

INDICE

A) Attività Edilizia Libera (AEL)

<u>Anagrafica</u>	007
<u>Attività edilizia libera</u>	133
<u>Conformità</u>	014
<u>Fine lavori</u>	021
<u>Gazebo</u>	018
<u>Guaina tetto</u>	102
<u>Pannelli fotovoltaici</u>	090
<u>Tetto</u>	017

B) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

<u>Accorpamento</u>	092
<u>Aero illuminazione</u>	027
<u>As built - Responsabilità progettista nella CILA</u>	042
<u>Asseverazione</u>	031
<u>Cambio d'uso</u>	035
<u>Cambio destinazione d'uso</u>	080
<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</u>	097
<u>Cila</u>	099
<u>Cila</u>	150
<u>Cila</u>	106
<u>Cila</u>	110
<u>Cila</u>	134
<u>Cila</u>	136
<u>Cila e difformità</u>	152
<u>Cila – fine lavori</u>	085
<u>Cila – fine lavori</u>	086
<u>CILA per opere interne</u>	067
<u>Cila – fine lavori</u>	094
<u>Cila – fine lavori</u>	153
<u>Cila – variazioni</u>	111
<u>Cila fisco e sicurezza</u>	117
<u>Cila Centrale Termica</u>	118
<u>Figura DL nelle CILA</u>	046
<u>Fine lavori CILA</u>	032
<u>Fine lavori CILA</u>	036
<u>Fine lavori CILA</u>	138

<u>Finestra</u>	019
<u>Frazionamento</u>	010
<u>Incarico</u>	100
<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>Veranda</u>	124
<u>Veranda</u>	156

C) Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA) / Denuncia di Inizio Attività (DIA)

<u>Abuso su segnalazione certificata di inizio attività</u>	045
<u>Dia – fine lavori</u>	101
<u>Diniego SCIA – Soppalco</u>	068
<u>Frazionamento</u>	108
<u>Mancata fine lavori DIA</u>	053
<u>Perizia</u>	029
<u>Scia</u>	144
<u>Scia</u>	157
<u>Scia</u>	104
<u>Scia per foro solaio</u>	125
<u>Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al PDC</u>	140
<u>Scia – fine lavori</u>	087
<u>Scia – fine lavori</u>	096
<u>Subentro professionista come direttore lavori</u>	048
<u>Scia strutture</u>	119
<u>Velux</u>	120

D) Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA art. 23 DPR 380/2001 e s.m.i.)

<u>Accorpamento</u>	015
<u>Barriere architettoniche</u>	006
<u>Cambio destinazione d'uso</u>	040
<u>Cambio d'uso con opere</u>	022
<u>Finestra</u>	019
<u>Palestra</u>	003
<u>Recupero sottotetto</u>	033
<u>Soppalco</u>	011

<u>Sottotetto</u>	012
<u>Terrazzo</u>	005
<u>Zona Urbana Storico Ambientale</u>	001

E) Permesso di Costruire (PdC)

<u>Collina</u>	008
<u>Distanza fabbricati</u>	025
<u>D.L. – subentro</u>	126
<u>Interruzione lavori</u>	016
<u>Subentro</u>	082
<u>Subentro</u>	083
<u>Terrazzo</u>	005
<u>Zona Urbana Storico Ambientale</u>	001

F) Agibilità

<u>Agibilità</u>	043
<u>Agibilità a seguito di intervento di ampliamento “una tantum”</u>	057
<u>Agibilità sottotetto</u>	064
<u>Conformità</u>	155
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	079
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	112
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	116
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	128
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità – certificazioni</u>	121
<u>Segnalazione Certificata di Agibilità - Verifica conformità</u>	123

G) Zone sottoposte a vincolo Dlgs 42/2004 o Centro Storico

<u>Autorizzazione paesaggistica in fase di approvazione PEC</u>	054
<u>Autorizzazione paesaggistica</u>	074
<u>Competenze</u>	093
<u>Vincoli centro storico</u>	154

H) Sanatoria (artt. 34-36-37) / Condonò

<u>Condonò</u>	009
<u>Condonò</u>	030
<u>Condonò</u>	130
<u>Conformità</u>	014
<u>Difformità</u>	098
<u>Difformità</u>	107
<u>Opere abusive di accorpamento di due unità immobiliari</u>	058
<u>Recupero sottotetto</u>	038
<u>Sanatoria</u>	088

<u>Sanatoria</u>	089
<u>Sanatoria</u>	090
<u>Sanatoria</u>	127
<u>Sanatoria</u>	137
<u>Sanatoria</u>	142
<u>Soprintendenza</u>	000
<u>Sottotetto</u>	012
<u>Tolleranze e doppia conformità</u>	051

I) Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ACP)

<u>Competenze Paesaggista</u>	132
<u>Paesaggistica</u>	160
<u>Sanzione compatibilità paesaggistica</u>	034
<u>Vigilanza edilizia e conformità paesaggistica</u>	052

J) Varie

<u>Accesso agli atti</u>	141
<u>Accesso agli atti</u>	143
<u>Adeguamento altezza parapetti per man. straordinaria condominio</u>	059
<u>Adempimenti per installazione di dehors</u>	062
<u>Adempimenti per installazione di linea vita</u>	060
<u>Agevolazioni fiscali</u>	147
<u>Ampliamento</u>	084
<u>Banca dati per rilascio certificati ipotecari</u>	055
<u>Cambio d'uso</u>	073
<u>Cambio di destinazione di uso da laboratorio e magazzino a palestra</u>	004
<u>Cambio di destinazione di uso terreno agricolo</u>	061
<u>Cambio destinazione d'uso</u>	103
<u>Cappotto termico</u>	145
<u>Cappotto termico</u>	158
<u>Catasto</u>	041
<u>Catasto</u>	114
<u>Catasto - Difformità</u>	075
<u>Collaudo statico</u>	024
<u>Condominio</u>	023
<u>Condominio</u>	139
<u>Dehors</u>	135
<u>Detrazioni</u>	129
<u>Dimissione del Direttore Lavori</u>	069
<u>Dichiarazione di conformità impianti</u>	070
<u>Edificio aperto al pubblico</u>	159

<u>Energetica</u>	149
<u>Fusione catastale unità immobiliari</u>	063
<u>Impresa lavori – Lavori in economia</u>	077
<u>Interruzione lavori</u>	065
<u>Intervento strutturale locale – Collaudo statico</u>	066
<u>Invio Posta Elettronica Certificata per sanatoria</u>	037
<u>Linea Vita</u>	105
<u>LL.PP. affidamento e gara</u>	078
<u>Oneri contesi fra diversi comuni</u>	109
<u>Notifica preliminare MUDE</u>	131
<u>Pertinenza box – Legge 122/1989</u>	076
<u>Parere di massima – procedura</u>	122
<u>Pertinenzialità del box</u>	002
<u>Piano edilizio convenzionato</u>	146
<u>Ricerche archivio pratiche edilizie, pratiche c.a.</u>	050
<u>Richiesta integrazioni pratiche</u>	115
<u>Sisma Bonus</u>	095
<u>Spettacolo</u>	020
<u>Spresal per lavori su edificio tutelato ai sensi D.Lgs. 42/04</u>	049
<u>Studio di fattibilità</u>	151
<u>Studio Medico</u>	081
<u>Strutture</u>	091
<u>Variazione catastale</u>	148

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SOPRINTENDENZA

QUESITO

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

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

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

considerato che:

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

Possiamo rispondere quanto segue:

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

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

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

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

I pareri della soprintendenza e del comune, sono vincolanti, ciascuno per la propria sfera di competenza, anche in merito ad eventuali deroghe.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 10 marzo 2017

Quesito 001

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE

QUESITO

Richiesta di consulenza relativa alle procedure edilizie per ristrutturazione di edilizia privata all'interno di un edificio caratterizzante il tessuto storico in Zona urbana storico-ambientale.

RISPOSTA

Cara/o collega,

considerati gli elementi a disposizione nel quesito giunto alla nostra attenzione, possiamo fornire alcune indicazioni di carattere generale.

La cartografia del PRG fornisce le indicazioni per eventuali vincoli che riguardino l'edificio interessato dall'intervento. Le NTA del PRG indicano gli interventi possibili in base alla zona e al tipo di vincolo (es. PRGC Città di Torino, Art. 11: Zone urbane storico ambientali).

La PARTE I del DPR 380/01 e s.m.i. descrive le diverse tipologie di intervento edilizio e di titoli abilitativi. In particolare la TABELLA A (allegata al D.lgs. 222/2016) effettua una ricognizione più dettagliata degli interventi edilizi, specificando i relativi regimi amministrativi.

L'istanza può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia anche contestualmente alle eventuali richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari. Lo sportello (come da decreto) fornisce la necessaria consulenza in merito all'istruttoria. Si specifica, che qualora l'immobile oggetto di intervento fosse sottoposto a vincoli culturali o paesaggistici (D.lgs. 42/2004), in relazione alla tipologia del vincolo e all'entità delle opere, potrebbe essere utile acquisire preventivamente il parere della soprintendenza e/o autorizzazione paesaggistica: l'efficacia del titolo abilitativo sarà pertanto subordinata al preventivo rilascio del parere o autorizzazione richiesti.

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune ed eventualmente a quelli della Soprintendenza. I pareri della soprintendenza e del comune, sono vincolanti, ciascuno per la propria sfera di competenza, anche in merito ad eventuali deroghe.

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

Buon Lavoro

Gruppo consulenza procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 17 marzo 2017

Quesito 002

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

BOX PERTINENZIALE

QUESITO

Buongiorno,
vorrei sapere se una società semplice può acquistare un box per renderlo pertinenziale a un alloggio di cui è proprietaria e in cui ha la residenza il legale rappresentante della società stessa.
Grazie.
Distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

dagli elementi forniti nella compilazione del quesito si evince che la questione riguardi altri aspetti, oltre a quello procedurale edilizio, (es. fiscale, economico, giuridico, etc.), che richiedono di fare riferimento a tecnici dei rispettivi settori.

La nozione di pertinenza è espressa nel Codice Civile, all'art.817. In linea generale la possibilità di rendere un bene pertinenziale rispetto ad un altro è legata in primo luogo alle caratteristiche dei medesimi, che si mettono in relazione attraverso un atto formale. Per la costituzione del vincolo pertinenziale, la proprietà della cosa principale e della pertinenza debbono coincidere nel medesimo soggetto.

Dal punto di vista catastale, la pertinenzialità può riferirsi ad unità ricomprese fra le categorie catastali C/2 C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna categoria.

Relativamente all'aspetto della titolarità: il legale rappresentante di una società può presentare istanze edilizie (ma anche variazioni catastali) relative ad un immobile di proprietà della stessa.

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 20 marzo 2017

Quesito 003

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PALESTRA

QUESITO

Buongiorno, vorrei sapere quale è l'iter, le procedure e le opere di adeguamento minime per la trasformazione di un fabbricato, ora a destinazione mista, laboratorio più magazzino sito in Torino di costruzione novecentesca, in palestra; ovviamente a patto che ciò sia ammesso dalle norme di PRG?

ps. l'attività di palestra è sempre ammessa nei locali laboratorio (C/3)?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la cartografia del PRG fornisce le indicazioni per eventuali vincoli che riguardino l'edificio. Le NTA del PRG indicano conseguentemente gli interventi possibili in base alla zona e le destinazioni d'uso ammesse. Premettendo quindi la necessaria verifica, dal quesito si intuisce che l'ultimo stato autorizzato sia riconducibile (sotto il profilo urbanistico) alla categoria "artigianato/industria". L'attività di "palestra" è afferente, invece, alla categoria "terziario" (salve diverse disposizioni del PRG); si configura come un cambio d'uso tra categorie funzionali. Se a questo si aggiungeranno verosimilmente opere edilizie, il titolo abilitativo sarà la SCIA (se fuori dal centro storico) o la SCIA in alternativa a Permesso di Costruire, ai sensi della L.R.19/99 e del D.lgs. 222/2016.

La PARTE I del DPR 380/01 e s.m.i. descrive le diverse tipologie di intervento edilizio e di titoli abilitativi. In particolare la tabella "A" (allegata al D.lgs. 222/2016) effettua una ricognizione più dettagliata degli interventi, specificando i relativi regimi amministrativi. L'istanza può essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, anche contestualmente alle eventuali richieste di autorizzazioni o atti di assenso necessari. Si specifica che in questo caso, siccome la Palestra è un'attività "non-residenziale" l'istanza dovrà essere inoltrata tramite SUAP.

Per quanto riguarda la categoria catastale, dipendentemente dalla destinazione, potrebbe essere C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – senza fini di lucro), oppure D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fini di lucro)

Sarà in ogni caso opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento. Lo sportello (come da decreto DLGS 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, 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, 20 marzo 2017

Quesito 005

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SUL TERRAZZO

QUESITO

Comune di Grugliasco.

Un committente vorrebbe arretrare il muro perimetrale di una camera all'ultimo piano di uno stabile di 3 pft (sottotetto residenziale) per realizzare un terrazzo.

Che tipo di procedura devo seguire?

Ci sarà una riduzione della sul? comporta qualche accorgimento particolare?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e del d.lgs. n. 222/2016 l'intervento, che prevede modifiche di volume e di prospetto dell'edificio può essere eseguito con una S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire.

Vista la tipologia di intervento è necessario verificare se le norme tecniche di attuazione del piano regolatore, relative all'area ove insiste l'edificio, lo consentono.

La parte destinata a terrazzo non costituirà aumento della superficie utile lorda, per questo motivo, non configurandosi come un intervento che produce aumento del carico insediativo (salvo diversa disposizione comunale), non sarà soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Sarà comunque necessario versare la quota parte di Contributo relativa al Costo di costruzione (in relazione al costo documentato dell'intervento).

Nel caso di edificio condominiale è necessario ottenere l'assenso alla realizzazione con verbale di assemblea condominiale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

BARRIERE ARCHITETTONICHE

QUESITO

Buongiorno, ho presentato una Dia per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale. L'alloggio si trova al piano rialzato e per soddisfare il requisito di accessibilità richiesto dalla legge 13/89, ho proposto un montascale mobile a cingoli atto all'abbattimento delle barriere architettoniche. La pratica è stata bocciata in quanto l'intervento non risulta conforme a quanto prescritto dalla legge, poiché la proposta non consente l'accessibilità alla nuova unità immobiliare in autonomia. L'accesso al locale commerciale come da prescrizione normativa poteva avvenire mediante il "servoscala" mobile, salvaguardando l'estetica dell'androne del fabbricato e lo stato dei luoghi della scala condominiale che è rivestita con lastre di marmo, conservando il mancorrente correttamente installato nel solo lato della scala disponibile. A vostro giudizio nel 2017 non c'è nessuna possibilità che tale soluzione (tecnologicamente all'avanguardia, più economica e meno invasiva per le parti comuni del condominio) possa essere accettata dagli ordini competenti?!

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

le perplessità dell'ufficio in merito al fatto che si possa accettare qualcosa che l'utente non potrà utilizzare da solo, si presume siano legate alla necessità della scelta di strumenti che assicurino l'utilizzo in autonomia. Le eventuali deroghe sono indicate dalla normativa vigente.

Si ritiene pertanto che, qualora il progettista:

- possa dimostrare di aver diritto alla deroga alla realizzazione di strutture fruibili in modo non diretto ed immediato da parte del disabile (Deroga per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici Articolo 7. 5. D.M. 14 giugno 1989 n° 236 Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici);
- possa dimostrare di aver messo in atto tutte le accortezze possibili per l'Accesso con dispositivi provvisori e relativo servizio di assistenza, come ad esempio la predisposizione di un sistema di chiamata, posto in luogo idoneo, accompagnati dall'impegno formale alla presenza di un servizio di assistenza tale da consentire il

superamento, con sufficiente comodità e in sicurezza, delle barriere architettoniche residue alla fruizione dell'attività. (un buon esempio potrebbe essere il regolamento del

Comune di Torino

(http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2009/All_1_DeIcc08_06681_038_linee_guida.pdf);

- possa dimostrare che il modello prescelto assicuri la possibilità di essere utilizzato in autonomia, attraverso presentazione di idonea scheda tecnica, etc.;

allora potrebbe contestare con efficacia il rilievo mosso dagli uffici competenti.

L'incontro con un tecnico, dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di riferimento, è sicuramente il momento più appropriato per i chiarimenti del caso.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Mercoledì, 22 marzo 2017

Quesito 007

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ANAGRAFICA

QUESITO

Buongiorno,

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

Grazie per una vostra risposta

RISPOSTA

Cara/o collega,

in questi casi, trattandosi di errori considerabili "refusi" e dando per scontato che gli altri elaborati presentati siano corretti, è necessario presentare un'istanza di integrazione.

Tale integrazione deve essere inoltrata attraverso la piattaforma MUDE, specificando dettagliatamente la tipologia di errore da correggere. Ciò al fine di scongiurare il rischio di annullamento della pratica, che comporterebbe la necessità di una nuova istanza, questa volta in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Giovedì, 23 marzo 2017

Quesito 008

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLINA

QUESITO

vorrei avere informazioni sulle pratiche da presentare per un box interrato in zona collinare nel comune di Torino più precisamente in zona a verde privato con preesistenze edilizia (ZVPPE) ART 17 NTA

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/01 s.m.i., la costruzione di manufatti edilizi interrati si configura come un intervento di nuova costruzione, ed è soggetta al preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

Si specifica, tuttavia, che nel caso in cui l'opera in progetto risulti "pertinenziale", l'intervento si configura come "nuova costruzione", solo se comporta la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale (ovvero se le NTA del Piano Regolatore Generale, in relazione alla zonizzazione e al pregio paesaggistico dell'area, lo qualificano come "nuova costruzione").

Si ricorda, inoltre, che sebbene le autorimesse non costituiscano superficie utile lorda, e quindi non comportino un aumento del carico antropico, potrebbero essere comunque soggette al pagamento della quota parte di Contributo relativa agli Oneri di urbanizzazione primaria: per questo motivo è opportuno fare riferimento allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di riferimento per la predisposizione della pratica.

Dovrà essere verificata infine la necessità di autorizzazione paesaggistica, in virtù della pur modesta alterazione dello stato dei luoghi.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 31 marzo 2017

Quesito 009

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDONO

QUESITO

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

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

...

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



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'Agenzia 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'Agenzia 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)



Mercoledì, 11 aprile 2017

Quesito 011

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SOPPALCO

QUESITO

Caro gruppo procedure, sono in ambasce.

Una pratica che seguivo, nata con due soli intestatari in quanto, uno era il promotore immobiliare che aveva acquistato l'intero immobile ed una era la prima proprietaria che aveva acquistato uno dei 4 magazzini che nella Dia prima e Scia dopo con la variante, si stavano trasformando in abitabili.

Durante il lungo iter di realizzazione dei lavori, presentazione di nuova variante per la realizzazione di un soppalco all'interno di un'altra UI, è subentrato anche un nuovo proprietario, quello del soppalco.

La variante pertanto è stata presentata, ed autorizzata, introducendo anche quest'ulteriore nominativo.

Per ottenere l'autorizzazione il comune mi ha fatto compilare anche il Mod. 8 a firma dell'ingegnere che ha dimensionato il soppalco e che ne ha poi seguito la realizzazione. Dopo lunghi mesi di ricerche delle documentazioni necessarie si è presentata l'ultimazione lavori e la Scia per la richiesta di abitabilità.

Mi arriva dopo un mese la negazione della Scia perchè non è stata depositata la pratica strutturale.

Ho parlato con l'istruttore (geom. Imprescia) il suo superiore (geom. Scavo) e il dirigente del settore edilizio (arch. Bolognesi). Ho chiesto di poter integrare la pratica e mi dicono che oramai parte la segnalazione, devo aspettare che la Regione faccia il sopralluogo, mi dia la sanzione e la prescrizione, ci sarà la segnalazione alla Procura.

Vorrei sapere se:

- 1) posso ripresentare la SCIA per le altre 3 UI esenti dal problema?
- 2) posso presentare lo stesso la pratica strutturale, tardiva, come ravvedimento operoso e dimostrarne la buona volontà?
- 3) tale pratica strutturale è un fatto diretto fra lo strutturista e il nuovo proprietario che dovrebbe lasciarmi indenne gli altri proprietari e soprattutto me, non strutturista, che pensavo fosse finita con la presentazione del modello 8?

mi date un parere per favore?

Grazie

Da piangere.

INTEGRAZIONE AL QUESITO

provando a rimettere on line una richiesta di abitabilità parziale almeno per le altre 3 UI, ho scoperto che non mi prendeva la pratica in quanto non risultavano chiusi i lavori.

Devo presumere pertanto che non sia stata accettata neanche la fine lavori mancando la pratica di deposito delle strutture.

Quindi procederò così:

- 1) deposito urgentemente le strutture che tanto la pratica risulta aperta
 - 2) inoltro lettera di chiarimento con indicate le azioni che penso di mettere in campo al tecnico istruttore in modo che non proceda oltre visto che avevo 30 giorni per presentare eventuali annotazioni
 - 3) prossima settimana deposito collaudo struttura
 - 4) ripresento ultimazione lavori
 - 5) ripresento richiesta di agibilità
- che ne dite?

RISPOSTA

Cara/o collega,

...

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SOTTOTETTO

QUESITO

Oggetto: Fabbricato 6 p.f.t. + sottotetto, nel Comune di Torino, zona centrale; Titoli abilitativi: n. 2 concessioni edilizie del 2002 e del 2003 (non reperibili in Comune), più DIA del 2004 (quest'ultima consultabile in archivio). Fine lavori e certificato di abitabilità: dicembre 2004.

Il sottotetto viene rappresentato graficamente come una soletta piena in c.a., sia negli elaborati della DIA del 2004, sia in quelli depositati presso il Genio Civile (dove però il piano di copertura non compare nei calcoli strutturali, come se fosse quindi previsto in legno). In realtà il tetto è stato realizzato con struttura in legno. Le misure sottostruttura in legno (intradosso puntoni) corrispondono sostanzialmente a quelle previste nel progetto in c.a.

Nel 2016 abbiamo presentato una DIA per recupero del sottotetto che il cliente ha dovuto ritirare per mancata corrispondenza tra gli elaborati grafici dello stato di fatto (tetto in legno) e quelli in possesso del Comune (struttura in c.a.). Il cliente vorrebbe procedere alla regolarizzazione del tetto (da parte del condominio, dal momento che la situazione interessa l'intera copertura) e poi ripresentare la pratica di recupero del sottotetto.

I quesiti che vi rivolgiamo sono:

- 1) La regolarizzazione della difformità può essere effettuata utilizzando l'art.37 comma 4 del T.U. (riferito alle DIA)?
- 2) La sanzione sarà contenuta nelle cifre indicate nel medesimo articolo? O, dal momento che il pacchetto costituito da struttura in legno+ copertura sarà sicuramente di maggiore spessore di quello previsto (circa 20 cm in più), ci potrebbe essere contestato un aumento di volumetria? In questo caso come sarebbero calcolati oneri e sanzioni?
- 3) Essendo le misure rilevate del sottotrave di poco superiori a quelle di progetto ma contenute nel 2% (5 cm circa), è possibile indicarle corrette come da rilievo senza che ciò comporti ulteriori contestazioni di difformità (come previsto nell'art.34 comma 2-ter)?
- 4) Per questo tipo di pratica di regolarizzazione è previsto il sopralluogo dei tecnici? Nel caso occorre permettere l'accesso a tutti i locali interessati o è sufficiente renderne disponibile uno campione, trattandosi di locali tutti uguali?

5) La regolarizzazione della difformità non preclude il successivo utilizzo della legge per il recupero dei sottotetti?

RISPOSTA

Cara/o collega,

partendo dal presupposto che le opere possano essere sanabili, in questi casi si può, di norma, procedere con una regolarizzazione tramite sanatoria, come indicato nell'articolo citato (riferito al DPR 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Per quanto riguarda la sanzione, come riporta il medesimo articolo: *"... la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*. È necessario fare riferimento ai tecnici comunali, che potranno fornire i chiarimenti necessari (anche in merito ad eventuali sopralluoghi, difformità o tolleranze ammesse).

Per quanto riguarda gli aumenti di spessore, se questi sono dovuti a migliorie dal punto di vista energetico i riferimenti sono contenuti nell'Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio della Città di Torino. È in ogni caso necessaria la consultazione delle tavole del PRG con le relative NTA (se l'edificio ricade nella ZUCS, occorre fare riferimento all'allegato A delle NUEA), nonché la verifica di eventuali vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

In merito al recupero a fini abitativi del sottotetto, la Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998 (modificata da l.r. 20/2009, l.r. 01/2011, l.r. 03/2015, l.r. 16/2016), all'art. 1 comma 3 specifica: *"Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012"*

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



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 smi, 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)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONFORMITÀ

QUESITO

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

INTEGRAZIONE

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso'.

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

Anche in questi casi, come disposto dal comma 4: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità), il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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

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

Considerate le differenze fra le modalità di calcolo di oblazioni o sanzioni, in relazione al regime amministrativo, sarà opportuno fare riferimento ai tecnici del settore edilizia privata del comune di riferimento.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ACCORPAMENTO

QUESITO

oggetto: accorpamento di due unità immobiliari mediante demolizione di tramezzo per formare nuova apertura e contestuale cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza nel comune di Torino quale procedura devo svolgere?

1) E' corretto presentare una SCIA indicando nella descrizione sintetica dell'intervento "Accorpamento di due unità immobiliari con mutamento di destinazione d'uso con passaggio fra categorie art. 8 LR 19/1999 di U.I. < 700 mc" e nell'elenco delle opere selezionare ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI?

2) E' corretto che sotto i 700 mc non ci sono oneri?

RISPOSTA

Cara/o collega,

il presupposto iniziale (la cui sottolineatura potrebbe risultare superflua) è che il cambio d'uso e le opere edilizie previste debbano essere ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune interessato.

Ai sensi del DPR 380/2001, per l'intervento in oggetto (a quanto si deduce dal quesito), le possibilità sono: "SCIA" (art.22, comma 1), nel caso di edificio al di fuori della zona omogenea A (D.I. 1444/68); "P.d.C." o "SCIA in alternativa a P.d.C." (art.23 comma 1), nel caso di edificio all'interno della zona omogenea A (D.I. 1444/68).

L'articolo 48 della L.R.56/77 (tutela ed uso del suolo) e s.m.i, nel dettagliare casi particolari, indica al comma 1: " ... Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, 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". Il medesimo articolo specifica inoltre al comma 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"

Nel caso in esame, nel complesso dell'intervento descritto, le opere edili superano quelle di cui all'articolo 48 della l.r. 56/77 smi, pertanto l'intervento sarà oneroso.

Sarà necessario comunque fare riferimento allo Sportello Unico dell'Edilizia, del comune in cui sono site le U.I. in oggetto, per valutare eventuali ulteriori specificazioni.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

INTERRUZIONE LAVORI

QUESITO

Permesso di costruire scaduto dopo aver usufruito anche della proroga; il committente non è nelle condizioni (problematiche economiche) di poter depositare la Chiusura dei Lavori e la d.l. non può inviare la Segnalazione di Abitabilità (lavori non completamente completati). Il progettista e d.l. che responsabilità hanno quando i titoli autorizzativi sono scaduti e che tipo di procedura eventualmente deve avviare nei confronti della committenza e della pubblica amministrazione?
Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il Capo II del Testo Unico dell'edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380), che definisce il Permesso di Costruire, all'art.15 fa riferimento ad efficacia temporale e decadenza. Esso recita: "*Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.*". Prosegue poi: "*Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga ...*". Sempre lo stesso articolo indica: "*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*"

Nel caso in questione, se sono decorsi tutti i termini (compresi quelli della proroga), essendo decaduto il P.d.C. per la parte non eseguita, il Direttore Lavori redigerà un'attestazione di Fine Lavori Parziale (verbale di consistenza lavori) alla decorrenza della validità del Permesso (comprensiva della proroga), da consegnare al committente e al SUE.

Se la parte realizzata ne presenta le caratteristiche, si potrà provvedere ad una SCIA per agibilità parziale.

Le opere eventualmente realizzate oltre i termini, risulteranno abusive. Nel caso in cui ve ne siano i presupposti, si potrà provvedere ad una sanatoria a termini di legge.

Per la parte di opere autorizzata ma non realizzata, i lavori potranno essere ultimati a seguito della presentazione di nuova istanza, riferita ad un regime amministrativo appropriato.

La quota parte del contributo di costruzione legata alle opere non realizzate, potrà essere oggetto di istanza rimborso.

Un colloquio con il tecnico comunale di riferimento, potrà essere di aiuto, entrando nel merito del provvedimento in oggetto.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

TETTO

QUESITO

Buongiorno,

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

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 22 maggio 2017

Quesito 018

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

GAZEBO

QUESITO

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

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Eventuali ulteriori verifiche utili:

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



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, 31 maggio 2017

Quesito 020

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SPETTACOLO

QUESITO

Locale adibito a pubblico spettacolo per proiezioni cinematografiche.

Si richiede di ristrutturarlo ed all'interno dello stesso si terranno attività di scuola di circo. (ex cinema Alexandra ora Cirko Vertigo). La struttura è inserita nel piano terra/interrato di un condominio.

1) Occorre richiedere una variazione d'uso? direi di no in quanto tutte e due sono categorie di pubblico spettacolo

2) occorre farsi dare autorizzazione dal condominio anche se le opere sostanzialmente verranno realizzate all'interno dei locali di proprietà?

3) può un condomino contrario impedire la trasformazione?

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

quando la destinazione d'uso è di pubblico spettacolo le attività teatrali o circensi sono ammesse al fine della sola serata rappresentativa (durata 2/3/4 ore?)

Diversamente è nel caso in cui si utilizzi il luogo anche come preparazione fisica dei circensi, e a maggior ragione se esiste anche il lucro per cui il luogo diventa anche un "luogo di lavoro", se sì, in questo caso occorre la richiesta di visita preliminare ai luoghi da parte dello Spresal (se in Torino Asl 1)

Premesso questo comunque occorre dare lettura al regolamento di condominio e verificarne l'eventuale divieto.

Il condomino contrario può impedirne la trasformazione se la stessa è vietata dal regolamento in modo palese, altrimenti non può.

Tenete conto che se il regolamento condominiale lo vieta, fatta la legge trovato l'inganno, si può sempre applicare la legge 383/2000 art 32 comma 4 e se è associazione di lucro la si trasforma in non lucro abbattendo a zero incassi e spese.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI

QUESITO

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 17 luglio 2017

Quesito 022

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO CON OPERE

QUESITO

Buongiorno

per una DIA per cambio di destinazione d'uso con opere edili (da negozio ad abitazione), dopo la dichiarazione di fine lavori/collaudato della DIA è necessario presentare anche la Dichiarazione Certificata di Agibilità? Oppure essendo i locali già dotati di precedente Certificato di Agibilità non risulta necessario procedere al suo rinnovo?

Grazie, attendo riscontro.

RISPOSTA

Cara/o collega,

tenuto conto che l'agibilità attesta le condizioni oggettive di sicurezza dell'edificio, dopo l'entrata in vigore del d.lgs. 222/2016, tale attestazione avviene mediante "segnalazione certificata" - non viene più rilasciato un provvedimento.

Se sono stati eseguiti interventi che incidano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, etc., ai sensi dell'art. 24 c.1 del TUE, nei casi di cui al c.2, la risposta è "sì". Tuttavia la norma non prevede la cogenza e a volte occorre dichiarare regolarità e conformità normative per altre parti dell'edificio. È pertanto opportuno verificare le circostanze che rendano necessaria la presentazione della SCIA (esempio: non vi è un obbligo legato alla vendita). In alcuni casi la prestazione per verifiche e documentazioni da produrre può anche essere più onerosa della DIA che ha legittimato le opere.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDOMINIO

QUESITO

Buongiorno

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

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

Come posso rispondere a questo quesito?

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1123, le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza,

sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (salvo diversa convenzione stabilita a maggioranza dai condomini). Se si tratta di parte comune dovrà essere allegata all'istanza edilizia l'autorizzazione condominiale a procedere con l'intervento.

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Martedì, 19 settembre 2017

Quesito 024

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLAUDO

QUESITO

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

Riferimenti

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

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

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

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

Le strutture di limitata importanza strutturale quali:

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

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

Intervento in Torino, quartiere Lucento.

Resto a disposizione e ringrazio per la disponibilità.

Cordiali Saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il quesito posto riguarda una tematica ricorrente, stante ad oggi, dal punto di vista normativo e regolamentare, una non precisa definizione di quali possano essere gli interventi per cui non sussiste l'obbligo del collaudo statico, come richiamato dal DPR n. 380, art 67 s.m.i., che a sua volta fa riferimento all'art. 53 riportato sotto:

Art. 53 (L) - Definizioni

1. Ai fini del presente testo unico si considerano:

a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;

b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;

c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Il parag. 9.1 delle NTC 2008 riporta: "*Il collaudo statico riguarda il giudizio sul comportamento e le prestazioni delle parti dell'opera che svolgono funzione portante.*"

La Circolare 617/2009 a tal proposito specifica che *le finalità del collaudo statico vengono estese a tutte le parti strutturali delle opere, indipendentemente dal sistema costruttivo adottato e dal materiale impiegato.* Dunque non solo alle tipologie strutturali definiti dall'art. 53 citato.

L'art. 67 del DPR puntualizza "*Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico*".

Quindi il requisito fondamentale per l'espletamento del collaudo statico riguarda la sicurezza della pubblica incolumità.

Senza troppo entrare nel merito delle discussioni sul concetto giuridico del termine "pubblica incolumità" (ma la privata incolumità non deve essere ugualmente tutelata?), si rileva che qualsiasi tipo di struttura con qualsiasi tipologia di materiale, deve garantire la sicurezza di persone e di cose.

Alcune regioni, come la Toscana ma anche come l'Emilia Romagna che presentano i territori classificati sismici, hanno individuato da tempo, quegli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, (delibera n. 121 del 1° febbraio 2010 Giunta regionale dell'Emilia Romagna), per i quali non sono richiesti gli adempimenti collegati agli altri interventi strutturali (deposito progetto strutturale c/o Genio Civile, struttura ultimata, collaudo statico, ecc.), compreso quelli sugli edifici esistenti quali:

- Tettoie aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente £ 0,5 kN/m² di altezza ≤ 3 m aventi superficie coperta £ 10 m²;

- Pensiline, con aggetto $\leq 1,20$ m, aventi superficie coperta ≤ 6 m² realizzate con strutture (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq 0,5$ kN/m²;
- Pergolati di altezza ≤ 3 m e superficie ≤ 20 m², realizzati con strutture (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1) $\leq 0,25$ kN/m²;
- Chiusure di logge con infissi di altezza ≤ 3 m dal piano di calpestio.

Mancando disposizioni nazionali (ed anche regionali) in materia, per quanto concerne l'intervento oggetto del quesito, ossia la realizzazione di una tettoia in legno coperta in polycarbonato posizionata su una terrazza esistente, ed ancorata alla facciata ed alla terrazza della quale purtroppo non si dispone di dati progettuali, di particolari esecutivi, schemi di vincoli ecc., si è del **seguinte parere**:

Il cap. 8.4 "Classificazione degli interventi" delle NTC 2008, dice chiaramente che gli interventi di adeguamento sismico e di miglioramento, devono essere sottoposti al collaudo statico, mentre non sono sottoposti a tale adempimento, gli *"interventi di riparazione o interventi locali che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti"*.

Ora la tettoia in questione per non essere sottoposta a collaudo statico deve rientrare nella logica suddetta ed essere poco incidente sulla sottostante struttura, costituita nella fattispecie da un lastrico solare o da un terrazzo, che si suppone agibile. Sicuramente come parametro di riferimento, può essere considerato un peso complessivo (peso proprio+permanente portato), non superiore a 50 kg/mq, che la stessa sia ancorata alla sottostante struttura, ma in maniera removibile, sì da non trasmettere sollecitazioni permanenti tali da aggravare lo stato tensionale delle strutture reggenti (solaio, travi, murature, pilastri).

In alternativa si potrebbe prendere in considerazione, per ciò che riguarda l'incidenza dei carichi, quanto rilevasi dalla lett. c) del parag. 8.4.1 sempre delle NTC che recita: *"apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione"*.

Significa che l'incidenza dei carichi trasmessi alla struttura principale, dopo l'intervento in questione, non deve comportare incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%, limite oltre il quale scatta l'obbligo dell'adeguamento sismico e quindi anche del collaudo statico.

Del resto potrebbe avere poco senso, ad esempio, effettuare il collaudo di una tettoia o di una sovrastruttura (pensilina, mensola, copertura, ecc.), senza che siano state verificate le condizioni di sicurezza della struttura o parti di struttura che la devono sostenere.

Nulla toglie però, a parere sia del committente e sia del progettista/direttore dei lavori, procedere al collaudo statico od anche ad una certificazione di idoneità statica per

interventi come sopra descritti o similari, in presenza, ad esempio, di azioni esterne particolarmente incidenti del vento/neve o azioni antropiche.

Sperando di aver offerto validi spunti, anche in assenza dell'esame di atti progettuali (talvolta indispensabili) sia delle opere da realizzare e sia della struttura portante, si porgono cordiali saluti.

Focus strutture OAT il componente (*)

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

(*) Come si può evincere dalla firma, la risposta è stata composta dal focus strutture, coinvolto per competenza

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DISTANZA FABBRICATI

QUESITO

Dovendo progettare un ampliamento di un fabbricato esistente in zona B e facendo riferimento all'art 9 della legge 1444/68 non riesco a capire se posso applicare la distanza minima di 10 metri come descritto al comma 2 oppure se devo utilizzare come distanza minima l'altezza dell'edificio più alto fra quello in sopraelevazione e quello antistante come descritto nell'ultimo capoverso del comma 3; alla luce del fatto che esistono sentenze discordanti in merito alla questione

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che le sentenze in materia di distanze sono riferite a casistiche estremamente varie, che prevalgono le norme di PRGC e che sarebbe, comunque, opportuno esaminare lo stato dei luoghi o documentazione grafica e fotografica, si rileva quanto segue.

In primo luogo, si ritiene inderogabile la distanza tra pareti finestrate, in genere sempre richiamata dalle norme di attuazione del PRGC vigente.

Se oggettivamente esistono condizioni di incertezza sul comportamento dei confinanti, posto che è ricorrente il contenzioso, anche in presenza di permessi e titoli abilitativi rilasciati sempre "fatti salvi i diritti di terzi", è opportuno informare i confinanti stessi e ottenere liberatoria (solitamente richiesta in casi particolari e dai Comuni con strumenti urbanistici e regolamenti non adeguati con le specifiche normative sulle distanze)

Nel caso di specie, considerato che il fabbricato oggetto di ampliamento è ubicato in zona B, occorre verificare se l'altezza del fabbricato più alto (compreso quello oggetto di sopraelevazione) è inferiore o superiore a 10 metri.

Nel primo caso (altezza del fabbricato più alto inferiore a 10 metri) si applica l'art.9, comma 1, n.2 del DM 1444/1968 (fatte salve, in ogni caso le NTA, del PRGC).

Nel secondo caso (altezza del fabbricato più alto superiore a 10 metri) si applica il comma 3 del succitato art.9; pertanto, la distanza tra gli edifici (pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) dovrà essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



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)



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)



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



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



Mercoledì, 25 ottobre 2017

Quesito 030

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDONO

QUESITO

Buongiorno,

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

grazie dell'attenzione

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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, 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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

RECUPERO SOTTOTETTO

QUESITO

Oggetto: Richiesta di consulenza in merito alla possibilità di recupero ad uso abitativo di sottotetto non abitabile.

Quesiti:

1. Sussiste, nel caso in oggetto di seguito descritto, la possibilità di recupero ad uso abitativo del piano sottotetto - attualmente non abitabile - ed in caso positivo ai sensi di quale norma? (L.R.6/8/1998, n.21 o altra norma?);

2. Sarebbe possibile con un'unica pratica edilizia effettuare la sanatoria delle opere difformi ed effettuare il recupero del sottotetto ai fini abitativi? In caso affermativo, quale pratica edilizia occorrerebbe presentare? Diversamente bisogna effettuare prima la sanatoria delle opere difformi e poi successivamente il recupero ad uso abitativo del sottotetto?

- Quali sarebbero le sanzioni per le difformità che si andrebbero a denunciare e quale sarebbe la loro consistenza economica?

- Quali sarebbero gli oneri da pagare per il recupero ad uso abitativo del sottotetto? (indicazione parametrica al mq o mc)

CASO IN OGGETTO

Appartamento disposto su due livelli - piano terzo (4° f.t.) e quarto sottotetto (non abitabile) (5° f.t.) -, ubicato in stabile residenziale sito nel Comune di Torino (TO) in Strada di Lanzo. Il piano sottotetto è accessibile internamente a mezzo della scala interna dell'unità immobiliare ed esternamente dalla scala condominiale. Le attuali altezze interne consentirebbero il rispetto delle altezze medie interne prescritte dalla L.R. 21/98.

L'immobile, di cui l'unità immobiliare fa parte, è individuato nella Tavola n.1 Foglio n.1 di Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso - del P.R.G.C. vigente in area normativa "Residenza R2".

L'edificio è stato regolarmente costruito previo rilascio di licenza edilizia avvenuto nel 1983, a cui sono seguite due varianti in corso d'opera; l'edificio è stato ultimato nel 1986 con rilascio dell'abitabilità nel 1987.

Inoltre, alla documentazione di entrambe le varianti, risulta allegato un atto "Vincolo di destinazione d'uso del sottotetto" del 1985 e successive integrazioni del 1986, con cui il costruttore e gli avanti causa si obbligavano: "a qualsiasi titolo a non adibire i locali sottotetto ad unità immobiliari a sé stanti e cioè a fare in modo che i medesimi vengano resi abitabili autonomamente, essendo gli stessi pertinenze di alcune o di tutte le sottostanti unità abitative".

Si fa presente che nello stesso stabile esiste un altro locale sottotetto, anch'esso in origine non abitabile, che è stato reso abitabile, sfruttando l'ultimo condono edilizio.

SISTUAZIONE ATTUALE DEL PIANO SOTTOTETTO – DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA

Il piano sottotetto, allo stato attuale, presenta delle difformità rispetto alla situazione autorizzata (seconda ed ultima variante in corso d'opera). Tali difformità consistono in:

- n.2 finestre insistenti su facciata prospettante la via pubblica che secondo quanto autorizzato sarebbero dovute essere "finte" per campitura e ricorrenza estetica con quelle dei piani sottostanti, ma che allo stato attuale sono aperte e funzionanti;
- n.4 velux posti sulle falde di copertura anziché n.2 presenti negli atti autorizzati;
- presenza di alcune partizioni murarie interne che determinano la suddivisione dello spazio sottotetto in tre locali, diversamente rispetto alla situazione autorizzata ove il sottotetto risulta essere un spazio unico (open space);
- presenza di finiture (pavimenti e rivestimenti) e di impianto di riscaldamento con radiatori.

Ringrazio per i chiarimenti per potrete fornire e porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

dalla descrizione si presume che il sottotetto attuale sia destinato a deposito e in tal caso le aperture eventualmente regolarizzabili devono avere sup. < 1/30 dei locali.

In ogni caso, fatte salve verifiche ulteriori, si possono dare le seguenti indicazioni:

- il recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98 è realizzabile con SCIA alternativa a permesso di costruire, con verifica e sopralluogo dei tecnici comunali in sede di istruttoria;
- per la presenza di difformità prima della presentazione del recupero sottotetto occorre eliminare le aperture esistenti, eseguire documentazione fotografica e verificare le rispondenze delle altezze. Procedere a CILA per modifiche interne ai locali esistenti (a deposito non abitabili).
- In virtù di atto d'obbligo - vincolo trascritto, gli oneri sulle parti in progetto di recupero sottotetto sono ridotti al 50%, calcolabili solo sul progetto presentato.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 21 novembre 2017

Quesito 034

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANZIONE COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

ho un quesito inerente alla valutazione di stima al fine di determinare la sanzione in un caso di accertamento di compatibilità paesaggistica. Ho eseguito la relazione di stima asseverata allegando mio documento di identità, ma il Comune mi ha sospeso i termini, chiedendo perizia asseverata nel tribunale competente. La normativa nel comma 5 dell'art.167 del D.lgs. 42/2004 fa riferimento alla sola asseverazione. Non sono d'accordo su quanto richiesto, poiché esiste differenza sostanziale tra Perizia Asseverata e Perizia Giurata. Con la perizia asseverata ritengo di avere ampiamente adempiuto alle responsabilità legate alla mia professione. Nel ringraziare della vostra attenzione, porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

la normativa sulle sanzioni per gli accertamenti di compatibilità paesaggistica è in effetti contraddittoria e oggetto di segnalazioni per eventuali iniziative di legge nazionale o regionale nel quadro delle modifiche normative di "semplificazione".

Per la sanzione pecuniaria il c.5 dell'art.167 prevede: "Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".

L'importo è da determinare con perizia di stima.

L'asseverazione della perizia di stima è l'attestazione del professionista, sotto la propria responsabilità, circa la veridicità delle affermazioni ivi contenute.

Tale attestazione può essere altresì suffragata da un giuramento reso dal professionista dinanzi al Cancelliere del Tribunale.

Nel silenzio della legge circa la necessità o meno dell'asseverazione della perizia di stima è prassi delle amministrazioni comunali richiedere che la stima venga asseverata anche, eventualmente, con perizia giurata.

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 SPECIFICAMENTE 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



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



Lunedì, 11 dicembre 2017

Quesito 037

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PEC SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

ho un problema relativo a una sanatoria per un Comune capoluogo di Provincia in Liguria.

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

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

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 18 dicembre 2017

Quesito 038

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

RECUPERO SOTTOTETTO

QUESITO

Recupero sottotetto ad uso abitativo senza titolo abilitativo.

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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, 2 gennaio 2018

Quesito 040

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

QUESITO

Buongiorno,

il mio dubbio, alla luce del decreto sblocca Italia e della SCIA 2.0, è inerente ad una pratica edilizia che riguarda il cambio di categoria catastale di una unità immobiliare, sita in un condominio, da A10 (Ufficio) ad A3 (Residenza) con minime modifiche interne relative a pochi tramezzi non portanti.

Il PRGC identifica l'area come Residenza R1.

L'immobile è sito in C.so Turati a Torino.

Quale iter amministrativo devo intraprendere? CILA / SCIA?

Si configura come cambio di destinazione d'uso anche se rientro sempre nella stessa categoria catastale?

RingraziandoVi della disponibilità, porgo i più cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'intervento si configura con cambio d'uso ai sensi L.R. 19/99 e s.m.i. e art. 23-ter DPR 380/2001 (da residenziale a non residenziale/direzionale). Le categorie catastali non determinano la destinazione urbanistica che è regolamentata dal PRG (art.8 NUEA). L'intervento è da realizzare con SCIA e soggetto a oneri per cambio d'uso con opere edilizie ai sensi art.23 DPR 380/2001.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 9 gennaio 2018

Quesito 041

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

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

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

Grazie in anticipo

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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,

premesso 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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGIBILITÀ

QUESITO

Buongiorno,

come da accordi telefonici invio nuovamente il quesito mandato martedì 20.

A dicembre presento al comune una C.I.L.A. per opere interne (demolizione del muro di un armadio a muro di dimensioni 100x140 circa). Primi di gennaio consegno Fine lavori. Tutto attraverso il SUE digitale.

Qualche settimana fa vado in comune per chiedere informazioni relative ad un'altra pratica e il tecnico comunale mi dice: Guarda che mi devi ancora presentare la SCA.

L'unità immobiliare oggetto d'intervento realizzata negli anni '30 si trova in una palazzina di 6 unità, è posta al piano Terra con accesso indipendente direttamente dalla strada ed è un C/3.

Mi sono venuti dei dubbi:

- La SCA non si presenta solo per opere "più importanti"? (Leggendo il T.U. e varie notizie sul web)
- Inoltre Io devo dichiarare l'Agibilità del locale.... Ma tutta la palazzina non so com'è e quindi non sono molto mi sembra molto corretto.

La domanda è: la normativa mi dice che devo fare questa pratica per la "mia unità"?
Se si le possibili motivazioni o art. di legge, giusto per capire meglio?

Grazie

Con i migliori saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'agibilità è normata dall'art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., in particolare ai commi 1 e 2 che recitano:

"1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;*

- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1."

Vista la tipologia di intervento, così come descritta, riteniamo che non ci siano i presupposti per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).
La formulazione del quesito non chiarisce l'eventuale cambio di destinazione e non consente di fornire ulteriori chiarimenti.

Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 24 TUE o il Comune richieda eventuali integrazioni scritte ai sensi L. 241/90, il deposito di SCA parziale o estesa all'intero edificio, deve essere oggetto di specifico incarico professionale.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



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

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



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



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



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



Venerdì, 16 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 049

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SPRESAL

QUESITO

Buongiorno,

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

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ARCHIVI

QUESITO

Buongiorno,

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

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

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

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

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

...

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

TOLLERANZA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VIGILANZA

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito in merito a quanto emerso durante il corso di ieri, 20/02/2018, "Vigilanza edilizia e conformità paesaggistica". È stato infatti detto, per quanto riguarda la destinazione d'uso, che, se questa è stata modificata ante 1977, anche in assenza di pratica, e si riesca a dimostrare la data di modifica, allora non è necessario sanare il cambio di destinazione d'uso. Questa affermazione è corretta, o fonte di una mia errata interpretazione di quanto detto? Nel caso corrispondesse al vero, sapreste darmi la norma di riferimento e il relativo articolo? Grazie in anticipo.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Occorre anzitutto distinguere tra il cambio di destinazione d'uso senza opere e con opere.

Nel primo caso, premesso che deve essere dimostrato l'avvenuto cambio di destinazione d'uso prima del 1977 (ossia prima dell'entrata in vigore della Legge n.10/77), risulta che non occorra sanare l'intervento, non essendovi disposizioni normative che lo disciplinino in modo specifico; infatti, i primi riferimenti in materia sono rinvenibili nella Legge n. 47/85, artt. 8, 25 e 26 (Cons. Stato 525/1982, Cons. Stato 2561/2008 e Cons. Stato 4841/2013). Se, invece, il cambio di destinazione d'uso è avvenuto, anche prima del 1977, mediante la realizzazione di opere, esso risulta soggetto all'applicazione della disciplina in materia di sanatoria.

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, 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



Lunedì, 5 marzo 2018

Quesito 054

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

nel confronto tra colleghi ci è venuto il dubbio circa l'obbligo o meno dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica già in fase di approvazione di un PEC (art. 43 LR 56/77) in una zona sottoposta a vincolo art. 142 d.lgs. 42/2004. Resta pacifico che per la realizzazione dei singoli lotti occorrerà ottenere permesso di costruire + autorizzazione paesaggistica per ogni lotto, non abbiamo chiaro se siamo obbligati già in fase di PEC a ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Grazie per la cortese attenzione,
cordiali saluti,

RISPOSTA

Cara/o collega,

il d.lgs. 42/2004 non prevede espressamente la necessità di sottoporre ad autorizzazione paesaggistica i piani attuativi, bensì i "progetti" di interventi.

Peraltro, una tale previsione è contenuta nella l. 1150/1942, all'art. 16, c. 3, che prevede la sottoposizione al parere preventivo del Soprintendente dei piani particolareggiati relativi ad aree soggette a vincolo monumentale e/o paesaggistico e tale disposizione - come precisato dall'Ufficio legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - è tuttora vigente e va resa "con le stesse modalità procedurali e ad opera degli stessi soggetti istituzionali competenti al rilascio dell'autorizzazione relativa al singolo intervento, ossia nei modi e termini oggi disciplinati dall'articolo 146 del Codice" (Mibac, parere UDCM LEGISLATIVO 18886 del 18/10/2011). Si tratta di una sorta di "anticipazione parziale del giudizio di compatibilità paesaggistica reso in un momento anteriore rispetto all'autorizzazione del singolo intervento", della quale costituisce un antecedente logico e cronologico in quanto "autorizzazione paesaggistica resa con riferimento al piano" (così Cons. Stato, VI, 1491/2010).

Anche secondo la Giurisprudenza, in presenza di vincolo è necessaria una vera e propria autorizzazione paesaggistica con riferimento ai piani attuativi (cfr. TAR Brescia, Sez. I, 9 aprile 2010 n. 1531). La mancata acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica non provoca tuttavia l'illegittimità del piano attuativo, in quanto non impedisce alle amministrazioni competenti di esercitare le proprie funzioni, ma semplicemente le concentra sui provvedimenti a valle, ovvero sulle singole autorizzazioni. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sul piano attuativo esaurisce, infatti, il potere della Soprintendenza e delle amministrazioni competenti alla tutela del vincolo di contestare

in seguito, nella procedura di rilascio delle autorizzazioni puntuali, i progetti delle singole edificazioni con riferimento a scelte urbanistiche o costruttive già espresse nel piano attuativo. Se però tali amministrazioni non sono state coinvolte in precedenza, possono svolgere, in relazione ai singoli titoli edilizi, anche le valutazioni di carattere urbanistico che avrebbero potuto formulare nei confronti del piano attuativo. In altri termini, per il Giudice amministrativo il mancato coinvolgimento della Soprintendenza rende inopponibile alla stessa il piano attuativo, e il conseguente rischio è a carico dei lottizzanti (cfr. T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. II, 8 maggio 2013, n. 443).

Il rapporto di "naturale" presupposizione degli strumenti attuativi nei confronti della progettazione sottostante si estrinseca, in concreto, nel rilascio di vere e proprie autorizzazioni paesaggistiche riferite, a seconda del grado di definizione progettuale, al solo impianto planivolumetrico, alle opere di urbanizzazione o, in caso di definizione puntuale, alle altre opere in progetto, nel caso di piani contenenti già previsioni puntuali e definitive. In tale ultima ipotesi, l'autorizzazione paesaggistica sul piano globale e sostituisce anche quella sui singoli progetti, non essendo necessaria un'ulteriore attività di verifica, già compiutamente svolta.

(*) Focus Pianificazione del Paesaggio e VAS

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

(*) Risposta fornita a cura del Focus Pianificazione del Paesaggio e VAS

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 8 marzo 2018

Quesito 055

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

IPOTECHE

QUESITO

Buongiorno,

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



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



Lunedì, 26 marzo 2018

Quesito 057

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGIBILITÀ AMPLIAMENTO

QUESITO

Per conto di privato ho depositato un P.d.C. per la realizzazione di opere di ampliamento "una-tantum" di un fabbricato residenziale bifamiliare esistente presso un comune fuori Torino. L'ampliamento ha previsto l'utilizzo di un portico coperto e la trasformazione in studio e bagno. Terminati i lavori ho predisposto la variazione catastale e sono in attesa di depositare la fine lavori. Premesso che in data 19.11.1999 il comune aveva rilasciato sull'immobile autorizzazione di abitabilità chiedo se è necessario depositare richiesta di agibilità a seguito dei lavori edili di ampliamento. La proprietà mi ha chiesto di depositare la fine lavori e non la richiesta di agibilità. Come è corretto procedere ed eventualmente tutelarmi per il mancato deposito dell'agibilità nel caso fosse obbligatorio?

RISPOSTA

Cara/o collega,

la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) è da depositare nei casi previsti all'art.24 c.2 del DPR 380/2001. Il caso in quesito per cambio d'uso e ampliamento di SUL, può comprendere il deposito di SCA ai sensi c.2 lett. c.

Anche se l'unità immobiliare risulta agibile dal 1999, è opportuno segnalare in modo formale al Committente le eventuali possibili conseguenze in caso di mancata SCA sulle modifiche effettuate (sanzione da 77 a 464 €), difficoltà che possono insorgere in caso di vendita.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 27 marzo 2018

Quesito 058

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCALA UNIONE

QUESITO

Buongiorno,

vorrei sottoporre un quesito relativo a opere abusive mai dichiarate nel Comune di Torino:

- modifiche interne di due unità abitative (Pt e P1) e accorpamento delle unità mediante una scala a chiocciola interna in legno/ferro.

Posso procedere con una SCIA in sanatoria Art.37 e fare una dichiarazione/perizia da allegare, relativa al taglio della soletta e scala a chiocciola (dimensione 80x80) oppure devo presentare un P.di C. in sanatoria art.36 e allegare sempre la dichiarazione relativa al taglio della soletta e scala?

Grazie mille

RISPOSTA

Cara/o collega,

è possibile procedere con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, con la sanzione di cui ai commi 2, 3 o 4.

Con opere strutturali eseguite ante gennaio 2012 è possibile effettuare denuncia postuma e dichiarazione ultimazione opere, come da Del. G. Regionale del 21.06.2014 e s.m.i., presso gli uffici regionali, con dichiarazione ai sensi dell'art.67 c. 8, per opere locali in edificio esistente.

In alternativa è possibile effettuare dichiarazione di esclusione dalla denuncia per opera di modesta entità strutturale e non di interesse per la pubblica incolumità (p.to 3.2.1 lett.b all.DGR 21.05.2014).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 9 aprile 2018

Quesito 059

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PARAPETTI BASSI

QUESITO

Buongiorno,

il mio studio ha ricevuto l'incarico di predisporre un Capitolato per la manutenzione straordinaria di un condominio in Torino. Effettuando il rilievo dei balconi abbiamo riscontrato che tutti i parapetti presentavano un'altezza inferiore ad 1 m e interspazi superiori ai 10 cm consentiti. Vi chiedo conferma che l'obbligo di mettere a norma tale situazione (quindi raggiungere un'h pari ad 1.10m) scatti solo per interventi a partire dalla Ristrutturazione Edilizia (ai sensi del D.M.236/89). Vista la diversa interpretazione da parte dei Comuni, avrei bisogno di sapere se la sostituzione di campiture vetrate dei parapetti con altre "a ringhiera" sia interpretata come Ristrutturazione edilizia, e se invece la sostituzione dei fissaggi è una manutenzione straordinaria con opere strutturali. Mi potete ragguagliare sulla situazione a Torino? grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

qualora la situazione esistente sia legittimata anche con agibilità, l'intervento come descritto risulta di manutenzione straordinaria (art.4 lett.b NUEA di PRG) e non di ristrutturazione. Le norme del DM 236/89 e regolamentari locali (art.45 Reg. Ed.) sono ordinariamente applicabili ad interventi che eccedono la ristrutturazione.

Resta a discrezione del Condominio la possibilità di decidere se intervenire o meno sui parapetti con adeguamento alla normativa vigente, o lasciarli nello stato risultante dal titolo edilizio originario ed eventuale agibilità.

Occorre anche precisare che l'intervento rientra nell'elenco-glossario delle opere di "edilizia libera" come da D.M. 22 febbraio 2018.

Le modalità di montaggio possono essere considerate strutturali, ma di modesta entità e non interessanti la pubblica incolumità, quindi eseguibili con modalità da descrivere e certificare ma non soggette a denuncia ai sensi art. 64 DPR 380/2001 e norme Regionali.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 9 aprile 2018

Quesito 060

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LINEA VITA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Giovedì, 17 maggio 2018

Quesito 061

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO DESTINAZIONE TERRENO AGRICOLO

QUESITO

Nel comune di Vigone, un possibile committente, vorrebbe realizzare un centro medico polifunzionale. Uno dei medici titolari possiede già un terreno con destinazione agricola. Su informazione richiesta dal committente, l'ufficio tecnico del comune in questione ha loro comunicato che il cambio di destinazione d'uso verrebbe approvato dal comune ma che sicuramente la regione lo avrebbe bocciato. Tutto ciò corrisponde al vero? Quali sono le norme regionali in merito?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

per rendere possibile l'insediamento di attività in area attualmente destinata dal PRG vigente all'uso agricolo, sono vincolanti alcune valutazioni preliminari:

- il "centro medico" deve essere considerato di pubblico interesse;
- il soggetto che gestisce il servizio è opportuno disponga di un riconoscimento o di un accordo preliminare con il Servizio Sanitario Regionale;
- che l'area in oggetto sia collocata in posizione compatibile con il contesto urbano esistente e in zona non sottoposta ad altri vincoli o condizioni di salvaguardia per norme sovracomunali.

Eseguiti questi accertamenti preliminari è possibile proporre al Comune una Variante al PRG vigente, ai sensi L.R. 56/77 art. 17 o 17 bis (varianti semplificate) da approvarsi con Delibera di Consiglio Comunale.

L'interlocutore principale per la possibile adozione di variante è il Sindaco e/o l'Assessore competente. La richiesta formale di Variante con la documentazione richiesta dalla Legge Regionale 56/77 e s.m.i., con la decorrenza delle tempistiche previste, è opportuno sia inoltrata soltanto a seguito di confermato interesse dell'amministrazione comunale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DEHORS

QUESITO

Chiedo informazioni riguardo iter burocratico per realizzazione di dehors completamente chiuso e climatizzato fisso di fronte a pizzeria/ristorante non in zona storica ma semi periferica. Struttura in ferro coibentata chiusure a vetri e con impianto di climatizzazione. superficie circa 30-40 mq.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la realizzazione di dehors è generalmente disciplinata da specifico regolamento locale: tale strumento, come tutti gli atti regolamentari, deve essere pubblicato sul sito istituzionale del comune alla sezione trasparenza. Qualora il dehors sia annesso ad un'attività di somministrazione, in Piemonte si dovrà porre particolare attenzione al rispetto dei disposti della DGR 85-13268 del 2010.

L'opera edilizia, a titolo precario su suolo pubblico definita padiglione, costituisce un volume aggiuntivo per il ristoro annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione, in cui è ammessa unicamente la somministrazione ed il consumo di alimenti e bevande.

In relazione alla tipologia di opera realizzata, considerando che tali interventi si collocano su suolo pubblico e necessitano di atti di assenso preventivi interni o esterni all'Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal DPR 380/2001, è possibile presentare istanza di Permesso di Costruire (PdC).

Il Permesso edilizio prevede l'ampliamento della superficie di somministrazione, con allegata istanza per la occupazione di suolo pubblico di carattere precario: sono previsti oneri per l'aumento di superficie di somministrazione e canone per la occupazione del suolo pubblico.

Se la superficie di somministrazione dell'esercizio supera il limite di esenzione previsto occorre calcolare il fabbisogno dei posti parcheggio che dovranno essere monetizzati con il pagamento di oneri (il cui costo deriva dalla zona di addensamento commerciale nella quale è ubicato l'esercizio pubblico) o reperimento in loco dei parcheggi (secondo quanto dispone il regolamento del comune interessato).

Nel caso di Torino, il Regolamento Comunale n. 329 ed il documento tecnico del regolamento riportano le tabelle di calcolo per il fabbisogno di parcheggi; il Regolamento

Comunale n. 293 disciplina i padiglioni permanenti ad uso ristoro su suolo pubblico o privato o assoggettato ad uso pubblico.

PER TUTTE LE OPERE PRECARIE SU SUOLO PUBBLICO NON È ATTIVA LA POSSIBILITÀ DI INVIO DEI MODELLI MEDIANTE LA PROCEDURA MUDE.

Si ricorda che le opere devono essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e in generale della normativa ambientale, urbanistica ed edilizia vigente e della normativa speciale di settore (opere strutturali, beni ambientali, barriere architettoniche, codice della strada, ...)

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 8 giugno 2018

Quesito 063

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

BAGNO SU BALLATOIO

QUESITO

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

Grazie mille

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 11 giugno 2018

Quesito 064

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGIBILITÀ SOTTOTETTO

QUESITO

Devo richiedere l'abitabilità di un sottotetto (m² 47 circa, la cui altezza media è superiore ai 2,40 m per i locali principali e superiore ai 2,20 m per spazi accessori: come indica L.R. n. 21 del 6.8.1998) di una unità abitativa situata in un immobile presso il Comune di Piossasco (Via G. Oberdan, 2 (Area R.c.3 del P.R.G.C.) Per la suddetta unità abitativa (compreso il piano mansardato il quale risulta al Comune di Piossasco e al Catasto non abitabile, appunto) è già stata rilasciata l'attestazione di agibilità, a termine dei lavori avvenuta nel 2012.

I colleghi del Comune interessato mi dicono di dover inoltrare istanza SCIA per AGIBILITA' e richiedono la conformità degli impianti e degli allacci ed il collaudo statico. Non è previsto però alcun intervento edilizio in merito a strutture e impianti. In quanto architetto e tecnico incaricato dal Cliente posso certificare io tali conformità o devo avvalermi dell'aiuto di colleghi ingegneri o altri professionisti?

Nel primo caso, cosa rischio a livello civile e penale?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

si presume che l'intervento di recupero sottotetto sia stato legittimato con SCIA o Permesso. Qualora sia stato chiuso il procedimento in conformità al progetto e alla reale situazione dei luoghi, a seguito di variazione catastale, è da depositare la SCA di agibilità ai sensi art. 24 DPR 380/2001.

Per quanto riguarda la verifica strutturale, se solaio e copertura non sono stati oggetto di modifica è sufficiente una dichiarazione di conformità in riferimento al progetto e al collaudo delle opere in c.a. depositato e al protocollo comunale al termine dei lavori del fabbricato originario (e allegato all'agibilità del 2012).

Per la SCA di Agibilità la documentazione è quella di cui all'art.24 c.5 (modello unificato MUDE o Comunale), quindi, qualora non siano modificati gli impianti esistenti atti a rendere abitabile il sottotetto (ad es. imp. elettrico, idrico-sanitario, verifiche sul risparmio energetico, ecc), si fa riferimento alla documentazione depositata nel 2012.

In caso di nuovi interventi o di modifica degli impianti, di ciascuno di questi occorre certificato di conformità con gli allegati previsti dalla vigente normativa in materia.

Si richiama la responsabilità del tecnico che assevera la SCA nel documento di cui all'art.24 c.5 lett. a).

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

INTERRUZIONE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

sono DL in un cantiere ove per scelta del committente non si sono terminate le opere, anche per il sopraggiunto verificarsi di danni all'abitazione sottostante. Sono ormai mesi che il cantiere è fermo e ricevo pressioni da parte dell'impresa per comunicare al comune l'interruzione dei lavori poiché a oggi risulta ancora lei operante nel cantiere. Riterrei opportuno interrompere i lavori fotografando lo stato dei luoghi ad oggi, a scanso di ogni eventuale decisione a mia insaputa da parte della proprietà. Sotto quale forma devo redigere tale comunicazione? Posso giustificarla come semplice decisione del cliente di interrompere i lavori (non sono ancora scaduti i tre anni)? deve essere firmato da DL, committente, impresa e tecnico sicurezza?

Grazie per la preziosa collaborazione.

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che nel DPR 380/2001 e s.m.i. non è contemplata la sospensione dei lavori da parte del committente o del Direttore dei lavori, è sempre possibile segnalare al Comune sospensione lavori o cambiamenti dei soggetti coinvolti (Committente, Impresa, DL) in riferimento al protocollo del titolo abilitativo in corso di efficacia.

Si ricorda che la sopraccitata sospensione da parte del Direttore dei Lavori non interrompe i termini di validità del titolo edilizio (tre anni dalla data di presentazione in caso di S.C.I.A. e tre anni dalla data di inizio dei lavori in caso di permesso di costruire).

Ferme restando le responsabilità civilistiche di DL, Impresa e Committente nei confronti di terzi, nel caso in quesito è consigliabile redigere uno stato di consistenza e valutazione dei lavori alla data di sospensione, sottoscritto dall'Impresa esecutrice.

Qualora il titolo abilitativo sia scaduto, la ripresa dei lavori è possibile:

- Se i lavori sono stati eseguiti a seguito di permesso di costruire, con istanza di completamento o proroga fine lavori del permesso originario
- Con nuova SCIA (o CILA) per le opere da completare

Qualora le opere siano soggette al Dlgs 81/2008 è opportuno segnalare all'ASL di competenza la sospensione lavori e le variazioni eventuali dei soggetti responsabili.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 4 luglio 2018

Quesito 066

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLAUDO STATICO

QUESITO

Buongiorno,

un intervento su costruzione esistente classificato "Intervento locale" in base al punto 8.4 delle NTC 2008 deve essere sottoposto a collaudo statico?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la definizione del p.to 8.4 delle NTA può anche comportare interventi di rilevante consolidamento e non esime dall'obbligo di denuncia di opere strutturali ai sensi art. 65 del DPR 380/2001.

Se si tratta di "intervento locale" di limitata importanza statica, il collaudo è sostituito da "dichiarazione di regolare esecuzione" da parte del Direttore dei Lavori, ai sensi art. 67 c.8 bis del DPR 380/2001.

Si ricorda che al momento della denuncia delle opere strutturali al Comune, occorre precisare che la nomina del collaudatore (art.67 c.3) non viene trasmessa perché trattasi di intervento locale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 4 luglio 2018

Quesito 066

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COLLAUDO STATICO

QUESITO

Buongiorno,

un intervento su costruzione esistente classificato "Intervento locale" in base al punto 8.4 delle NTC 2008 deve essere sottoposto a collaudo statico?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la definizione del p.to 8.4 delle NTA può anche comportare interventi di rilevante consolidamento e non esime dall'obbligo di denuncia di opere strutturali ai sensi art. 65 del DPR 380/2001.

Se si tratta di "intervento locale" di limitata importanza statica, il collaudo è sostituito da "dichiarazione di regolare esecuzione" da parte del Direttore dei Lavori, ai sensi art. 67 c.8 bis del DPR 380/2001.

Si ricorda che al momento della denuncia delle opere strutturali al Comune, occorre precisare che la nomina del collaudatore (art.67 c.3) non viene trasmessa perché trattasi di intervento locale.

INTEGRAZIONE QUESITO

Giovedì, 12 luglio 2018

In riferimento al quesito 066-2018 al quale ho avuto gradita risposta, vorrei capire dove le NTC parlano di ("intervento locale" di limitata importanza statica) in quanto seguendo le NTC 2008 al capitolo 8.4 questo riporta, "Gli interventi di adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico" se poi si fa riferimento alle NTC 2018 sempre al capitolo 8.4 queste riportano in modo ancora più esplicito, "Solo gli interventi di miglioramento ed adeguamento sono sottoposti a collaudo statico", mi sembra pertanto di capire che il legislatore abbia di fatto voluto escludere gli interventi locali dall'obbligo di collaudo statico, indipendentemente dalla loro importanza statica che tra l'altro non viene mai menzionata e che potrebbe avere interpretazioni soggettive.

Gradirei un ulteriore riscontro in merito.

Grazie per la collaborazione, saluti.

INTEGRAZIONE RISPOSTA

Caro/a Collega,

occorre distinguere tra:

- NT, che descrivono le modalità di valutazione delle condizioni statiche degli edifici e individuano i criteri per la progettazione e l'esecuzione di opere strutturali;
- DPR 380/2001, ove sono elencate prescrizioni procedurali, responsabilità e sanzioni.

La valutazione di "intervento locale di limitata importanza" è a discrezione del tecnico che se ne assume la responsabilità in riferimento alla tipologia di intervento da attuare, in riferimento ai criteri della NT.

Il DPR 380, art. 65, prescrive la denuncia delle opere strutturali definite all'art.53, senza distinzioni ulteriormente specificate, ove la corretta valutazione preliminare e l'esecuzione dei lavori indicate dalle NT non rilevano ai fini procedurali e sanzionatori. Quindi riteniamo improprio desumere dalle norme tecniche le indicazioni procedurali.

Unica eccezione è data dall'esenzione nomina e deposito collaudo statico dell'art. 67, ove la "limitata importanza" per "interventi di riparazione o interventi locali" è a discrezione del progettista dei lavori (fermo restando la denuncia di cui all'art. 63).

Da rilevare che solo per le normative precedenti (L. 1086/71) la Circolare Ministeriale 11951 del 14 febbraio 1974 dava disposizioni di carattere amministrativo sulle procedure di denuncia e collaudo, da considerarsi tuttavia inefficaci a seguito del DPR 380/2001 e delle disposizioni di classificazione sismica nazionali e regionali.

Infine, il DPR 380/2001 all'art 67 comma 8 bis recita che *"per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori."*

Le N.T.C. 2008 e 2018 al punto 8.4, non citano, tra gli interventi per i quali è previsto il collaudo statico, gli interventi locali. Pertanto essi possono ritenersi esclusi dall'obbligo di presentazione dello stesso.

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



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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DIREZIONE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

ricopro al momento il ruolo di Direttore Lavori Architettonico per la costruzione di una villetta singola di 150mq nel comune di Cavaglià (BI).

Il cantiere è iniziato a maggio 2017 a seguito del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Cavaglià.

Per motivi lavorativi (trasferimento in una azienda di un paese estero) ho necessità di dimettermi dal ruolo.

Avrei bisogno di sapere quale procedura devo seguire e quali documenti devo compilare.

Cordialmente

RISPOSTA

Cara/o collega,

Per quanto riguarda i **rapporti con il suo committente** sarà necessario formalizzare in forma scritta la sua decisione di interrompere l'incarico, dandone contestuale comunicazione alle **altre figure coinvolte nel cantiere** (impresa esecutrice, direttore delle opere strutturali e, qualora presenti, certificatore ai sensi della L.R. 13/2007 e s.m.i, direttore delle opere impiantistiche termoidrauliche, direttore delle opere impiantistiche elettriche, ecc.);

Per quanto riguarda i **rapporti con il Comune**, prima di dimettersi da D.L. sarà necessario darne comunicazione al Comune.

Si suggerisce di allegare una relazione sintetica sullo stato delle opere realizzate sino al momento delle dimissioni, comprensiva di documentazione fotografica (questo al fine di caratterizzare lo stato dei lavori eseguiti sino a quel momento sotto la propria responsabilità di DL).

Il Comune, ricevuta la comunicazione di dimissione del DL, in assenza di contestuale nomina di altro DL, procederà a sospendere i lavori oggetto del relativo titolo edilizio.

In generale, sarebbe opportuno che, contestualmente alle dimissioni del DL, venisse comunicato al Comune anche il nominativo del nuovo D.L. In tal caso, la comunicazione dovrebbe contenere le seguenti informazioni:

permesso di costruire / SCIA n°..... del

.....

INTERVENTO:

.....
.....

UBICAZIONE:

.....
.....

PROPRIETA':

.....
.....

INIZIO LAVORI DEL:

.....
.....

Il sottoscritto

.....
.....

Codice Fiscale:

.....
residente in

.....
.....

in qualità di titolare del permesso di costruire suddetto,

COMUNICA

che per i lavori di cui sopra,

A FAR DATA DAL AVVERRA' LA VARIAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI.

Dati del nuovo DIRETTORE DEI LAVORI:

.....

Codice fiscale:

.....
domiciliato in

.....
.....

Allega dichiarazione di dimissione dall'incarico di direttore dei lavori uscente corredata da relazione sintetica sullo stato delle opere realizzate sino al momento delle dimissioni, comprensiva di documentazione fotografica

Si dichiara, inoltre,

- **di sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità riguardante i diritti di terzi relativamente alle opere di cui alla presente**
- **di autorizzare il Comune di a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi a compiti istituzionali, i propri dati personali, in osservanza alla normativa vigente sulla tutela dei dati personali.**

dichiarandosi consapevoli che, in assenza della suddetta documentazione, è sospesa l'efficacia del permesso di costruire/ SCIA.

La Proprietà:

Il Direttore dei Lavori:

L'impresa esecutrice:

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTI

QUESITO

Buonasera.

Vorrei sapere se in qualità di architetto posso redigere e firmare una dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di:

- impianto termico/idraulico di singola unità abitativa
- impianto elettrico di singola unità abitativa

RISPOSTA

Cara/o collega,

la materia è normata del D.M. 22 gennaio 2007 n. 37 che all'art. 7 recita:

Art. 7.

Dichiarazione di conformità

1. **Al termine dei lavori**, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, **l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità** degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché' il progetto di cui all'articolo 5.

É quindi è compito dell'impresa installatrice rilasciare la sopracitata dichiarazione di conformità.

Inoltre il sopracitato D.M. 37/2007 all'art. 4 recita:

Art. 4.

Requisiti tecnico-professionali

1. **I requisiti tecnico-professionali sono, in alternativa, uno dei seguenti:**

a) **diploma di laurea in materia tecnica specifica** conseguito presso una università statale o legalmente riconosciuta;

É da notare inoltre che il sopracitato D.M. 37/2007 all'art. 3 recita:

Art. 3.

Imprese abilitate

1. **Le imprese**, iscritte nel registro delle imprese di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle

imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, **sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1**, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero **il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4**.

2. Il responsabile tecnico di cui al comma 1 svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa.

In conclusione, a parere dello scrivente, il tecnico abilitato alla firma della dichiarazione di conformità dovrà rispettare quanto indicato negli artt. 3 e 4 del sopracitato DM 37/2007.

Si specifica infine che il comma 6 dell'art. 7 del sopracitato D.M. 37/2008 recita:

Art. 7.

Dichiarazione di conformità

...

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una **dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione**, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

quindi il professionista abilitato che possiede le competenze tecniche e le professionalità citate nel comma 6, potrà redigere la sopracitata **dichiarazione di rispondenza**.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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



Mercoledì, 3 ottobre 2018

Quesito 073

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

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

Bisogna utilizzare la normativa che disciplina i baby parking?

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 ottobre 2018

Quesito 074

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

in Strada di Cavoretto 89, zona consolidata collinare di tipo R7 (ZCCR7), classe stabilità IIIb3(C), per un intervento di irregimentazione acque piovane e rifacimento pavimentazione con ripristino andamento del terreno mediante muretti di sostegno in blocchi di cls su area di proprietà esterna alla recinzione, è sufficiente l'invio di una CILA e l'ottenimento dell'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA?

Grazie.

RISPOSTA

Cara/o collega,

qualora l'intervento interessi esclusivamente l'area privata e non siano previste opere strutturali soggette a denuncia, occorre richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi Dpr 31/2017, contestuale a Cila ai sensi art. 6 bis Dpr 380/2001, con la procedura e la compilazione modulistica MUDE.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 ottobre 2018

Quesito 075

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

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

Oppure eseguo una semplice variazione tramite DOCFA e la deposito.

La ringrazio.

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 ottobre 2018

Quesito 076

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PERTINENZE

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito da sottoporre: i tecnici del Comune di Moncalieri respingono l'ipotesi di chiudere una porzione di un portico al piano terreno di una abitazione unifamiliare isolata in Revigliasco per farne un box auto secondo quanto previsto dall'Art. 9 comma 1 della legge 122/89 (che allego per brevità):

"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni."

Confermano che non si devono pagare oneri ma secondo loro l'intervento può essere fatto soltanto se si dispone di cubatura residua (che non c'è). Dal testo della legge e confrontandomi con altri colleghi mi pare una posizione ingiustificata.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

la spiegazione potrebbe essere dovuta al fatto che l'articolo citato della legge Tognoli faccia riferimento ad edifici già esistenti (Cons. Stato 2000/5676) e l'intervento previsto di chiusura del portico possa essere considerato come nuova costruzione. Di conseguenza l'intervento in oggetto, in quanto ampliamento, non possa essere realizzato tramite la Legge Tognoli.

La legge Tognoli non consente la costruzione di nuovi volumi fuori terra, ma soltanto la destinazione ad autorimessa al piano terra di **locali ed edifici già esistenti** (per i quali il contributo di costruzione sia stato già assolto), previa verifica della normativa sovraordinata inerente i vincoli per centri storici o beni paesaggistici, nonché le NTA del Piano Regolatore Comunale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 12 ottobre 2018

Quesito 077

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

IMPRESA LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

in quali casi si parla di lavori in economia?

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

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro - Sportello procedure edilizie



Martedì, 20 novembre 2018

Quesito 078

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LL.PP. AFFIDAMENTO E GARA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

URGENTE – GRAZIE

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 26 novembre 2018

Quesito 079

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCA

QUESITO

Buongiorno,

ho presentato, per una casa unifamiliare, una Scia in ottobre 2016 per diversa distribuzione interna, rifacimento impianto termico (da radiatori a pavimento), rifacimento impianto ELETTRICO e realizzazione platea in giardino da utilizzare come posteggio auto. Ho due quesiti:

1. Devo presentare la SCA?
2. I lavori interni sono terminati. In primavera realizzeranno la platea. Il fine lavori si dovrà dare solo dopo la conclusione dei lavori per la platea, giusto?

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

la dichiarazione di Fine Lavori va presentata al comune al termine di tutte le opere previste nella pratica edilizia presentata ed eseguite nel termine di validità del titolo edilizio. Da quel momento, sull'U.I. in questione non vi deve più essere alcuna attività edilizia.

In base alle indicazioni precisate nel quesito e con riferimento alla normativa nazionale (fatte salve eventuali diverse disposizioni locali), si ritiene che per gli interventi indicati, ovvero:

- opere di diversa distribuzione degli spazi interni e rifacimento degli impianti, termico ed elettrico, riconducibili a manutenzione straordinaria senza opere strutturali e rientranti nell'ambito dell'art 6bis del D.P.R. 380/01 come modificato dal Dlgs 222/2016
- platea da utilizzare come posteggio auto (attività libera ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 6, c.1, lett. e ter).

non sarebbe necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Nel caso di opere strutturali eventualmente eseguite all'interno della unità abitativa, una lettura scrupolosa del DPR 380/01 nella formulazione attuale induce a ritenere necessaria la SCA ai sensi dell'art. 24 comma 1 ("La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata").

È necessario verificare che l'U.I. fosse già in precedenza dotata di agibilità e depositare la SCA entro il termine di 15 gg dalla FL, al fine di evitare sanzioni.

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

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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

STUDIO MEDICO

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE TECNICA

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

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

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

70% dentista odontoiatra padre

15% dentista odontoiatra figlio

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

Le due assistenti rimarranno come dipendenti.

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Comune di Cuorgnè

Sportello Unico Digitale
ATTIVITÀ PRODUTTIVE

HOME INTRODUZIONE ISTRUZIONI FAQ ISTANZE PAGAMENTI RICHIEDI ASSISTENZA

Home

FAQ
Domande e risposte.

PRESENTARE ISTANZE
Elenco istanze disponibili.

CONSULTARE ISTANZE
Consultazione libera Istanze.

MODULISTICA
Elenco modelli ed allegati.

ASSISTENZA TECNICA
Richiesta assistenza.

Sportello Suap associato

COMUNI

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

Avviso agli utenti

Per i **quesiti di tipo amministrativo/procedurale** scrivere a: sviluppo@comune.cuorgne.to.it.

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 7 dicembre 2018

Quesito 082

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SUBENTRO

QUESITO

Buongiorno,

la mia cliente ha venduto il terreno su cui è in corso una pratica MUDE per il rilascio del PDC, il nuovo proprietario vuole sostituirmi con un Suo professionista di fiducia per la presentazione dei documenti mancanti (atto unilaterale di asservimento aree, polizza fideiussoria e pagamento oneri), come posso fare per consentire l'utilizzo della documentazione presentata a mia firma su MUDE da parte di altro professionista???

CHE TIPO DI PROCEDURA SI POTREBBE FARE, GRAZIE.

RISPOSTA

Cara/o collega,

esiste una procedura sulla piattaforma "mude" che permette ad un nuovo professionista di subentrare come soggetto nell'istanza, accedendo al fascicolo interessato tramite la sezione "ricerche" nella scrivania MUDE, con protocollo del fascicolo stesso e codice fiscale o partita iva del proprietario.

È sempre 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 della variazione, ferma restando l'osservanza dei principi deontologici nel rapporto tra colleghi.

In questo caso particolare, tuttavia, avendo la necessità di cambiare sia il professionista incaricato che il titolare del permesso e, non essendo ancora definito il procedimento, si raccomanda la consultazione del tecnico istruttore. È necessario definire se sia possibile il subentro attraverso la piattaforma MUDE (allegando l'opportuna documentazione per le variazioni intervenute) oppure se, in alternativa, occorra procedere ad annullamento e presentazione di una nuova istanza.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SUBENTRO

QUESITO

Buongiorno,

Un mio amico collega mi propone di subentrare al suo posto, d'intesa con la committenza, in un progetto di ristrutturazione che prevede opere interne ed esterne in edificio di due piani, dello stesso proprietario, situato sulla collina Torinese composto da due unità abitative affiancate e con ingressi distinti.

Nel 2011 (se non vado errato) è stata presentata una DIA per quanto riguarda le opere interne delle due unità e nel 2013 è stato presentato ed autorizzato un Permesso di Costruire con annessa Autorizzazione Paesaggistica per quanto riguarda le opere esterne.

I lavori per alterne vicende sono proceduti a singhiozzo e a oggi sono stati eseguiti solo parzialmente con le due pratiche ormai decadute.

In aggiunta a ciò il collega dalla fine del 2015 non esercita più la libera professione e il proprietario vorrebbe riprendere e concludere i lavori.

Mi rendo disponibile al subentro ma gli aspetti rimasti in sospeso come si può capire sono piuttosto ingarbugliati.

Vengo al quesito:

- Posso subentrare al collega e presentare io al suo posto un Collaudo per la DIA e la Comunicazione di Fine Lavori per il PdC specificando attraverso opportuna relazione tecnica e tavola illustrativa cosa è stato realizzato e cosa no?
- Oppure deve essere il mio collega che presenta le pratiche di cui sopra?
- Per la ripartenza qual è la pratica da mettere in campo? Una SCIA di completamento facendo riferimento alle pratiche precedenti o occorre ripresentare ex novo domanda di Permesso di Costruire con Autorizzazione Paesaggistica?

Grato se potete rispondermi anche perché non ho ottenuto risposta univoca e chiara dai Tecnici Comunali anche in merito alle sanzioni.

Sono anche disponibile ad un incontro con Voi per entrare nel merito delle questioni e poter sviluppare i dettagli.

Con i migliori saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

il riferimento normativo è costituito dall'art. 15 del DPR 380/01 e s.m.i., *"la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione."*

Nel caso specifico, essendo scaduto il precedente titolo abilitativo è necessario presentare una nuova pratica (permesso di costruire o SCIA, a seconda dell'entità delle opere da completare), compresa una eventuale nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica (per le opere soggette), la quale avrà validità di 5 anni dal rilascio, con eventuali rinnovi, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 31/2017.

La pratica di completamento ed eventualmente di variante al progetto precedentemente approvato e decaduto, può essere presentata da un professionista diverso dal precedente, senza che sia necessaria una formale comunicazione di sostituzione del professionista.

Essendo decorsi i termini di validità dei due titoli edilizi, non risulta necessario presentare né comunicazione di fine lavori, né collaudo, relativi a DIA e PdC precedente.

È tuttavia indispensabile allegare una relazione tecnico illustrativa che dettagli la situazione dello stato di fatto, con riferimento alle tavole grafiche ed alla documentazione fotografica.

Nella relazione e nelle tavole della nuova pratica si farà riferimento alla situazione dello stato di fatto antecedente al progetto iniziale (PdC decaduto), alle opere iniziate ed in parte eseguite (verificandone la conformità), ed a quelle da completare. È possibile, dal momento che il titolo autorizzativo è scaduto per decorrenza dei termini, corredare tale relazione con una dichiarazione giustificativa, a firma dell'intestatario del titolo abilitativo, onde non incorrere in eventuali sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico.

Qualora ricorra il caso, si procederà, altresì, al ricalcolo del contributo di costruzione.

La Direzione Lavori potrà essere affidata al medesimo nuovo progettista o ad altro professionista all'uopo incaricato.

Al termine dei lavori, e a seguito della comunicazione di fine lavori, la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà elencate anche tutte le pratiche precedenti.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 14 gennaio 2019

Quesito 084

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AMPLIAMENTO

QUESITO

Buongiorno,

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

Grazie per la disponibilità, cordialmente

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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



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



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

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

un mio cliente ha stipulato il compromesso per l'acquisto di un alloggio in un edificio in zona centrale Torino. A seguito di un rilievo da me effettuato ho notato uno scostamento con quanto riportato nella mappa catastale fornita in sede di compromesso; ho quindi richiesto l'ultima pratica edilizia presentata (una sanatoria del 2007 per modifiche opere interne) in cui è stata riportata e disegnata in maniera errata la lunghezza del muro di confine verso fronte strada (nella pratica di sanatoria il muro misura 1.20 m in più del reale), falsando in tal modo la superficie dell'immobile nonché la sagoma dell'appartamento. Allo stesso modo è stata riportata una finestra su fronte strada con misure inferiori rispetto allo stato reale, alterando in negativo la superficie aereo illuminante del vano.

Il mio cliente vorrebbe che questa situazione venisse sanata prima dell'atto e il proprietario ha chiesto a me di occuparmene. A livello procedurale, che pratica bisogna presentare per correggere l'errore di misura (lunghezza muro e superficie finestra) riportato nella pratica di sanatoria? Ho trovato le piante originali dell'immobile e coincidono col mio rilievo.
Grazie mille

RISPOSTA

Cara/o collega,

appare necessario un incontro con un tecnico del Comune di Torino, in modo da "certificare" che l'ultima pratica edilizia presentata (la citata sanatoria del 2007) sia viziata da errori planimetrici di rilievo e nella dimensione della finestra fronte strada; questo dovrebbe essere dimostrabile in quanto:

1. l'unità immobiliare in oggetto è a confine del condominio di cui fa parte, quindi si sarebbe dovuta ampliare verso un altro condominio, con la necessaria autorizzazione dei due amministratori condominiali interessati. La dimostrazione della mancata modifica potrebbe essere supportata dalla denuncia catastale precedente al 2007 (della quale la professionista risulta in possesso);
2. la modifica della dimensione dell'apertura verso fronte strada richiederebbe altresì l'autorizzazione condominiale (almeno da parte dell'amministratore). Non risulterebbe inoltre possibile una tale modifica in fabbricati con vincolo di facciata o senza alterare l'uniformità di facciata;

Di tutto quanto sopra non risulta traccia agli atti del Comune, pertanto si ribadisce l'errata rappresentazione grafica nell'ultima pratica reperita presso l'archivio comunale.

A questo punto, sempre in accordo con il tecnico comunale, si potrebbe presentare una relazione protocollata al Comune, per segnalare l'esatta rappresentazione dell'unità immobiliare in oggetto, con esplicazione dei punti che dimostrano che l'unità immobiliare nel 2007 non ha subito modificazioni; eventuali sanzioni a nostro parere non spetterebbero alla parte acquirente.

Prima dell'atto risulta necessario anche l'aggiornamento catastale per esatta rappresentazione, contenente gli estremi del protocollo della relazione, in quanto non si avrebbe la conformità catastale necessaria per effettuare un rogito.

Si consiglia di valutare in sede di rogito l'inserimento dei riferimenti delle istanze sopra descritte.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 27 febbraio 2019

Quesito 089

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

un mio cliente, proprietario di un intero fabbricato in Torino, ha stipulato un preliminare per la vendita. I promissori acquirenti lamentano alcune difformità tra lo stato di fatto e il progetto che ne autorizzò la costruzione (in realtà minime quali: i muri perimetrali realizzati con spessore 45 cm a fronte dei 30 in progetto; la rotazione dei pilastri in c.a. previsti paralleli alle facciate ma in realtà realizzati perpendicolarmente; il vano ascensore, all'interno del vano scala, leggermente diverso; ed altri minimi dettagli). I titoli autorizzativi del fabbricato riportano la data del 1935 e in quegli anni venne realizzato, dopo di che non vi furono altri interventi edilizi. Chiedo quindi come poter procedere per la regolarizzazione del fabbricato? Un Permesso di Costruire in sanatoria, come peraltro una SCIA in sanatoria, entrambe con l'Accertamento di conformità, mi sembrano eccessive e "sproporzionate", d'altro canto una CILA in sanatoria non so se applicabile. In attesa di un riscontro auguro buon lavoro

RISPOSTA

Cara/o collega,

preso atto che il titolo autorizzativo risale al 1935, qualora vengano riscontrate difformità dal titolo abilitativo nelle opere eseguite all'epoca non è prevista regolarizzazione. Gli immobili eseguiti in data anteriore la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 sono considerati legittimati. Sarebbe opportuno accertare la conformità della consistenza catastale dell'immobile.

Si specifica che, visto che i titoli autorizzativi del fabbricato riportano la data del 1935, nulla è dovuto in merito ad eventuali sanatorie strutturali, in quanto la prima legge che rendeva obbligatorio il deposito delle opere in C.A. presso la Prefettura è il Regio Decreto n. 2229 del 16/11/1939.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 1° marzo 2019

Quesito 090

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PANNELLI FOTOVOLTAICI

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 1° marzo 2019

Quesito 090

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 6 maggio 2019
Quesito 090(int)

INTEGRAZIONE

Buongiorno,

Desidero ancora chiedere, in relazione alla vostra risposta riguardante l'installazione di pannelli fotovoltaiche su struttura di tipo pergolato su lastrico solare, se la Comunicazione di Inizio Lavori da inviare al Comune tramite posta elettronica certificata è da redigere su carta semplice o utilizzando il modulo predisposto sul sito dell'edilizia privata, che però risulta destinato a: "OPERE DIRETTE A SODDISFARE OBIETTIVE ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE E AD ESSERE IMMEDIATAMENTE RIMOSSE AL CESSARE DELLA NECESSITÀ E, COMUNQUE, ENTRO UN TERMINE NON SUPERIORE A NOVANTA GIORNI"

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

trattandosi di comunicazione, il documento non necessita di marche da bollo.

Il modello da utilizzare NON può essere ricondotto a quello da Lei indicato in quanto lo stesso fa riferimento ad una norma specifica diversa da quella che riguarda il suo caso.

Dal 24 novembre 2015 è entrato in vigore un modulo standard approvato dal ministero dello Sviluppo economico con il decreto del 19 maggio 2015, da consegnare all'impresa distributrice per installare un impianto fino a 20Kw integrato.

Per il proprietario unica interfaccia al posto dei vari interlocutori (Comuni, Gse, distributori). Modello diviso in due parti da presentare a inizio e fine lavori. Si scarica da internet.

È una procedura semplificata per realizzare, connettere e avviare i piccoli impianti fotovoltaici aderenti o integrati sui tetti degli edifici. Si tratta di una prima importante razionalizzazione dell'iter, prevista dal Dlgs 91/14 e dedicata agli impianti installati presso clienti finali già dotati di punti di prelievo in bassa tensione (dove non ci sia ulteriore produzione fotovoltaica) e per i quali sia anche richiesto l'accesso al regime di scambio sul posto. Gli impianti devono avere potenza nominale fino a 20 kw e comunque non superiore a quella già disponibile in prelievo.

Il modello è "unico" perché sostituisce tutti quelli eventualmente adottati dai Comuni, dai gestori di rete e dal Gse, riducendo i diversi adempimenti fino ad allora previsti a due soli passaggi (comunicazione preliminare e di fine lavori), verso un'unica interfaccia: l'impresa distributrice sulla cui rete insiste il punto di connessione esistente. Se ricorrono tutti i requisiti previsti, l'utente dovrà ora dialogare soltanto con il gestore di rete, sarà poi quest'ultimo a interagire con il Comune per quanto concerne l'iter autorizzativo, con

Terna per la registrazione anagrafica dell'impianto sul portale specifico, e con il Gse per l'attivazione del servizio di scambio sul posto.

La semplificazione riguarda gli impianti aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, per i quali l'installazione – si legge nel decreto - «non è subordinata all'acquisizione di atti amministrativi di assenso, comunque denominati, ivi inclusa l'autorizzazione paesaggistica».

La procedura:

Il modello si compone di due parti e va trasmesso online al gestore di rete, che deve aggiornare il proprio portale entro il 24 novembre. La prima parte, da inviare prima dell'inizio dei lavori, contiene i dati catastali e dell'impianto e i dati anagrafici del richiedente (proprietario, titolare di altro diritto reale di godimento, amministratore di condominio su mandato dell'assemblea, o altro delegato). Entro 20 giorni lavorativi dalla ricezione, il gestore di rete verifica che la domanda sia compatibile con le condizioni richieste e che per la connessione siano previsti lavori semplici, limitati all'installazione del gruppo di misura (contatore). L'esito positivo comporta l'avvio automatico dell'iter. Il gestore informa a quel punto il richiedente, che è tenuto a versare il corrispettivo per la connessione: una quota fissa di 100 euro (delibera Autorità energia 400/2015/R/eel).

Al termine dei lavori va poi inviata la seconda parte del documento, che comprende dati tecnici sull'impianto, la dichiarazione di conformità dell'impianto alle disposizioni normative di riferimento e la presa visione e accettazione del regolamento di esercizio e del contratto di scambio sul posto con il Gse. L'impresa distributrice attiva la connessione entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie con la collaborazione del Focus Sostenibilità ed Energia



Martedì, 5 marzo 2019

Quesito 091

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

STRUTTURE

QUESITO

BUONGIORNO,

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 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



Martedì, 9 aprile 2019

Quesito 093

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COMPETENZE

QUESITO

Buongiorno,
so che Progettazione e Direzione Lavori su immobile vincolato dalla Soprintendenza (Dlgs 42/2004) è prerogativa esclusiva di Architetti ma vorrei sapere se la presentazione della pratica edilizia attraverso il Mude può essere compilata e firmata da Geometri.
Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

il sistema MUDE individua la figura del progettista quale soggetto che compila ed è autocertificato nel sistema stesso. Tale condizione preclude la possibilità di presentazione a soggetti diversi dalla figura del progettista che, nel caso di interventi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 titolo I, deve necessariamente essere un architetto.

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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SISMA BONUS

QUESITO

Buongiorno,

ho un cliente che mi chiede di approfondire il tema "sisma bonus" introdotto dal DL 34/2019 del 30/04/2019 art. 8 che estende l'applicazione del DL 24/04/2017 art. 46-quater co 1 - "1-septies" alle zone sismiche 2 e 3. Alla luce di quanto ho potuto leggere, il procedimento amministrativo si dovrebbe configurare in una SCIA di cui all'art. 22 co 1 lett. c) - per ristrutturazione (di cui all'art. 3 co 1 lett. d) DPR 380/01 che non prevede un incremento di volumetria in caso di demolizione e ricostruzione). Tale inquadramento contrasta con l'art. 46-quater del DL di cui sopra che indica per la demolizione e ricostruzione una variazione di volumetria seccamente indicata come "tale aumento" ove consentito dalle norme urbanistiche. Vi chiedo cortesemente di illuminarmi, nel caso di demolizione e ricostruzione (non fedele): 1. SCIA o SCIA in alternativa al PdiC? 2. Con il sisma-bonus è possibile cambiare destinazione d'uso es: da box a residenza? 3. E' possibile modificare la sagoma, volume ed altezza rispetto al fabbricato demolito? Attendo per quanto di vostra competenza e vi chiedo cortesemente se, non potendomi rispondere, poteste indicarmi il riferimento opportuno per avere tali informazioni. Grazie per la cortese attenzione, saluto cordialmente.

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

Quindi:

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

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

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

Fatta questa premessa per rispondere alle sue domande:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



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



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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DIFFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

sono ..., nuovo iscritto all'Ordine.

Come comunicato telefonicamente, mi trovo a dover affrontare una problematica riguardante una difformità in termini volumetrici, su un fabbricato costruito nel 90' a Cambiano (TO). Risulta realizzata più volumetria rispetto al progetto denunciato del 90', in parte sanabile (fino ad arrivare al limite dettato dalla doppia conformità, ora è di $0,55 \text{ m}^3/\text{m}^2$, mentre all'epoca dell'edificazione di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$), in parte non sanabile, dato che verrebbero superati in m^3 attingibili con l'indice attuale.

L'ufficio tecnico mi ha riferito che la soluzione più ragionevole sarebbe quella di fiscalizzare i m^3 in eccesso. Dato che la soluzione non mi pare delle più intelligenti, vorrei chiedervi se ci fossero altre soluzioni, se fosse lecito pensare ad una ristrutturazione leggera, in modo tale da poter rientrare dei m^3 in eccesso; oppure sanare il tutto, appellandosi al fatto che l'immobile è stato acquistato in buona fede con la struttura già realizzata.

Mi piacerebbe poter porre il quesito a voce, personalmente mi sarebbe più semplice poter spiegare il tutto a voce.

Sarei disponibile nella giornata di venerdì dopo le 14 se foste disponibili.

Ringraziando anticipatamente porgo cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

premesse che la problematica risulta di particolare complessità e va riferita ed analizzata con specifico riferimento alle disposizioni normative del comune territorialmente competente, le strade percorribili per sanare il fabbricato possono essere molteplici e sono sicuramente tutte da analizzare ed approfondire.

In linea generale, la qualificazione dell'abuso edilizio constatato e la conseguente applicazione delle correlate sanzioni amministrative/penali deve essere effettuata in forza delle norme attualmente vigenti (DPR 380/01 e s.m.i.)

Quindi, trattandosi di difformità rispetto ad un titolo abilitativo, si dovrà, verificare se le opere difformi costituiscono o meno "variazioni essenziali" ai sensi dell'art.31 e 32 T.U. Edilizia.

In particolare, occorrerà fare riferimento all'applicazione dell'art.6 della L.R. 19/99, che indica quali difformità commesse rispetto al titolo abilitativo edilizio debbano qualificarsi "variazioni essenziali".

Nel caso in cui la rilevata difformità non costituisca "variazione essenziale", occorrerà applicare l'art.34 del T.U.E.

La norma suddetta, pone in alternativa la sanzione demolitoria (comma 1) con quella pecuniaria (comma 2) (c.d. fiscalizzazione): in tal caso, l'ente reprime l'abuso edilizio

con una sanzione, ma al tempo stesso ne consente la conservazione (una specie di "congelamento").

Su quali siano gli effetti della fiscalizzazione, esistono diverse posizioni giurisprudenziali. Secondo la tesi più rigorosa, la sanzione pecuniaria non comporta la sanatoria delle opere che restano abusive in quanto frutto di un'azione anti-giuridica, ma non ne impedisce l'alienazione.

Un particolare approfondimento va poi indirizzato verso il comma 2 ter dell'art.34 che non considera difformità *"violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*.

Per sanare l'illecito edilizio con la doppia conformità richiesta dall'art.36 del TUE si possono individuare due soluzioni:

- A. Aumentare l'attuale superficie fondiaria del lotto, in modo da soddisfare i parametri attuali dell'area in relazione alla SUL/Volumetria realizzata. Tale possibilità può configurarsi, ad esempio, con l'acquisto di terreno adiacente non ancora "spogliato" della sua capacità edificatoria e sufficiente a consentire l'incremento della SUL/volumetria abusiva.
- B. Presentare la sanatoria, articolo 36 del DPR 380/01: il comune la valuterà e la respingerà con adeguata motivazione (es. difformità sanabili, non sanabili, da fiscalizzare ...); a seguito di ciò l'Ufficio Tecnico dovrà emettere una Ordinanza di ripristino in quanto atto dovuto. Si avrà l'onere di demolire le minime parti abusive (opere necessarie al raggiungimento dello stato originario o comunque di possibile conformità), onde presentare una nuova istanza di sanatoria, articolo 36 del DPR 380/01. Qui è essenziale capire se trattasi di demolire una vetrata o un tramezzo interno, oppure altro per "rientrare" nei parametri edilizi.

Infatti, nel caso di ordinanza di demolizione da parte del Comune, (con le sue tre possibilità: sanatoria entro 90gg, rimozione parti abusive, ricorso al TAR entro 60 gg) sarà possibile rimuovere solo una parte delle opere difformi, tali da ridurre la SUL/volumetria alla misura consentita e presentare una richiesta di conservazione (leggasi appunto nuova istanza di sanatoria, articolo 36 del DPR 380/01) con accertamento di conformità delle restanti opere abusive ma sanabili, allegando idonea documentazione che dimostri l'avvenuta rimozione delle parti non sanabili.

Stando all'analisi della planimetria osservata durante l'incontro, la demolizione delle pareti perimetrali della sola camera degli ospiti al piano primo del fabbricato (la cui cubatura parrebbe essere corrispondente ai metri eccedenti al fabbricato) potrebbe permettere la conservazione delle rimanenti opere difformi.

In virtù della complessità della situazione e delle molteplici variabili, riteniamo indispensabile un preventivo ed approfondito colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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 facsimile 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



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



Giovedì, 30 maggio 2019

Quesito 102

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

GUAINA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

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

Grazie per l'attenzione. Cordialmente.

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

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



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

LINEA VITA

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

Grazie infinite

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

Art. 3.

(Ambito di applicazione)

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

...

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

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

Art. 5.

(Adempimenti)

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

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

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



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



Mercoledì, 25 giugno 2019

Quesito 107

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DIFFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

sto presentando una pratica di ristrutturazione edilizia di un villino degli anni 70. Si è riscontrata una difformità nella collocazione dell'edificio all'interno del lotto, la sovrapposizione

della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, è superiore al 50 per cento, quindi si configura come difformità totale ai sensi del DPR 380 e della LR 19/99 art. 6.

Il fabbricato è correttamente inserito in mappa catastale e possiede fine lavori ed agibilità. L'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici dell'epoca ed attuali, con sola discrepanza nella posizione sul lotto.

Chiedo se siete a conoscenza di sentenze o procedure che derogano questo genere di difformità su edifici costruiti quasi 50 anni fa, per evitare al cliente di incorrere in una sanatoria per difformità totale.

Cordiali Saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il TAR Piemonte, chiamato a pronunciarsi sull'art.6 della L.R. 19/99 contrastante con l'art.32 del DPR 380/2001, ha stabilito quanto segue: "*si deve considerare infatti, che, ai sensi della norma transitoria contenuta nell'art.2,c.3° del DPR 380/2001, fino all'adeguamento della legislazione regionale ai principi di riordino contenuti nel testo unico dell'edilizia, le disposizioni, anche di dettaglio, del testo unico medesimo operano direttamente nei confronti delle Regioni a statuto ordinario*" (Cfr TAR Piemonte, Sez.I° 17.01.2007 n.45).

A differenza di quanto indicato all'art.6 c.1° lett.d) della L.R. Piem. n. 19/99, l'art.32 del DPR 380/2001 non prevede, tra le casistiche delle difformità di realizzazione che configurano varianti essenziali, la "modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%", bensì si limita a prevedere che le variazioni essenziali ricorrano esclusivamente nei casi (tra l'altro) di: "*modifiche sostanziali ... della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza*".

La predetta disposizione della L.R. 19/99 pertanto, non può trovare applicazione, trovando diretta applicazione l'art.32 del DPR 380/2001, sino ad avvenuta emanazione di nuove disposizioni regionali in materia.

Essendo il fabbricato correttamente inserito in mappa catastale e in mappa Geoportale della Città di Torino, con fine lavori ed agibilità, in conformità agli strumenti urbanistici dell'epoca ed attuali, con sola differenza nella posizione sul lotto, l'irregolarità rientra nella categoria residuale della parziale difformità e non è riconducibile alla fattispecie della sostanziale modifica in ragione del quanto disposto dall'art.32 del DPR 380/2001, che è al momento l'unica disposizione applicabile in Piemonte.

Potrà, pertanto, essere ottenuta la sanatoria con la sanzione prevista all'art.37 comma 4 del DPR 380/2001.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



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, 23 luglio 2019

Quesito 109

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ONERI CONTESI FRA DUE COMUNI

QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

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

Domanda:

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

ringrazio anticipatamente per la consulenza cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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



Lunedì, 2 settembre 2019

Quesito 112

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCA

QUESITO

Buongiorno,

Comune di Torino, pratica di SCA.

A seguito di una SCIA per cambio di destinazione d'uso di un'UI (da commerciale vs residenza) con opere strutturali e con Fine Lavori dichiarata il 6/03/2019 presento la SCA il 13/03/2019.

La UI si trova al PT di un piccolo condominio pre-esistente, ma totalmente ristrutturato nel periodo 1954-65.

Il 27/03/2019 il Comune chiede ad integrazione estremi o copia del collaudo statico dell'edificio con diffida a non utilizzare l'UI. In data 13/05/2019, dopo aver fatto ampie ricerche in archivio storico e senza aver trovato gli estremi del collaudo, presentiamo relazione tecnica sul comportamento strutturale in alternativa al collaudo.

Integrazione che viene accettata il 14/05/2019. Il tecnico istruttore mi ha comunicato di aver trasmesso la documentazione in Regione per in parere (non so in quale data). Attualmente la pratica è ancora "non definita". Il quesito è: posso far valere il silenzio assenso? C'è un tempo definito entro cui la Regione (che non è un mio interlocutore) è tenuta a dare una risposta al Comune? Si possono intraprendere delle azioni nei confronti di Comune o Regione per sollecitare una definizione (positiva o negativa) della pratica? (abbiamo già inviato PEC al Comune a cui ci hanno risposto con laconico "abbiamo trasmesso in Regione") Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

non esiste la possibilità di silenzio assenso per il rilascio del parere della Regione in merito alle pratiche strutturali. Non conoscendo la tempistica di completamento del procedimento tra Comune e Regione è necessario rivolgersi all'ufficio regionale preposto.

Si specifica che con i dati a nostra disposizione non è possibile definire il procedimento in corso in ambito di agibilità, per cui sarebbe opportuno fornire integrazioni. Si segnala la possibilità di un incontro con i referenti dello Sportello Procedure, presso gli uffici dell'Ordine, in data da concordarsi.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CATASTO

QUESITO

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

Buongiorno,

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

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

In attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Prima di rispondere, si fanno alcune premesse

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 29 ottobre 2019

Quesito 115

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

RICHIESTA INTEGRAZIONI

QUESITO

Buongiorno,

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

Posso inviarle ed avere un Vs parere in merito?

grazie
cordialità

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 4 novembre 2019

Quesito 116

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCA

QUESITO

Buongiorno,

sono stato incaricato da tre condomini, ognuno per il proprio alloggio di proprietà di presentare la relativa S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) in quanto mai stata presentata da un mio collega, iscritto anche lui all'ordine degli architetti di Torino.

Gli appartamenti sono in un condominio di 20 alloggi, 10 con agibilità rilasciata (blocco 2) il 24/05/2012 e 10 senza agibilità (blocco 1) in Pinerolo, Via Tiro a Segno n. 10.

I permessi edilizi del condominio (PDC del 21/10/2009, inizio lavori del 27/10/2009, DIA di variante del 20/12/2010, SCIA per divisione in due blocchi del 21/03/2012, fine lavori parziale blocco 2 del 05/04/2012) presentati dal mio collega sono tutti scaduti da anni. La società proprietaria del condominio ha presentato fallimento n° 267/2016 il 06/09/2016.

Il problema è che non è mai stata data la fine lavori di questi ultimi 10 alloggi del blocco 1, di cui però 4 sono stati ultimati e compravenduti tra il 2011 e il 2014.

Ora come si deve procedere per presentare la fine lavori, almeno dei 4 alloggi compravenduti, visto che i condomini ci abitano già da alcuni anni e sono residenti? e come da DPR 380/2001 hanno già pagato la sanzione al Comune di Pinerolo come da art. 24 comma 3.

Dal punto di vista deontologico, con i permessi scaduti da anni e senza più incarico della società in quanto fallita è possibile far presentare la fine lavori ancora al mio collega o posso sostituirlo io? Inoltre, se posso sostituirlo io, ho l'obbligo deontologico di contattarlo visti gli anni passati (rif. cod. deontologico art. 19 comma 2)?

Infine, è possibile far firmare le fine lavori agli attuali proprietari degli appartamenti e ad un tecnico (io o il mio collega) che dichiara la conformità delle opere realizzate ai progetti presentati e alle planimetrie catastali?

Ho parlato con il responsabile dell'ufficio tecnico di Pinerolo e mi ha detto che accetterebbe una fine lavori firmata da parte dei proprietari attuali e da parte mia in cartaceo.

Attendo vs. riscontro.

Cordiali saluti,

RISPOSTA

Cara/o collega,

il tecnico incaricato della SCA certifica la rispondenza e conformità ai permessi rilasciati quindi è anche possibile provvedere alla comunicazione di fine lavori per il Blocco 1 e SCA parziale per le unità immobiliari oggetto di incarico, a firma degli attuali aventi titolo, qualora formalmente accettata dal Comune.

In linea deontologica prima di assumere l'incarico della comunicazione di fine lavori occorre informare il collega che aveva assunto la Direzione dei Lavori e responsabile della SCIA di divisione in blocchi. Non essendo probabilmente reperibile il Committente originario, occorre in ogni caso concordare in modo formale i termini della liberatoria con il precedente professionista incaricato, da riportare nel contratto di nuovo incarico.

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, 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

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 e intonaci, 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



Giovedì, 16 gennaio 2020

Quesito 121

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCA, CERTIFICAZIONI

QUESITO

Buongiorno,

IN MERITO ALLA PRESENTAZIONE DI UNA SCAGI VORREI SAPERE SE POSSO FIRMARE COME ARCHITETTO UNA DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA IMPIANTO ELETTRICO, ESSENDO LA DITTA ESECUTRICE NON PIU' OPERANTE.

GRAZIE

RISPOSTA

Cara/o collega,

in questi casi il riferimento è l'art.6 del DM 37/2008, Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008)

Al comma 6 dell'art. 7 Dichiarazione di conformità, dispone che: *"6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione".*

Pertanto, qualora si posseggano (e si possano dimostrare!) i requisiti richiesti nel disposto normativo sopraccitato, si può sottoscrivere la dichiarazione di rispondenza.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 3 febbraio 2020

Quesito 122

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PARERE DI MASSIMA

QUESITO

Preg.mi,

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

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

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

A disposizione per ulteriori chiarimenti porgo cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VERIFICA CONFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

scrivo in merito all'annosa questione della regolarità edilizia da accertare, per verificare la legittimità dello stato di fatto onde poter procedere con la presentazione della pratica. In molti casi, riscontro la difformità dell'intero edificio, che porta il più delle volte alla rinuncia dell'incarico per ovvie ragioni, legate alla difficoltà della gestione del problema in ambito Condominiale.

Arrivo alla domanda. Quando un edificio è difforme ma è stata rilasciata l'abitabilità, che presuppone una serie di verifiche e risposdenze dichiarate o effettuate, come ci si comporta? Il Comune con il rilascio del documento di abitabilità ha implicitamente riconosciuto ed attestato uno stato di fatto nella sua reale consistenza all'atto del rilascio.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

per entrare nel merito la norma di riferimento è il D.P.R. 380/2001, ossia il Testo Unico dell'Edilizia, in particolare l'articolo 24, comma 1 recita che: *"La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata"*

Il certificato di agibilità secondo la normativa previgente o la segnalazione certificata di agibilità secondo la normativa attuale, servono per confermare che l'immobile costituisce ambiente sano e sicuro in cui poter vivere.

La specifica finalità del titolo abilitativo consiste nel garantire il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche.

È quindi possibile che un edificio sia eseguito in difformità dal titolo edilizio rilasciato e quindi non rispetti le norme urbanistico-edilizie, ma al contrario rispetti le norme di igiene, sicurezza e contenimento del consumo energetico. In tal caso si configura una situazione in cui l'edificio è agibile, ma difforme dal progetto approvato e quindi sanzionabile dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Di tale opinione è anche il Consiglio di Stato, che ha ribadito la questione con sentenza n. 4309 del 24 agosto 2014 sostenendo che: *"non v'è necessaria identità di disciplina*

tra titolo abilitativo edilizio e certificato di agibilità: i detti diversi provvedimenti qui rilevanti, sono collegati a presupposti diversi e danno vita a conseguenze disciplinari non sovrapponibili. Infatti, il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti (come espressamente recita l'art. 24 del Testo unico dell'edilizia), mentre il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche è oggetto della specifica funzione del titolo edilizio”.

Trattandosi di una materia complessa, per potersi esprimere in maniera più attinente al caso specifico, sono necessari alcuni dati importanti:

- 1) **data di rilascio del certificato di abitabilità**, per contestualizzare il caso alla normativa vigente collegata al caso.
- 2) **tipologia ed entità delle difformità** (es. difformità plano-volumetriche, difformità riguardanti aspetti strutturali, distanze...)
- 3) **data alla quale riferire le difformità riscontrate** per potere individuare le opportune procedure legate a procedimenti di sanatoria.

Si ricorda che il focus procedure è disponibile ad incontrare, presso la sede dell'Ordine degli Architetti, i colleghi che necessitano di consulenza per quesiti di particolare complessità.

La disponibilità per eventuali ricevimenti è prevista per Venerdì 14/02 o Venerdì 21/02 con orario 17.30-19.30.

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



Venerdì, 21 febbraio 2020

Quesito 125

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FORO SOLAIO

QUESITO

Buongiorno,

sto presentando un modello SCIA per modifiche alla distribuzione interna di un alloggio sito a Torino al 3^o e ultimo piano di un palazzo, con anche l'unione tramite scala autoportante (di tipo arredo) tra il suddetto e il sottotetto non abitabile di proprietà del committente, tramite foro nella soletta di 240x80.

Il sottotetto rimane non abitabile e sarà opportunamente filtrato dal vano scala compartimentato.

La SCIA è per opere in corso di esecuzione e il grosso delle stesse è già terminato, compreso il foro nella soletta, rimangono da realizzare la compartimentazione e altri dettagli. Nella tavola progettuale unica indico quali modifiche sono già state eseguite e quali da ultimare

La mia domanda è la seguente: Essendo terminati la parte di lavori di competenza dell'impresa ed essendo i restanti lavori di minore entità realizzati in economia, devo ugualmente segnare l'impresa che ha terminato i lavori nel modello SCIA da consegnare al MUDE con i relativi documenti?

Grazie in anticipo

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

essendo già eseguiti i lavori per i quali era presupposta la segnalazione certificata di inizio attività (foro solaio), che avrebbe dovuto essere accompagnata dalla pratica strutturale, la conservazione di tale opera necessita di presentazione di una SCIA art. 37 comma 4, qualora vi sia la doppia conformità (edilizia e strutturale).

Per le opere non ancora realizzate è possibile presentare una CILA: resta sempre inteso che saranno eseguibili in proprio, cioè senza ricorrere ad imprese, gli interventi edilizi riconducibili ad opere di manutenzione ordinaria e ad opere che non richiedano verifiche di natura strutturale, antisismica, impiantistica, geologica e di sicurezza.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

D.L. SUBENTRO

QUESITO

Buongiorno,

ho seguito un cantiere per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale come progettista e direttore dei lavori; visto il venir meno del rapporto di fiducia con il committente ho dovuto rinunciare formalmente all'incarico di D.L. dandone comunicazione alla committenza ed al comune a cantiere avviato. Durante il periodo che è intercorso tra la mia rinuncia e la nomina del nuovo D.L. le opere edili sono comunque proseguite. Chi risponderà per eventuali carenze realizzative o difformità nel lasso di tempo intercorso senza che fosse presente un D.L.?

Ringrazio e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

il riferimento normativo è l'art.29, comma 2, del dpr 380/2001 che così dispone:

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Molti regolamenti edilizi e, comunque, la prassi, prevedono che la comunicazione di rinuncia all'incarico di D.L. (da trasmettersi a cura del D.L. stesso alla Committenza ed al Comune) contenga, oltre alla comunicazione di rinuncia dell'incarico, anche la

dichiarazione di aver provveduto a sospendere i lavori oggetto dell'incarico ed una dettagliata relazione, corredata da documentazione fotografica, che indichi, in modo inequivocabile, lo stato di avanzamento dei lavori eseguiti sotto la propria responsabilità di D.L.

Alcuni regolamenti prevedono, inoltre, che venga allegata anche un'autocertificazione che attesti che tale documentazione riproduce fedelmente lo stato dei luoghi al momento delle dimissioni dell'incarico.

Il Comune, da parte sua, ricevuta la comunicazione di dimissioni del D.L. dovrebbe immediatamente sospendere i lavori con ordinanza dirigenziale, precisando che i lavori potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, della comunicazione di nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori e/o del nuovo Direttore dei lavori delle strutture, che deve recare firma e timbro del relativo tecnico per accettazione.

Nel caso in cui non venga rispettata la sospensione di lavori in assenza di un Direttore Lavori, verificata la consistenza delle opere in base alla documentazione suddetta, per le responsabilità si rimanda al TUE art.29 c.1.

A tal fine può essere di interesse la sentenza di Cassazione [sentenza 46477/2017](#) nella quale si evidenzia che *non bastano le dimissioni a sollevare dalle responsabilità il direttore dei lavori, in caso di abuso edilizio*. Egli, per evitare di essere coinvolto, deve assolutamente indicare chiaramente che il motivo delle dimissioni sono i disaccordi con la committenza. In caso contrario, il direttore dei lavori risponde delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

Si invita alla lettura per maggiori approfondimenti.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 10 marzo 2020

Quesito 127

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

sto predisponendo una pratica di sanatoria di un edificio realizzato con licenza edilizia del 1957, dal rilievo risulta molto difforme dal progetto, ora per la verifica richiesta dalle norme del T.U. mi risulta che allo stato attuale il fabbricato non é sanabile, come devo procedere?

grazie
saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

Le informazioni fornite non sono sufficienti per fornire una risposta utile al quesito.

Sarebbe utile, per noi, avere le seguenti informazioni:

- la localizzazione del fabbricato con riferimento alla perimetrazione vigente ante 1967;
- descrizione e tipologia delle difformità riscontrate (es. sagoma, parametri, strutture, ecc);
- tipologia del fabbricato (es. abitazione unifamiliare, condominio, ecc);
- motivazione per cui è richiesta la sanatoria;
- se l'immobile è dotato di agibilità (abitabilità) e datazione del provvedimento;
- datazione possibile di questi abusi mediante analisi della documentazione;
- che tipo di verifiche sono state condotte per asserire che l'edificio non è conservabile con doppia conformità;
- se è già stata valutata l'ipotesi della fiscalizzazione (art.34 dpr 380/01)

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

QUESITO

Buongiorno,

il mio quesito è relativo a una Segnalazione Certificata di Agibilità.

Nel 2016 ho presentato una CILA su un immobile in Torino, poi una DIA in Alternativa a Permesso di Costruire e successivamente a inizio del 2017 una SCIA in variante alla DIA, tutte pratiche digitali sul MUDE, relativamente a un intervento di modifiche interne, di facciata e di sagoma della copertura, ma senza aumento di SLP.

Dopo aver presentato la fine dei lavori, ho presentato la Segnalazione Certificata di Agibilità ad aprile 2017. Durante il sopralluogo dei tecnici, a luglio 2017, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto autorizzato e in seguito, dopo la notifica del verbale di contestazione, ci è stata recapitata, a me e al committente, una comunicazione con cui si notificava l'avvio di un procedimento istruttorio per presunti abusi edilizi dal Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità. Quindi sono stati eseguiti dal committente i lavori di ripristino del elementi contestati per portare la situazione esistente a quella licenziata ed è stata inoltrata e protocollata a dicembre 2017 la documentazione fotografica all'ufficio competente che aveva inoltrato la notifica dell'avvio del procedimento istruttorio per presunti abusi edilizi.

Due mesi dopo sullo stesso immobile, dopo aver concordato verbalmente con un tecnico del comune quale tipologia di pratica era quella giusta per l'intervento in oggetto, è stata presentata una CILA per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da cantina (facente SLP) a locali abitativi (un bagno e una camera da letto).

Nonostante gli interventi sottoposti a CILA non richiedano per la loro conclusione della presentazione della dichiarazione di fine dei lavori, né tantomeno la presentazione della SCA, ma avendola presentata per lo stesso immobile una pochi mesi prima, è stata allegata alla documentazione della SCA copia della variazione catastale aggiornata e le dichiarazioni di conformità degli interventi relativi alle integrazioni agli impianti. Tutto ciò a fine marzo 2018, cioè due mesi dopo la presentazione della CILA e circa quattro mesi dopo il deposito della relazione e documentazione fotografica attestante il ripristino dei luoghi come da progetto licenziato.

In seguito non ho più ricevuto nessuna comunicazione ufficiale dall'Ufficio Tecnico del Comune, né dall'ufficio preposto all'esame della documentazione riguardante la SCA, né dall'ufficio incaricato della vigilanza che aveva notificato l'avvio del procedimento istruttorio per presunto abuso edilizio. Dopo questa lunga spiegazione la domanda è molto semplice ed è la seguente: posso, a questo punto, ritenere entrambe le pratiche, SCA e contestazione del presunto abuso edilizio, concluse o devo attendere ancora (sono passati ormai più di due anni) che mi venga rilasciato qualche dichiarazione ufficiale?

Grazie e rimango in attesa di un vostro commento e suggerimento.

RISPOSTA

Cara/o collega,

La SCA prevista dall'art.24 del DPR380/01 è riconducibile alla SCIA di cui all'art.19 della L.7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", ma con alcune eccezioni.

Infatti, l'art.24 del TUE al c.6 richiama l'applicazione della procedura SCIA di cui all'art. 19 L. 241/90 solo parzialmente, indicando solo i commi 3 e 6-bis dell'art.19 della L.241/90.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Questi due commi dispongono, rispettivamente, la stessa procedura applicata alla SCIA relativamente alla richiesta di divieto a proseguire l'attività e conformazione in caso di essa alle norme, e i provvedimenti in caso di falsità e inadempienza, ed il termine di trenta giorni per effettuare verifiche e provvedimenti.

Rispetto al previgente regime (che prevedeva il silenzio assenso amministrativo nella RICHIESTA di certificato di Agibilità) il legislatore ha previsto un sistema di certificazione a firma di tecnico abilitato ed ha eliminato il procedimento di formazione del silenzio assenso, probabilmente ritenendo che la tutela della salute pubblica, certificata dal Professionista abilitato, non potesse essere condizionata da questioni puramente amministrative e tanto meno dalla formazione di Silenzio Assenso.

Infatti, l'articolo 26, come modificato con il Decreto 'Scia 2', mantiene invariato l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 1265/1934.

Per quanto riguarda il **procedimento di vigilanza**, occorre far riferimento ai contenuti dell'atto stesso, nel quale dovrebbe essere indicato come concludere il procedimento avviato d'ufficio. In linea generale, se nel termine di conclusione del procedimento non viene comunicato all'interessato il provvedimento di diniego, la legge sul procedimento amministrativo attribuisce al silenzio dell'amministrazione il valore di provvedimento di accoglimento della domanda.

Considerata la situazione esposta, si ritiene opportuno un contatto diretto con l'ufficio tecnico comunale.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 8 aprile 2020

Quesito 129

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DETRAZIONI

QUESITO

Buongiorno,

sono una neo-iscritta con poca esperienza in merito a pratiche edilizie.

Vi scrivo in merito alla sostituzione di una caldaia standard con una nuova caldaia a condensazione in classe A senza installazione di termovalvole nè di sistemi di termoregolazione evoluti.

Questo genere di intervento rientra come "edilizia libera" o come "manutenzione straordinaria" per cui necessità di una pratica edilizia CIL o CILA?

Ai fini della detrazione fiscale al 50% posso effettuare la dichiarazione Enea attraverso il BONUS CASA non potendo accedere all'Ecobonus in quanto la caldaia non rispetta i requisiti minimi (termovalvole) nonostante non sia in possesso di una pratica edilizia? (il committente ha sostituito la caldaia nel mese di gennaio senza alcuna comunicazione)

Il committente ha inoltre sostituito gli infissi.

Mi consigliate di separare le due dichiarazioni ossia Bonus casa per la sostituzione della caldaia e Ecobonus per la sostituzione degli infissi?

Nel compilare la pratica Enea "Bonus Casa", non avendo effettuato alcuna ristrutturazione, posso tralasciare la parte relativa all'involucro,pavimenti..etc compilando solamente la voce "aggiungi caldaia a condensazione" ed eventualmente quella relativa gli "infissi"?

Vi ringrazio per la disponibilità,

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

il "Glossario dell'edilizia libera", approvato con il DM 2 marzo 2018, ha elencato in maniera piuttosto chiara per quali interventi edilizi non sia necessaria alcuna pratica edilizia.

All'interno di tale glossario al punto 22 si cita espressamente come intervento di **Manutenzione ordinaria** la "**Installazione, adeguamento, integrazione efficientamento** (comprese le opere correlate di canalizzazione), e/o messa a norma" di **Impianti di climatizzazione**.

Pertanto l'intervento di sostituzione di una caldaia standard con una a condensazione, rientra nell'intervento di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma a) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e quindi non necessita di alcuna comunicazione obbligatoria (CIL o CILA).

Si specifica che alcuni comuni hanno predisposto apposita modulistica di Attività Edilizia Libera (AEL) che, si ribadisce, non necessita obbligo di presentazione.

Sempre nel "Glossario dell'edilizia libera" al punto 6 si cita espressamente come intervento di **Manutenzione ordinaria** la "Riparazione, **sostituzione**, rinnovamento" di **Serramento e infisso** interno e **esterno**.

Si specifica che, si potrà parlare di manutenzione ordinaria quando i nuovi serramenti avranno le caratteristiche estetiche simili a quelli sostituiti.

È da notare che la Risposta n. 383 dell'Agenzia Entrate (scaricabile dal sito ufficiale dell'Agenzia Entrate al link:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1794787/Risposta+n.+383_2019.pdf/3cd227aa-5b19-0eb7-d2ea-679f279c73dc

e che si rimanda per una lettura completa) cita:

"A parere della scrivente, tenuto conto che le modifiche recate dal citato decreto legislativo n. 222 del 2016 non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del medesimo D.P.R n. 380 del 2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del TUIR, deve ritenersi che le stesse non esplicano effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione.

Con riferimento al quesito proposto, si precisa, dunque, che gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR."

Pertanto le spese per il citato intervento di sostituzione dei serramenti esterni, pur rientrando in un intervento di manutenzione ordinaria a seguito dell'entrata in vigore del "Glossario dell'edilizia libera", ai sensi della citata risposta dell'Agenzia Entrate risulterebbero detraibili.

Per quanto riguarda i Requisiti Minimi relativi agli interventi edilizi, si ricorda che gli stessi devono essere rispettati indipendentemente dal tipo di pratica edilizia e del tipo di eventuale incentivo fiscale richiesto.

Sia la sostituzione dei serramenti che la sostituzione del generatore di calore in un edificio, ricadono nello scenario di intervento definito dal *DM 26.06.2015 – Decreto Requisiti Minimi* come "Riqualificazione energetica" e sono soggetti al rispetto di specifiche prescrizioni nonché la verifica del rispetto delle prestazioni energetiche minime.

Ai sensi del sopra citato decreto, ad esempio:

- Nell'ambito della **sostituzione dei serramenti** occorre calcolare i valori della trasmittanza termica di ciascuna finestra (U_w) ed il valore del fattore di trasmissione solare totale (vetro+schermo), quindi verificare il rispetto dei corrispondenti valori limite; contestualmente occorre verificare il rispetto degli obblighi legati alla regolazione automatica della temperatura nei singoli ambienti;
- Nell'ambito della sostituzione del generatore di calore occorre verificare che il nuovo generatore abbia un rendimento termico utile nominale non inferiore a quello indicato al paragrafo 1.3, comma 1, dell'appendice B del DM 26.06.2015, l'eventuale aumento di potenza sia motivato da una verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento e siano presenti adeguati sistemi di regolazione del calore (per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, assistiti da compensazione climatica).

L'elenco completo dei requisiti minimi è riportato in sintesi nella Tabella 4, Allegato 1 del DM 26.06.2015.

Una volta verificato il rispetto dei Requisiti Minimi, si potrà definire il tipo di Agevolazione Fiscale pertinente; si ricorda che per l'ECOBONUS sono previsti dei livelli prestazionali migliori rispetto a quelli espressi dai Requisiti Minimi.

La dichiarazione Enea potrà essere fatta singolarmente per ciascuno degli interventi, sia nel caso di ECOBONUS, sia nel caso di BONUS CASA.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 14 aprile 2020

Quesito 130

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDONO 47/85

QUESITO

Buongiorno,

il quesito riguarda un chiarimento in merito ad una richiesta di condono edilizio per una veranda in legno, presentata ai sensi della L 47/85 in quell'anno, in unità immobiliare a torino.

Nella documentazione allora presentata, all'interno della relazione tecnica, vengono indicate le misure della veranda di mt 2,27x0,97 (non è specificato se interne od esterne) e nei relativi moduli ministeriali presenti nel fascicolo di archivio viene indicata una superficie di Snr (ai fini del calcolo dell'oblazione) di mq, 2,20.

Tale superficie è la risultante appunto dalla moltiplicazione delle misure sopra indicate, misure che si riscontrano come misure interne, da rilievo della veranda.

Il quesito è il seguente:

ai sensi della L 47/85 la Snr e le relative misure della Veranda indicate nella domanda di condono, sono da considerarsi lorde (quindi comprensive delle pareti in legno della veranda) o nette, quindi come superfici effettivamente calpestabile e misure interne? Secondo l'art 51 della L 47/85 in cui vengono richiamati gli artt 2 e 3 del Dm 10/77, le superfici di Su (superficie utile) ed Snr (sup. non residenziale) venivano considerate al netto di muri, tramezze, aperture, pilastri, ecc.

Vi richiedo quindi gentilmente un chiarimento in merito.

Grazie

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

per stabilire la modalità di calcolo delle superfici con riferimento al Condono Edilizio L47/85 occorre anzitutto fare una distinzione:

Ai fini della determinazione della oblazione, la L.47/85 stabiliva come determinare il calcolo delle superfici all'art.51 nel modo seguente:

art. 51. Determinazione delle superfici

1. Ai fini del calcolo dell'oblazione, i riferimenti alle superfici, previsti dalla presente legge, sono computati in conformità ai parametri di cui agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977.

2. Le superfici delle opere che beneficiano della riduzione di cui al precedente articolo 34, quinto comma, lettera e), sono considerate superfici per servizi e accessori, ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale di cui al precedente comma, senza l'applicazione di alcun incremento.

3. Ai fini del calcolo dell'oblazione non sono computati i volumi tecnici delle costruzioni nonché quelli relativi a serbatoi, cabine o simili realizzati nell'ambito di stabilimenti soggetti a regime di concessione di pubblica utilità o servizio pubblico, la cui realizzazione sia prevista dal decreto di concessione emesso previo consenso dell'amministrazione comunale.

Quindi, anche la Snr è da misurarsi "al netto"

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo stabilite dal comune territorialmente competente.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

NOTIFICA PRELIMINARE MUDE

QUESITO

Buongiorno,

ho visto oggi sul portale MUDE che, in caso di necessità di invio della Notifica Preliminare (art. 99 D.Lgs 81/08 e s.m.i.) al Comune per l'inizio lavori (nel mio caso è per una CILA) si richiede l'invio della stessa tramite MUDE al Comune interessato, che provvederà ad inviarla all'ASL competente. Questo vale per i Comuni aderenti al MUDE. Per la compilazione dell'istanza "Notifica Preliminare" è necessario che il professionista si identifichi presso il sistema come Responsabile dei Lavori. Nelle istruzioni di compilazione è precisato che tale identificazione è valida solo ai fini della trasmissione della Notifica Preliminare.

Poiché la figura del Responsabile dei Lavori è ben definita dal suddetto Decreto, domando se tale procedura sia corretta e non ponga in capo al professionista delle responsabilità che non gli competono, salvo precisa nomina da parte del Committente; non mi è chiara la possibilità di espletare le funzioni di Responsabile dei Lavori solo per alcune mansioni fra quelle indicate all'art. 90 del D.Lgs 81/08.

Ringraziando per l'attenzione porgo cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

effettivamente il dubbio è lecito, tuttavia l'elaborato "notifica preliminare" nella sezione dichiarazione del committente precisa che: *"Io sottoscritto, in qualità di committente o responsabile dei lavori, dopo aver preso visione della notifica preliminare di cui all'art. 99 del DLgs 81/08, ai sensi dell'art. 38 c.3-bis DPR n.445/2000, conferisco potere di rappresentanza al professionista Sig ... esclusivamente per la presentazione della notifica stessa presso le pubbliche amministrazioni destinatarie. Pertanto, questa procura non attribuisce al Sig ... alcuno degli obblighi previsti dal DLgs 81/08, né le relative responsabilità".*

Quindi il professionista che compila la CILA, inoltra solo la notifica preliminare e questo è chiarito nella procura speciale che si andrà a firmare; resta comunque la possibilità di individuare il responsabile dei lavori (se diverso dal committente) tra i soggetti coinvolti e l'obbligo di individuare il soggetto con ruolo "Coordinatore sicurezza progettazione" e un soggetto con ruolo "Coordinatore sicurezza esecuzione" nel caso di più imprese presenti.

Si può prendere visione del documento (link sotto) in cui è riportata l'esatta procedura per la presentazione dell'istanza.

[http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida_MUDE_FO -
_Notifica_preliminare_cantiere_V3.pdf](http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida_MUDE_FO_-_Notifica_preliminare_cantiere_V3.pdf)

In ogni caso i dubbi e le perplessità espressi nel quesito - sulla questione legata alla trasmissione della notifica preliminare - dopo attenta analisi saranno oggetto di richiesta di chiarimenti, con eventuale proposta di modifica, da inoltrare ai tavoli tecnici del MUDE.

Si ribadisce il pieno impegno dell'Ordine nel segnalare e collaborare con le istituzioni, attraverso il monitoraggio dell'operatività del sistema di trasmissione delle istanze in formato digitale, individuando soluzioni migliorative per la semplificazione delle procedure.

...

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 21 aprile 2020

Quesito 132

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

COMPETENZE

QUESITO

Buongiorno,

Gent.mo Consulente legale,

Sono ..., architetto paesaggista, iscritta all'Ordine di Torino. Le scrivo in merito ad una domanda che vorrei porvi: in quanto paesaggista, nel caso mi arrivasse un incarico inerente ad una variazione catastale io posso effettuarlo? Ovvero, mi arriva un lavoro ultimato con le pratiche corrette compresa la fine lavori, io posso firmare solamente la variazione catastale in quanto paesaggista?

Inoltre, ho fatto svariati corsi presso l'ordine per quanto riguarda l'uso dei Docfa e le altre procedure ed erano aperti a tutti.

Vi ringrazio per la disponibilità

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali sono normati ai sensi del Decreto Interministeriale del 13/12/2000) e catastale (ai sensi del Provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 22/03/2005).

Il provvedimento del 22 marzo 2005 definisce come soggetti abilitati i PROFESSIONISTI: gli iscritti agli Ordini e Collegi professionali abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

L'abilitazione da parte della Agenzia delle Entrate è necessaria per potere accedere ai servizi di trasmissione telematica degli atti catastali. Maggiori informazioni al sito Agenzia delle Entrate:

<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/SceltaServizioAccesso.do?tipo=PD#>

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 27 aprile 2020

Quesito 133

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

QUESITO

Buongiorno,

con riferimento a lavori di manutenzione su immobili esistenti, che comportino la necessità di titolo abilitativo, in attesa della predisposizione dell'istanza e del relativo accoglimento da parte degli enti preposti è possibile effettuare opere di "attività edilizia libera" secondo l'art. 6 del DPR n. 380/2001 quali gli interventi di manutenzione ordinaria e le altre opere elencate al comma 1 (lettere da b ad e) ad es. rimozione infissi, pavimenti/massetto, rimozione rivestimenti, rimozione sanitari, pulizia generale locali, etc., compreso l'installazione del cantiere?

Se sì, è bene in ogni caso trasmettere preventivamente una comunicazione presso il Comune con l'indicazione delle attività di edilizia libera che si andranno ad eseguire?

in attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega, è sempre possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria e "attività di edilizia libera". La comunicazione non è obbligatoria e può essere effettuata qualora prevista da condizioni contrattuali sull'esecuzione dei lavori.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 30 aprile 2020

Quesito 134

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

sono stato incaricato da un cliente per la presentazione di una cila per lavori di manutenzione straordinaria. Le opere riguardano lo spostamento della cucina in una camera, nessuna demolizione di divisori interni, il rifacimento del bagno e dell'intera pavimentazione. In sostanza le planimetrie di stato di fatto e di progetto sono identiche, cambia solo l'indicazione degli ambienti. Tra gli elaborati è sufficiente presentare (oltre alla tavola di inquadramento) le due planimetrie appena descritte? Come devo comportarmi con i gialli e rossi? Inoltre, cambia la consistenza catastale? Ho alcune perplessità dato che non avvengono demolizioni di partizioni interne. Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

i lavori che lei cita possono essere realizzati in "**edilizia libera**" cioè senza la necessità di presentare una CILA presso il Comune di competenza. Resta valido che devono necessariamente essere verificati i requisiti igienico-sanitari (superfici per camera; rapporti aereoilluminanti ecc.) e restano validi gli obblighi in materia di sicurezza e messa a norma degli impianti.

Se procede in tal senso non sarà necessario effettuare un aggiornamento del catasto.

Se invece il suo intervento dovesse prevedere anche piccoli spostamenti di tramezzi o modifica di aperture, allora dovrà procedere all'inoltro di una CILA (per **modificazioni dell'assetto planimetrico** dell'unità immobiliare) con conseguente aggiornamento del catasto.

Le ricordiamo infine che, anche nel caso di opere eseguite in "edilizia libera", il suo cliente potrà accedere alle detrazioni fiscali; in questo caso sarà sua cura predisporre una autocertificazione a firma sua e del committente in cui sia indicata la data di inizio lavori, una relazione da cui si evinca che gli interventi effettuati rientrano tra quelli agevolabili e i pagamenti effettuati tramite bonifici per detrazioni. Le consigliamo a questo proposito di consultare la circolare dell'agenzia delle entrate in merito.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 6 maggio 2020

Quesito 135

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

DEHORS

QUESITO

Buongiorno,

avevo solo bisogno di un vostro parere relativamente ad una istanza per l'installazione di un dehors in Torino. Come sapete con il nuovo regolamento (a prescindere dalla proroga decisa per quest'anno) bisogna presentare una nuova domanda anche nelle situazioni di preesistente autorizzazione.

Nel caso specifico l'ufficio suolo pubblico di corso Corsica mi richiede per autorizzare la pratica: certificazione di legge e le relative schede tecniche degli elementi di copertura proposti (Cap. 2.3 Norme Tecniche all. Reg 388);"

Essendo gli elementi di copertura dei semplici ombrelloni acquistati qualche anno fa, il committente non detiene tale certificazione ne tanto meno le schede tecniche.

Avete idea di come si possa ovviare a tale richiesta e quali certificazioni dovrei produrre?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

Abbiamo preso atto del suo quesito, che per competenza abbiamo rivolto ai tecnici della Città di Torino, che ci hanno fornito la seguente risposta.

La Città di Torino si è recentemente dotata di un nuovo Regolamento in materia di **"DISCIPLINA DELL'ALLESTIMENTO DI SPAZI E STRUTTURE ALL'APERTO SU SUOLO PUBBLICO, O PRIVATO AD USO PUBBLICO, ATTREZZATI PER IL CONSUMO DI ALIMENTI E BEVANDE ANNESSI A LOCALI DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE"**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 luglio 2019 (mecc. 2019 00672/134) esecutiva dal 5 agosto 2019, in vigore dal 1 gennaio 2020, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 aprile 2020 (mecc. 2020 00924/016) esecutiva dal 4 maggio 2020, cui si rimanda per ulteriori precisazioni e approfondimenti.

Tale Regolamento Comunale, il n. 388, disciplina l'organizzazione e dell'allestimento degli spazi all'aperto attrezzati per il consumo di alimenti e bevande annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione e delle relative strutture, posti su suolo pubblico, nonché su suolo privato sottoposto a servitù di uso pubblico, anche ove trattato a verde.

Vengono così disciplinati sia la collocazione dei dehors, caratterizzati da sole strutture mobili, che dei padiglioni, costituiti anche da strutture di tipo fisso, posti sul suolo pubblico o privato ad uso pubblico.

Per quanto attiene i dehors, le tipologie di coperture ammesse sono gli ombrelloni a sostegno centrale o laterale oppure la falda tesa, di tipologia retraibile con aggancio alla muratura, senza punti di appoggio al suolo (tenda a pantalera).

A tale Regolamento Comunale n. 388 viene associato un Allegato Tecnico cui si rimanda per ogni più puntuale approfondimento.

Il quesito posto attiene la mancanza di certificazione e di schede tecniche degli ombrelloni proposti.

Nel quesito, la professionista asserisce che *"essendo gli elementi di copertura dei semplici ombrelloni acquistati qualche anno fa, il committente non detiene tale certificazione né tanto meno le schede tecniche"*.

In merito al problema segnalato, pare dunque che né il progettista, né il gestore dell'attività possiedano detti documenti dell'ombrellone proposto e che gli stessi non siano nemmeno in grado di reperirli, richiedendoli ai produttori o scaricandoli da siti web.

Ciò significa che il gestore dell'attività non sarebbe in condizioni di fare manutenzione a tali ombrelloni, non conoscendo il produttore (in genere riportato con targhetta cucita o fissata all'elemento), non conoscendo il materiale di cui tale elemento è costituito, come debba avvenire il montaggio e come lo stesso possa essere utilizzato in sicurezza.

In tale caso, il gestore dell'attività non potrebbe ovviamente utilizzare tali elementi.

Gli ombrelloni costituiscono gli elementi di maggiore impatto visivo e pertanto sono oggetto di particolare attenzione dal punto di vista tecnico e ambientale.

Ai sensi del punto 2.3.A del Regolamento Comunale della Città di Torino, n. 388, gli ombrelloni devono rispondere ad alcuni requisiti e sono soggetti ad alcune prescrizioni quali:

"Ombrelloni a sostegno centrale o laterale: in sede di progetto dovrà essere valutata dal professionista la dimensione di ingombro degli ombrelloni, in modo che la stessa risulti coerente con il contesto in cui il dehors si inserisce.

Il palo di sostegno centrale o laterale dovrà essere in metallo, in alluminio o in legno di colore scuro e dovrà essere sempre contenuto entro l'area di occupazione di suolo pubblico concessa.

1. L'altezza dal filo più basso della copertura degli ombrelloni al piano di calpestio del dehors non dovrà essere inferiore m 2,20. Gli ombrelloni potranno collocarsi entro l'area di occupazione di suolo pubblico concessa e sporgere dalla suddetta area solo nei casi definiti al punto 4.5.3.

2. Gli ombrelloni dovranno avere forma quadrangolare di dimensioni massime m 4x4, preferibilmente quadrati, con eventuale mantovana di altezza sempre proporzionata alle dimensioni dell'ombrellone stesso. La mantovana non dovrà essere elemento aggiuntivo della copertura degli ombrelloni, ma dovrà esserne parte integrante; in nessun caso è consentito l'inserimento di teli verticali, abbassabili, raccogliibili lateralmente o schermi di protezione laterali di qualunque tipo. Potranno essere valutate soluzioni con forme diverse (mai rotonda) o misure maggiori in relazione a particolari contesti architettonici e ambientali oggetto di specifico parere vincolante, da parte del Servizio competente in

materia di qualità e decoro urbano. Soluzioni diverse fornite nell'ambito di specifici progetti Integrati d'Ambito costituiscono eccezione alle indicazioni di cui sopra. Per soluzioni che prevedono più ombrelloni all'interno dello stesso dehors, questi dovranno avere stessi materiali, dimensioni e/o forma e cromie. La distanza tra ombrelloni, eventualmente affiancati, non potrà essere inferiore a cm 20 e dovrà essere tale da mantenere distinti i singoli elementi e distinguibile la forma prescelta della copertura.

3. Nelle aree verdi sono ammissibili ombrelloni di forma variabile (mai rotonda), non necessariamente quadrangolari. Sono valutabili eventuali tipologie appositamente progettate di coperture innovative per forma e materiali.

4. Sui teli e sull'eventuale mantovana degli ombrelloni non sono ammesse scritte pubblicitarie, né di sponsor; sono ammissibili esclusivamente su un unico lato della mantovana loghi o indicazioni del locale di somministrazione cui il dehors è annesso.

5. Gli ombrelloni proposti dovranno essere di tipo autoportante, privi di ancoraggi che comportino la manomissione del suolo pubblico ed essere opportunamente zavorrati al fine di impedirne oscillazioni eccessive in caso di vento o maltempo. La responsabilità relativa alla loro installazione, manutenzione, ricovero e custodia è in capo al solo concessionario dell'attività.

Il punto 2.3 del Regolamento Comunale n. 388 prevede inoltre che:

I colori delle coperture (ombrelloni e tende a falda tesa) dovranno essere definiti in fase progettuale e finalizzati alla connotazione degli ambiti nei quali sono inseriti; sono preferibili scelte cromatiche armoniche o unitarie nei vari ambiti viari. I colori selezionati dovranno garantire un'integrazione con le facciate degli edifici e con il contesto ambientale. Dovranno essere di materiale tessile o telato, mai lucido o riflettente. È sempre necessario fornire un campione del materiale proposto. Ferme restando le eventuali prescrizioni degli specifici ambiti, sono ammissibili le seguenti cromie: chiaro naturale/ecrù, giallo scuro, bordeaux, blu, verde, grigio, marrone, nero.

Le coperture utilizzate dovranno essere dotate di certificazioni di legge e di relative schede tecniche che indichino le condizioni di corretto utilizzo, anche in caso di eventi atmosferici. Qualunque modifica delle caratteristiche dei prodotti certificati dovrà essere accompagnata da specifica relazione di verifica/calcolo da parte di professionista abilitato.

La norma consente dunque un ruolo sostitutivo del Professionista abilitato, cui sono demandate le competenze in materia di verifiche statiche e di calcolo.

In casi particolari, si ricorda che esistono degli Enti Certificatori Internazionali che trattano in modo puntuale l'argomento, essendo gli ombrelloni tipologie di coperture certificate sia a livello di materiali che a livello di assemblaggio.

Analogamente al professionista incaricato sarà riservato il compito di attestare la rispondenza alla normativa vigente dell'elemento privo di cert

ificazione, attraverso una relazione di verifica e calcolo specifica redatta in conformità alle consuete norme tecniche di riferimento.

A tale proposito si ricorda che per le costruzioni di ogni genere e tipo sono vigenti le Norme Tecniche sulle Costruzioni - N.T.C. 2018 il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Decreto Ministero Infrastrutture e dei Trasporti del 17/01/2018 e

pubblicate su G.U.R.I. del 20/02/2018 in cui al punto n. 10.2 vengono illustrate le modalità di redazione delle relazioni di calcolo.

Tale relazione deve analizzare tecnicamente l'elemento proposto, definirne le modalità di posa, la tipologia e l'entità della zavorra da utilizzarsi, che dovrà garantire adeguata resistenza al vento e agli eventi meteorologici previsti per la zona di utilizzo, in funzione dell'esposizione e dell'intensità degli eventi atmosferici, senza comportare manomissioni del suolo pubblico che il Regolamento n. 388 della Città di Torino vieta esplicitamente.

Si ricordano per competenza, anche le norme in materia di sicurezza sul lavoro e in particolare il D.P.R. 547/1955 e il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., rientrando tali elementi nel campo delle "attrezzature", per cui è opportuno verificare l'assenza di pericoli nell'utilizzo degli stessi.

Qualora il professionista incaricato reputi la procedura certificativa di difficile attuazione o non sia in grado di attestare la reale rispondenza alla norma dell'attrezzatura che si intende impiegare, è consigliabile procedere alla sostituzione dell'elemento con prodotti nuovi e certificati all'origine, considerato anche il costo mediamente contenuto degli stessi.

Gli uffici comunali rimangono comunque a disposizione per ulteriori informazioni in merito.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 28 maggio 2020

Quesito 136

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA

QUESITO

Buongiorno,

In data settembre 2017 ho presentato una CILA per frazionamento di un alloggio con opere interne. Ho regolarmente concluso la pratica e fatto la variazione catastale ma non ho dato la fine lavori. Leggendo il forum di consulenza la mia pratica è posteriore il D.lgs. 222 che considera "scontata la comunicazione di fine lavori". Temendo una sanzione o una irregolarità dell'iter progettuale in quanto dovuta, mi chiedevo se fosse necessario presentarla oggi con collaudo delle opere e deposito della variazione catastale allora eseguita e se sì, a distanza di quasi tre anni, la data di fine lavori da indicare sia quella odierna o vada retrodatata al 2018 in coincidenza con la variazione catastale.

Ringrazio anticipatamente. Cordialità

RISPOSTA

Cara/o collega,

il comma 3 dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., cita:

*"3. 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'Agenzia delle entrate."*

e pertanto sembra dare per scontato la necessità della comunicazione di fine lavori.

È pur vero che, in mancanza di trasmissione di tale documentazione, non è stata prevista alcuna sanzione dallo stesso D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e quindi potrebbe anche essere ammissibile la comunicazione ad oggi, con la dichiarazione della effettiva data di ultimazione lavori in coincidenza con la citata variazione catastale.

È però da specificare che alcuni comuni hanno inserito l'obbligatorietà della comunicazione di fine lavori per le CILA. Si raccomanda quindi di verificare la normativa locale (Regolamento Edilizio, eventuali Deliberazioni, ...) ed eventualmente di contattare l'ufficio competente del comune interessato.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 28 maggio 2020

Quesito 137

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,

vorrei cortesemente una consulenza, sperando che possa essere di aiuto anche ad altri colleghi.

Sto redigendo una CILA per opere interne ad un appartamento che fa parte di un condominio realizzato intorno al 1996.

I lavori consistono in opere di finitura interne, nella traslazione di una porta interna e nella demolizione di una parete realizzata dai precedenti proprietari e che definiva una cabina armadio.

In sede di rilievo ho potuto verificare che una portafinestra, nello specifico non oggetto dell'intervento in progetto, risulta traslata ed avere un'apertura maggiore rispetto a quanto licenziato.

Tale peculiarità interessa peraltro l'intero stabile.

Ho già appurato con il tecnico comunale che la lieve difformità debba essere sanata mediante la presentazione di una SCIA ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre ho ovviamente avvisato l'amministratore di condominio della questione ed egli si sta già prodigando per porvi rimedio.

Tuttavia non riesco ad ottenere una risposta chiara da parte del tecnico comunale in merito alla possibilità di poter presentare la CILA di cui in precedenza prima che sia sanata la lieve difformità di facciata dello stabile. I miei clienti hanno necessità oggettive di far eseguire i lavori interni, tanto minimali quanto essenziali, nel breve termine, e sicuramente in tempi non compatibili con una procedura di sanatoria che coinvolgerebbe l'intero condominio.

L'art. 6/bis del T.U.E. stabilisce che il tecnico debba asseverare "che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio".

Non sembrerebbe pertanto che venga richiesta la verifica della conformità dell'esistente, né tantomeno di pronunciarsi a riguardo.

La domanda specifica è la seguente: una lieve difformità da sanare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 si configura quale elemento ostativo alla presentazione di una CILA da presentarsi ai sensi dell'art. 6/bis

Ringrazio in anticipo per la consulenza.

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Nella situazione descritta la lieve difformità sulla posizione o dimensione delle aperture del fabbricato rispetto al titolo abilitativo originario è irrilevante per la presentazione di CILA per opere interne ad una sola unità immobiliare.

Tuttavia dovendo rappresentare lo stato legittimato della pratica questo deve risultare conforme allo Stato dei Luoghi altrimenti si incorre in una falsa rappresentazione e attestazione.

E' sicuramente possibile presentare una SCIA per conservazione ai sensi art.37, in questo caso sarebbe una richiesta che interessa tutto il fabbricato condominiale.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Martedì, 9 giugno 2020

Quesito 138

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

FINE LAVORI CILA

QUESITO

Buongiorno,

mi ero recata presso il Comune di Torino per chiedere se dopo una CILA è necessaria presentare la Fine Lavori. Un tecnico sosteneva di sì mentre l'altro sosteneva di no. Leggendo le vostre FAQ ho visto che in realtà è obbligatorio da tempo.

Cosa succede se la persona proprietaria dell'immobile è già andata a vivere nell'immobile (nonostante non sia stata data la fine lavori)?

Grazie per il vostro aiuto

RISPOSTA

Cara/o collega,

ai sensi art. 6 bis c.3 DPR 380/2001 è possibile presentare la comunicazione di fine lavori CILA tuttavia non sono previste sanzioni per la normativa nazionale. Per l'utilizzo dell'immobile a seguito intervento CILA, la Città di Torino non "prevede" la possibilità di procedere al deposito di SCA ai sensi art. 24 DPR 380/2001, tuttavia potrebbe risultare obbligatoria qualora ricorrano le condizioni di cui al c.2 lett. c).

Occorre quindi accertare se l'immobile è già dotato di agibilità e se le opere realizzate con CILA incidono in modo significativo sulle "condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati".

Qualora l'immobile sia già agibile non sono previste sanzioni.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONDOMINIO

QUESITO

Buongiorno,

la tematica su cui avrei bisogno di un confronto è la seguente:

Quali parametri definiscono un condominio?

Ci stiamo occupando di una ristrutturazione di un edificio bi-familiare con aree esterne in comune. Sono sufficienti per considerare il manufatto un condominio?

Quali sono gli estremi normativi di riferimento?

Grazie.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il Condominio è disciplinato dagli artt. da 1117 a 1139 del codice civile e dalla Legge 220 del 2012 ma va detto che il Codice Civile non dà una definizione esplicita di "Condominio".

La circolare 7E dell'Agenzia delle Entrate definisce il Condominio come *"una particolare forma di comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi, ad esempio, sia in senso verticale (edificio condominiale a più piani) che in senso orizzontale (residence composti da villette mono o bifamiliari con più servizi in comune quali, ad esempio, strade interne, illuminazione, ecc.)."*

In riferimento a ciò, fatti salvi gli articoli del Codice Civile, un edificio bifamiliare costituito da unità immobiliari separate ed una comproprietà sui beni comuni può essere definibile condominio.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Giovedì, 25 giugno 2020

Quesito 140

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA ALTERNATIVA PDC

QUESITO

Buongiorno,

in Torino dovrei presentare una S.C.I.A. in alternativa a P.D.C. per il recupero di un sottotetto per fini abitativi, ai sensi della L.R. 16/2018.

Il sottotetto è stato regolarmente concesso, la planimetria ed i volumi corrispondono alla Concessione originaria del 1958, fatta eccezione per un servizio igienico, interno all'unità, realizzato circa 30 anni fa senza permessi.

Il tecnico comunale mi riferisce che il servizio igienico in quanto realizzato "abusivamente" deve essere demolito, non è conservabile anche se risponde alle vigenti Norme edilizie e sanitarie ed anche versando il doppio degli oneri. In sostanza sembrerebbe che per recuperare un sottotetto, questo debba trovarsi unicamente nelle condizioni di concessione originaria, per poi, atteso il sopralluogo di verifica dei tecnici comunali, presentare un progetto di adeguamento che ovviamente in questo caso prevederebbe anche un W.C.!

Magari tal quale a quello da demolire.

Tutto questo sulla base, forse, della Circolare del Presidente della Giunta regionale 16 maggio 2019, n. 4/AM - art.6.

E' chiaramente aberrante che il Comune chieda la demolizione di un'opera escludendone la conservazione, se la stessa sarebbe comunque assentibile a seguito di una regolare istanza. Peraltro in questo caso l'opera sarebbe strettamente necessaria per il recupero del sottotetto!

Chiedo cortesemente un Vostro parere e nel caso le azioni da compiersi nei confronti dell'Amministrazione comunale.

I miei più cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

la Legge regionale 29 maggio 2020, n. 13, al Capo II art. 6 cita: *"Il recupero del sottotetto è consentito purché ne risulti la legittima realizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge; il sottotetto realizzato successivamente è recuperabile ai sensi della presente legge trascorsi tre anni dalla realizzazione oppure ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimizzazione. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore."*

La norma indica il recupero su sottotetti nella situazione legittimata. Nel caso in questione, tale situazione non comprenderebbe il servizio igienico che, si deduce, sia stato realizzato senza permessi.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 25 giugno 2020

Quesito 141

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ACCESSO AGLI ATTI

QUESITO

Buongiorno,

sono stato incaricato di recuperare il negozio di via Santa Teresa 19 che durante il lockdown è andato a fuoco.

per presentare le pratiche devo visionare i precedenti autorizzativi.

il primo appuntamento possibile è a fine OTTOBRE. i miei clienti sono in seria difficoltà per la mancata riapertura e non possono aspettare 5 mesi perché io veda le vecchie pratiche (un condono per soppalco).

ho scritto al comune ma mi hanno detto che sono chiusi.... cosa posso fare? niente?

RISPOSTA

Caro collega,

a garanzia del rispetto della vigente normativa, se il condono è l'ultima pratica in ordine temporale sull'unità immobiliare oggetto di intervento, è necessario verificare se il procedimento sia stato definito con rilascio di provvedimento. Diversamente è possibile desumere lo stato legittimato consultando copia della documentazione originale della pratica, se in possesso della proprietà.

Può risultare opportuno contattare l'ufficio tecnico del Comune per ricevere supporto in merito alla vicenda, anche in virtù della straordinarietà della situazione.

Sottolineiamo, comunque, che sarà cura dello Sportello Procedure, segnalare tale problematica agli enti preposti, in un'ottica di collaborazione, anche formulando proposte.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 29 giugno 2020

Quesito 142

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANATORIA

QUESITO

Buongiorno,
per una pratica di sanatoria (art. 36) delle parti comuni di un condominio costruito nel 1973, per opere difformi dal progetto autorizzato, realizzate in fase di costruzione (non è stata presentata la variante finale), l'ufficio tecnico richiede l'applicazione dell'art. 77 del DPR 380/2001 riguardante le sole parti comuni. Essendo lo stabile costruito nel 1973, quindi prima dell'entrata in vigore della L. 13/89, non può essere conforme. Il criterio della doppia conformità riguarda la disciplina urbanistica ed edilizia, mentre la normativa tecnica successiva alla data di costruzione non può essere rispettata. Domanda: E' lecito che il Comune pretenda che si dichiari in relazione asseverata che l'intervento in questione sia soggetto alle prescrizioni dell'art. 77 e seguenti del DPR 380/2001 e del DM 236/1989?

RISPOSTA

Cara/o collega,
non è possibile entrare nel merito dell'orientamento dei diversi uffici tecnici comunali, in merito agli aspetti legati alla normativa sulle barriere architettoniche nella richiesta della doppia conformità in tema di sanatoria edilizia. La norma attuale infatti, non specificando in modo dettagliato le varie casistiche, lascia ampio margine di discrezionalità in fase di istruttoria del procedimento.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ACCESSO AGLI ATTI

QUESITO

Buongiorno,

la presente per avere un confronto in merito ad una problematica inerente l'accesso atti, che si sta verificando sicuramente a seguito e nel perdurare dell'emergenza COVID, ma che è sempre stato un aspetto molto critico relativo alla presentazione delle pratiche.

La normativa vuole che lo stato di fatto planimetrico di partenza faccia riferimento ad un ultimo stato autorizzato, che chiaramente deve risultare conforme alla realtà, ed ultimamente anche nelle richieste di integrazione sono aumentate le richieste di indicazione dell'ultima pratica depositata.

Fermo restando che siamo tenuti ad effettuare questa verifica, e che spesso ci troviamo a dover presentare nel giro di due settimane/ dieci giorni una pratica per avviare un cantiere, la situazione attuale di accesso atti a pratiche edilizie cartacea è tragica, addirittura ho provato a fare una prenotazione e mi hanno dato disponibilità a dicembre.

Posso immaginare che nessuno sia in grado di forzare il Comune di Torino/altri comuni, soprattutto in questo momento (anche se le tempistiche pre-covid sono sempre state intorno al mese, ora si è solo aggravato), avrei però necessità di comprendere se esiste una soluzione alternativa per tutelarci, in quanto la nostra è una asseverazione, ed il fatto di non poter accedere ad un atto pubblico in tempi utili preclude lo svolgere il nostro lavoro nel modo e nei tempi corretti.

Ringraziando per la disponibilità, resto in attesa di cortese riscontro.

Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

nel rispetto della normativa vigente è necessario che lo stato di fatto planimetrico faccia riferimento allo stato legittimato. È compito del professionista verificare, quindi, lo stato legittimato e confrontarlo con lo stato dei luoghi prima di procedere.

È possibile desumere lo stato legittimato mediante accesso agli atti delle pratiche di archivio, consultando copia della documentazione originale della pratica se in possesso della proprietà.

Può risultare opportuno, altresì, contattare l'ufficio tecnico del Comune per ricevere supporto in merito alla vicenda, anche in virtù della straordinarietà dei tempi di attesa per la consultazione delle pratiche di archivio.

La situazione è certamente particolare e sarà cura dello Sportello Procedure, segnalare tale problematica agli enti preposti, in un'ottica di collaborazione, anche formulando proposte.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 15 luglio 2020

Quesito 144

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA

QUESITO

Buongiorno,

ho presentato un cila qualche mese fa per un immobile di grandi dimensioni. I lavori relativi alla cila sono ancora in corso.

attualmente la proprietà mi richiede di fare altri lavori differenti dai precedenti e per i quali sarebbe richiesta una scia. posso procedere a presentare detta SCIA prima della fine dei lavori della prima pratica (CILA)?

grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

Considerando che non è possibile avere più procedimenti aperti sulla stessa unità immobiliare, il consiglio dello scrivente è di chiudere la C.I.L.A. aperta qualche mese fa con una Comunicazione di Fine Lavori parziale, indicando le opere realizzate e le opere alle quali si rinuncia perché non ancora realizzate.

Successivamente si potrà procedere con la presentazione della S.C.I.A., che presenterà come Stato di Fatto i soli lavori realizzati con la precedente C.I.L.A.

Se il Comune dove è ubicato l'immobile opera su piattaforma MUDE, sarà necessario presentare la S.C.I.A. nello stesso fascicolo della pratica C.I.L.A.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 22 luglio 2020

Quesito 145

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAPPOTTO

QUESITO

Buongiorno,

vorrei sapere se per effettuare un isolamento a cappotto interno in una unità immobiliare nel Comune di Torino è necessario presentare una CILA oppure se rientra nei casi di edilizia libera o semplice comunicazione. Ho provato ad analizzare le normative ma mi sembra una situazione interpretabile. Grazie mille. Saluti e buon lavoro

RISPOSTA

Cara/o collega,

sul sito della città di Torino consultabile alla pagina <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/procedure/opere libere.shtml> si possono trovare le seguenti indicazioni:

Procedure edilizie - Attività di edilizia libera

Manutenzione ordinaria

Manutenzione ordinaria : "Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio".

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

-
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.
-

Si raccomanda, tuttavia, una particolare attenzione al mantenimento dei requisiti minimi dimensionali dei locali.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PEC

QUESITO

Buongiorno,

scrivo in merito ad un quesito inerente la costituzione di un piano PEC. In merito allo stesso, bisogna sottoscrivere una Convenzione di reciprocità che regola i rapporti contrattuali tra Comune e lottizzanti, prima dell'inizio dell'iter edilizio di lottizzazione e della parte di richiesta dei Permessi. Il mio quesito è relativo alla possibilità di stipulare la fidejussione, a garanzia per il Comune, successivamente all'atto della Convenzione ma prima naturalmente dell'ottenimento dei relativi Permessi legittimativi dell'opera edilizia, inserendo opportuna clausola che materializzi tale impegno, all'interno dell'atto di Convenzione.

In attesa di riscontri, ringrazio e auguro buon lavoro.

RISPOSTA

Cara/o collega,

di regola il Comune sottopone al soggetto (o soggetti) richiedente la bozza di Convenzione che contiene gli impegni finanziari per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per opere di urbanizzazione da eseguire eventualmente a scomputo oneri, cessioni gratuite di aree, oneri eventuali accessori per compensazioni ambientali, atti d'obbligo, etc..

Con delibera di Giunta Comunale viene approvato il PEC con la bozza di Convenzione a seguito di stipula di fidejussione sull'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione (per il Regolamento di Torino 3% degli oneri) esclusivamente a garanzia preliminare degli impegni descritti in Convenzione.

Il PEC approvato impegna i richiedenti a stipulare con atto pubblico la Convenzione entro un termine descritto (di regola 12 mesi).

La Convenzione approvata prevede anche le scadenze per la richiesta del permesso/i di costruire (ove saranno da corrispondere anche gli oneri sul costo di costruzione), l'importo ed i termini per l'esecuzione di eventuali opere a scomputo, bonifiche e demolizioni e le relative garanzie fidejussorie, con eventuali altri oneri per inadempienze o penali.

In riferimento al quesito, il provvedimento amministrativo di approvazione del PEC prevede d'obbligo la bozza di Convenzione che descrive tutte le scadenze e gli impegni contrattuali e gli importi da garantire con le relative fidejussioni che saranno da perfezionare in sede di Atto pubblico. Gli estremi della polizza fideiussoria o bancaria, accettata dal Comune, vanno indicati nell'atto di convenzione, pertanto, è necessario che venga prodotta prima del rogito.

Da rilevare che il PEC assume efficacia esclusivamente a seguito di Atto pubblico stipulato entro le scadenze previste in Delibera di approvazione.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 2 settembre 2020

Quesito 147

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

AGEVOLAZIONI FISCALI

QUESITO

Buongiorno,

Il proprietario di una casa unifamiliare, che attualmente è dotata di impianto di riscaldamento a gasolio e predisposizione per quello a metano, è intenzionato a sostituire la caldaia per passare al riscaldamento a metano. E' obbligatorio presentare una pratica per poter usufruire dell'ecobonus 65%-50%? Se sì, quale? Quali i documenti che andrebbero consegnati?

RISPOSTA

Cara/o collega,

in materia edilizia, ai sensi del glossario dell'edilizia libera (DM 02/03/2018), per la realizzazione dell'intervento indicato non è necessaria alcuna pratica edilizia.

Per usufruire delle agevolazioni fiscali si rimanda alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 14 settembre 2020

Quesito 148

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VARIAZIONE CATASTALE

QUESITO

Buongiorno,

un mio cliente proprietario di un intero immobile di 4 piani f.t. mi chiede: se installa ascensore per accedere ai vari piani, ciò comporta una variazione catastale dei singoli appartamenti?

dovrà quindi procedere con obbligo alla variazione catastale delle singole unità immobiliari? questa variazione comporterà ad un aggravio nei costi?

spero di essere stato sufficientemente chiaro, in attesa di una vostra gradita risposta, colgo l'occasione per ringraziare anticipatamente e porgere distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

In caso di installazione di un nuovo ascensore in un edificio esistente composto da più unità immobiliari che usufruiranno di questa innovazione, è necessaria la variazione catastale con DOCFA di ogni singola unità. Tale innovazione potrebbe comportare una variazione di classe catastale degli immobili con incremento di rendita su valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

Qualora il vano ascensore fuoriesca dalla sagoma del fabbricato esistente, sarà necessario anche l'aggiornamento del mappale con PREGEO.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

ENERGETICA

QUESITO

Buongiorno,

In sintesi l'iter procedurale al P.diC. per la costruzione di n° 4 unità abitative nel Comune di Grinzane Cavour (CN):

31/07/2020 - inoltro della pratica tramite piattaforma "pa-online", quindi contestuale ricevuta via PEC, che attesta l'avvenuta ricezione da parte del Comune;

03/08/2020 - Protocollo del Comune della pratica;

01/09/2020 – Esame della Commissione Edilizia la quale sospendeva e rinviava l'esame dell'istanza;

04/09/2020 – Via PEC, richiesta da parte del Comune, di integrazioni alla pratica presentata:

una delle integrazioni è l'inoltro della Relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, L. 10/1991 e smi in quanto non è stato considerato parte dello spessore delle murature esterne, così come previsto all'art. 14 c. 6 del D. Lgs. 102/2014. Quindi a tale data il Comune era a conoscenza che, nella progettazione, si usufruiva della possibilità data dal D.Lgs. 102/2014 art. 14 comma 6.

17/09/2020 - si riceve una telefonata dal tecnico del comune che segnala l'entrata in vigore (29/07/2020) del D. Lgs. n°73/2020 in cui all'art. 13 veniva ABROGATO il comma 6 dell'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, quindi con conseguente impossibilità di poter usufruire della possibilità di non conteggio degli spessori (del cappotto in sintesi) considerati nel calcolo per la determinazioni di volumi e sul.

I QUESITI SONO I SEGUENTI:

Visto che la progettazione è ovviamente iniziata prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 73/2020, la consegna è avvenuta 2 (DUE!!!!) giorni dopo la sua entrata e anche il parere della Commissione è avvenuto dopo, senza una specifica richiesta in merito, abbiamo la possibilità di avvalerci ancora del D. Lgs. 102/2014?

La Regione Piemonte ha recepito tale D. Lgs.73/2020? Visto che in tema di efficientamento energetico la Regione ha un'articolata legislazione specifica c'è la possibilità di avvalersi ancora del non calcolo degli spessori totali dei muri esterni?

Rimango in attesa di un Vs. riscontro quanto prima, vista l'urgenza di prendere decisioni in merito al proseguo della pratica comunale.

Anticipatamente ringrazio e si porgono distinti saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Le disposizioni del D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73 - ATTUAZIONE della DIRETTIVA (UE) 2018/2002 di modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica sono entrati in vigore il 29/07/2020 a seguito della pubblicazione sulla GU Serie Generale n.175 del 14-07-2020.

L'articolo 13 del nuovo decreto legislativo, in particolare, ha apportato modifiche all'articolo 14 del decreto legislativo n.102 del 2014, abrogandone il comma 6 e le relative deroghe alle normative nazionali, regionali o ai regolamenti edilizi comunali.

I progetti di nuova costruzione presentati successivamente o in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore della nuova norma devono, pertanto, adeguarsi, ove ne ricorra il caso, alle nuove disposizioni.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 30 settembre 2020

Quesito 150

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA ART.6 BIS COMMA 5

QUESITO

Buongiorno,

una domanda circa la CILA tardiva o Cila "in sanatoria". Vorrei sapere se la sanzione dei 1000€ è dovuta anche se l'intervento è stato realizzato oltre 5 anni addietro dalla data in cui si intende presentare la CILA tardiva. Il dubbio in quanto quello che viene sanzionato non è l'abuso edilizio, che non c'è, e neppure l'illecito, ma solamente l'aspetto procedurale ovvero la mancata presentazione della CILA. Quindi sembrerebbe tale sanzione essere soggetta a prescrizione (art. 28 della L. 689/1981). Nel caso il contributo non sia effettivamente dovuto, occorre presentare allegata alla CILA e variazione catastale anche un'autocertificazione che attesta l'effettiva data di realizzazione delle opere?

Vi ringrazio in anticipo per la Vs consulenza.

Buona giornata

RISPOSTA

Cara/o collega,

il tema da lei segnalato è oggetto di diverse interpretazioni, alcune amministrazioni recepiscono la prescrizione della sanzione altre amministrazioni sono contrarie e prevedono sempre il pagamento della sanzione.

Si consiglia di chiedere le relative informazioni al Dirigente dell'ufficio tecnico competente, fatte salve le possibilità di ricorsi legali.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

STUDIO FATTIBILITÀ

QUESITO

Buongiorno,
sarei interessata ad effettuare uno studio di fattibilità per il recupero e la vendita di un basso fabbricato interno cortile e vorrei avere qualche consiglio sull'iter procedurale da seguire per i possibili interventi da eseguire. Grazie mille,
Cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Di regola lo studio di fattibilità è proponibile a seguito delle seguenti operazioni preliminari:

- verifica della conformità edilizia, ossia la verifica tramite consultazione dell'archivio edilizio dei titoli abilitativi rilasciati nonché delle istanze depositate su immobile in oggetto;
- verifica dei titoli di proprietà della unità immobiliare o delle unità immobiliari oggetto di studio e consultazione della banca dati catastale
- verifica di compatibilità con le norme urbanistiche di PRG e con le norme edilizie, seguiti da opportuni calcoli plano-volumetrici per la verifica del rispetto degli standard urbanistici
- Redazione del progetto di massima (livello preliminare) per la valutazione degli aspetti economici. La stima dei costi di intervento consente di determinare la congruità dei costi di acquisto e dei valori di vendita/rendita dell'immobile a seguito dei lavori di recupero.

Può essere proposta al Comune una richiesta di parere di massima su elaborato progettuale e relazione che illustra le caratteristiche ed il tipo di intervento (restauro, ristrutturazione, presenza di opere strutturali, cambi di destinazione d'uso). La richiesta di parere di massima è consigliabile in caso di interventi complessi per evitare l'inoltro di richieste e documenti con eventuali asseverazioni del professionista in contrasto con la normativa vigente.

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 E DIFFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

QUESITO 1

Chiedo gentilmente conferma della procedura che vorrei attuare.

Mi viene richiesta una istanza C.I.L.A. per civile abitazione, comune Torino, alla verifica dello stato licenziato, mi risulta un'ISTANZA , verificata e appurata con tecnico Comunale piche la sola, del 1962 del costruttore, senza alcuna variante postuma a tale progetto.

In tale elaborato risultano serie difformità in facciata , mancanza balconi posizionamento di altri non licenziati, e volumetrie differenti.

Intervento di costruzione difforme da progetto depositato, avrebbero dovuto consegnare una variante a fine lavori.

A questo punto devo rifiutarmi di presentare istanza, poichè lo stato legittimato e'difforme , ed proporre al condominio di sanare intero edificio.

QUESITO 2

Verifico lo stato licenziato di un' immobile.

Mi ritrovo con uno stato licenziato di istanza altro tecnico, il quale non ha effettuato accesso atti e non ha considerato difformità nella pratica precedente alla sua istanza.

QUALE STATO LICENZIATO DEVO CONSIDERARE?

Grazie anticipatamente per la disponibilità.

RISPOSTA

Cara/o collega,

Lo stato legittimo dell'immobile è stato oggetto di una recentissima disposizione normativa apportata dal D.L. 76/2020 all'art.9 bis del D.P.R 380/01, che così stabilisce:

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui

sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

La legittimità dell'immobile è, quindi, il presupposto per poter realizzare interventi edilizi sugli stessi immobili.

Il DL Semplificazioni ha stabilito che lo stato di legittimità deriva dalla "**sommatoria sovrapposta**" dei vari titoli edilizi abilitativi e, precisamente:

- Dal titolo abilitativo che ne ha prevista la costruzione;
- Dal titolo abilitativo che ne ha legittimato successivamente la variazione (in caso di difformità per titolo edilizio si intende il Condono Edilizio oppure la sanatoria ordinaria mediante accertamento di conformità);
- Dal titolo abilitativo che ha assentito gli interventi parziali successivi.

I titoli edilizi sono oggi il permesso di costruire e la SCIA, mentre la CILA non costituisce titolo edilizio, il che potrebbe indurre ad escludere che lo stato di fatto possa essere correttamente ricostruito sulla base di una CILA, ma, si ritiene che la questione possa facilmente essere oggetto di ulteriori precisazioni normative o decisioni della giurisprudenza amministrativa.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 16 ottobre 2020

Quesito 153

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CILA, FINE LAVORI

QUESITO

Buongiorno,

gradirei sapere se per una CILA in cui sono state denunciate delle modifiche del layout interno, è obbligatorio presentare la fine lavori

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.

A seguito del D.lgs. 222 è stata introdotta la modifica all'art. 6 bis comma 3 che 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.

Inoltre, molti Regolamenti Edilizi ne hanno espressamente richiesto la presentazione (rif. art.59 del Regolamento Edilizio Tipo). E' quindi consigliabile una attenta lettura della strumentazione locale.

Si rimanda alla pagina FAQ Procedure Edilizie sul sito dell'OATo poiché nelle risposte ad alcuni quesiti precedenti è stato approfondito questo tema analizzandone casistiche e sfumature.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VINCOLI

QUESITO

Buongiorno,

Il caso è quello di un edificio unifamiliare situato in un centro storico per il quale lo strumento urbanistico in vigore prevede, per gli interventi afferenti il prospetto principale, la richiesta di parere vincolante alla commissione del paesaggio ai sensi del COMMA 7 – ART. 49 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i. (facciata e serramenti risultano mappati per quanto riguarda materiali e colori)

I lavori che verranno eseguiti su tale edificio saranno principalmente di efficientamento energetico: rifacimento della facciata con coibentazione (con finitura analoga all'attuale), sostituzione dei serramenti (con cambio colore/materiale), possibile installazione di pannelli fotovoltaici, rifacimento dell'impianto termico, coibentazione dell'ultimo solaio.

A questi si aggiungeranno altri lavori extra efficientamento, quali la revisione della copertura con rifacimento dell'orditura secondaria, la sostituzione e messa a norma dell'attuale impianto elettrico, la realizzazione di un servizio igienico aggiuntivo.

La richiesta di parere ai sensi del COMMA 7 – ART. 49 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i. deve essere contestuale a CILA e/o SCIA per le opere afferenti il solo prospetto principale?

La revisione/rifacimento della copertura vanno inclusi nella richiesta di parere sebbene non ci siano specifiche prescrizioni in merito?

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

generalmente la richiesta di parere ai sensi del COMMA 7 – ART. 49 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i. PUÒ essere contestuale a CILA e/o SCIA (ma ciò comporta un inizio lavori differito all'ottenimento del parere favorevole); è preferibile che venga richiesta preventivamente, in modo da poter predisporre il progetto da allegare alla CILA o SCIA già adeguato alle eventuali prescrizioni contenute nel parere richiesto alla CLP.

La valutazione da parte della CLP deve riguardare il progetto nel suo complesso, quindi, la proposta progettuale deve comprendere tutte le opere in progetto che possano incidere sulla valutazione stessa.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CONFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

avrei alcuni quesiti da porre relativamente alle varie pratiche edilizie da intraprendere in caso di difformità edilizie o abusi.

1) Il caso in questione è relativo ad un condominio, la cui fine lavori fu presentata nel 1954, che presenta apparentemente una difformità con i disegni allegati alla pratica. La medesima finestra afferente al cucinino, uguale per ogni piano, e prospiciente al cortile interno, pare essere stata realizzata una ventina di centimetri più larga rispetto a quella denunciata. Essendo antecedente alla legge urbanistica del 1959 è necessario effettuare una sanatoria di qualche genere o è automaticamente condonato? Nel caso in cui dovessi aggiornare la situazione, posso fare una CILA condominiale o devo effettuare una CILA per ogni unità abitativa? Il condomino in questione non si trova in una zona con vincoli paesaggistici.

2) Nel cortile di una casa unifamiliare è presente una tettoia (accatastata come C7) in legno con due lati comunicanti con due muri e con due lati aperti, indicata come APERTA. Se nel corso degli anni quest'ultima fosse stata solo coperta con dei pannelli metallici coibentati, sarebbe riconducibile ad abuso da sanare?

3) Se nel cortile di un condominio fosse stata realizzata una tettoia con struttura in acciaio e pannelli a copertura in materiale plastico, per mantenerla, sarebbe necessario pagare un titolo edilizio in sanatoria e accatastare il bene in questione come tale? O potrebbe rientrare negli interventi di edilizia libera?

4) Nel 2006 è stato effettuato il recupero di un sottotetto, suddiviso in base alle normative allora vigenti in porzioni abitabili e non, perimetrando poi queste ultime zone con un muro in cartongesso. Se ad oggi il muro in questione fosse stato rimosso e si volesse accedere a qualche incentivo per l'efficientamento energetico, quali sarebbero le strade da intraprendere?

Si potrebbe pagare una sanatoria e lasciare la situazione così o si dovrebbe erigere nuovamente tale muro?

RISPOSTA

Cara/o collega,

1) Per dichiarare legittime le difformità dal titolo abilitativo occorre verificare che l'epoca della realizzazione sia anteriore alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, salvo che il Comune ove si trova l'immobile non fosse dotato di regolamenti edilizi o igienico sanitari che disciplinavano la materia edilizia antecedenti al 1942, ai quali si dovrà fare riferimento per le verifiche. Il rilascio abitabilità del 1954 non legittima le eventuali

difformità dal titolo abilitativo. Per regolarizzare la difformità delle aperture (con adeguata motivazione) consultare il servizio tecnico comunale competente. Considerata l'epoca di costruzione è possibile descrivere le aperture difformi come "esatta rappresentazione" in eventuale pratica edilizia correlata (con presa d'atto delle difformità e pagamento di sanzione, non essendo contemplate le modifiche esterne del disposto dell'art.34 bis del TUE); in alternativa, CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis c.5 con sanzione per ciascuna unità immobiliare o unica CILA con sanzione condominiale.

2) Effettuare presso l'Archivio Edilizio Comunale un accesso agli atti ed acquisire tutti i titoli edilizi relativi al fabbricato in questione. Verificare eventuali difformità tra esistente e quanto rappresentato negli elaborati grafici del titolo abilitativo. Qualora non esistano differenze di superficie e altezza, la sostituzione del manto di copertura (mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche e dei materiali autorizzati) è da considerarsi manutenzione ordinaria ai sensi art.6 c.1 lett.a) del TUE, esenti da titolo abilitativo. Occorre tuttavia verificare se sono state effettuati interventi sulla struttura portante in legno successivi al 2012, soggetti a denuncia opere strutturali ai sensi art. 83 e seg. del TUE.

3) La costruzione di tettoia in acciaio non era e non è intervento di edilizia libera (salvo che possa essere ricondotta ad interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume NON superiore al 20% del volume dell'edificio principale a cui è funzionalmente collegata). Per la sanatoria eventuale verificare se l'intervento era conforme alla normativa urbanistica vigente al momento della realizzazione e alla normativa attualmente in vigore, fermo restando il rispetto delle norme strutturali antisismiche art. 64 e seg. TUE.

4) Per l'intervento di miglioramento energetico dei locali in sottotetto può non essere necessario presentare titolo abilitativo. In ogni caso occorre intervenire esclusivamente nel rispetto della situazione legittimata e ricondursi allo stato legittimo, rimuovendo le eventuali difformità esistenti.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 2 novembre 2020

Quesito 156

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VERANDA

QUESITO

Buongiorno,

con la presente vi scrivo, dal momento che sto predisponendo la pratica per un progetto tipo per la realizzazione di verande all'interno di una casa bifamiliare su due piani, in cui sono attualmente presenti già due verande condonate. Dal momento che la superficie massima, per unità immobiliare, per le verande è pari a 9 mq, mi chiedevo se nel calcolo della superficie per le nuove verande si debba tenere conto della superficie condonata, oppure in virtù del fatto che si tratta di condono, non si debbano contare al fine del nuovo progetto.

Resto in attesa di un Vs gentile riscontro.

Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

Data la particolarità del quesito e la genericità delle informazioni fornite, si suggerisce un colloquio preliminare con l'ufficio tecnico, al fine di accertare lo stato legittimato dell'unità immobiliare, come recentemente disposto dall'art. 9 bis c.1 bis del DPR 380/01.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 3 novembre 2020

Quesito 157

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SCIA

QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una SCIA per lavori di ristrutturazione nel comune di Torino che hanno compreso sostituzione caldaia, rifacimento impianto elettrico e idrico nel bagno e cucina esistenti, sostituzione infissi.

È stato effettuato un intervento strutturale classificato locale, con relativa pratica strutturale (spostamento di una porta).

Dopo la fine lavori, secondo le disposizioni del DPR 380/2001, devo adesso presentare SCA parziale riferita all'unità immobiliare oggetto di intervento.

i miei dubbi si riferiscono a:

1 - L'immobile è oggetto di condono (legge 47/85) attualmente protocollato in silenzio-assenso, con definizione in corso. Presentando la SCA prima della definizione, devo verificare il rispetto dei requisiti alla normativa attuale. L'eventuale esito di definizione non dovrà essere preso in considerazione?

2 - La costruzione della palazzina nel suo intero risale al 1909. Nello storico dell'unità immobiliare sono presenti una dichiarazione di abitabilità generica per sopraelevazione del 1949 (divisione lavori pubblici) e una autorizzazione a modifiche interne all'unità immobiliare del 1982 (ufficio edilizia e ufficio di igiene).

Ci sono riferimenti normativi che non sto considerando, per i quali sono tenuta anche a presentare documenti di verifica (allacci idrici, strutturale, ecc.) per la parte comune dello stabile? (io presenterò documentazione e dichiarazioni riferite all'unità immobiliare)

vi ringrazio per la disponibilità

cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

La SCA ai sensi art. 24 c.4 lett.b) TUE va depositata in riferimento al titolo abilitativo SCIA per l'unità immobiliare oggetto di intervento e di cui è stata dichiarata la conformità. Nel prospetto MUDE non occorre indicare tutte le pratiche edilizie che non sono correlate alla SCIA e che non interessano l'intervento. A seguito del deposito della SCA tramite portale MUDE, la Città di Torino potrebbe richiedere eventuali ulteriori dichiarazioni sulle parti comuni, di regola riferite alla certificazione delle condizioni statiche e impiantistiche, nonché la preventiva definizione della procedura di condono ancora in sospeso.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 13 novembre 2020

Quesito 158

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

CAPPOTTO

QUESITO

Buongiorno,

vorrei sapere in quale tipo di intervento rientra la realizzazione di un cappotto esterno, manutenzione straordinaria o altro?

L'immobile sul quale si intende operare è vincolato ex L.R. 35/95 quindi sono ammessi solo alcuni tipi di intervento.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

Il cappotto esterno rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art.3 c.1 lett.b). L'intervento eseguibile con CILA deve rispettare "il decoro architettonico dell'edificio" e le eventuali prescrizioni di PRG.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 17 novembre 2020

Quesito 159

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

EDIFICIO APERTO AL PUBBLICO

QUESITO

Buongiorno,

Gentilissimi, vorrei chiedervi un chiarimento in merito al superbonus, che non trovo nelle varie FAQ.

L'Art. 119 comma 15 bis dice che "Le disposizioni del presente articolo non si applicano [...] alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico"

Avrei bisogno di capire come si definisce il criterio di "aperto al pubblico", chi lo certifica.

In particolare, ho il caso di un castello che saltuariamente ospita manifestazioni aperte gratuitamente al pubblico, ma magari 2-3 volte all'anno e non in maniera strutturata.

Si può definire "aperto al pubblico"? a chi spetta certificarlo? a chi si può chiedere chiarimenti?

Grazie, cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

La norma non fornisce una definizione effettiva per "luogo aperto al pubblico". Una possibile definizione è "un luogo privato, al quale è possibile accedere a determinate condizioni o in determinati momenti."

Il Decreto Agosto, che ha modificato l'art. 119 comma 15 introducendo la dicitura "per le unità immobiliari non aperte al pubblico" non fornisce ulteriori informazioni circa l'applicabilità del superbonus.

Di fatto, quindi, sembra essere determinante l'utilizzo che il proprietario fa dell'immobile e se, anche solo parzialmente l'immobile sia accessibile al pubblico, secondo modalità definite dalla proprietà stessa, come rendere possibile la visita dell'edificio o parte di esso al pubblico.

Infatti, in base alla legge (art. 30 del D.L. 42/2004) il proprietario, possessore o detentore del bene culturale è tenuto a garantire la conservazione e talvolta egli può vedersi imporre ai sensi dell'art. 32 e seg. dei D.L. 42 del 2004 interventi per la conservazione del bene, ma al tempo stesso lo Stato mette a disposizione effettive e valide forme di agevolazioni fiscali e tributarie.

Per usufruire delle sovvenzioni e del contributo da parte dello Stato (artt. 31 e seg. D.L. 42/2004), i proprietari hanno l'obbligo di apertura al pubblico. Tale obbligo è, in genere, disciplinato da una specifica convenzione tra il privato e il Ministero.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie



CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

mi permetto di scriverle, per avere, se possibile, un parere interpretativo sull'esonero o meno dal procedimento autorizzativo per un intervento a Castiglione Torinese dove abbiamo già ottenuto tre provvedimenti (uno iniziale legato al rilascio del PdC e gli altri due per varianti che hanno comportato l'aumento di parti interrato).

L'intervento riguarda un'ultima SCIA finale che ha comporterà unicamente variazioni interne ed alcune variazioni sui prospetti, con l'aggiunta di nuove aperture, lasciando invariata la sagoma, forma e materiali, posizione, distanze ecc.

Ora il mio dubbio è nella lettura del DPR 31/2017 il Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Mi pare leggendo l'allegato A che l'intervento sia escluso dal campo di applicazione.

Può gentilmente confermarmi se è così? Magari a me sfugge qualcosa.

Vorrei essere sicuro di non trovarmi poi sorprese per l'efficacia stessa della SCIA fine lavori e agibilità.

Le allego gli una bozza del raffronto tra lo stato autorizzato e le modifiche di cui sopra. La ringrazio anticipatamente per l'attenzione resto in attesa di un suo gentile riscontro. Cordiali saluti

RISPOSTA

Cara/o collega,

trattandosi di un intervento in corso, autorizzato con precedente Autorizzazione Paesaggistica, qualora si prevedano opere in variante, in linea generale, occorre nuova autorizzazione paesaggistica.

Poiché la liberalizzazione degli interventi operata dal D.P.R. 31/2017 è solo procedurale e formale e non sostanziale, si consiglia la lettura della circolare n°15 del 21/07/2017 della Direzione Generale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, che fornisce indicazioni interpretative sull'applicazione del DPR 31/2017.

Tenuto conto che l'intento del legislatore, nell'approvare il D.P.R. 31/2017, è stato quello di agevolare l'attività pubblica e privata, eliminando le procedure amministrative per quegli interventi che siano per nulla o scarsamente percepibili dal punto di vista paesaggistico.

Pertanto, le "variazioni sui prospetti, con l'aggiunta di nuove aperture" dovranno essere oggetto di attenta valutazione in relazione alla loro rilevanza paesaggistica.

Il criterio di rilevanza paesaggistica si articola in tre profili:

1 - la non percepibilità esterna

2- la innocuità dell'intervento come insuscettibilità di arrecare anche in astratto pregiudizio al bene paesaggistico protetto

3 - la facile amovibilità o la sicura temporaneità del manufatto.

Il modo e la responsabilità della verifica della sussistenza dei presupposti e delle condizioni per la liberalizzazione degli interventi sono rimesse al professionista chiamato dal privato cittadino che intende procedere a realizzare l'opera.

Nei casi dubbi resta ferma la possibilità per la parte privata di presentare comunque, in via prudenziale, una domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata facendo riferimento alla voce analoga dell'allegato B, salva una verifica preliminare con il competente ufficio circa la necessità o meno del titolo autorizzativo.

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

Buon Lavoro
Sportello procedure edilizie