mc nel Comune di Torino, per trasformare un ufficio in residenza (immobile sotto i 200 mq). Sono state già recuperate tutte le licenze edilizie dell'unità immobiliare. Il quesito riguarda la necessità o meno del pagamento degli oneri di urbanizzazione trattandosi di un passaggio tra categorie rispetto la legge 19/99. Il dubbio è che si possa non pagare oneri poiché' la destinazione d'uso di ufficio possa essere considerata paritaria a quella di residenza trattandosi di condominio a carattere residenziale.

RISPOSTA

Cara/o

collega,

il mutamento d'uso senza opere (o come meglio specificato nel disposto normativo "senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001") degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, è normato dall'art. 48 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. che cita:

"Art. 48.

(Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. **Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.**

1 bis. I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui al comma 1, non sono onerosi."

Pertanto ai sensi del comma 1 bis del sopracitato art. 48, **il mutamento d'uso in questione non è oneroso**, qualora la destinazione d'uso prevista sia ammessa dalle Norme di Attuazione del PRG.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 16 gennaio 2019

Quesito 085

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, FINE LAVORI

QUESITO

Buonasera,

nel caso di presentazione di CILa utilizzando il sistema MUDE Piemonte, è necessario inserire, come integrazione documentale, il pdf della variazione catastale per chiudere la pratica in sostituzione alla fine lavori? Se sì, entro che termini si deve procedere? Se la variazione catastale non fosse prevista, è necessario chiudere la pratica inserendo, come integrazione documentale, un modulo di fine lavori? Se sì, entro che termini si deve procedere? esiste uno standard di modulo da utilizzare?

grazie mille

buona giornata

RISPOSTA

Cara/o collega,

a parere dello scrivente non risulta obbligatorio chiudere una pratica di CILA con una dichiarazione di fine lavori; inoltre nell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. non è citato un termine di validità della CILA e conseguentemente non esiste una scadenza per cui procedere alla presentazione di una eventuale fine lavori.

In merito al primo quesito si specifica che il suddetto art. 6-bis – comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. recita: "*3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, ...*"; pertanto, sempre a parere dello scrivente, se risultasse necessaria la presentazione della variazione catastale (e di eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/2008), si consiglia di presentare una comunicazione di Ultimazione dei lavori con gli allegati citati.

Utilizzando il MUDE - al momento non esiste modulo fine lavori per CILA - occorre integrare con comunicazione generica del professionista sulla base del modello fine lavori SCIA, sottoscritta dal Committente.

Infine, si specifica che a seguito dell'adozione da parte dei Comuni del Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) della Regione Piemonte, la questione dovrebbe essere disciplinata dall'art. 59 del citato Regolamento Edilizio; si suggerisce pertanto di consultare tale documento pubblicato sul sito istituzionale del Comune in questione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 29 gennaio 2019
Quesito 086

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, FINE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

scrivo in merito a una pratica edilizia relativa a un immobile commerciale situato in via Arcivescovado a Torino.

La pratica è una CILS consegnata nel 2016 che si è protratta per moltissimo tempo, e che ha portato alla rinuncia da parte mia all'incarico come progettista in seguito a numerosi problemi con la committenza.

Mi chiedo come devo comportarmi da un punto di vista burocratico in merito alla chiusura della pratica, che riporta alcune modifiche di porzioni di murature.

La prima questione è relativa alla chiusura di una pratica relativa a lavori che non ho avuto modo di controllare alla loro conclusione (quindi devo chiuderla?).

La seconda invece riguarda la richiesta, in caso di necessità di chiusura pratica) di allegare il documento di variazione catastale. A causa del pregresso non so assolutamente se i proprietari l'abbiano fatta, e soprattutto, qualora ci fosse, sarebbe impossibile averla.

Chiedo a voi: come devo comportarmi?

Vi ringrazio in anticipo.

RISPOSTA

Cara/o collega,

non risulta obbligatorio chiudere una pratica di CILA con una dichiarazione di fine lavori; inoltre nell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. non è citato un termine di validità della CILA e conseguentemente non esiste una scadenza per cui procedere alla presentazione di una eventuale fine lavori.

Si specifica che con la presentazione della CILA non è prevista la nomina un Direttore dei lavori, quindi l'eventuale comunicazione di fine lavori deve essere presentata a nome del richiedente/intestatario della CILA stessa (non avendo avuto la possibilità di seguire direttamente i lavori il professionista non ne comunica l'ultimazione).

In merito al secondo quesito si specifica che il citato art. 6-bis – comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. recita: "*3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, ...*"; pertanto, se risultasse necessaria la presentazione della variazione catastale (e le eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/2008), è opportuno presentare una comunicazione di Ultimazione dei lavori con gli allegati citati.

Utilizzando il MUDE - al momento non esiste modulo fine lavori per CILA - occorre integrare con comunicazione generica del professionista sulla base del modello fine lavori SCIA, sottoscritta dal Committente.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 9 aprile 2019

Quesito 092

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ACCORPAMENTO

QUESITO

Buongiorno,

vorrei chiedere una consulenza sulle procedure da adottare per la presentazione di una pratica per uno scorporo di un'unità abitativa. Una stanza appartenente all'alloggio in questione verrà accorpata all'alloggio confinante. L'unità è sita nel comune di Torino in un edificio caratterizzante il tessuto storico (residenza R3).

Grazie. Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

per effettuare l'intervento proposto dovrà essere presentata una CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. a condizione che non venga variata la destinazione d'uso e/o la volumetria e che non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio; viceversa dovrà essere prodotta una SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. comprensiva della denuncia opere strutturali. La comunicazione di fine lavori è subordinata alla contestuale presentazione di pratica catastale di frazionamento e fusione delle unità interessate.

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



Mercoledì, 24 aprile 2019
Quesito 094

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, FINE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,
relativamente alle istanze Cila, da luglio 2018 è disponibile un apposito modulo da compilare per la fine lavori c.i.l.a. (se fil cila) Il modulo dovrebbe essere integrato al termine dei lavori, ma compilando l'istanza di integrazione documentale, nei menu a tendina selezionabili (tipologia allegato e allegato) non è presente una voce che indichi ad es. "comunicazione fine lavori cila".
Si allega il modulo alla dichiarazione di "conclusione attività", comunque prevista, o si deve allegare utilizzando altra voce di "tipologia di allegato" e relativo "allegato"?
Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,
come specificato nella guida Mude si può inviare una integrazione documentale a corredo dell'istanza CILA selezionando fra i documenti da allegare la tipologia "Dichiarazione" e scegliere come allegato "Conclusione attività". Resta inteso che il formato del file allegato deve essere "PDF", e firmato digitalmente.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 16 maggio 2019
Quesito 097

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

Ho già presentato una Cila per manutenzione straordinaria. Portando avanti i lavori ci siamo accorti che è meglio spostare una parete di 10 cm.

Ora: Non esistono varianti. Non si può integrare la cila con nuovo disegni. Bisogna presentare una nuova Cila? E se presente notifica preliminare? Rifare tutto o la sicurezza rimane aperta? Chiudere quei lavori e aprirne altri senza notifica? Ci sono pareri discordi fra colleghi...

Grazie mille

RISPOSTA

Cara/o collega,

essendo la CILA una Comunicazione Asseverata da un "tecnico abilitato", relativa all'Inizio dei Lavori, che non prevede varianti. Con una nuova CILA si comunicano nuove opere. Nel caso dello spostamento di un muro, sulla nuova pratica lo "stato attuale" corrisponderà al "progetto" della CILA precedente.

La documentazione da allegare alla nuova CILA sarà sostanzialmente la stessa della prima, con l'accortezza di indicare il riferimento alla pratica precedente.

Nell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 non è citato un termine di validità della CILA e conseguentemente non esiste una scadenza per la eventuale dichiarazione di fine lavori (che non risulta obbligatoria). In merito si specifica che il citato art. 6-bis, al comma 3, recita: "3. *Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, ...*"; pertanto, se risultasse necessaria la presentazione della variazione catastale, sarà opportuno presentare una comunicazione di ultimazione dei lavori, citando le due pratiche e allegando la prescritta documentazione (variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti, APE, ...).

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 27 maggio 2019
Quesito 099

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

ho richiesto un aiuto per redigere due pratiche CILA da consegnare al comune di Sauze D'Oulx.

Sono architetto ma ho lavorato per il Laboratorio Città Sostenibile per 15 anni.

Ora devo consegnare due progetti di due alloggi:

1-60 mq calpestabili

2-82 mq calpestabili

La committenza è mio fratello e quindi per non incorrere in costi aggiuntivi di parcelle avrei piacere di redigere io le due pratiche.

Ho disegnato di entrambi sia il rilievo, sia il progetto, sia le sovrapposizioni mettendo le quote su tutte le tavole.

non so a che scala devono essere consegnate, quali documenti devono essere allegati, e come devono essere configurate le tavole se una per ogni unità con catasto-rilievo-progetto-sovrapposizioni o in maniera differente... non sono riuscita a trovare un fac-simile da copiare. Gli interventi sono molto piccoli, si tratta solo di abbattere qualche tramezzo interno e di crearne di nuovi.

Si rifaranno impianti di bagni e cucine.

non si modificano aperture sull'esterno.

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il Comune di Sauze d'Oulx adotta il Mude, un portale informatico per la presentazione delle istanze edilizie.

Il professionista che intende presentare istanze dovrà essere dotato di firma digitale e di PEC (Posta Elettronica Certificata).

Una volta accreditato al sistema MUDE, dovrà selezionare il tipo di intervento (in questo caso una CILA ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sempre che l'intervento non interessi parti strutturali dell'edificio), procedere alla georeferenziazione dell'istanza, scaricare il modello e procedere alla compilazione, da cui vedrà quali documenti deve presentare ed allegare (il sistema consente una compilazione "guidata" dell'istanza).

I documenti standard che il sistema richiederà di allegare, oltre all'istanza sono:

- Tavola di inquadramento (con estratto prg e carta tecnica)
- Tavola di progetto unica

- Relazione energetico ambientale
- Procura speciale
- Pagamento
- Carte d'identità
- Visura impresa

In genere le tavole si presentano in scala 1:100 (non esiste una norma che indichi la scala di presentazione di un disegno), ma è importante che l'intervento sia comprensibile. Conviene redigere un elaborato unico (tavola di progetto unica con: stato di fatto; sovrapposizioni con indicazione delle demolizioni in giallo e progetto con indicazioni delle opere realizzate in rosso; progetto finale). Tutti gli elaborati e gli allegati dovranno essere in formato pdf e firmati digitalmente.

Trattandosi di rifare tutti gli impianti la relazione energetico ambientale chiederà di allegare uno schema del nuovo impianto idrico-sanitario.

È altresì necessario conoscere i dati delle Imprese che realizzeranno i lavori, da inserire nel modello MUDE (quadro soggetti coinvolti).

Ovviamente va presentata una CILA per ogni unità immobiliare.

Si consiglia infine di visionare le istruzioni per la compilazione del modello MUDE reperibili sul portale informatico del MUDE stesso.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 28 maggio 2019
Quesito 100

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

INCARICO

QUESITO

Buongiorno,

In quanto committente, comproprietaria di un immobile, in caso di CILA, posso essere Progettista e firmare la pratica edilizia? In Comune mi hanno confermato che per loro non vi è conflitto di interesse ma vorrei esserne certa.

Una volta depositata in comune la pratica, quest'ultima ha validità di 3 anni per la realizzazione dei lavori in essa contenuti e da essa previsti, corretto?

Ringrazio anticipatamente.

RISPOSTA

Cara/o collega,

il vigente ordinamento in materia edilizia non rileva incompatibilità tra i ruoli del Committente e del Progettista e DL, pertanto, come Le hanno confermato i funzionari comunali, può firmare Lei stessa la documentazione da allegare alla CILA, nel Suo doppio ruolo.

La durata della CILA, a differenza della SCIA e del Permesso di costruire, non è precisata sul TUE, dunque ogni Comune può avere regole diverse che devono risultare sul Regolamento Edilizio (art.58-59).

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 19 giugno 2019
Quesito 106

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

sono un Vostro collega di Milano, devo asseverare una CILA per un appartamento nel comune di Torino.

Ho controllato il regolamento edilizio e d'igiene di Torino ma non ho trovato risposta ai seguenti dubbi.

- 1) La cabina armadio (muri in cartongesso e chiusa con porta a scrigno) viene conteggiata nella superficie della camera oppure no?
- 2) Per la verifica dei rapporti AI, nel caso di porte finestra viene applicata la medesima restrizione che si usa in Lombardia (come da documento allegato) nel conteggio dell'1/8?

In attesa di una Vostra gentile risposta, Vi ringrazio sentitamente.

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

- 1) la cabina armadio deve essere conteggiata come nuovo vano: ai fini dei calcoli aero-illuminanti la sua superficie non sarà ricompresa in quella della camera;
- 2) per la verifica dei rapporti aero-illuminanti occorre fare riferimento alla parte di serramento apribile e dotato di vetro. Non risultano restrizioni in merito.

Si rimanda all'art. 77.3 del Regolamento edilizio del Comune di Torino adeguato al Regolamento Tipo della Regione Piemonte, approvato con D.C.R. 28 novembre 2017 n. 247-45856.

Saluti

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 2 settembre 2019
Quesito 110

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

Vi scrivo per avere un chiarimento, dovrei presentare una pratica edilizia CILA per modeste opere interne su di un bilocale di cui sono proprietario.

Non ho trovato indicazioni specifiche su eventuali impossibilità o conflitti di interessi per poter svolgere questo tipo di attività come invece è specificato per le pratiche energetiche. Vorrei sapere se posso procedere con la presentazione con la pratica in proprio oppure non è consentito.

Grazie anticipatamente per la risposta.

Vi auguro una buona giornata.

RISPOSTA

Cara/o collega,

non vi è incompatibilità di ruoli tra proprietario e progettista in relazione ai titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001 (CILA, SCIA, Permesso di Costruire e Denunce opere strutturali).

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA (VARIAZIONI)

QUESITO

Buongiorno,

Sottopongo alla vostra attenzione un quesito che potrebbe interessare anche altri colleghi. Ho presentato una CILA per manutenzione straordinaria di un appartamento in Torino, iniziati i lavori la committenza ha ritenuto di modificare il progetto, nella fattispecie inserendo un piccolo setto in cartongesso tra cucina e area living senza che questo separi completamente i due ambienti (non modificando perciò i rapporti aeroilluminanti). I lavori che riguardano la modifica di cui sopra non sono ancora partiti. A questo punto, non essendo previste dalla norma varianti per la CILA come mi dovrei comportare? E in caso di nuova CILA, quali le ricadute sulle detrazioni fiscali dal momento che i bonifici già effettuati dal cliente riportano gli estremi della CILA originaria?

Anticipatamente ringrazio.

RISPOSTA

Cara/o collega,

sul sistema MUDE Piemonte sono precisate le operazioni da effettuare nel caso da te descritto

(Vedi anche link: [MUDE - Modalità operative - "Comunicazione variazione istanze CILA"](#))

1. Le varianti a CILA in corso d'opera

Nel caso in cui il professionista intenda comunicare in corso d'opera la modifica/variazione dei lavori previsti e dichiarati con una CILA seguirà, a seconda dei casi, le modalità operative descritte di seguito. Le modalità descritte per operare la variazione di lavori dichiarati con precedente istanza CILA, sono applicabili a tutti i Comuni aderenti al progetto Mude Piemonte, nell'ottica di condividere una medesima operatività procedurale e di standard di rappresentazione delle tavole di progetto.

2. Per le detrazioni fiscali occorre conservare i titoli abilitativi corrispondenti agli interventi agevolati. Vedi le indicazioni e le linee guida pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it). I bonifici effettuati mantengono efficacia anche in caso di varianti riferite allo stesso immobile.

Per ulteriori chiarimenti si ricorda che è possibile consultare il quesito n. 97 presente nelle domande frequenti (FAQ) nella sezione "*consulenza in tema di procedure edilizie*" (link: <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



Giovedì, 28 novembre 2019
Quesito 117

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, FISCO E SICUREZZA

QUESITO

Buongiorno,

avrei voluto scrivervi prima ma non ne ho avuto modo, lo faccio ora.

In seguito al seminario tenutosi in data 14 novembre "GLI INTERVENTI EDILIZI E LE AGEVOLAZIONI FISCALI" presso Restructura, incontro per il quale spendo due parole di encomio per tutti i relatori, chiari, sintetici ed esaustivi, mi permetto di sottoporVi una questione già espressa e preliminarmente discussa con l'architetto ... (relatore tavolo detrazioni) a seguito dell'incontro stesso.

Sono progettista e direttore dei lavori di un progetto di manutenzione straordinaria di appartamento residenziale, realizzato a seguito di presentazione di pratica edilizia CILA presso il comune di Torino. Nell'istanza CILA ho segnalato l'impresa che ha eseguito i lavori, durante i lavori è poi però intervenuta una seconda impresa per il posizionamento dei serramenti. Viste le condizioni a priori dell'inizio lavori non avevo evidentemente inviato la notifica preliminare all'asl e mi trovo ora nella situazione in cui il cliente ha fatto i bonifici a due differenti soggetti fornitori e presenti in cantiere in momenti diversi. Il cantiere è ancora aperto (ma a pensarci ho un caso analogo occorso due anni fa) ma i lavori sono stati sostanzialmente conclusi e i pagamenti tutti effettuati d'arrivo e non volendo incorrere potenzialmente nella sospensione di tutte le detrazioni mi rivolgo al Focus Group per capire come agire nel migliore dei modi da un punto di vista etico-professionale nonché nella tutela dei diritti del cliente.

Vi ringrazio per l'attenzione che vorrete prestare alla suddetta questione

Cordialmente

RISPOSTA

Cara/o collega,

Per i lavori non ancora conclusi, vista la mutata situazione rispetto all'inizio del cantiere è obbligatorio ai sensi dell'art 99 d.lgs 81/08 comma b, l'invio della notifica preliminare *per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera*. Tale notifica, con l'indicazione delle nuove imprese entranti, va integrata al fascicolo della pratica presentata tramite MUDE allegando altresì la verifica della documentazione di cui all'art. 90 del d.lgs 81/08.

Non risulta la possibilità di ravvedimento operoso per lavori già conclusi.

Risposta a cura del Focus Procedure Edilizie

Gentile

collega, gli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. indicano che per

lavori in cui sono presenti più imprese anche non contemporaneamente il Committente (art.90 comma 4-5) deve:

4. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98. (e quindi invia la notifica)

5. La disposizione di cui al comma 4 si applica anche nel caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese (e quindi si deve produrre la notifica in corso d'opera).

La Notifica deve essere presentata (così come definito all'Art. 99 comma 1) quando:

1. Il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, trasmette all'azienda unità sanitaria locale e alla direzione provinciale del lavoro nonché, limitatamente ai lavori pubblici, al prefetto territorialmente competenti la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII, nonché gli eventuali aggiornamenti nei seguenti casi:

a) cantieri di cui all'articolo 90, comma 3;

b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;

c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini-giorno.

Ne deriva pertanto che a seguito di quando da lei indicato la Notifica si rende necessaria nel caso in cui siano presenti anche non contemporaneamente due imprese.

Risposta a cura del Focus Sicurezza

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 6 dicembre 2019
Quesito 118

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, CENTRALE TERMICA

QUESITO

Buongiorno,

per adeguare una centrale termica alle norme antincendio devo creare un disimpegno con muro non portante EI 120 all'interno della centrale termica esistente. È edilizia libera o devo fare una CILA? Le opere di riqualificazione dell'impianto termico (sostituzione caldaia, linea gas, opere impiantistiche in centrale termica) senza intervento su strutture sono edilizia libera o soggette a CILA?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'inserimento di una parete interna ad un locale esistente al fine di suddividerlo in due locali distinti, si configura come modifica di distribuzione interna e ricade tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. b) ed art. 6 bis.

Il titolo abilitativo necessario è la CILA.

Le opere di riqualificazione dell'impianto sono indicate nel Glossario approvato con DM 02/03/2018, contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, redatto ai sensi dell'art.1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222). Il documento si trova facilmente online.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VERANDA

QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una pratica edilizia per sostituzione di una piccola veranda in legno, esistente.

La veranda è in un piccolo fabbricato di tre piani, dove sono presenti altre due verande, di cui una è stata già sostituita nel 1987 con nuova veranda in struttura di alluminio anodizzato e vetro, a seguito di presentazione ed approvazione di "progetto tipo" depositato in comune.

La nuova veranda sarà quindi conforme alle indicazioni del "progetto tipo" del 1987 e Vi richiedo gentilmente di verificare se l'istanza edilizia con cui provvedere alla sostituzione dovrà essere una C.i.l.a. od una S.C.I.A.

Essendo un intervento rientrante nel "restauro e risanamento conservativo" potrebbe essere presentato attraverso c.i.l.a. con indicazione restauro e risanamento conservativo leggero (selezionabile da menù a tendina "tipologia di intervento del modello mude) ed indicazione di sostituzione di infissi, serramenti, inferriate con altri di tipologia differente (selezionabile dal menù a tendina "elenco delle opere" del modello mude).

Vi richiedo quindi cortesemente un chiarimento.

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

la procedura prevede le seguenti fasi:

- 1) richiesta eventuale di definizione del condono;
- 2) presentazione di CILA per rimozione/sostituzione veranda esistente con nuova veranda conforme al progetto tipo. Ovviamente la nuova veranda deve essere conforme anche alle norme di PRG e Regolamento edilizio.

Per la nuova veranda, oltre a diritti di segreteria non sono previsti oneri o contributi.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie