
**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) /
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

Tema	n. quesito
<u>Abuso su segnalazione certificata di inizio attività</u>	045
<u>Diniego SCIA – Soppalco</u>	068
<u>Mancata fine lavori DIA</u>	053
<u>Perizia</u>	029
<u>Subentro professionista come direttore lavori</u>	048
<u>Scia – fine lavori</u>	087
<u>Scia – fine lavori</u>	096
<u>Dia – fine lavori</u>	101
<u>Segnalazione Certificata di Inizio Attività</u>	104
<u>Frazionamento</u>	108
<u>Scia strutture</u>	119
<u>Velux</u>	120



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ABUSO

QUESITO

Buongiorno,

un potenziale cliente mi chiede un parere su una attività commerciale che deve far partire di qui a breve. Si è accorto che all'interno della pratica SCIA redatta da un altro professionista per il suo locale, non è disegnato un piccolo volume costituito da elementi in cartongesso e adibito a ripostiglio. Questo locale non sarà in alcun modo utilizzabile o raggiungibile dai clienti e dagli addetti ai lavori e il cliente vorrebbe lasciarlo inutilizzato fino a quando non sarà in grado di sostenere i costi per sanare l'abuso (la sanatoria si porterebbe dietro altri costi connessi all'intervento). La preoccupazione del proprietario non sta tanto nella possibilità che sia costretto a presentare la SCIA in sanatoria che, in caso di necessità, sarebbe comunque disposto a produrre anche in tempi brevi, quanto nel rischio che, una volta aperta l'attività, debba interromperla solo per sanare l'abuso. Questo gli comporterebbe, più della multa della sanatoria, un grosso disagio in termini economici. Ribadisco che la demolizione del volume potrebbe essere effettuata nel giro di un giorno, e non costituirebbe nessun tipo di intralcio alla clientela. Cosa ne pensate? Un cordiale saluto

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

se l'intervento da Lei illustrato è riconducibile alla categoria "modifiche dell'assetto distributivo" ovvero opere interne (senza aumento di superficie utile/SLP), vi sono le seguenti alternative:

- demolizione e ripristino per conformare lo stato realizzato allo stato licenziato ed eventuale presentazione di nuova istanza per la realizzazione del locale;
- presentazione di istanza (Cila) di sanatoria con pagamento della relativa sanzione (€ 1.000) previa verifica del rispetto delle normative di settore.

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



Mercoledì, 8 agosto 2018
Quesito 068

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DINIEGO

QUESITO

Buongiorno,

In allegato invio pratica edilizia e relativo diniego. Vorrei capire con quale criterio si interpreta l'art. 77.2 comma 4 del R.E. per obbligarmi a lasciare tra la cucina ed il soggiorno un passaggio di 2 metri, che mi costringe a cambiare la posizione della scala stravolgendo completamente la soluzione progettata.

Cordialmente, saluti

ALLEGATI

- Tavola progettuale
- Verifica scia
- Regolamento Edilizio

RISPOSTA

Cara/o collega,

nella seguente risposta ci siamo basati su quanto deducibile dalla documentazione presa in visione.

Nel primo punto viene contestata l'altezza del soppalco destinato a deposito il quale deve avere altezza inferiore a m. 2,40, pertanto si consiglia di regolare la suddetta altezza al fine di conformarla a detto limite (inferiore a 2,40 m)

I parapetti, da disegno, sembrano non rispettare quanto specificato dall'art. 107 del Regolamento Edilizio (scalabili e con aperture maggiori di cm 10).

Dagli elaborati è desumibile che gli ambienti "zona giorno" e "cucina" siano due ambienti separati per via della distinzione delle superfici relative e delle superfici aeroilluminanti riportate e riferite agli stessi. Ciò può avere indotto il tecnico istruttore a considerare la separazione dei due ambienti.

Quanto sopra descritto incide sul relativo calcolo della superficie soppalcabile, sebbene dalle sezioni sia chiaramente specificato che non esistono partizioni tra i due ambienti (a parte un muretto di altezza 110 cm che deve essere meglio evidenziato negli elaborati).

Alla luce di quanto desumibile dalla documentazione in nostro possesso non è chiara la richiesta di un varco pari a 2m considerando lo spazio zona giorno e angolo cottura come unico spazio.

Previa consultazione con il tecnico istruttore, si ritiene consigliabile presentare o correggere, l'elaborato indicando un unico spazio nel quale trovare i conteggi per superfici aeroilluminanti e per la superficie soppalcabile, specificando le destinazioni di uso con "zona giorno" e "angolo cottura" senza il disegno degli arredi della cucina.

Considerata la complessità del quesito e l'Ordinanza del Responsabile del Procedimento, lo Sportello scrivente è disponibile ad incontro per eventuali ulteriori chiarimenti in merito.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 27 febbraio 2018
Quesito 053

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI DIA

QUESITO

Buongiorno,

per una DIA presentata 15 anni fa e per cui non è mai stata data la fine lavori ma le opere risultano eseguite conformemente al titolo, come è possibile "sistemare" la situazione? Risulta necessaria una sanatoria? C'è una sanzione di 516€? In attesa di gentile riscontro porgo distinti saluti

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

è possibile dichiarare la fine dei lavori alla data del completamento in riferimento al titolo abilitativo con l'attestazione di conformità/collaudo ai sensi art. 23 c.7. La sanzione di € 516 si prescrive nel termine di anni 5. Occorre precisare che in caso di Segnalazione Certificata di Agibilità, se prevista ai sensi art.24 c.2 DPR 380/2001, può essere notificata sanzione di euro 464, ai sensi art. 24 c.3.

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



Venerdì, 20 ottobre 2017
Quesito 029

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PERIZIA

QUESITO

Buongiorno,

Un mio cliente deve vendere un alloggio che sarà periziato per mutuo all'acquirente. Si evidenzia che in occasione di una precedente SCIA di altro professionista, questi ha depositato in Comune e in Catasto una planimetria dell'alloggio con misure inspiegabilmente più ridotte di quelle reali (l'alloggio è di circa il 5% più grande). Dovendo sistemare tale bizzarra situazione - che è la prima volta che mi succede di affrontare - oltre ad apportare alcune piccole modifiche planimetriche, qual è la procedura più veloce e corretta da intraprendere in Comune? Avevo pensato a una CILA in cui presento le due planimetrie sovrapposte e poi su quella corretta illustro gli interventi, oppure esistono altre procedure più congrue?

Inoltre, Stante che non vi è stato abuso edilizio ma solo un errore nelle documentazioni inviate negli anni scorsi, il proprietario è soggetto a sanzioni? Grazie per il riscontro.

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

trattandosi di vendita con perizia per mutuo è opportuno sentire il Perito. Trattandosi di errore non rilevante, se il Perito richiede regolarizzazione riteniamo esclusivamente procedere al deposito di planimetria come Esposto per "esatta rappresentazione" sul protocollo della SCIA precedente. Salvo diversa decisione, non occorre precisare al catasto perché le dimensioni della planimetria catastale (non quotata) sono indicative e non incidono sulla consistenza fiscale dell'immobile (numero dei vani).

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 12 febbraio (1 marzo) 2018
Quesito 048

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

MUDE

QUESITO

Buongiorno,

Volevo segnalare un'anomalia del servizio MUDE del Comune di Torino, ovvero: in caso di presentazione di SCIA a nome di un professionista, se subentra un nuovo professionista come Direttore dei Lavori, con regolare comunicazione, il nuovo professionista non riesce ad accedere alla pratica per la chiusura dei lavori.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Il nuovo professionista che in questo caso si occuperà della Direzioni Lavori, 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.

È opportuno allegare "comunicazione generica" del professionista che subentra con copia dell'incarico ricevuto dalla proprietà, per sollevare da ogni responsabilità il professionista che ha depositato l'istanza, a partire dalla data di comunicazione di variazione, ferma restando l'osservanza dei principi deontologici nel rapporto tra colleghi.

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, 7 febbraio 2019
Quesito 087

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA, FINE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

sono stata incaricata di procedere con la fine lavori di una SCIA, presentata da un altro professionista. Volevo sapere se posso redigere io l'APE o comunque sussiste il conflitto di interessi visto che presenterò la fine lavori?

Grazie

Saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

per determinare la eventuale esistenza di un conflitto di interessi occorre analizzare il tipo di coinvolgimento del professionista nella realizzazione delle opere.

I riferimenti legislativi principali sono il **D.P.R. 75/2013** (Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) e il **Decreto interministeriale 26 giugno 2015** (adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

La Regione Piemonte ha provveduto a rispondere alle domande più frequenti raccolte in un documento datato 08/10/2015. Sul tema specifico recita:

"Il certificatore dell'immobile deve essere estraneo alla progettazione ed alla esecuzione dei lavori che influenzino il comportamento energetico dell'edificio.

Occorre valutare con attenzione il singolo caso: attività ricognitive come l'aggiornamento della consistenza catastale o la conservazione di opere abusive non pongono normalmente problemi, atti di professione che riguardano modifiche interne, cambiamenti di destinazione d'uso o progettazione e direzione lavori di opere strutturali possono, a seconda della tipologia e della consistenza delle opere realizzate avere effetti sulla determinazione della prestazione energetica (dovuta ad es. alla modifica della superficie utile, alla modifica degli apporti gratuiti o della capacità termica areica)".

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA, FINE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una pratica di SCIA per lavori relativi a modifiche interne e di sagoma da realizzarsi su un immobile destinato a sede sociale di un'associazione sportiva e ristorante. L'immobile è ubicato su un'area di proprietà comunale concessa in comodato d'uso. I lavori sono ultimati e nonostante i numerosi solleciti, l'associazione non intende procedere a farsi carico delle pratiche necessarie per la fine lavori: accatastamento, certificazioni impianti, ecc.; ritenendo che il costo debba essere sostenuto dal Comune. Devo quindi presentare la "fine lavori" sul MUDE ma non ci sono le condizioni per allegare la documentazione necessaria. Nel frattempo, il termine dei tre anni per il completamento delle opere è stato superato e l'associazione utilizza i locali in assenza dei necessari titoli abilitativi (agibilità). Oltre ai numerosi solleciti già inviati, cosa posso fare?

È possibile protocollare la fine lavori senza l'accatastamento, senza andare incontro a sanzioni? Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

si conferma che l'immobile per essere utilizzato necessita dell'agibilità e l'agibilità comporta il deposito della comunicazione di fine lavori (anche parziale), sottoscritta dal Committente titolare del titolo abilitativo con dichiarazione di conformità delle opere.

La comunicazione di fine lavori è un obbligo le cui procedure e tempistiche sono disciplinate dall'art.59 del Regolamento Edilizio comunale conforme al RET della Regione Piemonte. Il medesimo articolo stabilisce anche le sanzioni da applicare per la mancata **o incompleta** comunicazione della fine dei lavori.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori, che deve essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Piemonte e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie (MUDE), devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, i Direttori dei Lavori, ciascuno per le proprie competenze, ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.

Qualora si tratti di opere eseguite in forza di SCIA, l'interessato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato,

attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica della consistenza catastale, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie. In caso di SCIA alternativa al permesso di costruire dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista per il permesso di costruire.

In merito alla mancata agibilità la normativa di riferimento è l'art.24 del DPR 380/01 (come sostituito dall'art.3 del d.lgs. n. 222 del 2016). In particolare, il comma 3 stabilisce che: "*3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464*".

Preso atto della situazione descritta in quesito, sarebbe opportuno notificare in modo formale al Committente le prescrizioni di Legge e valutare l'opportunità di eventuale dimissione dal ruolo di Direttore dei Lavori, da presentare al Protocollo comunale e da inserire nel Mude come integrazione "comunicazione generica del professionista".

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 29 maggio 2019

Quesito 101

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI DIA

QUESITO

Buongiorno,

ho un cliente che deve vendere il proprio alloggio e che ha scoperto dal notaio che attualmente non è vendibile. Nel 2004 la proprietà ha presentato una DIA per opere interne (eliminazione di un ripostiglio e creazione di un anti wc), ma il professionista all'epoca incaricato non ha mai presentato la fine lavori. Un mese fa ha aggiornato il catasto, inconsapevole della mancata comunicazione di fine lavori. Come possiamo aiutarlo a risolvere la situazione nel più breve tempo possibile? È sufficiente mandare una comunicazione di fine lavori che attesti che i lavori sono stati ultimati nei termini previsti dalla legge? È necessario il pagamento di una sanzione? Ringraziandovi fin d'ora per la disponibilità vi porgo Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

In base alla vigente normativa, la comunicazione di fine lavori è un obbligo le cui procedure e tempistiche sono disciplinate dall'art.59 del Regolamento Edilizio comunale conforme al RET della Regione Piemonte. Il medesimo articolo stabilisce anche le sanzioni da applicare per la mancata **o incompleta** comunicazione della fine dei lavori. Nel caso in esame, essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del termine di validità della DIA il Comune non notifica la sanzione prevista di € 516,00.

Può essere presentata dal titolare o avente causa, una comunicazione di fine dei lavori tardiva cartacea che consente di archiviare la DIA a suo tempo presentata, unitamente alla dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti. In caso di variazione consistenza catastale, occorre allegare la variazione al catasto urbano.

Ai fini del trasferimento dell'immobile in riferimento al art. 19 comma 4 della legge 30 Luglio 2010 n. 122, la DIA presentata (anche se non perfezionata dalla comunicazione di fine lavori) qualora descriva le opere corrispondenti all'eseguito e alla variazione catastale, costituisce titolo legittimo per il rogito.

Qualora il fabbricato o l'immobile oggetto del quesito non possiedano l'agibilità (o licenza di abitabilità), a seguito della comunicazione tardiva di fine lavori, può essere depositata Segnalazione Certificata di Agibilità sul portale MUDE. La normativa di riferimento è l'art.24 del DPR 380/2001 (come sostituito dall'art.3 del d.lgs. n. 222 del 2016). In particolare, il comma 3 stabilisce che: "*3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464*".

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA

QUESITO

Buongiorno,

gentili colleghi, ho presentato una CILA per opere interne (realizzazione nuovi tramezzi, rifacimento bagno, ecc.). Si è verificata l'esigenza di trasformare un vano porta in un'apertura più grande in modo da creare un unico ambiente nella zona giorno. Il tramezzo da demolire ha una funzione semi-portante in quanto funge da appoggio di una putrella del solaio, per cui l'apertura va fatta presentando una SCIA (sarà realizzato un portale con travi). Volevo chiedervi, visto che i lavori della CILA sono in corso d'opera, è possibile secondo voi presentare la SCIA dichiarando come stato di fatto lo stato di progetto della CILA e indicando come opere in progetto l'apertura del tramezzo (ovviamente richiamando la CILA e spiegandolo in relazione)? Dovendo allegare le foto pre-intervento si vedrebbe che i lavori sono in corso (il muro comunque non è stato ancora demolito). Se sì, nella dichiarazione di fine lavori, andrò ad indicare tutti i lavori effettuati (CILA+SCIA) o solo quelli effettuati con la SCIA?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la normativa non prevede titoli abilitativi o comunicazioni di variante alla CILA.

Quando nasce l'esigenza di opere strutturali, dopo la presentazione di CILA, risulta necessario presentare la SCIA per l'intervento strutturale indicando come stato di partenza le opere già realizzate con la CILA (specificando chiaramente in relazione e negli elaborati grafici quelle ancora da realizzare) ed evidenziando le nuove opere in progetto nella SCIA, corredando la pratica con il deposito delle opere strutturali comprensiva del Modello 8.

Nella dichiarazione di fine lavori, comprensiva di:

- certificato di collaudo finale della SCIA stessa;
- collaudo statico (o dichiarazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 67 – comma 8-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) delle opere strutturali;
- eventuale aggiornamento catastale;
- eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti modificati;

dovrà essere citata sia la SCIA che la CILA.

Nel portale MUDE è descritta una procedura per la variazione in CILA e SCIA.

[http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida_MUDE_FO -
_Dichiarazione_Variazioni_CILA_V1.pdf](http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida_MUDE_FO_-_Dichiarazione_Variazioni_CILA_V1.pdf)

è opportuno comunque contattare il Comune interessato, in quanto la materia di "*variante alla CILA*" non risulta normata in alcun modo nel DPR n. 380/2001 e s.m.i.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 27 giugno 2019
Quesito 108

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FRAZIONAMENTO

QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una pratica di frazionamento di un magazzino in due unità immobiliari separate nel comune di Torino. Una di queste sarà poi venduta come box auto. Si configura come pratica di cambio di destinazione d'uso con opere? (da magazzino a box auto) e quindi dovrò presentare una SCIA? (e quindi la richiesta da parte del comune del pagamento di oneri?) Grazie per la disponibilità

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

il titolo abilitativo previsto è SCIA senza pagamento oneri (il box auto non costituisce SUL). Da rilevare che potrebbe essere utile considerare di mantenere la SUL con destinazione a magazzino anche per la parte frazionata, in quanto compatibile con la destinazione a "ricovero auto" per le norme urbanistiche e civilistiche.

Trattasi di cambio d'uso anziché di destinazione d'uso, non passando da una categoria all'altra di cui alla LR 19/99

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 7 gennaio 2020
Quesito 119

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA, STRUTTURE

QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una scia per la ristrutturazione edilizia di un alloggio sito in un palazzo del centro storico di Torino.

Gli interventi prevedono il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, smantellamento e rifacimento dei bagni, smantellamento e rifacimento di pavimenti eintonaci, sostituzione di serramenti, modifica della destinazione d'uso dei vari ambienti e quindi della distribuzione interna, ampliamento di una apertura su una parete da di spessore 12 cm da 2 metri di larghezza a 2,60 metri. Su questa parete interna, anche se sottile, poggiano i controsoffitti voltati in mattoni, e per eseguire l'opera di ampliamento dell'apertura è stato sentito il parere di un ingegnere. Quest'ultimo ha valutato l'intervento come strutturale di minima entità e classificato come intervento locale. La riduzione percentuale della rigidità è minore del 15 % pertanto l'allargamento dell'apertura potrà essere realizzata prevedendo il posizionamento di un architrave dimensionato per i carichi verticali e non soggetto a denuncia. Per questo nel compilare il modulo dell'istanza alla sezione M, ho barrato su "no" nei casi di opere in conglomerato cementizio e opere soggette a denuncia.

Il Comune inviandomi una comunicazione tramite il mude, mi dice che la pratica verrà considerata d'ufficio come semplice Comunicazione asseverata e archiviata senza verifica di conformità. Mi hanno poi spiegato al telefono che il motivo è la mancanza di opere strutturali e che se l'ing. ha valutato che l'intervento non necessita di denuncia, allora non è un'opera strutturale perché tutte le opere strutturali vanno denunciate.

Forse avrei dovuto allegare il modello 8 di fattibilità strutturale compilato dall'ing. con una relazione tecnica che spiegava quanto scritto sopra, ma adesso non mi permettono più di integrarlo. Posso solo ripresentare una nuova Scia dichiarando l'intervento come opera strutturale con denuncia, anche se l'ing. dice che non ne necessita.

I committenti hanno già acquistato direttamente, senza passare dall'impresa, dei materiali che rientrano nell'agevolazione iva al 10% perché coscienti di avere un titolo edilizio che lo permetteva.

Avendo il comune declassato la pratica edilizia da scia a cila, i committenti perdono questo diritto. Motivo per il quale vorrei principalmente risolvere la questione, perché secondo me si tratta di una ristrutturazione edilizia, a maggior ragione per la presenza di un intervento, anche se minimo, strutturale. Come potrei risolvere la questione?

Quali sono allora gli interventi che rientrano in una ristrutturazione edilizia?

A cosa fa esattamente riferimento il D.P.R. n. 380 del 2001 nella definizione di ristrutturazione edilizia "un insieme sistematico di opere che possono portare ad un

organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti."?

Avendo rifatto da zero tutti gli impianti e avendo sostituito praticamente tutto all'interno dell'alloggio, rientriamo in questa casistica? si tratta di un "insieme sistematico di opere"?

Una circolare della regione Piemonte, la n.5/SG/URB del 27 aprile del 1984, anche se abbondantemente superata, sviscera gli interventi edilizi e a proposito della manutenzione straordinaria riguardo ai tramezzi e alle aperture interne: "realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare."

Avendo modificato le destinazioni d'uso dei vari ambienti, quel che era camera è diventata cucina e viceversa, ho modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare?

Anche dalla tabella A del decreto scia 2 alla voce ristrutturazione edilizia leggera si fa riferimento ad opere che mi sembra riguardino questo caso.

Esistono dei supporti normativi o degli studi più schematici e che meglio possano descrivere i vari interventi edilizi e a quale titolo edilizio devono far riferimento?

In attesa di gentile riscontro porgo distinti saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

per la classificazione della tipologia di intervento, occorre fare riferimento alle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, mentre la fattibilità dell'intervento è subordinata alla verifica delle norme di attuazione del PRG, compreso l'Allegato A trattandosi di intervento in centro storico.

Dalla descrizione delle opere in oggetto l'intervento parrebbe configurarsi come manutenzione straordinaria (indipendentemente dalla realizzazione o meno di interventi strutturali). La variazione di destinazione d'uso indicata nel quesito risulta essere una semplice modifica di assetto distributivo, in quanto il cambio di destinazione si configura solo tra le diverse categorie indicate nell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda l'accesso alle detrazioni o ad acquisto con iva ridotta, purtroppo la questione è atavica, in quanto l'Agenzia delle Entrate non adotta la stessa definizione degli interventi del D.P.R. 380/2001.

L'applicazione della riduzione dell'aliquota IVA al 10% per l'acquisto di beni, direttamente dal Committente, è prevista solo per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni. (art. 1.3. della Guida ristrutturazioni edilizie dell'Agenzia delle Entrate, ed. luglio 2019).

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 7 gennaio 2020

Quesito 120

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VELUX

QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una pratica comunale per un inizio lavori, per un appartamento mansardato privato in condominio, per la REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VELUX. I quesiti sono tre:- tipo di pratica mude da presentare CILA o SCIA;

- tipologia di intervento da selezionare in modulistica mude se la pratica ricade come CILA;
- nulla osta obbligatorio da parte del condominio.

Grazie Cordialità.

RISPOSTA

Cara/o collega,

è necessario innanzitutto verificare quali siano gli interventi ammissibili consultando le norme di attuazione del PRG, con particolare riferimento alla destinazione d'uso attuale del sottotetto.

Le informazioni contenute nel quesito non permettono di contestualizzare la tipologia di intervento previsto.

L'inserimento di un nuovo lucernario si configura come ristrutturazione, in quanto si interviene su fronte esterno verso spazio pubblico. Di conseguenza, l'istanza appropriata non è la CILA, ma tendenzialmente la SCIA (art. 23, dpr 380/2001)

In alcuni casi, l'apertura di un lucernario è riconducibile ad un intervento di risanamento conservativo, pertanto realizzabile mediante SCIA ordinaria (art. 22, dpr 380/2001)

Il nullaosta del condominio è necessario.

Occorre controllare il regolamento condominiale che potrebbe non prevedere questo intervento. Alcune sentenze della cassazione sostengono che non sia necessaria l'approvazione dell'assemblea condominiale. In realtà, le facciate sono una parte comune. Per evitare questioni si consiglia di richiedere il parere all'assemblea condominiale.

È importante altresì verificare la natura dell'intervento, ossia se si tratti di recupero del sottotetto oppure se il locale sottostante sia già licenziato come abitativo.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie