

## INDICE

### A) Attività Edilizia Libera (AEL)

1.	<u>Anagrafica</u>	007
2.	<u>Attività edilizia libera</u>	133
3.	<u>Attività edilizia libera</u>	172
4.	<u>Conformità</u>	014
5.	<u>Fine lavori</u>	021
6.	<u>Gazebo</u>	018
7.	<u>Guaina tetto</u>	102
8.	<u>Pannelli fotovoltaici</u>	090
9.	<u>Tetto</u>	017

### B) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1.	<u>Accorpamento</u>	092
2.	<u>Aero illuminazione</u>	027
3.	<u>As built - Responsabilità progettista nella CILA</u>	042
4.	<u>Asseverazione</u>	031
5.	<u>Cambio d'uso</u>	035
6.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	080
7.	<u>Cambio d'uso senza opere &lt; 700 mc</u>	071
8.	<u>Cambio d'uso senza opere &lt; 700 mc - ufficio</u>	072
9.	<u>Catasto</u>	028
10.	<u>Cila</u>	097
11.	<u>Cila</u>	099
12.	<u>Cila</u>	150
13.	<u>Cila</u>	106
14.	<u>Cila</u>	110
15.	<u>Cila</u>	134
16.	<u>Cila</u>	136
17.	<u>Cila</u>	212
18.	<u>Cila</u>	227
19.	<u>Cila</u>	228
20.	<u>Cila</u>	256
21.	<u>Cila</u>	262
22.	<u>Cila – (agibilità – condono)</u>	184
23.	<u>(mancante)</u>	178
24.	<u>Cila e difformità</u>	152
25.	<u>SCIA</u>	211
26.	<u>Cila o SCIA?</u>	235

27.	<u>Cila – fine lavori</u>	085
28.	<u>Cila – fine lavori</u>	086
29.	<u>Cila – fine lavori</u>	094
30.	<u>Cila – fine lavori</u>	153
31.	<u>Cila, fine lavori – Variazione catastale</u>	222
32.	<u>CILA per opere interne</u>	067
33.	<u>Cila tardiva</u>	191
34.	<u>Cila – variazioni</u>	111
35.	<u>Cila e PSC</u>	165
36.	<u>Cila fisco e sicurezza</u>	117
37.	<u>Cila Centrale Termica</u>	118
38.	<u>Cila sanatoria</u>	198
39.	<u>Cila sanatoria</u>	226
40.	<u>Conformità</u>	209
41.	<u>Figura DL nelle CILA</u>	046
42.	<u>Fine lavori CILA</u>	032
43.	<u>Fine lavori CILA</u>	036
44.	<u>Fine lavori CILA</u>	138
45.	<u>Finestra</u>	019
46.	<u>Frazionamento</u>	010
47.	<u>Frazionamento</u>	175
48.	<u>Incarico</u>	100
49.	<u>Involucro</u>	004
50.	<u>Licenziato diverso da realizzato in caso di opere interne</u>	056
51.	<u>Modulistica MUDE</u>	039
52.	<u>Oneri frazionamento</u>	026
53.	<u>Protocollo</u>	013
54.	<u>Sanzioni per Cila in sanatoria o Cila tardiva</u>	047
55.	<u>Soppalco</u>	238
56.	<u>Subentro</u>	044
57.	<u>Veranda</u>	124
58.	<u>Veranda</u>	156

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

1.	<u>Abuso su segnalazione certificata di inizio attività</u>	045
2.	<u>Cila o SCIA?</u>	235
3.	<u>Dia – fine lavori</u>	101
4.	<u>Dia – fine lavori</u>	213
5.	<u>Diniego SCIA – Soppalco</u>	068
6.	<u>Frazionamento</u>	108

7.	<u>Mancata fine lavori DIA</u>	053
8.	<u>Modifica dei prospetti</u>	261
9.	<u>Perizia</u>	029
10.	<u>Scia</u>	144
11.	<u>Scia</u>	157
12.	<u>Scia</u>	104
13.	<u>Scia</u>	239
14.	<u>Scia</u>	257
15.	<u>Scia - Direttore Lavori</u>	182
16.	<u>Scia: incarico</u>	270
17.	<u>Scia - proroga</u>	168
18.	<u>Scia per foro solaio</u>	125
19.	<u>Scia – fine lavori</u>	087
20.	<u>Scia – fine lavori</u>	096
21.	<u>Scia variante</u>	246
22.	<u>Subentro professionista come direttore lavori</u>	048
23.	<u>Scia strutture</u>	119
24.	<u>Soppalco</u>	238
25.	<u>Velux</u>	120
26.	<u>Veranda</u>	174

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

1.	<u>Accorpamento</u>	015
2.	<u>Barriere architettoniche</u>	006
3.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	040
4.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	164
5.	<u>Cambio d'uso con opere</u>	022
6.	<u>Finestra</u>	019
7.	<u>Palestra</u>	003
8.	<u>Recupero sottotetto</u>	033
9.	<u>Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al PDC</u>	140
10.	<u>Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al PDC</u>	200
11.	<u>(mancante)</u>	011
12.	<u>Sottotetto</u>	012
13.	<u>Terrazzo</u>	005
14.	<u>Zona Urbana Storico Ambientale</u>	001

**E) Permesso di Costruire (PdC)**

1.	<u>Collina</u>	008
----	----------------	-----

2.	<u>Distanza fabbricati</u>	025
3.	<u>D.L. – subentro</u>	126
4.	<u>Interruzione lavori</u>	016
5.	<u>Permesso di Costruire – Demolizione e ricostruzione</u>	268
6.	<u>Subentro</u>	082
7.	<u>Subentro</u>	083
8.	<u>Terrazzo</u>	005
9.	<u>Zona Urbana Storico Ambientale</u>	001

## **F) Agibilità**

1.	<u>Agibilità</u>	043
2.	<u>Agibilità</u>	163
3.	<u>Agibilità</u>	254
4.	<u>Agibilità a seguito di intervento di ampliamento “una tantum”</u>	057
5.	<u>Agibilità sottotetto</u>	064
6.	<u>Cila – (agibilità – condono)</u>	184
7.	<u>Condono e agibilità</u>	272
8.	<u>Conformità</u>	155
9.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	079
10.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	112
11.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	116
12.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	128
13.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	188
14.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità – certificazioni</u>	121
15.	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità - Verifica conformità</u>	123

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

1.	<u>Autorizzazione paesaggistica in fase di approvazione PEC</u>	054
2.	<u>Autorizzazione paesaggistica</u>	074
3.	<u>Competenze</u>	093
4.	<u>Commissione Locale per il Paesaggio</u>	183
5.	<u>Vincoli centro storico</u>	154

## **H) Sanatoria (artt. 36-37) / Condono / Tolleranze (art. 34-bis) / “Fiscalizzazione” (artt. 33-34)**

1.	<u>Agevolazioni e fiscalizzazione</u>	242
2.	<u>Ampliamento Condono</u>	263
3.	<u>Condono</u>	009
4.	<u>Condono</u>	030
5.	<u>Condono</u>	130
6.	<u>Condono</u>	187

7.	<u>Condono e agibilità</u>	272
8.	<u>Cila – (agibilità – condono)</u>	184
9.	<u>Conformità</u>	014
10.	<u>Conformità</u>	177
11.	<u>Conformità</u>	179
12.	<u>Conformità</u>	192
13.	<u>Conformità</u>	205
14.	<u>Conformità</u>	258
15.	<u>Conformità</u>	267
16.	<u>Conformità / Fiscalizzazione</u>	251
17.	<u>Conformità / Tolleranze</u>	275
18.	<u>Difformità</u>	098
19.	<u>Difformità</u>	107
20.	<u>Opere abusive di accorpamento di due unità immobiliari</u>	058
21.	<u>Recupero sottotetto</u>	038
22.	<u>Sanatoria</u>	088
23.	<u>Sanatoria</u>	089
24.	<u>Sanatoria</u>	090
25.	<u>Sanatoria</u>	127
26.	<u>Sanatoria</u>	137
27.	<u>Sanatoria</u>	142
28.	<u>Sanatoria</u>	170
29.	<u>Sanatoria</u>	194
30.	<u>Sanatoria</u>	195
31.	<u>Sanatoria – doppia conformità</u>	196
32.	<u>Sanatoria</u>	197
33.	<u>Sanatoria (Vincolo ambientale)</u>	201
34.	<u>Sanatoria</u>	202
35.	<u>Sanatoria o fiscalizzazione</u>	247
36.	<u>SCIA Sanatoria</u>	244
37.	<u>SCIA in Sanatoria</u>	252
38.	<u>SCIA in Sanatoria</u>	265
39.	<u>Soprintendenza</u>	000
40.	<u>Sottotetto</u>	012
41.	<u>Tolleranze</u>	250
42.	<u>Tolleranze</u>	255
43.	<u>Tolleranze e doppia conformità</u>	051
44.	<u>Veranda</u>	180
45.	<u>Variazione essenziale</u>	245

### **I) Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (ACP)**

1.	<u>Competenze Paesaggista</u>	132
2.	<u>Paesaggistica</u>	160
3.	<u>Sanatoria (Vincolo ambientale)</u>	201
4.	<u>Sanatoria area vincolata</u>	266
5.	<u>Sanzione compatibilità paesaggistica</u>	034
6.	<u>Vigilanza edilizia e conformità paesaggistica</u>	052

## J) Detrazioni fiscali

1.	<u>Agevolazioni</u>	171
2.	<u>Agevolazioni</u>	185
3.	<u>Agevolazioni</u>	210
4.	<u>Agevolazioni</u>	229
5.	<u>Agevolazioni facciate</u>	214
6.	<u>Agevolazioni fiscali</u>	147
7.	<u>Agevolazioni e fiscalizzazione</u>	242
8.	<u>Agevolazioni: notifica preliminare</u>	269
9.	<u>Agevolazioni – SCIA e CILAS</u>	221
10.	<u>Attività edilizia libera</u>	172
11.	<u>Bonus facciate</u>	193
12.	<u>Bonus facciate</u>	234
13.	<u>Cila 110</u>	216
14.	<u>Cila 110</u>	219
15.	<u>Cila 110</u>	225
16.	<u>Cila Superbonus</u>	260
17.	<u>(mancante)</u>	178
18.	<u>(mancante)</u>	167
19.	<u>Conformità</u>	176
20.	<u>Conformità</u>	232
21.	<u>Conformità</u>	241
22.	<u>Consulenza tecnica di parte</u>	271
23.	<u>Detrazioni</u>	129
24.	<u>Facciata (Detrazione fiscale 90%)</u>	207
25.	<u>Incarico</u>	249
26.	<u>Sisma Bonus</u>	095
27.	<u>Superbonus e agibilità</u>	248

## K) Varie

1.	<u>Accesso agli atti</u>	141
2.	<u>Accesso agli atti</u>	143
3.	<u>Adeguamento altezza parapetti per manutenzione straordinaria condominio</u>	059

4.	<u>Adempimenti per installazione di dehors</u>	062
5.	<u>Adempimenti per installazione di linea vita</u>	060
6.	<u>Agevolazioni: notifica preliminare</u>	269
7.	<u>Ampliamento</u>	084
8.	<u>Antibagno</u>	240
9.	<u>Balcone</u>	264
10.	<u>Banca dati per rilascio certificati ipotecari</u>	055
11.	<u>Barriere architettoniche</u>	259
12.	<u>Cambio d'uso</u>	073
13.	<u>Cambio di destinazione di uso da laboratorio e magazzino a palestra</u>	004
14.	<u>Cambio di destinazione di uso terreno agricolo</u>	061
15.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	103
16.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	169
17.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	173
18.	<u>Cambio destinazione d'uso</u>	233
19.	<u>Cambio destinazione d'uso - Acustica</u>	217
20.	<u>Cappotto termico</u>	145
21.	<u>Cappotto termico</u>	158
22.	<u>Catasto</u>	041
23.	<u>Catasto</u>	114
24.	<u>Catasto</u>	204
25.	<u>Catasto</u>	236
26.	<u>Catasto - Difformità</u>	075
27.	<u>Cila, fine lavori – Variazione catastale</u>	222
28.	<u>Collaudo statico</u>	024
29.	<u>Competenze relazione geologica</u>	161
30.	<u>Competenze</u>	162
31.	<u>Conteggi volume</u>	166
32.	<u>Condominio</u>	023
33.	<u>Condominio</u>	139
34.	<u>Condominio</u>	199
35.	<u>Conformità</u>	186
36.	<u>Conformità</u>	218
37.	<u>Conformità</u>	243
38.	<u>Compatibilità incarico</u>	203
39.	<u>Dehors</u>	135
40.	<u>Dehors</u>	181
41.	<u>Deontologia</u>	253
42.	<u>Dimissione del Direttore Lavori</u>	069
43.	<u>Dichiarazione di conformità impianti</u>	070

44.	<u>Difformità</u>	220
45.	<u>Edificio aperto al pubblico</u>	159
46.	<u>Energetica</u>	149
47.	<u>Frazionamento</u>	231
48.	<u>Fusione</u>	208
49.	<u>Fusione</u>	215
50.	<u>Fusione catastale unità immobiliari</u>	063
51.	<u>Impresa lavori – Lavori in economia</u>	077
52.	<u>Interruzione lavori</u>	065
53.	<u>Intervento strutturale locale – Collaudo statico</u>	066
54.	<u>Invio Posta Elettronica Certificata per sanatoria</u>	037
55.	<u>Legge Regionale 7/2002</u>	274
56.	<u>Locale commerciale</u>	189
57.	<u>Linea Vita</u>	105
58.	<u>LL.PP. affidamento e gara</u>	078
59.	<u>MUDE</u>	237
60.	<u>Notifica preliminare MUDE</u>	131
61.	<u>Oneri contesi fra diversi comuni</u>	109
62.	<u>PRGC</u>	230
63.	<u>Pertinenza box – Legge 122/1989</u>	076
64.	<u>Parere di massima – procedura</u>	122
65.	<u>Pertinenzialità del box</u>	002
66.	<u>Piano edilizio convenzionato</u>	146
67.	<u>Ricerche archivio pratiche edilizie, pratiche c.a.</u>	050
68.	<u>Richiesta integrazioni pratiche</u>	115
69.	<u>Sentenza</u>	113
70.	<u>Sanatoria strutturale</u>	206
71.	<u>Scia: incarico</u>	270
72.	<u>Sottotetto (<i>distanze</i>)</u>	190
73.	<u>Spettacolo</u>	020
74.	<u>Spresal per lavori su edificio tutelato ai sensi D.Lgs. 42/2004</u>	049
75.	<u>Studio di fattibilità</u>	151
76.	<u>Studio Medico</u>	081
77.	<u>Strutture</u>	091
78.	<u>Superficie aeroilluminante</u>	223
79.	<u>Titoli abilitativi</u>	224
80.	<u>Uso agricolo</u>	273
81.	<u>Variazione catastale</u>	148



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 22 luglio 2016

Quesito 000

---

**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 sopracitate 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)*



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 17 marzo 2017

Quesito 002

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**BOX PERTINENZIALE**

**QUESITO**

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

Grazie.

Distinti saluti.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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)



Lunedì, 20 marzo 2017

Quesito 006

---

**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/AlI\\_1\\_DelCC08\\_06681\\_038\\_linee\\_guida.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2009/AlI_1_DelCC08_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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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 MUDÉ 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 MUDÉ, 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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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 6-bis, 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)**



Mercoledì, 11 aprile 2017

**Quesito 011**

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

...

**QUESITO**

...

**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, 11 aprile 2017

Quesito 012

---

**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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Giovedì, 20 aprile 2017

Quesito 014

---

## 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)<sup>1</sup>.

---

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

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 21 aprile 2017

Quesito 015

---

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Venerdì, 28 aprile 2017

Quesito 016

---

## 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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 15 agosto 2017

Quesito 017

---

**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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 26 maggio 2017

Quesito 019

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FINESTRA

#### QUESITO

Buonasera,

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

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

Spero davvero possiate aiutarmi

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

In ogni caso è necessario verificare:

- Assenza di vincoli paesaggistici o monumentali;
- Interessamento di parti dell'edificio che svolgano funzioni statiche o strutturali (qualunque intervento che interessi parti strutturali deve prevedere

obbligatoriamente l'espletamento della documentazione specifica, ai sensi della normativa regionale in materia antisismica)

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**

**Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)**



Lunedì, 3 luglio 2017

Quesito 021

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**FINE LAVORI**

**QUESITO**

Devo comunicare la fine lavori di una CILS presentata tramite MUDE ma non esiste un'istanza digitale predisposta all'uso. 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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



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)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Giovedì, 27 luglio 2017

Quesito 023

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONDOMINIO

#### QUESITO

Buongiorno

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

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

Come posso rispondere a questo quesito?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1123, le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (salvo diversa convenzione stabilita a maggioranza dai condomini). Se si tratta di parte comune dovrà essere allegata all'istanza edilizia l'autorizzazione condominiale a procedere con l'intervento.

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Martedì, 19 settembre 2017

Quesito 024

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**COLLAUDO**

**QUESITO**

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

Riferimenti

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

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

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

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

Le strutture di limitata importanza strutturale quali:

- tettoie con elementi strutturali in legno o acciaio ancorate in modo non removibile a strutture esistenti
- interventi locali su edifici esistenti che non ne cambiano la rigidezza 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  $\leq 0,5$  kN/m<sup>2</sup> di altezza  $\leq 3$  m aventi superficie coperta  $\leq 10$  m<sup>2</sup>;
- Pensiline, con aggetto  $\leq 1,20$  m, aventi superficie coperta  $\leq 6$  m<sup>2</sup> realizzate con strutture (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente  $\leq 0,5$  kN/m<sup>2</sup>;
- Pergolati di altezza  $\leq 3$  m e superficie  $\leq 20$  m<sup>2</sup>, realizzati con strutture (in legno, elementi metallici, etc.) aventi peso proprio (G1)  $\leq 0,25$  kN/m<sup>2</sup>;
- Chiusure di logge con infissi di altezza  $\leq 3$  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 **seguito 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 par. 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)



Mercoledì, 27 settembre 2017

Quesito 025

---

## 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Mercoledì, 11 ottobre 2017

Quesito 027

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AEROILLUMINAZIONE**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

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

Ringrazio in anticipo

**RISPOSTA**

Cara/o collega, trattandosi di intervento che modifica la superficie originaria dei locali occorre in ogni caso verificare che i nuovi locali rispettino il vigente rapporto di aerazione

e anche di illuminazione (rispetto del fattore di luce diurna con misurazioni fotometriche per rilevare il dato medio). Tuttavia se nella configurazione originaria dei locali si dimostra che all'epoca di costruzione il rapporto di aeroilluminazione del locale/i oggetto di modifica era di 1/10 (con documentazione di archivio o catastale) è possibile asseverare il rispetto delle condizioni che non sono modificate dall'epoca di costruzione. Il rapporto di aeroilluminazione per edifici realizzati ante 1975 può anche essere compensato in caso di maggiori altezze dei locali esistenti (> m.2,70). Il caso è ricorrente in edifici d'epoca o in soffitte già utilizzate come abitazioni. Si consiglia di consultare gli Uffici ASL Torino - Igiene Edilizia (via della Consolata 10) per ulteriori informazioni e per casi particolari.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie (versione sperimentale)



Lunedì, 16 ottobre 2017

Quesito 028

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CATASTO**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

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

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

Essendo un obbligo previsto dalla Legge occorre che il professionista chiarisca con il Committente la situazione di impossibilità a procedere con il catasto ai sensi di legge, per difformità con la situazione di fatto. Risulta evidente che la procedura di possibile regolarizzazione di difformità edilizie con eventuale richiesta di conservazione ex art. 36

o 37 TUE, deve essere oggetto di nuovo incarico, che tuttavia nella fattispecie il Committente non ritiene di affidare (e non sarebbe possibile per contrasto normativo).

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

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di 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



Venerdì, 17 novembre 2017

Quesito 033

---

## 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



Giovedì, 25 gennaio 2018

Quesito 042

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AS BUILT  
(RESPONSABILITÀ PROGETTISTA NELLA CILA)**

**QUESITO**

Buongiorno,

la questione su cui ho delle perplessità è la seguente:

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

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

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

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

Ringraziandola anticipatamente,  
le porgo cordiali saluti.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

premessi che:

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

in merito alle perplessità espresse, 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



Venerdì, 23 febbraio 2018

Quesito 043

---

## 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



Martedì, 23 gennaio (1 marzo) 2018

Quesito 044

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SUBENTRO**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

grazie

**RISPOSTA (\*)**

Cara/o collega,

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

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

Si precisa che:

- nel caso di subentro, tutte le comunicazioni sullo svolgimento della istruttoria saranno sempre indirizzate al professionista che ha presentato la CILA, nel caso in esame al professionista che il cliente ha deciso di rimuovere dall'incarico.
- nei casi a) e b) sarebbe opportuno allegare una comunicazione generica con il riepilogo delle variazioni intervenute dei soggetti coinvolti (impresa e/o professionisti) con firma per accettazione delle parti interessate

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 1 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 045

---

## 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 9 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 047

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANZIONI CILA

#### QUESITO

Buongiorno,

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

#### RISPOSTA (\*)

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 19 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 050

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### ARCHIVI

#### QUESITO

Buongiorno,

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

#### RISPOSTA (\*)

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 21 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 051

---

**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'espresso 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



Mercoledì, 21 febbraio (1 marzo) 2018

Quesito 052

---

**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/collaudato 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 ingloba 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'Agenzia delle Entrate il servizio online è possibile.

Saprebbe consigliarmi un altro modo per accedere online con accredito a tale servizio?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

In alternativa è possibile accedere direttamente alla consultazione attraverso il portale della Agenzia delle Entrate – SISTER, dalla area "Consultazioni e certificazioni" previa registrazione e attivazione dei servizi di consultazione

<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Servizi>

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Mercoledì, 23 maggio 2018

Quesito 062

---

## 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 (m<sup>2</sup> 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Martedì, 26 giugno 2018

Quesito 065

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### INTERRUZIONE LAVORI

#### QUESITO

Buongiorno,

sono DL in un cantiere ove per scelta del committente non si sono terminate le opere, anche per il sopraggiunto verificarsi di danni all'abitazione sottostante. Sono ormai mesi che il cantiere è fermo e ricevo pressioni da parte dell'impresa per comunicare al comune l'interruzione dei lavori poiché a oggi risulta ancora lei operante nel cantiere. Riterrei opportuno interrompere i lavori fotografando lo stato dei luoghi ad oggi, a 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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

**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.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



Lunedì, 3 settembre 2018

Quesito 069

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**DIREZIONE LAVORI**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

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

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

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

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

INTERVENTO: .....

UBICAZIONE: .....

PROPRIETA': .....

INIZIO LAVORI DEL: .....

Il sottoscritto .....

Codice Fiscale: .....

residente in .....

**in qualità di titolare del permesso di costruire suddetto,**

COMUNICA

che per i lavori di cui sopra,

A FAR DATA DAL ..... AVVERRÀ 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: .....



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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



Martedì, 4 settembre 2018

Quesito 070

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTI**

**QUESITO**

Buonasera.

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

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

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

*Art. 7.*

*Dichiarazione di conformità*

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

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

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

*Art. 4.*

*Requisiti tecnico-professionali*

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

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

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

*Art. 3.*

*Imprese abilitate*

**1. Le imprese, iscritte nel registro delle imprese di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4.**

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

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

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

*Art. 7.*

*Dichiarazione di conformità*

...

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 19 settembre 2018

Quesito 071

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO D'USO

#### QUESITO

Buongiorno,

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

grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

#### **Art. 48**

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

*1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili.*

***Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.***

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

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

#### Art. 48.

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

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; **il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Tale titolo non è necessario per i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi.**

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 25 settembre 2018

Quesito 072

---

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

CAMBIO D'USO

QUESITO

Buongiorno,

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

RISPOSTA

Cara/o collega,

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

**Art. 48**

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

*1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili.*

***Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.***

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di 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.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 3 dicembre 2018

Quesito 080

---

## 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Martedì, 4 dicembre 2018

Quesito 081

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**STUDIO MEDICO**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

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

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

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

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

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

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

**RELAZIONE TECNICA**

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

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

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

70% dentista odontoiatra padre

15% dentista odontoiatra figlio

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

Le due assistenti rimarranno come dipendenti.

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

## RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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



Comune di Cuornè

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](mailto: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  
sabato dalle ore 15.00 alle ore 17.00



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



Lunedì, 7 gennaio 2019

Quesito 083

---

## 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Martedì, 29 gennaio 2019

Quesito 086

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA, FINE LAVORI

#### QUESITO

Buongiorno,

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

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

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

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

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

Chiedo a voi: come devo comportarmi?

Vi ringrazio in anticipo.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Lunedì, 18 febbraio 2019

Quesito 088

---

**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



Lunedì, 6 maggio 2019  
**Quesito 090 integrazione**

## 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



Martedì, 7 maggio 2019

Quesito 095

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SISMA BONUS

#### QUESITO

Buongiorno,

ho un cliente che mi chiede di approfondire il tema "sisma bonus" introdotto dal DL 34/2019 del 30/04/2019 art. 8 che estende l'applicazione del DL 24/04/2017 art. 46-quater co 1 - "1-septies" alle zone sismiche 2 e 3. Alla luce di quanto ho potuto leggere, il procedimento amministrativo si dovrebbe configurare in una SCIA di cui all'art. 22 co 1 lett. c) - per ristrutturazione (di cui all'art. 3 co 1 lett. d) DPR 380/01 che non prevede un incremento di volumetria in caso di demolizione e ricostruzione). Tale inquadramento contrasta con l'art. 46-quater del DL di cui sopra che indica per la demolizione e ricostruzione una variazione di volumetria seccamente indicata come "tale aumento" ove consentito dalle norme urbanistiche. Vi chiedo cortesemente di illuminarmi, nel caso di demolizione e ricostruzione (non fedele):

1. SCIA o SCIA in alternativa al PdiC?
2. Con il sisma-bonus è possibile cambiare destinazione d'uso es: da box a residenza?
3. E' possibile modificare la sagoma, volume ed altezza rispetto al fabbricato demolito?

Attendo per quanto di vostra competenza e vi chiedo cortesemente se, non potendomi rispondere, poteste indicarmi il riferimento opportuno per avere tali informazioni. Grazie per la cortese attenzione, saluto cordialmente.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

Quindi:

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

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

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

Fatta questa premessa per rispondere alle sue domande:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 14 maggio 2019

Quesito 096

---

## 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



Giovedì, 16 maggio 2019

Quesito 098

---

## 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  $\text{m}^3$  attingibili con l'indice attuale.

L'ufficio tecnico mi ha riferito che la soluzione più ragionevole sarebbe quella di fiscalizzare i  $\text{m}^3$  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  $\text{m}^3$  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,

premesso 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 costituiscano 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 antigiusuridica, 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



Mercoledì, 29 maggio 2019

Quesito 101

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FINE LAVORI DIA

#### QUESITO

Buongiorno,

ho un cliente che deve vendere il proprio alloggio e che ha scoperto dal notaio che attualmente non è vendibile.

Nel 2004 la proprietà ha presentato una DIA per opere interne (eliminazione di un ripostiglio e creazione di un anti wc), ma il professionista all'epoca incaricato non ha mai presentato la fine lavori.

Un mese fa ha aggiornato il catasto, inconsapevole della mancata comunicazione di fine lavori. Come possiamo aiutarlo a risolvere la situazione nel più breve tempo possibile? È sufficiente mandare una comunicazione di fine lavori che attesti che i lavori sono stati ultimati nei termini previsti dalla legge?

È necessario il pagamento di una sanzione?

Ringraziandovi fin d'ora per la disponibilità vi porgo Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

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

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

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



Giovedì, 30 maggio 2019

Quesito 103

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CAMBIO D'USO**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

Grazie per l'attenzione. Cordialmente.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

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

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

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

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

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

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

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 5 giugno 2019

Quesito 104

---

**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



Lunedì, 10 giugno 2019

Quesito 105

---

**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



Mercoledì, 19 giugno 2019

Quesito 106

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

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

1) La cabina armadio (muri in cartongesso e chiusa con porta a scrigno) viene conteggiata nella superficie della camera oppure no?

2) Per la verifica dei rapporti AI, nel caso di porte finestra viene applicata la medesima restrizione che si usa in Lombardia (come da documento allegato) nel conteggio dell'1/8?

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

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

1) la cabina armadio deve essere conteggiata come nuovo vano: ai fini dei calcoli aero-illuminanti la sua superficie non sarà ricompresa in quella della camera;

2) per la verifica dei rapporti aero-illuminanti occorre fare riferimento alla parte di serramento apribile e dotato di vetro. Non risultano restrizioni in merito.

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

Saluti

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



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



Giovedì, 27 giugno 2019

Quesito 108

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**FRAZIONAMENTO**

**QUESITO**

Buongiorno,

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

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 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



Lunedì, 2 settembre 2019

Quesito 111

---

## 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](http://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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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 tolamente 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



Mercoledì, 2 ottobre 2019

Quesito 113

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SENTENZA

#### QUESITO

Buongiorno,

in esito di una sentenza di primo grado a un mio cliente viene ordinato di eseguire un intervento "come da proposta progettuale formulata dal C.T.U. in sede di A.T.P." di fatto la proposta del C.T.U. non è rispondente alla normativa vigente e di fatto non è eseguibile ma in primo grado i miei rilievi sono stati ignorati perché di parte. Ad oggi non posso eseguire il progetto come da ordine del giudice e se anche lo facessi l'impiantista non eseguirebbe ne certificherebbe l'impianto. La sentenza di primo grado è stata impugnata in appello. Il cliente per avere un parere "terzo" diverso da quello del C.T.U. ha chiesto parere all'ufficio edilizia e all'ufficio ambiente del Comune nonché all'ASL di competenza. Dagli uffici comunali e dall'ASL rispondono dichiarando la loro mancanza di competenza in merito e che non essendo il progetto soggetto a permesso/autorizzazione da parte del comune compete al professionista asseverare la rispondenza del progetto alla normativa.

A parte rinunciare all'incarico perché ineseguibile consegnando apposita relazione al cliente, come posso richiedere un parere (anche non vincolante) al Comune?

Grazie

Esiste un modo per richiedere un parere preliminare al comune.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

si premette che, il parere del Comune, sempre che lo si possa chiedere ed ottenere, nulla può contro un ordine del giudice contenuto in sentenza.

In merito alla questione, abbiamo ritenuto di richiedere un parere ai consulenti legali dell'ordine. La cui risposta recita: "Posto che, a quanto consta, il Comune ha già fornito una risposta al riguardo, non è nota la possibilità di chiedere al Comune medesimo di ripensare la propria determinazione".

Si segnala la possibilità di un incontro con i referenti dello Sportello Procedure, in data da concordarsi, presso gli uffici dell'Ordine.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 7 ottobre 2019

Quesito 114

---

## 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



Giovedì, 28 novembre 2019

Quesito 117

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA, FISCO E SICUREZZA

#### QUESITO

Buongiorno,

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

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

Sono progettista e direttore dei lavori di un progetto di manutenzione straordinaria di appartamento residenziale, realizzato a seguito di presentazione di pratica edilizia CILA presso il comune di Torino.

Nell'istanza CILA ho segnalato l'impresa che ha eseguito i lavori, durante i lavori è poi però intervenuta una seconda impresa per il posizionamento dei serramenti. Viste le condizioni a priori dell'inizio lavori non avevo evidentemente inviato la notifica preliminare all'asl e mi trovo ora nella situazione in cui il cliente ha fatto i bonifici a due differenti soggetti fornitori e presenti in cantiere in momenti diversi.

Il cantiere è ancora aperto (ma a pensarci ho un caso analogo occorso due anni fa) ma i lavori sono stati sostanzialmente conclusi e i pagamenti tutti effettuati d'arrivo e non volendo incorrere potenzialmente nella sospensione di tutte le detrazioni mi rivolgo al Focus Group per capire come agire nel migliore dei modi da un punto di vista etico-professionale nonché nella tutela dei diritti del cliente.

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

Cordialmente

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

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

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

Risposta a cura del Focus Procedure Edilizie

Gentile

collega, gli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. indicano che per lavori in cui sono presenti più imprese anche non contemporaneamente il Committente (art. 90 comma 4-5) deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta a cura del Focus Sicurezza

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 6 dicembre 2019

Quesito 118

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA, CENTRALE TERMICA**

**QUESITO**

Buongiorno,

per adeguare una centrale termica alle norme antincendio devo creare un disimpegno con muro non portante EI 120 all'interno della centrale termica esistente. È edilizia libera o devo fare una CILA?

Le opere di riqualificazione dell'impianto termico (sostituzione caldaia, linea gas, opere impiantistiche in centrale termica) senza intervento su strutture sono edilizia libera o soggette a CILA?

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

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

Il titolo abilitativo necessario è la CILA.

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

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 7 gennaio 2020

Quesito 119

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA, STRUTTURE

#### QUESITO

Buongiorno,

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

Gli interventi prevedono il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, smantellamento e rifacimento dei bagni, smantellamento e rifacimento di pavimenti 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 mudo, 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).



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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 RISPONDEZZA 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



Mercoledì, 12 febbraio 2020

Quesito 123

---

**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



Lunedì, 17 febbraio 2020

Quesito 124

---

## 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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<sup>o</sup> 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



Mercoledì, 04 marzo 2020

Quesito 126

---

**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



Lunedì, 6 aprile 2020

Quesito 128

---

**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 dei 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 DPR 380/01 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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](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 esplichino 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 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 superficie 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



Lunedì, 20 aprile 2020

Quesito 131

---

## 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 D.Lgs. 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, raccogliabili 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 certificazione, 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di 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



Lunedì, 22 giugno 2020

Quesito 139

---

## 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



Giovedì, 9 luglio 2020

Quesito 143

---

**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](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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Mercoledì, 2 settembre 2020

Quesito 146

---

## 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



Giovedì, 24 settembre 2020

Quesito 149

---

**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,

È disposto dal 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



Lunedì, 5 ottobre 2020

Quesito 151

---

## 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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Mercoledì, 7 ottobre 2020

Quesito 152

---

**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



Martedì, 20 ottobre 2020

Quesito 154

---

## 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Giovedì, 30 ottobre 2020

Quesito 155

---

## 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.**



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 23 novembre 2020

Quesito 160

---

## 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



Martedì, 2 dicembre 2020

Quesito 161

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### COMPETENZE

#### QUESITO

Buongiorno,  
vorrei sapere se la relazione geotecnica per la realizzazione di una piscina interrata può essere firmata da un architetto.

Grazie

Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

La relazione geotecnica segue le indicazioni fornite dall'art. 6 delle «Norme tecniche per le costruzioni» (NTC).

All'articolo 6.1.2 delle NTC si dice che "Le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini definite dal progettista in base alla tipologia dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive.

Le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica di cui al § 6.2.2, unitamente alle analisi per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive devono essere illustrati in una specifica relazione geotecnica."

All'art. 6.2.2 si indica che "Le indagini geotecniche devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento".

Il Dpr 328 del 2001 cita la relazione geotecnica tra le attività professionali in capo alla professione di geologo (capo VIII, art. 41 comma e) e non tra le attività professionali di un architetto (capo III art. 16).

Considerando tutte queste informazioni, è parere dello scrivente che la relazione geotecnica sia di competenza concorrente tra geologo e strutturista (ingegnere o architetto) e che, pertanto, debba essere redatta in stretta collaborazione tra il progettista delle opere strutturali ed il geologo.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 3 dicembre 2020

Quesito 162

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### COMPETENZE

#### QUESITO

Buongiorno,  
sono una nuova iscritta, volevo chiedere informazioni riguardo ad una sanatoria. L'immobile è una casa indipendente situata a Torino, è stata oggetto di ristrutturazione (demolizione di tramezzi, aggiunta bagno e modifica facciata interna) senza permessi. I proprietari volevano ora coibentare grazie al superbonus 110%.  
Per fare questo è necessario fare una sanatoria, come posso realizzarla?  
Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
la valutazione delle pratiche di conservazione di abusi edilizi (lievi o no) va valutata singolarmente (ogni situazione è un caso specifico, da analizzarsi nella sua precisa condizione edilizia ed urbanistica con riferimento alla strumentazione locale all'epoca di realizzazione dell'abuso ed alla data di presentazione della richiesta di conservazione in accertamento di conformità o "fiscalizzazione").

Si suggerisce di agire nel modo seguente:

Effettuare presso l'Archivio Edilizio Comunale un accesso agli atti ed acquisire tutti i titoli edilizi relativi al fabbricato in questione, oltre che tutta la documentazione utile per ricostruire il "fascicolo del fabbricato" in modo completo.

Effettuare un rilievo accurato della situazione attuale e verificarne lo stato legittimo dell'immobile (come definito al c.1 bis dell'art.9 bis del TUE);

Rilevate le eventuali difformità, occorre:

"Classificare" l'abuso edilizio per ricondurlo alle casistiche previste dal Testo Unico dell'Edilizia per l'individuazione del corretto procedimento da applicare. Il TUE, infatti, classifica le «categorie» di abusi edilizi, con relative sanzioni, in ordine di "gravità", partendo da una norma generale (art. 27), la quale considera abuso edilizio qualsiasi attività urbanistico-edilizia non rispondente alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Stabilire precisamente l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Reperire la strumentazione urbanistico edilizia vigente al momento di realizzazione dell'abuso ed al momento di presentazione dell'istanza.

Predisporre la pratica edilizia necessaria

E' consigliabile un colloquio con l'ufficio tecnico, dopo aver effettuato le attività sopraindicate.

In riferimento alle condizioni dell'immobile oggetto di quesito e dopo avere effettuato gli accertamenti descritti, qualora l'irregolarità sia riferibile esclusivamente alle modifiche interne dell'assetto planimetrico, è possibile procedere a CILA ai sensi art. 6 bis c.5 del TUE, con sanzione € 1.000,00.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 14 dicembre 2020

Quesito 163

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AGIBILITÀ**

**QUESITO**

Buongiorno,

avrei bisogno di una risposta univoca per quanto riguarda la richiesta di agibilità in quanto sia tecnici comunali che notai danno spesso interpretazioni diverse sull'argomento:

Nel caso di cambio destinazione d'uso con opere da Ufficio a Residenza in palazzina di unità immobiliare, con frazionamento o senza la SCA è da richiedere? In Comune di Torino (a voce) mi dicono di no perchè già prima era con presenza continuativa di persone ed a parte i bagni rifatti e l'eventuale frazionamento, il riscaldamento rimane centralizzato ed altre condizioni igienico sanitarie non vengono mutate. Per contro Notai e colleghi di fiducia dei possibili acquirenti la reputano indispensabile portando a scontri sgradevoli e a conflitti con il nostro committente che magari dopo aver eseguito la ristrutturazione vuole vendere l'immobile.

Il problema principale che mi pongo è la questione che presentando la SCA parziale (solo per il mio intervento) poi occorre anche il collaudo statico di Tutto l'edificio nonchè le conformità impiantistiche delle parti comuni e spesso è un grosso problema perchè non esiste agibilità pregressa o collaudo statico.

Credo che questo argomento sia di grande importanza per tutti gli iscritti e oltre ad un vs. gradito parere credo che sarebbe utile sollecitare una risposta univoca dalle amministrazioni comunali in particolare da Torino . grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

l'attestazione di agibilità di un immobile (o abitabilità di una abitazione, come in precedenza si definiva) è il documento che garantisce che l'immobile si trova in una situazione edilizia a norma di legge per quanto riguarda le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e degli impianti nello stesso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente al momento della presentazione della SCA.

Il riferimento normativo è, attualmente, l'art. 24 del TUE: Art. 24 (L) – Agibilità (articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016 nella versione aggiornata dalla L.120/2020).

In particolare il comma 2 dispone che l'agibilità vada attestata anche a seguito di interventi su edifici esistenti che incidano sulle condizioni di cui al c.1 (condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente).

Occorre, pertanto, verificare accuratamente se i lavori effettuati abbiano inciso sulla situazione precedentemente attestata e nel caso affermativo, ripresentare una nuova SCA.

Diversa è, invece, la situazione nel caso di insussistenza dell'agibilità sugli immobili esistenti.

Tale situazione si può presentare nei seguenti casi:

- 1- edificio costruito prima del 1934: le norme urbanistiche vigenti non entrano espressamente in merito alla questione, infatti, attualmente non esiste una specifica norma relativa agli immobili costruiti ante 1934 e sprovvisti di agibilità/abitabilità.
- 2- edificio costruito dal 1934 ad oggi: condizione da ricondursi alle disposizioni normative del TUE vigenti oggi, il che può non essere semplice a distanza di anni. A tal proposito si segnala la recente introduzione nell'art. 24 del TUE del c7-bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020) che dispone:

*“La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

Inoltre, non va dimenticato che, in alcuni casi, soprattutto in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, l'attestato di agibilità può essere presente agli atti del fascicolo del fabbricato (in quanto richiesto ed ottenuto in base a leggi previgenti), ma, semplicemente per il passare del tempo, le condizioni precedentemente attestate possono non essere più sussistenti.

In riferimento al quesito, eseguiti gli accertamenti come sopra descritto, il professionista può rilasciare dichiarazione sulle condizioni che possono vincolare al deposito di SCA e sulle eventuali prestazioni professionali conseguenti (accertamenti statici, verifiche impiantistiche o altro).

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 22 dicembre 2020

Quesito 164

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

#### QUESITO

Buongiorno,  
costituisce SLP consolidata al fine di effettuare il cambio di destinazione d'uso catastale con opere da Magazzino/Locale di sgombero ad abitazione, di un locale sito in seminterrato al di sotto di 1,50 mt in zona collinare (un solo muro contro terra, locale con presenza continuativa di persone), all'interno di casa monofamiliare con collegamento diretto alla residenza, chiaramente rispettando gli altri parametri aero-illuminanti richiesti dal regolamento edilizio?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
ferme restando le specifiche disposizioni normative locali del comune territorialmente competente (ad esempio il Regolamento Edilizio vigente), al quale si fa rinvio doveroso, in linea generale, il principio che determina il "consolidamento" della SUL si può ricondurre alla seguente casistica:

- Per gli interventi sui fabbricati esistenti, realizzati in base a normative e parametri previgenti, la Sul di riferimento da utilizzare per l'applicazione degli interventi in progetto, è quella risultante dai precedenti titoli edilizi abilitativi o da essi ricavabile. È pertanto, consigliabile un accesso agli atti per recuperare le informazioni necessarie.
- In edifici di antica costruzione (privi di titoli edilizi abilitativi dai quali risulti la SUL autorizzata, o la volumetria autorizzata da cui è possibile ricavare la SUL), la SUL di riferimento è quella derivante dalla definizione data dal vigente Regolamento Edilizio.

È pertanto consigliabile un accesso agli atti per recuperare le informazioni necessarie. Per quanto riguarda la trasformazione di locali seminterrati in locali abitabili è necessario verificarne preventivamente la fattibilità sulla base dei disposti del Regolamento Edilizio.

#### INTEGRAZIONE QUESITO

Mercoledì, 30 dicembre 2020

Buongiorno,  
ringrazio per la risposta e per meglio far capire il punto di stallo in cui mi trovo, integro dicendo che l'immobile si trova sulla collina di Torino. Ho recuperato il progetto del 1954 che ha confermato che i locali sono identificati come magazzino/locali di sgombero. Ho provato a chiedere un parere al tecnico comunale tramite chiamata Skype senza ricevere una risposta certa. Nel Regolamento edilizio della città di Torino si fa riferimento, alla possibilità di effettuare un cambiamento di destinazione d'uso ad abitabile, ai soli locali seminterrati aventi quota superiore ai 150h cm dal livello stradale.

Nel ns caso, essendo la costruzione su il crinale della collina, il piano terra è persino sotto il livello stradale con i locali seminterrati che hanno il fronte totalmente libero e i lati liberi per un buon 75%. Purtroppo, non riesco a verificare se esiste, secondo la normativa vigente, la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso ad abitazione data anche la presenza continuativa di persone.

Spero di essere stato chiaro, e ringrazio per il grandissimo aiuto

### INTEGRAZIONE RISPOSTA

Cara/o collega,

Dalla integrazione pervenuta, non risulta chiara la verifica della SUL cioè se i locali oggetto di intervento (seppure a destinazione accessoria) fossero già stati computati nei parametri urbanistici del titolo edilizio.

Data poi la particolarità della situazione rappresentata, si suggerisce una lettura più completa della normativa, controllando, ad esempio, se nel Regolamento Edilizio vi sia una definizione di locali interrati/seminterrati a cui ricondurre o meno la situazione dei locali oggetto di intervento. Occorre tener conto che, in generale, il divieto di trasformare locali accessori seminterrati in locali principali deriva dalla necessità di garantire le necessarie condizioni igienico sanitarie che, i seminterrati, ordinariamente, non possiedono, come ad esempio la presenza o meno del vespaio, le altezze minime di legge per il rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali abitabili, la verifica dell'1/8 di aeroilluminazione, etc.

E' inoltre necessario verificare quale sia il riferimento esatto del livello stradale (quello dal quale avviene l'accesso al fabbricato?). Si presume che la norma generale faccia riferimento ad immobili edificati sul confine stradale e non valga, invece, per edifici costruiti a distanza regolamentare dal confine.

E' consigliabile un confronto con il tecnico comunale successivamente all'approfondimento sopra descritto, in modo da caratterizzare perfettamente la situazione edilizia e fornire al collega della PA le necessarie informazioni per verificarne la fattibilità.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 28 dicembre 2020

Quesito 165

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA E PSC**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo effettuare dei lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, in un appartamento sito in Torino al 2° piano di un edificio di inizio secolo.

Per procedere con i lavori presenterò una CILA, non essendoci opere su parti strutturali, e dovrò eseguire il Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e esecutiva, essendoci più di un'impresa.

Volevo assicurarmi di eseguire l'iter procedurale sulla presentazione delle diverse pratiche in maniera corretta, Notifica preliminare-CILA-PSC-....

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Grazie in anticipo.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

Accertate le condizioni operative previste e le valutazioni di rischio ai sensi del Dlgs 81/08, il titolo abilitativo edilizio (nel caso proposto CILA) attesta esclusivamente la regolarità edilizia e urbanistica dell'intervento. Qualora la CILA sia trasmessa con il portale MUDE la Notifica preliminare può essere inoltrata seguendo le istruzioni di compilazione nel fascicolo di intervento.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Sabato, 2 gennaio 2021

Quesito 166

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONTEGGI

#### QUESITO

Buonasera,

il mio quesito verte sul nuovo Dlgs n. 73 del 14/07/20 che all'art. 13 sancisce l'abrogazione dell'art. 14, comma 6, del Dlgs n. 102 del 04/07/14, il quale prevedeva di non conteggiare ai fini dei computi per la determinazione di volumi, altezze e rapporti di copertura, una quota in cm pari a 30, per tutte le strutture che racchiudevano un volume riscaldato e fino ad un massimo di 15, per gli orizzontamenti intermedi.

L'art. 13 del Dlgs n. 73, inoltre non contempla più in nessun modo gli interventi di nuova edificazione (che sarebbe il mio caso), ma solamente quelli inerenti la manutenzione straordinaria, il restauro e ristrutturazione.

Ora avendo presentato una scia in variante a settembre 2020 (data successiva all'entrata in vigore del nuovo Dlgs n. 73) di un P.D.C. convenzionato rilasciato in data 20/06/19, vorrei capire se sono tenuta a livello di conteggio dei volumi, dell'slp, dell'altezza e del rapporto di copertura, ad osservare i dettami della nuova normativa, oppure se rimangono fermi quelli alla data del rilascio del P.D.C.

La differenza in termini di volume e di calcolo dell'slp nel mio caso sarebbe tale da incrementare notevolmente il contributo di costruzione sull'edificio, inoltre mi porterebbe ad un superamento dell'slp concessa. Capirete la necessità di un riscontro in merito.

In attesa di Vostro riscontro porgo cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

in linea generale, qualora le opere in variante in corso d'opera interessino elementi non ancora realizzati, queste dovranno essere conformi alla nuova normativa.

Al fine di fornire indicazioni precise è necessario un approfondimento del caso specifico.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Sabato, 2 gennaio 2021

**Quesito 167**

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**QUESITO**

...

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

...

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 11 gennaio 2021

Quesito 168

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SCIA, DURATA**

**QUESITO**

Buonasera,  
vorrei avere informazioni circa le ultime novità sulle proroghe a permessi e scia. L'applicazione dell'art. 10 comma 4 relativo al Decreto Semplificazioni ha portato la durata delle SCIA, presentate entro il 31.12.2020, da 3 a 6 anni. Pertanto, una SCIA in alternativa al permesso di costruire presentata nel 2018, in scadenza nel 2021, può essere prorogata fino al 2024?  
Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

Il Decreto semplificazioni all'art.10 c.4 contiene la proroga straordinaria triennale:

- dei termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2020 che avranno a disposizione 4 anni (1+3) per l'inizio dei lavori e/o 6 anni (3 + 3) per l'ultimazione delle opere;
- delle Scia edilizie presentate entro il 31 dicembre 2020 che saranno efficaci 6 anni (3+3), mentre in via ordinaria per le Scia non è possibile richiedere una proroga ma, una volta scaduta, è necessario presentare una nuova Scia per la parte eventualmente ancora da realizzare.

Per l'operatività della proroga occorre che:

- il soggetto interessato presenti al Comune competente una comunicazione con la quale esplicita la volontà di avvalersi della proroga prevista dall'art. 10 comma 4 del DL 76/2020, indicando se sia relativa all'inizio e/o l'ultimazione dei lavori (l'ANCE, in tal senso, ha preparato un fac-simile di comunicazione da compilare e presentare al comune che si riporta in calce);
- i termini di inizio o fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione al Comune;
- il permesso di costruire o la Scia non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

**FACSIMILE**

Luogo, data

Spett.

Comune di .....

Sportello Unico .... /Ufficio ....

Indirizzo

**Oggetto: Art. 10, comma 4 decreto legge 76/2020 - Proroga termini permesso di costruire / Segnalazione certificata inizio attività**

Il sottoscritto ....., nato a .... (Prov. .... ), il .../.../..., residente in .... (Prov. ....), Via/Piazza ... n. ...., Cap ...., PI/CF ....., in qualità di legale rappresentante pro tempore della Società .... , con sede in .... (Prov. ....), Via/Piazza .... n. ...

PREMESSO CHE

L'art. 10, comma 4 del Decreto Legge 76/2020 ha previsto che *"Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."*

COMUNICA

che intende avvalersi della proroga di tre anni prevista dall'art. 10 comma 4 del Decreto Legge 70/2020 e in particolare:

- proroga di tre anni del termine di inizio e/o fine lavori oggetto del permesso di costruire n. .... rilasciato il .... ovvero formatosi per silenzio assenso il .... ;  
ovvero
- proroga di tre anni della Scia n. .... presentata il ... .

Distinti saluti.

Firma

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 13 gennaio 2021

Quesito 169

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

#### QUESITO

Buonasera,  
la presente per chiedere informazioni inerenti la fattibilità per un cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale ufficio (catasto a/10) all'interno dell'edificio "Docks Dora", in Via Valprato 68, Torino.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
questo Focus fornisce informazioni generali non potendo entrare nel merito delle specifiche normative locali alle quali si rimanda per ulteriori approfondimenti.  
Pertanto, in linea generale, per verificare la fattibilità di un intervento edilizio comportante un cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare, con o senza opere, l'iter da seguire è il seguente:

- Individuare la zonizzazione urbanistica dell'immobile sul PRGC e verificare sulle norme tecniche di attuazione quale sia la destinazione dell'area e quali siano le possibili destinazioni con essa compatibili.
- Recuperare gli atti edilizi e catastali relativi all'immobile ed accertarne la conformità edilizia e catastale.

La normativa che disciplina i cambi di destinazione d'uso è la seguente:

- **L.R. 19/99 e smi all'art. 8**
- **D.P.R. 380/01 art.23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)

Si segnala, inoltre, la recente modifica apportata al TUE dal D.L. Semplificazioni in relazione agli usi temporanei: Art.23-quater. Usi temporanei (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera m-bis), della legge n. 120 del 2020)

Inoltre, la fattibilità dovrà tener conto dei requisiti igienico sanitari necessari per la nuova destinazione.

In casi di particolare complessità, dopo aver effettuato tutte le operazioni sopraindicate, si suggerisce un colloquio preliminare con il Tecnico Comunale.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 15 gennaio 2021

Quesito 170

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA

#### QUESITO

Buonasera,  
lavoro principalmente sul territorio di Cambiano. Rispetto a tutti gli altri comuni del circondario, presentare una pratica edilizia in sanatoria è decisamente più lungo per le pretese dal parte dell'UTC e, confrontandomi anche con colleghi, una richiesta di integrazioni media prevede circa 14 punti, sempre. Tra questi, molti a mio modo di vedere, non legittimi ed inerenti a quanto oggetto di pratica.

Chiedo pertanto:

- in caso di sanatoria di piccole difformità interne ed esterne di un'abitazione (aperture spostate ma facciata che rimane congrua al licenziato), è legittimo chiedere che venga sempre inserita planimetria dell'intero lotto con indicate fognatura e acquedotto?
- a fronte di licenze con solo alcune quote indicate, è legittimo chiedere ogni singola quota parziale e totale e ogni serramento quotato anche solo deducendolo graficamente o lo stato licenziato, in quanto atto pubblico, non può essere modificato?
- In caso di progetto strutturale e relativo collaudo presentati in fase di costruzione e stato esistente coerente con lo stesso e non oggetto di sovrapposizioni, è legittimo chiedere comunque una asseverazione del tecnico che progetto e collaudo sono conformi?

Cordialmente

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
il tema da lei segnalato è oggetto di discrezionalità. Alcune amministrazioni stabiliscono nei loro regolamenti locali (o nelle loro disposizioni operative) la documentazione necessaria al corredo della pratica edilizia, da valutare caso per caso sulla base di criteri di ragionevolezza, facendo sempre salvo il principio di non aggravamento del procedimento amministrativo.

Per quanto riguarda la rappresentazione dello stato autorizzato, questo non dovrebbe essere modificato rispetto a quanto depositato agli atti dell'archivio edilizio, pur nel caso in cui il disegno originario non contenga tutte le informazioni utili alla corretta predisposizione della pratica edilizia. Le eventuali differenze potranno emergere nella sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato.

In particolari situazioni di conflittualità, si consiglia di chiedere informazioni al Dirigente dell'ufficio tecnico competente, fatte salve le possibilità di ricorsi legali.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 19 gennaio 2021

Quesito 171

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGEVOLAZIONI

#### QUESITO

Buonasera,

relativamente agli interventi con accesso al super ecobonus 110 è fondamentale capire l'orientamento che il comune di torino in particolare avrà per i cappotti in caso di edifici caratterizzanti e per i piani terra di tutti gli edifici, anche non caratterizzanti. Avevo già scritto all'Arch. ... e all'Arch ... (tecnici dipendenti della Città di Torino, ndr.) un po' di tempo fa e mi avevano risposto che il Comune stava lavorando per emettere direttive con deroghe agli attuali limiti. In particolare, è importante poter eseguire il cappotto:

1. su frontespizi ciechi di edifici caratterizzanti
2. maniche interno cortile di edifici caratterizzanti ma prive di caratteristiche architettoniche di rilievo e di decori
3. piani terra di tutti gli edifici e con spessore adeguato (cosa è previsto dalla normativa attuale per i piani terra?) inoltre
4. nel caso di cappotto interno cortile su facciata con ballatoi che sono anche ingresso a unità immobiliari quant'è la larghezza minima che posso raggiungere facendo il cappotto?
5. possono esserci delle deroghe alla larghezza della rampa del vano scala condominiale in caso di isolamento delle pareti che sarebbe molto importante in tantissimi interventi ma le larghezze sono già nello stato di fatto non conformi al regolamento edilizio attuale?

questi e molti altri sono i dubbi nel caso di questa normativa che rischia di essere solo carta e poca sostanza se non si perviene a deroghe e valutazioni specifiche e di merito caso per caso grazie.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

le recenti disposizioni normative finalizzate a rilanciare il mercato dell'edilizia ed a migliorare le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente comprendono, tra gli interventi di riqualificazione energetica anche l'isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio. Tra i principali interventi vi è la realizzazione di cappotti termici.

Le norme vigenti in materia stabiliscono quali siano le caratteristiche energetiche che si debbono raggiungere per ottenere le detrazioni fiscali, ma non stabiliscono le modalità esecutive evidenziate nel quesito. Al fine di favorire interventi di efficientamento energetico si segnala il decreto legislativo 73/2020 che ha modificato tra gli altri, i criteri che esonerano dal computo dei volumi, altezze e distanze tra costruzioni così come previsti dall'art.14 del D.Lgs. 102/2014. In particolare è stato sostituito il c.7 stabilendone nuovi contenuti di interesse per le deroghe. In particolare non vi sono più limiti di spessore del cappotto termico, salvo quanto potrà emergere da disposizioni locali più restrittive.

Specifiche disposizioni di natura comunale dovranno essere oggetto di confronto diretto, soprattutto in relazione ad eventuali direttive di futura emanazione.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 27 gennaio 2021

Quesito 172

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### EDILIZIA LIBERA

#### QUESITO

Buonasera,  
per interventi in edilizia libera su facciate di condominio, rientranti nel Bonus facciate, non è più possibile consegnare la CIL edilizia libera in formato cartaceo al protocollo, in quanto non più presente nella modulistica del Comune. Visto che in caso di Bonus facciate con cessione del credito, sembrerebbe che l'ente finanziatore chieda all'impresa la pratica in Comune o la dichiarazione che l'intervento non prevede la pratica edilizia, il mio quesito è: posso inviare comunque una Comunicazione di edilizia libera al Comune di Torino (Sportello edilizia) tramite la mail PEC? evitando quindi ulteriori dichiarazioni/asseverazioni (con responsabilità) a carico del professionista? Visto che adesso viene richiesta anche la conformità edilizia su questi interventi... Ringraziando,  
porgo cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
La comunicazione via PEC alla P.A. è sempre possibile, tuttavia, tale procedura non solleva il dichiarante dalle responsabilità civili e penali in caso di dichiarazioni non veritiere.

E' opportuno, quindi, da parte del professionista incaricato, accertare che:

- le opere in progetto rientrino tra quelle elencate nel DM 02/03/2018, cioè che possano essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004).
- lo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento sia legittimo

e dichiarare che gli interventi in edilizia libera non incidano sulle condizioni di agibilità ai sensi art. 24 c.2 lett. c) del DPR 380/2001.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 10 febbraio 2021

Quesito 173

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

#### QUESITO

Buonasera,

Nel caso di un locale di partenza in categoria catastale d7 è possibile valutare un progetto di manutenzione straordinaria finalizzato alla realizzazione di un ufficio/laboratorio fotografico?

È ammessa questo tipo di destinazione d'uso finale?

E in questo caso, il cambio di destinazione d'uso, se possibile, si configura come oneroso?

#### RISPOSTA

Cara/o collega, la categoria catastale non è sufficiente per determinare la destinazione d'uso ai fini dell'accertamento degli interventi ammessi dalle norme urbanistiche.

Occorre verificare:

- La destinazione d'uso in atto e la documentazione che ne ha determinato il legittimo insediamento (licenza, concessione ed., permesso) ai sensi art. 9 c.1 bis DPR 380/2001.
- Se il locale è collocato in zona normativa di PRG ove è ammessa la destinazione prevista in progetto.
- Se la destinazione d'uso in progetto modifica la destinazione d'uso esistente legittimata.
- Se la destinazione in atto è conforme alla/e destinazione/i previste e compatibili in PRG, le modifiche in progetto sono legittimabili con CILA senza cambio d'uso o SCIA in caso di passaggio a destinazione d'uso ammessa di altra categoria ai sensi art. 8 c.5-6 della L.R. 19/99 e s.m.i.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 10 febbraio 2021

Quesito 174

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### VERANDA

#### QUESITO

Buonasera,  
vorrei un chiarimento sul progetto tipo veranda. Non mi è chiaro se il progetto tipo della veranda condominiale deve essere allegato alla SCIA per risanamento conservativo (eventualmente SCIA in sanatoria se la veranda è già presente) dell'immobile al fine di mettere a conoscenza il Comune della tipologia deliberata in assemblea (nel rispetto di quanto riportato dal R.E.) o è oggetto di un iter indipendente che deve essere depositato allo Sportello Edilizio prima della presentazione delle pratiche SCIA.  
In attesa di un Vs riscontro, vi ringrazio Buona giornata

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
in generale la realizzazione di una veranda, il cui progetto, presentato da un singolo condomino o dal condominio/proprietà avente titolo, deve contenere un progetto tipo di veranda approvato dall'assemblea condominiale nelle forme previste dal CC, e può essere allegato sia ad una richiesta di parere di massima sia ad una SCIA, a seconda di quanto stabilito nei regolamenti edilizi locali, a cui si rimanda per doveroso approfondimento.  
In caso di procedimento in sanatoria, si dovrà fare riferimento agli articoli 36 o 37 del TUE con riguardo ai disposti del Regolamento Edilizio vigente nel comune territorialmente competente.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 10 febbraio 2021

Quesito 175

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FRAZIONAMENTO

#### QUESITO

Buonasera,

Per effettuare la cessione di una porzione di appartamento sullo stesso piano (salone) dai genitori al figlio che possiede l'appartamento adiacente, è stato effettuato il frazionamento catastale per identificare univocamente la u.i., ma il notaio chiede che venga presentata una CILA senza opere per avere un allineamento con la documentazione edilizia comunale.

È corretto? Ed è praticabile attraverso il MUDE la CILA senza opere?

Sono previste ovviamente poi 2 CILA successive senza variazioni d'uso e aumenti di superficie/volumetria inerenti

- 1) le opere di tamponamento dell'appartamento "cedente" (ovvero dei genitori) insieme a un'altra piccola opera di manutenzione straordinaria, e
- 2) per l'appartamento "ricevente" (del figlio) con la demolizione del tramezzo per metterlo in comunicazione con il salone e altre opere interne di manutenzione straordinaria.

Grazie, buon lavoro

#### RISPOSTA

Cara/o collega, le opere di accorpamento o frazionamento di unità immobiliari esistenti senza cambio di destinazione d'uso sono realizzabili o regolarizzabili con CILA ai sensi art. 6 bis del DPR 380/2001. Nel caso proposto in quesito se la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di frazionamento è conforme e legittimata, la modifica può essere regolarizzata con una sola CILA, presentabile al portale MUDE, seguendo le indicazioni della modulistica.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 16 febbraio 2021

Quesito 176

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,  
per conto di un mio cliente sto effettuando le verifiche di conformità catastale ed edilizia sulla sua proprietà, affinché possa accedere al superbonus 110%.

Nel dettaglio, dopo aver effettuato l'accesso agli atti e reperita tutta la documentazione possibile, ho rilevato alcune difformità che andrebbero sanate.

L'immobile è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto da locale commerciale al piano terra (bar), alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano. Oltre a locali deposito e cantine al piano interrato, cortile interno e androne carraio. I piani sono collegati tramite scala comune.

Il cliente è unico proprietario dell'intero immobile.

Le difformità riguardano: modifiche interne nell'alloggio al secondo piano, modifiche locale bagno bar.

Avrei quindi bisogno di una vostra consulenza (se necessario posso fornire documentazione a supporto) per capire se e come siano sanabili le suddette difformità. Disponibile per qualunque chiarimento e richiedendo un appuntamento presso il vostro ufficio, se possibile, ringrazio per la disponibilità e porgo

Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che, ai fini dell'accertamento regolarità edilizia per superbonus per gli "interventi trainanti" il miglioramento energetico, il D.L. 19/05/2020 n.30 convertito in L. 27/07/2020 n.77 e s.m.i., prevede all'art.119 c.13 ter:

*"le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".*

Per gli "interventi trainati" che possono interessare le singole unità immobiliari occorre ottenere l'accertamento di conformità per fruire dell'agevolazione.

Per il caso proposto occorre definire le parti comuni oggetto di miglioramento energetico trainanti ed effettuarne gli accertamenti di regolarità edilizia.

Per le singole unità immobiliari le irregolarità descritte sembrerebbero riconducibili ad interventi soggetti a CILA ai sensi art.6 bis DPR 380/2001, per i quali è prevista la sanzione c.5 pari a 1.000,00 euro.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 19 febbraio 2021

Quesito 177

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

io espongo il quesito a cui i tecnici comunali non hanno saputo darmi risposte esaurienti. Ho un cliente che deve vendere un appartamento (al piano secondo di C.so Arimondi 17 a Torino) ed a tal fine sanare delle difformità. A livello di archivio edilizio è presente:

- licenza edilizia iniziale 1925\_1\_01026

- condono relativo alla trasformazione di un ripostiglio in bagno 1986\_9\_23799

Rispetto alla licenza ci sono delle difformità nella composizione stessa dell'appartamento (n. di camere) e soprattutto la casa è stata costruita con un allineamento in facciata differente (vani porta e finestra invertiti).

La conformazione corrispondente allo stato di fatto è riportata sia nelle planimetrie allegate al regolamento condominiale del 1928 (compilate dalla stessa soc. edile Taurinia titolare della licenza edilizia) sia nella planimetria catastale del 1939.

La mia domanda è: alla luce dell'art. 34 bis così come modificato dalla legge Legge 120/2020 ed essendo tutte opere ante 1942 posso prendere come stato di partenza quello del catasto oppure devo per forza presentare una SCIA in sanatoria per le difformità in facciata?

Purtroppo non ho ben compreso i margini di manovra dell'art 34 bis.

Vi ringrazio per la consulenza.

Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

trattandosi di unità immobiliare, al momento per il trasferimento della proprietà la regolarità catastale è accertata ai sensi dell'art. 19 del D.L. 31/5/2010 n. 78, convertito con modificazioni con legge 30/7/2010 n. 122. La dichiarazione dovrà riportare il titolo abilitativo ante 1942 e il condono per cambio d'uso di locale, oltre alla documentazione catastale in regolare corrispondenza.

Lo stato legittimo dell'immobile è quello stabilito dall'Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili – comma 1-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Se la diversa conformazione dei locali risale all'epoca di costruzione (quindi "eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi"), ai sensi dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i., non è necessaria pratica edilizia di regolarizzazione di modifiche interne.

Nel caso invece non sia possibile ricondurre le difformità alle disposizioni dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere presentata idonea istanza di sanatoria.

Si suggerisce infine un confronto con un tecnico comunale in merito alle difformità di facciata, in quanto il citato art. 34-bis non menziona esplicitamente le modifiche esterne.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 26 febbraio 2021

Quesito 178

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**QUESITO**

...

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

...

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 1° marzo 2021

Quesito 179

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

il nostro cliente per effettuare l'acquisto di un immobile sito in Torino area Normativa R7 tav. norm n.4 ci richiede di verificare la conformità e di procedere alla sanatoria dello stato di fatto per conto del proprietario attuale.

Da ricerca d'archivio l'ultima pratica presente è una concessione edilizia del 1997 per opere di ampliamento al fabbricato di civile abitazione come da N.T.d.A art.4.c-completamento- f I, rispetto alla quale si hanno delle lievi difformità dimensionali e nelle aperture, pur nel rispetto dell'impianto plani-volumetrico e anzi con una riduzione dell'S.L.P dell'ampliamento per come licenziato.

Abbiamo proceduto a verificare lo stato di fatto rispetto ai parametri urbanistici richiesti per la doppia conformità, constatando che l'intervento sembrerebbe sanabile rispetto ai parametri urbanistici richiesti nella tavola normativa n.4.

Tra le questioni ancora da chiarire però si ha il locale come da seguente quesito 2 e si sottolinea come ci siano lievi difformità anche nell'edificio principale, riscontrabili sia rispetto alla concessione del 1997 sia rispetto alla licenza originaria, evidenziando come l'edificio ricada inoltre in zona a tutela paesaggistica.

Oltre alle questioni sopraelencate è da notare come nel conteggio delle superfici di S.L.P della concessione del 1997 sia stata computata la superficie del piano terra, con destinazione d'uso "tavernetta", per come riportata nella concessione, per quanto priva ad oggi dell'altezza necessaria per l'abitabilità dei locali, pertanto tale superficie dovrà essere stralciata nei calcoli della S.L.P dell'accertamento di conformità per il rispetto delle odierne prescrizioni.

I quesiti cortesemente richiesti sono pertanto i seguenti:

**1)** È corretto procedere con un P.d.C in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del T.U.E? Se sì possiamo incorrere nell'ingiunzione di demolizione? Posto che non sarebbe possibile procedere a demolire le parti difformi senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come da art. 34 comma 2 del T.U.E

**2)** Al piano terra di questo edificio, inglobata nella volumetria licenziata, vi è nella concessione del 1997 un'area denominata "spazio coperto ed aperto", risultano sanabili l'uso e la configurazione attuali come locale di sgombero, in conseguenza del tamponamento delle aperture esistenti nello stesso con l'installazione di serramenti o con opere murarie, specialmente in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico? Si specifica che le aperture sono comunque in parte difformi dal licenziato e che verrebbe mantenuta la sua natura di vano accessorio e non abitabile. Qualora queste opere non siano sanabili dobbiamo far procedere alla demolizione delle stesse prima della presentazione della pratica, andando a ripristinare la condizione di spazio coperto ed aperto con l'eliminazione dei tamponamenti posti in opera?

**3)** È corretto impostare l'accertamento di conformità con la perdita della S.L.P al piano terreno per poi procedere a recuperarla in una seconda fase previa adeguamento dei locali? Dato che si ha comunque della ulteriore S.L.P disponibile

**4)** Trattandosi di opere in parziale difformità in area a tutela paesaggistica quali sono le conseguenze per tutti i soggetti interessati in relazione all'inoltro del P.d.C? Andare a parlare con il tecnico comunale della questione presentando chiaramente la situazione attuale e includendo quindi le opere di tamponamento in zona paesaggistica cosa può comportare per i proprietari dell'immobile?

Ringraziandovi molto per la gentile consulenza Vi porgo i miei cordiali saluti.

## RISPOSTA

Cara/o collega,

### **in merito al quesito n° 1:**

- per ottenere l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del T.U.E è necessaria la richiesta di un PdC in sanatoria.
- è necessario presentare l'istanza di PdC ex art. 36 solo dopo aver verificato accuratamente la possibilità di conservazione delle opere difformi.
- nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA che non siano conservabili ai sensi dell'art. 36, questi devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso o dai possessori/detentori a qualsiasi titolo dell'immobile, entro il termine fissato dalla relativa ordinanza del comune.
- Ai sensi dell'art. 34 – comma 2, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera ad uso residenziale realizzata in difformità.

### **In merito al quesito n° 2:**

Nelle aree di tutela paesaggistica, la tipologia di lavori eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica ricade sempre in variante sostanziale ed è possibile procedere all'accertamento di compatibilità paesaggistica solo in 3 casi, disciplinati dall'art. 167 - comma 1-ter del D.Lgs. 42/2004 e smi (Codice dei Beni Culturali):

- per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Qualora, dalla chiusura di pareti esterne si siano originati nuovi volumi/nuove superfici, si ricade nella condizione del diniego automatico, in caso di presentazione dell'istanza.
- per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per i lavori configurabili manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/01.

La lettura della circolare 33 del 26 giugno 2009 del Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali può fornire utili chiarimenti in relazione alle definizioni

contenute nell'art. 167 c. 4, lettera a) del Codice. Altre circolari esplicative sull'argomento sono pubblicate sul sito della Soprintendenza Archeologia e Belle Arti. 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 della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. L'accertamento di compatibilità paesaggistica assume efficacia immediata e deve essere comunicato dal Comune all'autorità giudiziaria competente ai fini dell'eventuale estinzione del reato penale in capo ai soggetti responsabili.

In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167, ovvero alla rimessa in pristino a proprie spese.

**In merito al punto 3:**

dopo il conseguimento del PdC con accertamento di conformità, il fabbricato avrà ottenuto la condizione di legittimità e potrà dar corso a nuovi interventi edilizi che comportino aumenti di parametri urbanistici solo se il PRGC lo consenta per la specifica zona normativa, previa presentazione di idonee istanze edilizie e paesaggistiche.

**In merito al punto 4:**

si rimanda a quanto già illustrato al punto 2 in merito alle responsabilità amministrative e penali.

In generale, dopo aver approfondito accuratamente la situazione urbanistico edilizia dell'immobile è opportuno un colloquio con il competente ufficio tecnico.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 8 marzo 2021

Quesito 180

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### VERANDA

#### QUESITO

Buongiorno,

mi è stato chiesta una consulenza in un appartamento sito nel comune di Palermo. Tra le varie attività richieste, si prospetta la necessità di sanare una veranda (alluminio e vetro) realizzata su un terrazzino una decina di anni fa ma senza autorizzazione alcuna.

Al fine di stimare i costi di suddetta operazione, volevo capire quale fosse l'iter istruttorio da seguire, la documentazione da presentare e i costi che dovrà sostenere il cliente (così poi da valutare anche la mia parcella).

Cordialità

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

le prestazioni professionali per eventuale sanatoria prevedono:

- accesso agli atti del comune al fine di reperire i titoli edilizi relativi al fabbricato e la strumentazione urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'abuso ed attuale, al fine di verificarne la situazione urbanistico edilizia e l'eventuale presenza di vincoli di tutela (es tutela paesaggistica)
- verifica dell'accertamento di conformità con le norme edilizie e urbanistiche Comunali vigenti, al momento della realizzazione e allo stato attuale mediante la predisposizione della documentazione grafica e relazioni varie ai sensi art. 36 o 37 DPR 380/2001 e richiesti dal Comune;
- eventuale progetto strutturale e collaudo in sanatoria ai sensi art. 83 e seguenti DPR 380/2001, secondo le prescrizioni normative regionali;
- denuncia catastale di variazione dell'unità immobiliare;
- nuovo attestato di prestazione energetica
- eventuale deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'unità immobiliare ai sensi art.24 DPR 380/2001.

Si suggerisce un preliminare approfondimento della legge urbanistica regionale, essendo la Sicilia, regione a statuto speciale.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 10 marzo 2021

Quesito 181

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**DEHORS**

**QUESITO**

Buongiorno,  
mi è stata richiesta la progettazione di un "dehor" su suolo privato per un'attività ricettiva. Vorrei avere una panoramica su ciò che è possibile realizzare, sia a livello tipologico che costruttivo, e quali permessi richiedere.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

per inquadrare la problematica è opportuno precisare che

1. non esiste normativa a livello sovracomunale che disciplini univocamente installazione dei dehors, soprattutto se su proprietà privata;
2. ogni Comune è dotato di specifico regolamento locale.

Quindi è necessario verificare gli strumenti normativi del comune territorialmente competente.

In linea generale, dopo aver preso visione delle normative locali presso l'ufficio del Comune territorialmente competente, dovrà essere presentata idonea istanza presso il SUAP, tenendo presente, inoltre, che l'ampliamento della superficie di somministrazione comporterà la modifica della pratica commerciale (DGR 85/2010).

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 15 marzo 2021

Quesito 182

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA – (DIRETTORE LAVORI)

#### QUESITO

Buongiorno,  
in caso di intervento sottoposto a SCIA, è obbligatoria la nomina del Direttore dei Lavori?  
in attesa di riscontro. cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
esaminando il DPR n. 380/2001, non risulta un esplicito obbligo di nomina del Direttore dei Lavori per opere edilizie.

Vi sono tuttavia alcune disposizioni che prevedono l'obbligo della nomina del direttore dei lavori:

- l'articolo 64 del DPR n. 380/2001 relativamente alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, al comma 5 prevede che "***Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.***";
- l'articolo 93 del DPR n. 380/2001 relativamente alle costruzioni da realizzare in zone sismiche, al comma 1 prevede che "*Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del **direttore dei lavori** e dell'appaltatore.*";
- l'articolo 8 comma 2 del D.Lgs. n. 192/2001 stabilisce che "*La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, **devono essere asseverati dal direttore dei lavori** e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.*"

Infine è da sottolineare che la Regione Piemonte con DGR 19 giugno 2017, n. 29-5207 ha deliberato il recepimento dell'Accordo tra Governo, Regioni ed EELL per l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, approvati dalla Conferenza Unificata nelle sedute del 4 maggio

e del 6 luglio 2017: **in tale modulistica è obbligatorio indicare il nominativo del direttore dei lavori per opere soggette a SCIA.**

Si suggerisce, inoltre, un esame del regolamento edilizio locale che potrebbe disciplinare ulteriormente la materia.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 15 marzo 2021

Quesito 183

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### COMMISSIONE LOCALE PAESAGGIO

#### QUESITO

Buongiorno,  
in data 25 Gennaio 2021 ho inoltrato al Comune di Cureggio (NO) la richiesta di parere vincolante alla commissione locale per il paesaggio per edificio oggetto di tutela ai sensi dell'art. 49 LR 56/77 e la stessa è stata accettata in data 26 Gennaio 2021.

È corretto considerare che in base alla LR 13/2020 art. 67 il termine per la risposta da parte delle commissioni locali del paesaggio è stato ridotto e fissato in 45 giorni? Se sì, come devo interpretare la mancanza di comunicazione da parte del Comune entro tali termini (scaduti il 12 Marzo 2021)?

Grazie in anticipo per l'attenzione  
cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
effettivamente l'art. 67 – comma 1 della L.R. n. 13/2020 cita:

1. L'espressione dei pareri di competenza della Commissione regionale per **gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario** di cui all' articolo 91 bis della legge regionale 56/1977, ... **è attribuita alle commissioni locali per il paesaggio** di cui all' articolo 4 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 'Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ') **che si esprimono nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza;** ...

Si specifica che tale disposizione assume un carattere temporaneo (fino al 31/01/2022) ai sensi dell'art. 59 della citata L.R. n. 13/2020.

Si ricorda tuttavia che l'art. 49 della L.R. 56/1977 prevede che **il titolo abilitativo edilizio** relativo ad interventi ricadenti su aree o immobili che nelle prescrizioni del PRG sono definiti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario ai sensi dell'articolo 24, **è subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32** (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137").

Pertanto, anche in considerazione delle difficoltà derivanti dal periodo Covid, si suggerisce di contattare l'ufficio del comune in questione per avere informazioni sull'iter dell'istanza e sollecitare la definizione del procedimento edilizio facendo riferimento alle indicazioni che, al momento della presentazione della domanda, l'amministrazione deve aver indicato nella comunicazione di avvio del procedimento, in riferimento ai termini entro cui la procedura si deve concludere ed a chi rivolgersi in caso di ritardo.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Martedì, 23 marzo 2021

Quesito 184

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA – (AGIBILITA' – CONDONO)**

**QUESITO**

Buongiorno,

Ho presentato a febbraio 2021 la CILA per la ristrutturazione di una Mansarda sanata nel 2000 conseguendo sempre nel 2000 anche il cambio d'uso in unità residenziale di 32 mq. I lavori consistono nella realizzazione di un bagno (prima non era presente), lavori di riqualificazione energetica, sostituzione infissi e realizzazione di impianto elettrico e idraulico.

Quando termineranno i lavori dovrei presentare una SCA ma ho il timore che il Comune mi chieda il collaudo statico dell'intero edificio. In questo caso basta un'autocertificazione in cui dichiaro che i lavori non hanno interessato le strutture? I lavori infatti non toccano in alcun modo le strutture esistenti. In caso contrario come faccio a recuperare i dati strutturali essendo l'immobile di 5 piani e risalente al 1930?

Inoltre la mansarda è stata condonata così com'è ovvero con altezza in gronda minima di 74 cm. Da questo punto di vista a mio avviso non ho l'obbligo di rispettare le altezze imposte dalla LR 21/98 in quanto la pratica edilizia in essere non riguarda il recupero di un sottotetto essendo lo stesso sanato e già ad uso residenziale. E' una interpretazione corretta la mia?

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

il Comune di Torino non consente di presentare una SCA a seguito di lavori effettuati con CILA, ai sensi dell'ordine di servizio n. 6/2018 del 22/03/2018, reperibile sul sito del Comune di Torino all'indirizzo internet:

[http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2018/OdS2-2018\\_SCA.pdf](http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2018/OdS2-2018_SCA.pdf)

e successiva precisazione:

[http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2018/O.d.S.%20n.6-2018\\_SCA-Precisaz.pdf](http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2018/O.d.S.%20n.6-2018_SCA-Precisaz.pdf)

Successivamente all'intervenuto Condono Edilizio si sarebbe dovuta richiedere l'agibilità, come stabilito dall'art. 35 comma 20 della Legge n. 47/1985 e che, inoltre, avrebbe permesso di ottenere l'agibilità anche "in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità statica di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione incendi e degli infortuni".

Ad oggi rimane comunque possibile presentare la SCA, partendo dalla situazione edilizia condonata e le pratiche successive compresa e la CILA del 2021, La situazione edilizia dovrà essere opportunamente descritta con riferimento alle parti oggetto di condono ed

a quelle relative ai titoli edilizi successivi. Resta ferma la applicazione della sanzione da parte del comune ai sensi dell'art. 24 – comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Inoltre in caso di presentazione di SCA di un'unità immobiliare all'interno di un fabbricato privo di agibilità, il comune potrà richiedere una verifica strutturale dell'intero fabbricato<sup>2</sup>, oltre alle certificazioni degli impianti delle parti comuni ai sensi del DM n. 37/2008.

Si suggerisce, comunque, un confronto preventivo con un tecnico del comune.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie

---

<sup>2</sup> A tal proposito potrà essere utile verificare la presenza del certificato di idoneità statica allegato all'istanza di condono edilizio



Martedì, 23 marzo 2021

Quesito 185

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AGEVOLAZIONI**

**QUESITO**

Buongiorno,  
buongiorno, avrei cortesemente bisogno del seguente parere:  
nel caso di intervento con BONUS FACCIATE 90% per intervento di tinteggiatura (Edilizia Libera con presentazione di CIL in comune) deve esserci la regolarità edilizia per l'applicazione del bonus fiscale 90% delle parti interessate? oppure la regolarità edilizia si applica solo al Superbonus 110%.  
Ringrazio anticipatamente e porgo cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
la risposta è contenuta nell'art. 49 del TUE che dispone:

**Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali**

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 29 marzo 2021

Quesito 186

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

in comune di Torino ed in riferimento ad uno stabile sito in San Salvario mi trovo:

- a) Permesso originario Anno 1851, PROGETTO DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE ELEVATA A CINQUE P.F.T. OLTRE PIANO COPERTURA CON IMPOSTA A QUOTA +0,00;
- b) Sopraelevazione Anno 1874, INNALZAMENTO DELLA QUOTA DI IMPOSTA DEL SOTTOTETTO AD 1,80 MT. E PROGETTO DI REALIZZAZIONE FINESTRATURE.

Fino all'anno 2006 non si ravvisa la presenza di pratiche (tra le ca. 20 richieste e fornite dall'archivio edilizio comunale presentate a qualche titolo dal Condominio) che evidenzino il prospetto o la sezione del fabbricato.

- c) 2006, presentazione di DIA ai sensi art. 22 dpr 380/2001 (commi 1-2) REST. E TINT. FACCIATA ove si evince che il fabbricato è rappresentato correttamente a 6 piani fuori terra, oltre piano copertura. Il piano sesto è impostato sopra la linea marcapiano del precedente piano quinto ed elevato a quota maggiore del 1,80 mt progettati nel 1874 (perché infatti riesce ad ospitare nastro di porte finestre con balconi alla francese h. attuale m 2.70).

Dal primo sopralluogo conoscitivo lo stato di fatto risulta all'apparenza conforme alla rappresentazione grafica della DIA 2006 e in via di considerazioni preliminari databile, per tipologie costruttive e stato di conservazione della copertura, alla fine del secolo XIX.

Alla luce di quanto esposto e rilevando che, in merito ai titoli originali (1851/1874) presentati per la costruzione dello stabile, non è possibile far riferimento ad alcuna legislazione urbanistica, se non al R.E. del 1863, peraltro irreperibile sarei propensa a considerare legittimo l'ultimo titolo edilizio presentato (DIA 2006) come Stato di Fatto da cui partire per istruire la nuova pratica di rifacimento delle coperture, oppure in base all'art.9 bis comma 1 T.U.E. devo far riferimento ai titoli originari e nel caso sanare, ammesso si possa, con la doppia conformità?

Ringraziando anticipatamente porgo distinti saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la legittimità degli immobili è il presupposto per poter realizzare nuovi interventi edilizi sugli immobili stessi, nonché per il buon fine di operazioni commerciali che possano riguardarli e per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle specifiche norme di settore.

Quindi, in base all'art. 9-bis del TUE vigente, in occasione di un nuovo intervento edilizio va asseverata la relazione che attesta lo stato di legittimità che dovrà tener conto del

titolo edilizio abilitativo originario (cioè quello che ne ha previsto la costruzione, anche se in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150 del 1942), nonché dei titoli edilizi con cui sono stati assentiti gli interventi successivi.

Qualora l'immobile risulti edificato e modificato in un periodo storico in cui non era necessario munirsi di un titolo edilizio preventivo e questo non sia disponibile, lo stato di legittimità è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (solitamente risalenti agli anni 1939-1941) e da altri documenti probanti (es. fotografie databili, doc. di archivio storico, atti di compravendita, ecc.), dal titolo abilitativo che ha riguardato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile e gli eventuali titoli edilizi successivi relativi ad interventi parziali.

Nel caso in cui l'ultimo titolo edilizio contenga la rappresentazione di uno stato di fatto che non trova corrispondenza con i precedenti titoli edilizi, come purtroppo avveniva nella prassi applicativa in epoche passate, bisognerà verificare/dimostrare che le modifiche realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato siano state poste in essere nel periodo ante 1942 o 1967, a seconda dei casi.

Nel caso specifico, dalle indicazioni fornite, nelle more dei necessari chiarimenti legislativi o delle pronunce giurisprudenziali sul tema, pare sostenibile una ricostruzione dello stato di legittimità in base ai documenti reperiti, anche in base ai principi generali che si possono ritrovare sia nelle norme in tema di governo del territorio (cioè la nuova posizione del Legislatore contenuta nell'art. 34-bis del TUE che stabilisce quali opere seppur difformi possono essere tollerate e quali abusi, invece, rimangano tali, non potendo ricondurli alla condizione di legittimità solo perché rappresentati nello stato di fatto di un progetto edilizio) sia quello del legittimo affidamento generato in capo al privato dal rilascio dei successivi titoli edilizi, non potendo escludere che, all'epoca in cui non erano disciplinate le varianti in corso d'opera, la P.A. abbia valutato esplicitamente il progetto accogliendo ed approvando il diverso stato di fatto dell'immobile.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 30 marzo 2021

Quesito 187

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONDONO

#### QUESITO

Buongiorno colleghi,  
caso di condono edilizio L 47/85 nel Comune di Torino, non definito per mancata presentazione accatastamento, ora presentata domanda di definizione condono in data 11/02/2021, vi è un tempo massimo entro cui l'ente deve rispondere?  
Grazie e buon lavoro

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
le norme sul condono non indicano quali siano i termini per la definizione delle pratiche di condono edilizio rimaste tuttora inevase a seguito della mancata presentazione della documentazione essenziale o delle richieste di integrazioni effettuate dalla PA, che hanno interrotto i termini di legge relativi al formarsi del silenzio assenso.  
Alcune regioni, non il Piemonte, hanno stabilito con proprie leggi regionali i termini per la definizione delle pratiche, decorrenti dalla completa integrazione della documentazione essenziale o richiesta e dall'integrale versamento da parte dell'interessato di tutte le somme dovute a titolo di oblazione, di contributo di costruzione e di eventuali sanzioni paesaggistiche, nonché dei diritti di segreteria stabiliti dai singoli comuni. Per la documentazione essenziale occorre fare riferimento all'art. 35 c.3 della L. 47/85 e s.m.i.  
Un riferimento sui termini temporali del procedimento è riscontrabile nei 24 mesi dalla integrazione completa della pratica per il formarsi del silenzio assenso (art. 35 L. 47/85). Quindi, è possibile ritenere che la PA abbia a disposizione questo tempo per definire con silenzio assenso la richiesta di Condono Edilizio.  
La formazione del silenzio-assenso sulla istanza di condono presentata ai sensi dell'art. 35, comma 18 l.n.47 del 1985 presuppone la completezza della domanda di sanatoria, accompagnata dall'integrale pagamento di quanto dovuto a titolo di oblazione.

**Tuttavia, vista la volontà della proprietà di definire il condono attraverso la sua prestazione professionale, le suggeriamo di contattare direttamente il tecnico responsabile del procedimento del Comune di Torino, sollecitandone la definizione il prima possibile.**

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Mercoledì, 31 marzo 2021

Quesito 188

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCA

#### QUESITO

Buongiorno,  
chiedo gentilmente un chiarimento in merito alla Segnalazione Certificata di Agibilità. Nell'ambito di una manutenzione straordinaria di un appartamento con un solo bagno, già dotato di agibilità rilasciata all'epoca della costruzione, si sta valutando lo spostamento del bagno in un'altra zona dell'appartamento. Tale intervento, trattandosi dell'unico servizio igienico presente nell'appartamento, si configura come modifica alle condizioni di igiene di cui all'articolo 24 comma 1 del D.P.R. 380/01 e quindi comporta la presentazione di una nuova Sca? E se invece nell'appartamento fossero presenti due bagni e solo uno venisse spostato, come si dovrebbe procedere in questo caso? Ringraziando per la disponibilità porgo cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
la semplice modifica della distribuzione interna non comporta la necessità di presentare una nuova SCA, tanto più in un fabbricato già in possesso di abitabilità/agibilità. Qualora necessario, è possibile dichiarare la conferma delle condizioni di abitabilità/agibilità a seguito degli interventi descritti. Si segnala, tuttavia, la necessità dell'aggiornamento della documentazione catastale, soprattutto nel caso in cui, dall'esecuzione di opere interne, dovessero derivare variazioni della consistenza catastale e, quindi, della rendita dell'immobile. Inoltre, dovranno essere conservate le dichiarazioni di conformità degli impianti oggetto di intervento. Si ricorda inoltre che il Comune di Torino non consente di presentare una SCA a seguito di lavori effettuati con CILA<sup>3</sup>, ai sensi dell'ordine di servizio n. 6/2018 del 22/03/2018, reperibile sul sito del Comune di Torino all'indirizzo internet:

[http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2018/OdS2-2018\\_SCA.pdf](http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2018/OdS2-2018_SCA.pdf)

e successiva precisazione:

[http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2018/O.d.S.%20n.6-2018\\_SCA-Precisaz.pdf](http://comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2018/O.d.S.%20n.6-2018_SCA-Precisaz.pdf)

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

---

<sup>3</sup> Si suggerisce di verificare se nel comune oggetto di intervento è vigente una normativa o prassi simile



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Giovedì, 1° aprile 2021

Quesito 189

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### LOCALE COMMERCIALE

#### QUESITO

Buongiorno,  
sto seguendo dei lavori di manutenzione straordinaria leggera per un locale in centro a Torino che sarà adibito a pizzeria. La committenza ha espresso la necessità di realizzare una nuova canna fumaria in facciata (interno cortile) con canalizzazione a vista in tubazioni metalliche. Il regolamento condominiale non vieta l'utilizzo di tali installazioni in facciata. Non avendo molta esperienza per locali commerciali la mia domanda è: che tipo di pratica va presentata? Non ho trovato nessuna indicazione sul regolamento edilizio di Torino, potreste indicarmi la normativa a cui fare riferimento? Grazie.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

In assenza di specifiche norme regolamentari comunali la realizzazione di un nuovo impianto di estrazione fumi in facciata con modifica del prospetto non può ricondursi alle attività eseguibili con semplice CILA, ma necessita di SCIA o SCIA alternativa al PdC.

*"L'installazione di una canna fumaria è riconducibile ai lavori di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. d ), d.P.R. n. 380 del 2001, realizzati tramite inserimento di nuovi elementi ed impianti, ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c ), dello stesso d.P.R., laddove comporti, come nella fattispecie, una modifica del prospetto del fabbricato cui inerisce" (T. A. R. Campania – Napoli, Sez. VIII, 1/10/2012, n. 4005).*

*"La canna fumaria deve ritenersi un'opera priva di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile, occorrendo solo in tal caso il permesso di costruire". (T. A. R. Abruzzo – L'Aquila, Sez. I, 7/04/2016, n. 209).*

Inoltre si segnala la necessità di porre particolare attenzione ad aspetti quali:

- decoro della facciata in quanto parte comune del fabbricato;
- norme di diritto privato in tema di distanze legali ed emissioni. Sul tema distanze, in assenza di norme regolamentari comunali, i riferimenti del codice civile sono gli articoli 890 Distanze per fabbriche e depositi nocivi pericolosi e 844 Immissioni, e l'art. 674 del codice penale
- Norme UNI sugli impianti di scarico, in relazione al materiale combustibile ed alla potenza dello stesso impianto, nonché del D.Lgs. 152/2006 Allegato IX parte II punto 2.9.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Giovedì, 8 aprile 2021

Quesito 190

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SOTTOTETTO (*DISTANZE*)

#### QUESITO

Buongiorno,  
durante la fase di studio della fattibilità dell'intervento per il recupero del sottotetto, previa sopraelevazione di circa 100 cm rispetto alla preesistenza, il cliente ha contattato l'Ufficio Tecnico Comunale poiché l'ipotetica sopraelevazione non avrebbe rispettato la distanza di 10 m dalla parete finestrata antistante di altra proprietà. Al quesito del cliente, l'Ufficio Tecnico rispondeva che l'intervento era assentibile previo assenso notarile della proprietà del fabbricato antistante.

Il sottoscritto, progettista, ritiene che la distanza minima di 10 m., ai sensi del D.M. 1444/1968 sia inderogabile, pertanto, anche con atto di assenso notarile, l'intervento non rispetterebbe le norme edilizie e sarebbe comunque impugnabile. è corretto?

O è possibile derogare la distanza minima di m. 10 prescritta dal D.M. 1444/1968 da parete finestrata antistante in caso di sopraelevazione della copertura per il recupero ai fini abitativi?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

non è chiaro se il recupero del sottotetto sia previsto in forza della deroga della LR 16/2018 art.6 (che non ammette sopraelevazioni salvo casi specifici come meglio illustrati nella circolare 4/AMB della regione Piemonte del 2019) o in base a norme ordinarie di PRGC e non viene precisato in quale zona omogenea si trovi il fabbricato, con riferimento al DM1444/68.

In linea generale, in zona A la sopraelevazione NON è consentita.

Nelle restanti zone, la sopraelevazione, qualora consentita, dovrà rispettare le distanze minime previste tra pareti finestrate, distanze che NON sono derogabili tra privati neppure nel caso di una eventuale differenza di quota su cui si collochino le aperture fra le due pareti frontestanti.

La norma, in ragione della sua ratio di tutela della salubrità, è applicabile non solo alle nuove costruzioni, ma anche alle sopraelevazioni di esistenti.

Il divieto ha portata generale ed inderogabile, con esclusione di ogni discrezionalità valutativa del giudice, come riconosciuto anche dal Consiglio di Stato nella sentenza n° 6489/2012.

Unica possibilità di intervento in deroga ai limiti di distanza tra fabbricati è riscontrabile esclusivamente nel disposto dell'art. 2 bis del TUE come modificato dalla L. 120/2020, che per comodità si riporta.

#### **Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province

autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

*(Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)*

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

*(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019)*

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone [zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

*(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)*

Per l'operatività di tali interventi è consigliabile un confronto con gli uffici comunali per verificarne le condizioni necessarie.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 8 aprile 2021

Quesito 191

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA TARDIVA

#### QUESITO

Buongiorno,

vorrei sottoporre i seguenti quesiti:

- 1) Una CILA tardiva, non istruita dall'Amministrazione Comunale, presentata per minime opere interne (es tamponamento di una porta) può costituire lo stato legittimo dell'immobile su cui basarsi per poi eseguire un progetto di ristrutturazione più complesso.
- 2) Lo stato legittimo di un immobile, nel caso in cui non esistano titoli abilitativi pregressi poiché all'epoca della realizzazione tali autorizzazioni non erano obbligatorie o non si trova più traccia dell'atto che ne ha consentito l'edificazione (ad es. perché l'immobile si trova in centro storico), è obbligatoriamente determinato secondo i disposti del nuovo articolo 9 bis comma 1bis del TUE.
- 3) Nel caso non sia possibile reperire altra documentazione probante Il catastale di vecchio impianto è un documento facoltativo o necessario a provare la conformità urbanistica e la legittimità dell'immobile e dei successivi interventi edilizi su di esso eseguiti?

Vi ringrazio per l'attenzione.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la legittimità degli immobili è il presupposto per poter realizzare nuovi interventi edilizi sugli immobili stessi, nonché per il buon fine di operazioni commerciali che possano riguardarli e per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle specifiche norme di settore.

Quindi, in base all'art. 9 bis del TUE vigente, in occasione di un nuovo intervento edilizio va asseverata la relazione che attesta lo stato di legittimità che dovrà tener conto del titolo edilizio abilitativo originario (cioè quello che ne ha previsto la costruzione, anche se in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150 del 1942), nonché dei titoli edilizi con cui sono stati assentiti gli interventi successivi.

Qualora l'immobile risulti edificato e modificato in un periodo storico in cui non era necessario munirsi di un titolo edilizio preventivo e questo non sia disponibile, lo stato di legittimità è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (solitamente risalenti agli anni 1939-1941) e da altri documenti probanti (es. fotografie databili, doc. di archivio storico, atti di compravendita, ecc.), dal titolo abilitativo che ha riguardato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile e gli eventuali titoli edilizi successivi relativi ad interventi parziali.

Nel caso in cui l'ultimo titolo edilizio contenga la rappresentazione di uno stato di fatto che non trova corrispondenza con i precedenti titoli edilizi, come purtroppo avveniva nella prassi applicativa in epoche passate, bisognerà verificare/dimostrare che le modifiche realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato siano state poste in essere nel periodo ante 1942 o 1967, a seconda dei casi.

Certamente una CILA, di per sé, NON può costituire lo stato legittimo dell'immobile su cui basarsi per poi eseguire un progetto di ristrutturazione più complesso.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 14 aprile 2021

Quesito 192

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Cari colleghi,

il quesito che desidero sottoporre alla vostra esperienza ed attenzione è il seguente: durante la verifica della conformità urbanistico edilizia effettuata su una casa di civile abitazione di tre piani f.t.(unica proprietà) sita in un comune della cintura torinese, emergono una serie di difformità costruttive rispetto alla licenza edilizia del 1970 e della sua variante del 1971. Queste difformità consistono in una differente forma del tetto, con abbaini più piccoli del previsto, posizionamento e/o forma di aperture in facciata diverso da come previsto, rinuncia all'esecuzione di una delle due scale esterne per l'accesso al piano rialzato, differente disegno del rivestimento esterno. Il progettista dell'epoca non aveva evidentemente eseguito variante finale. Tuttavia, il Comune aveva rilasciato regolare certificato di abitabilità dopo sopralluogo del tecnico. Per sanare la situazione e poter accedere all'ecobonus 110% il responsabile dell'ufficio tecnico del comune mi chiede di presentare un accertamento di conformità per opere eseguite in assenza di SCIA e di calcolare la sanzione (min 516 max 5.164 euro) sulla base del CME di tutte le opere difformi. Mi chiede anche di allegare la denuncia strutturale in sanatoria se non già depositata in Regione.

Il mio quesito è: può essere considerata corretta la procedura di sanzionare la proprietà di un edificio dichiarato abitabile dal 27/6/1983 sul quale da allora non sono più stati svolti lavori? La proprietà potrebbe dichiarare che dal rilascio del certificato ad oggi non sono stati eseguiti altri lavori e si potrebbe considerare questo documento come accertamento di conformità da allegare alla pratica 110%?

Vi ringrazio per l'attenzione ed il lavoro che svolgete.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

dalle informazioni ricevute, si ritiene che il certificato abitabilità rilasciato nel 1983 non possa costituire titolo edilizio valido a sanare le opere eseguite in difformità e che, pertanto, la definizione dell'istanza di accertamento di conformità per opere realizzate in corso di costruzione comporti l'applicazione delle sanzioni dettagliate dal vigente Testo Unico per l'Edilizia.

A tale conclusione è pervenuta la stessa Regione Piemonte quando, con la L.R. 22/2020, che all'articolo 7, ha disposto nel modo seguente:

### Art. 7.

*(Modifiche all'articolo 78 della legge regionale 13/2020)*

1. Il comma 4 dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), come inserito dall'articolo 78 della legge regionale 13/2020, è abrogato.
2. All'articolo 6 bis, comma 5, della legge regionale 19/1999, come inserito dall'articolo 78 della legge regionale 13/2020, le parole “, 3 e 4” sono sostituite dalle seguenti: “e 3”.

### Il c.4 abrogato riguardava specificatamente:

4. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte del comune, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 15 aprile 2021

Quesito 193

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ BONUS FACCIATE

#### QUESITO

Cari colleghi,

Bonus Facciate. La guida dell'Agenzia delle Entrate è molto chiara, la zona B viene definita con dei limiti di indice di fabbricabilità precisi (superiore a 1,5 mc/mq). Per semplificazione (lettera MIBACT 19/02/20) i Comuni hanno rilasciato sui loro siti ufficiali una mappatura delle zone in A e B in cui, ho verificato anche con un confronto diretto con alcuni Comuni della seconda cintura torinese, non include il rispetto del limite dell'I.F. richiesto, che occorre verificare sulle N.T.A. I Comuni rispondono che è sufficiente presentare una pratica rispettando le zone da loro indicate, in merito alla Guida delle Agenzie delle Entrate non è loro competenza. Lascia adito ai cittadini di credere che sia sufficiente questo per accedere al bonus. Spiego ai clienti che se ci fosse un controllo dell'Agenzia delle Entrate, perderebbero il beneficio fiscale richiesto, non basta essere in zona B come semplifica il Comune, occorre contemporaneamente che ci siano i requisiti tecnici dovuti. Vi chiedo gentilmente conferma della mia posizione. Grazie. Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

nella circolare n. 2/E del 14/02/2020 l'Agenzia delle Entrate al punto 2. (Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi) riporta che:

"... la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

*A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*

*B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>»."*

La stessa Agenzia delle Entrate con la risposta n° 23/E/2021 ha precisato che

*Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona "A" o "B" ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone "A" o "B" della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.*

.....

*Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale. Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista.*

.....

*Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle predette zone "A" o "B" deve risultare, ai fini del bonus facciate, dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Tale assimilazione non può, dunque, che essere attestata da una certificazione rilasciata dall'ente territoriale competente*

Pertanto,

Se il Piano Regolatore del Comune ha identificato nella propria cartografia le zone A e le zone B è sufficiente autocertificare tale condizione facendo riferimento alla strumentazione urbanistica pubblicata sul sito istituzionale dell'ente. Diversamente, se nel Piano Regolatore tali zone non fossero state identificate, ovvero se si volessero assimilare specifiche zone territoriali alle zone A o B, allora è necessario ottenere dal Comune territorialmente competente un apposito certificato che ne attesti la condizione richiesta.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 19 aprile 2021

Quesito 194

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA

#### QUESITO

Cari colleghi,  
devo presentare una sanatoria per una villetta. Dal rilievo ho rilevato che le difformità riguardano opere interne non strutturali, ma anche la posizione e la dimensione di alcuni serramenti esterni. È possibile comunque presentare la sanatoria come CILA o devo presentare una SCIA art. 37? Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
in riferimento all'art. 6 bis c.5 del DPR 380/2001, le SOLE modifiche interne sono sanabili con CILA e pagamento sanzione.  
Qualora, invece, le difformità riguardino anche modifiche dei prospetti, il procedimento necessario per l'accertamento di conformità è quello stabilito dall'art. 37 c.4.

Tuttavia, sia per le modifiche interne e sia per le modifiche di posizione e dimensioni serramenti, qualora risalgano all'epoca di costruzione, in variante a titoli abilitativi rilasciati o rientrino nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, è possibile trasmettere al Comune DICHIARAZIONE di esatta rappresentazione ai sensi art. 6 bis della L.R. 19/1999, in particolare v. al c. 5:

*"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2, e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile".*

Si sottolinea, però la condizione indicata al c.6. del medesimo articolo che dispone:

*"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente."*

della quale, al momento, non risulta l'esistenza.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 19 aprile 2021

Quesito 195

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA SANATORIA

#### QUESITO

Cari colleghi,  
devo presentare un progetto per intervento di restauro facciate su immobile del 1925, dove risultano una serie di difformità in facciata (posizionamento diverso di balconi e finestre, ...). Le difformità sono chiaramente imputabili a varianti in corso d'opera nella fase di costruzione dell'immobile, per le quali non è mai stata depositata una variante a fine lavori. Nelle planimetrie catastali le difformità sono adeguate allo stato di fatto attuale. Come mi devo comportare prevedendo di presentare una CILA?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

Prima di presentare la CILA per nuovi interventi edilizi ad essa riconducibili, è necessario sanare le difformità segnalate che riguardano i prospetti.

Il procedimento necessario per l'accertamento di conformità è quello stabilito dall'art. 37 c.4 o dall'art. 36, salvo che il caso proposto rientri nella fattispecie descritta all'art. 34-bis del DPR 380/2001, dichiarabile senza procedura per titolo abilitativo in sanatoria ai sensi c. 3.

La L.R. 19/99 all'art. 6 bis precisa meglio quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, in particolare al c.2:

*"...costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale."*

Occorre valutare attentamente il concetto di "modesta entità".

Le tolleranze esecutive dovranno essere definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, come disposto dal c.6 del medesimo articolo 6 bis della L.R. 19/99 e smi, atto che, ad oggi, non è stato ancora approvato.

Per quanto riguarda il procedimento edilizio, le tolleranze esecutive che non costituiscono irregolarità edilizia, ai sensi c. 5:

*"... sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile".*



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 21 aprile 2021

Quesito 196

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA, DOPPIA CONFORMITÀ

#### QUESITO

Gentilissimi,

con la presente vi contatto per avere un chiarimento in merito alla verifica della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 che si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Sono alle prime esperienze e mi trovo a dover asseverare la doppia conformità relativa ad un progetto del 1953, del quale sono riuscita a reperire solamente i disegni in archivio, ma senza alcun conteggio relativo ai parametri urbanistici.

Nel mio caso specifico lo stato attuale presenta un arretramento del portone di accesso carraio lato cortile interno e la realizzazione di un ripostiglio al piano terra che ha ristretto l'androne.

Come posso capire cosa fosse o meno autorizzato all'epoca dai regolamenti e quindi capire come posso procedere per "sanare", qualora fosse possibile, tale difformità?

Esiste una metodologia generale da applicare? Bisogna accedere ad un archivio dei regolamenti edilizi passati di ogni comune?

Resto in attesa di un vs gentile riscontro in merito.

Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la verifica della doppia conformità, richiesta per l'accertamento di conformità = sanatoria, necessita di acquisire la strumentazione urbanistica vigente e/o adottata, al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento della presentazione dell'istanza di conservazione. Bisogna fare molta attenzione a verificare l'effettiva e inconfutabile datazione del completamento delle opere da sanare. Possono, infatti, verificarsi illeciti continuati nel tempo; in questi casi bisogna accertare la successione cronologica delle opere nei confronti delle norme edilizie ed urbanistiche e stabilirne date precise.

La strumentazione urbanistica vigente e previgente deve essere pubblicata sul sito istituzionale dell'ente.

Qualora ciò non sia possibile, gli uffici tecnici devono mettere a disposizione degli interessati la documentazione, ma è necessario che questi abbiano individuato in modo preciso la data di realizzazione/completamento dell'abuso (mese ed anno), al fine di reperire gli strumenti urbanistici ed edilizi, vigenti e/o adottati in quel preciso momento.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 22 aprile 2021

Quesito 197

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SANATORIA**

**QUESITO**

Gentilissimi,

nel Comune di Torino, si necessita di presentare un'istanza di sanatoria.art.37.comma 4 lett.B.

Per tale procedura si necessita di doppia conformità, come da pressi. Nello stato attuale dei luoghi, ad oggi , l' immobile presenta delle difformità non sanabili.

Per ovviare al problema si necessita di un adeguamento pratico del manufatto mediante operatori.

Se in caso di segnalazione/esposto e presenza di enti a verifica della regolarità dei lavori,(escluso 81/08 e smi) che si stanno svolgendo, il responsabile dei lavori come deve comportarsi ?Esiste una pratica edilizia ? Si è soggetti a sanzione?

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

**RICHIESTA DI RIFORMULARE IL QUESITO**

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 22 aprile 2021

Quesito 198

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA SANATORIA**

**QUESITO**

Buongiorno,  
avendo la necessità di compilare una cila, ho reperito l'ultima pratica edilizia relativa all'appartamento oggetto di modifiche (che risulta essere un condono edilizio). Ho constatato una difformità relativa allo spessore di un muro a separazione tra zona giorno e camera, che nella pratica risulta di 35 cm circa, ma che dopo un sopralluogo risulta essere di 10.

Come procedo in materia di pratiche edilizie?

Grazie per la disponibilità.

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
prima della compilazione della suddetta CILA, dovrà essere prodotta idonea istanza di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis – comma 5 del DPR n. 380/2001 (se le opere in difformità NON interessano parti strutturali dell'edificio) oppure SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 – comma 4 del DPR n. 380/2001 (se le opere in difformità interessano parti strutturali dell'edificio).

Si specifica che non è possibile avvalersi dell'art. 34-bis – *Tolleranze costruttive*, in quanto l'ultima pratica reperita presso l'archivio comunale risulta essere un condono, pertanto non è possibile dimostrare che le citate opere in difformità siano state "... eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, ...".

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 26 aprile 2021

Quesito 199

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CONDOMINIO**

**QUESITO**

Buongiorno,  
vorrei richiedere un appuntamento per avere delucidazioni riguardo questioni condominiali, nello specifico i clienti vorrebbero spostare una colonna del riscaldamento condominiale e il condominio non approva. Secondo il codice civile art.1102 le modifiche apportate alle cose comuni possono essere fatte se a carico della committenza. Inoltre, vorrei sapere se con un'unica impresa in cantiere è necessario il PSC a causa della agevolazione fiscale.  
Voi ringrazio anticipatamente

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
le modifiche alle parti comuni vanno sottoposte alle decisioni del Condominio nelle forme previste dal Codice Civile e dal Regolamento condominiale. La casistica che prevede la possibilità di intervenire con spese a carico del singolo proprietario è molto varia e le motivazioni devono essere illustrate in modo esaustivo in sede di richiesta. L'Amministratore riveste un ruolo fondamentale per valutare le esigenze dei singoli proprietari nei rapporti condominiali.  
Per le norme di sicurezza sul lavoro ai sensi D.Lgs. 81/2008, il tecnico abilitato per PSC in fase di progetto ed esecuzione valuta le condizioni e le caratteristiche degli interventi (anche in presenza di una sola Impresa) che non dipendono da agevolazioni fiscali.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 6 maggio 2021

Quesito 200

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SCIA IN ALTERNATIVA A PDC**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo presentare una pratica in un comune della provincia; essendo un intervento di ristrutturazione pesante, con lieve ampliamento fuori sagoma, vorrei presentare una Scia in Alternativa al PDC ai sensi dell'Art 23 del TU. Il tecnico comunale mi dice che gli ampliamenti fuori sagoma rientrano in PDC, anche se di lievi entità e se non per motivi igienico funzionali.

L'intervento che devo eseguire è una ristrutturazione pesante, con riqualificazione energetica dell'edificio, interventi di consolidamento strutturale, modifiche su facciata, cambio destinazione d'uso di locali servizio in abitabili e un ampliamento di volume < al 20% fuori sagoma. Inoltre, il fabbricato, ora unifamiliare, diventerà bifamiliare.

In riferimento all'art 23 del testo unico ed in particolar modo alla lettera a) del comma 1, si fa riferimento ad: interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c); - per i quali si intendono - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42(1).

Vorrei capire se la mia interpretazione è corretta e se così fosse, quale riferimento normativo più specifico potrei interpellare per sostenere la procedura.

Vi ringrazio

Saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega, è opportuno meglio valutare con il responsabile del procedimento e in ogni caso verificare la normativa di PRG per accertare se l'intervento di ampliamento può essere ammesso nell'ambito della definizione di "ristrutturazione edilizia" dal DPR 380/2001". All'art. 3 lett. d) la modifica introdotta con L. 120/2020 precisa: *"...L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"*.

In proposito, si richiama la circolare congiunta MIT Funzione Pubblica del dicembre 2020 avente ad oggetto: *Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con*

*modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi che fornisce utili chiarimenti in materia di ristrutturazione ricostruttiva, e che è reperibile al link:*

<http://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/dipartimento/02-12-2020/circolare-congiunta>

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 17 maggio 2021

Quesito 201

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA (VINCOLO PAESAGGISTICO)

#### QUESITO

Buongiorno,  
devo sanare un fabbricato costruito negli anni 1963-1964, che in corso d'opera è stato realizzato con dimensioni maggiori, che alla data attuale risulta non verificato secondo gli standards del prg e si trova in un'area di vincolo acque pubbliche. l'ufficio tecnico mi dice che non è possibile risolvere la situazione. esiste una qualche normantiva cui possa far riferimento per non demolire?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
occorre, innanzi tutto, ricondurre la situazione di difformità alle casistiche del D.P.R. 380 artt. 27 e seguenti. Qualora non sia possibile sanare le difformità con le procedure dell'art. 36 del TUE e le difformità siano riconducibili ai disposti degli artt. 33, co. 2 e 34, co. 2, in caso di impossibilità di rimozione della parte difforme, l'unica possibilità di conservare l'abuso è facendo ricorso al procedimento della "fiscalizzazione", la cui disciplina del D.P.R. 380/2001 è complessa e oggetto di contrasti interpretativi. Inoltre, l'indicazione "zona di vincolo acque pubbliche" induce a ritenere che l'immobile si trovi in fascia di rispetto di tutela paesaggistica di un corso d'acqua tutelato, con conseguente applicazione dei disposti del D.Lgs. 42/2004 e smi (l'autorizzazione paesaggistica art. 146 richiede espressamente la conformità urbanistica e, fuori dai casi di cui all'art. 167 c.4 e c.5, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi).  
Ulteriore aggravamento della situazione potrebbe derivare dall'esecuzione delle opere nella fascia di rispetto del corso d'acqua ai fini idraulici.  
Si consiglia un'attenta valutazione tecnico-legale.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 19 maggio 2021

Quesito 202

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA

#### QUESITO

Gentilissimi,

Consulenza su scelte operative relative al completamento di edificio residenziale di n. 3 piani f.t. in situazione di abuso edilizio.

- concessione del 2001 non più rinnovata;
- progettazione e direzione lavori eseguiti da altri professionisti;
- Intervento della Vigilanza del Comune di Torino con conseguenti risvolti penali a carico della proprietà.

Il sottoscritto ha preso in carico la pratica al fine di dirimere la questione e addivenire ad una conclusione delle opere.

#### INTEGRAZIONE

L'ubicazione dell'edificio è la seguente: Via Bainsizza 29, Torino come meglio esplicito nell'allegata tavola in pdf, nella quale compaiono gli estratti cartografici tecnici e di PRG. Cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega, occorre procedere con l'esame degli atti comunali (Ordinanza e pratiche pregresse) e valutare con gli Uffici competenti la possibilità di conservazione delle opere già eseguite al fine di addivenire allo stato di legittimità necessario per la predisposizione di un nuovo titolo edilizio che consenta di completare le opere.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 25 maggio 2021

Quesito 203

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**COMPATIBILITÀ INCARICO**

**QUESITO**

Buongiorno,  
sono l'arch. ... Sono stata incaricata da un proprietario di redigere un progetto di ristrutturazione per una villetta unifamiliare. Su questo intervento usufruirà del bonus ristrutturazione 50%. Sullo stesso immobile, un altro professionista (architetto) si occuperà del bonus 110%.

Vi pongo due domande:

- 1) È possibile presentare in Comune due istanze in contemporanea sullo stesso edificio?
- 2) Ci possono essere problemi con la banca per la cessione del credito?

Vi ringrazio,  
Porgo cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega, in linea giuridica non esiste una limitazione alla presentazione di titoli abilitativi anche contemporanei riferiti alla stessa unità immobiliare, tuttavia è prassi generale considerare interventi successivi quali varianti in corso d'opera ai precedenti titoli edilizi ancora in corso di validità al fine di evitare dichiarazioni e denunce che si sovrappongono e possano non essere coerenti.

Nella lettera di incarico meglio specificare le competenze dei professionisti responsabili di prestazioni diverse.

Per la cessione del credito le fatture dovranno descrivere le prestazioni corrispondenti di competenza dei singoli professionisti.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 3 giugno 2021

Quesito 204

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CATASTO

#### QUESITO

Buongiorno,  
devo presentare una CILA in un Comune della provincia di Cuneo. La planimetria catastale mi riporta un Indirizzo catastale diverso dall'indirizzo reale dell'immobile. Come devo procedere? Quale indirizzo devo inserire nella compilazione della pratica online in modo corretto anche per non incorrere in danni al Cliente in termini di detrazioni fiscali? Ringrazio anticipatamente  
Saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
in caso di mancato allineamento dell'indirizzo reale con quello catastale è consigliabile richiedere al comune un certificato dal quale risulti il corretto indirizzo dell'immobile (in genere va indirizzata all'ufficio toponomastica del comune). Successivamente, ottenuto il certificato, qualora in Agenzia delle Entrate risulti un indirizzo diverso e/o non corrispondente a quello reale, occorre accedere al sito dell'agenzia entrate:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/correzione-dati-catastali/scheda-info-correzione-dati-catastali-cittadini>

e procedere come indicato per la correzione dei dati dell'immobile:

**Errore sui dati dell'immobile.** L'errore può riguardare indirizzo, ubicazione (n° civico, piano, interno, ecc.) o evidenti inesattezze nella consistenza (numero vani o metri quadri). Per presentare la richiesta occorre disporre dell'identificativo catastale dell'immobile (foglio, particella, subalterno) e degli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto, dichiarazione di successione, denuncia al catasto di nuova costruzione o di variazione o altro documento comprovante l'avvenuta variazione.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 16 giugno 2021

Quesito 205

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CONFORMITÀ**

**QUESITO**

Buongiorno,  
per regolarizzare le difformità di facciata di un condominio devo procedere alla presentazione di scia in sanatoria, le difformità riguardano finestre in più o mancanti, portefinestre al posto di finestre ecc. l'assemblea di condominio ha deliberato a maggioranza di procedere alla sanatoria delle facciate ma alcuni condòmini non hanno dato incarico per sanare gli alloggi afferenti tali aperture, se si rappresentano solo le facciate con lo stato assentito, le sovrapposizioni con tutte le difformità e lo stato di fatto è possibile ottenere ugualmente la sanatoria senza entrare nel merito delle parti private? grazie per l'attenzione

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
quando le parti in difformità di facciata incidono sulle parti private (i singoli appartamenti) la pratica di sanatoria deve interessare tutte le unità immobiliari, sia private che le parti comuni.  
E' opportuno accertare presso l'ufficio comunale competente ove le sanzioni sono da corrispondere conteggiate per le singole unità immobiliari e per le parti comuni.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 16 giugno 2021

Quesito 206

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA STRUTTURALE

#### QUESITO

Buongiorno,  
devo presentare una pratica SCIA in sanatoria per opere strutturali eseguite all'interno di un'unità a destinazione terziaria. Per la tipologia di intervento da sanare il comune di Torino mi chiede di dimostrare l'accessibilità del locale. Ho verificato che l'immobile allo stato attuale non è adeguato al superamento barriere architettoniche (manca la rampa esterna o eventuale montascale).

Considerando che le opere per il superamento delle barriere architettoniche sarebbero ancora da eseguire, è possibile presentare una scia in sanatoria rappresentando lo stato di fatto con contestuale richiesta di deroga barriere architettoniche? se non fosse possibile presentare una pratica unica quale sarebbe l'iter da seguire per regolarizzare l'immobile? grazie per l'attenzione.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
se la sanatoria riguarda solo opere strutturali eseguite ante o post 2012 si consiglia di procedere esclusivamente con il deposito di denuncia strutturale e collaudo postumo ai sensi art. 65 DPR 380/2001 e disposizioni regionali. Per modifiche ed adeguamenti interni con modifiche da effettuare e con opere strutturali regolarizzate si consiglia di procedere con CILA o SCIA. E' opportuno prendere contatto con l'ufficio comunale competente.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 16 giugno 2021

Quesito 207

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**FACCIATA (DETRAZIONE FISCALE 90%)**

**QUESITO**

Buongiorno,  
devo fare lavori di tinteggiatura facciata lato strada in corso Moncalieri 3 a Torino. Gli abbaini visibili da strada, fronte e laterale, intonacati sono compresi nel bonus facciate con detrazione al 90% oppure vanno con detrazione ristrutturazione al 50%? tali abbaini non sono arretrati rispetto alla facciata e sono provvisti di timpano di chiusura.  
Grazie per una vostra gentile risposta.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
dalla descrizione data dello stato dei luoghi si potrebbe desumere che i fronti verticali opachi degli abbaini, visibili da strade pubbliche o da suolo ad uso pubblico, possano essere considerati quale facciata, soprattutto nel caso in cui l'abbaino risulti a filo fabbricato della facciata sottostante e non vi sia la continuità di gronda.  
Resta, ovviamente, escluso dall'agevolazione in questione l'intervento effettuato sulle facciate interne dell'edificio (non visibili) nonché sulle strutture opache o inclinate dell'involucro del fabbricato.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 16 giugno 2021

Quesito 208

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FUSIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

sono stata incaricata da un cliente per la redazione di una pratica di fusione di N.2 box auto privati con l'obbiettivo di ottenere il mutuo per l'acquisto della prima casa, ad oggi negato dalla banca in quanto alla stessa unità abitativa risultano collegati i due box auto sopra citati. Ad oggi i due box auto risultano essere confinanti e accessibili dagli spazi comuni (a piedi e con l'automobile) da distinti passaggi.

L'idea è quella di creare un'apertura di collegamento tra i due box auto così da poter accatastare l'ambiente ottenuto con un unico subalterno mantenendo però gli accessi preesistenti. Da un punto di vista normativo esiste un limite massimo di metri quadri che permette di definire uno spazio come box auto? Inoltre, è possibile mantenere la coesistenza di più accessi allo stesso box auto dagli spazi comuni condominiali (N. 2 porte di accesso pedonale e N.2 portoni di accesso carrabile)?

Ringrazio per la disponibilità.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

in linea generale, fatte salve specifiche norme comunali o condominiali, è sempre ammesso creare un'apertura di collegamento tra due box auto confinanti così da poter accatastare l'ambiente ottenuto con un unico subalterno anche mantenendo gli accessi preesistenti.

Si suggerisce un approfondimento con l'ufficio tecnico del comune territorialmente competente al fine di accertare che le norme locali (N.T.A. e R.E.) non stabiliscano condizioni più restrittive.

Se l'incarico riguarda anche la variazione catastale si suggerisce di richiedere un appuntamento telefonico e verificare con i tecnici competenti le dimensioni previste (che sono ampie, ma in base alle quali varia la classe catastale).

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 17 giugno 2021

Quesito 209

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,  
mi chiamo ... e sono iscritto presso l'ordine (n. ...) vi scrivo per capire / chiedere / confrontarmi su cila e conformità edilizia, anche alla luce delle nuove disposizioni nazionali.

il mude di torino per una semplice cila per opere interne non richiede conformità edilizia (attestazione stato legittimo) ma la rappresentazione dello stato dei luoghi ... il portale utilizzato presso altri comuni (carmagnola, nichelino, racconigi, bra ecc) per le semplici cila per opere interne richiede la conformità edilizia obbligatoria (allungando a dismisura semplicissimi pratiche a causa di impossibili lungaggini di accesso agli atti ("non abbiamo personale adatto a rispondere a tutte le vostre richieste" cit.) speravo che con le ultime "semplificazioni" pure il portale in questione risolvesse la problematica dell'accesso agli atti e della conformità edilizia eliminando l'obbligatorietà delle cose ...ed invece scopro oggi una "sottovoce" (c.4 ) che non obbliga + chi si occupa di superbonus alla conformità edilizia, ma per le cila "classiche" nulla cambia.

#### PICCOLO ESTRATTO DELLA CILA

PA-ONLINE -

che lo stato attuale dell'immobile risulta:

c.1

pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia o per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio o nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o 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, e dal titolo abilitativo 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.

c.2

in difformità rispetto alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia o per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio o nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o 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, e dal titolo abilitativo 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, tali opere sono state realizzate in data

c.(1-2).1

## titolo unico (SUAP)

n. del

....

.....

.....

c.3

non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi

c.4

la presente CILA è finalizzata alla realizzazione di interventi che potranno beneficiare degli incentivi previsti dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modificazioni nella Legge 17 luglio 2020, n. 77 e, dando atto che non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, si attesta che

ora vi chiedo ... è giusto questo? la cila per opere interne necessita obbligatoriamente alla verifica della conformità edilizia oppure "basta" la rappresentazione dello stato dei luoghi ...ed ovviamente il progetto "a norma" con le vigenti normative ecc ecc? Non spetta al comune di turno fare le proprie verifiche e sanzionare in caso di difformità (con i loro tempi)?

scusate la mail ...che è quasi più uno sfogo .... ma lavorare in queste condizioni non è affatto semplice ... ed io parlo di lavori medio piccoli (ristrutturazione alloggi) dove a volte ci si impiega più a produrre "carta" che "a rifare un bagno e spostare una porta della camera"

ps. spero questa mail riceva risposta ....

grazie

## RISPOSTA

Cara/o collega,

il D.L. n. 77/2021 ha sostituito il comma 13-ter dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, introdotto inizialmente con il DL 14/08/2020 n° 104 convertito con modificazioni dalla L. 126 del 13/10/2020.

Il comma 13-ter, nella sua formulazione come risultante dalla legge 126/2020 prevedeva:

*"Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al DPR n. 380/2001, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi."*

Lo stesso comma risulta ora sostituito nel modo seguente:

*"Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

*Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:*

1. mancata presentazione della CILA;
2. interventi realizzati in difformità dalla CILA;
3. assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
4. non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento."

In questo momento, seppur in attesa della conversione in legge del DL 77/2020, è possibile realizzare le opere indicate presentando una semplice CILA in cui vengano attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967 e NON E'NECESSARIO venga attestato lo stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del DPR380/01 smi.

viene previsto un principio di deroga all'art. 49, comma 1 del Testo Unico Edilizia, che prevede:

*"Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione".*

Detto ciò, seppure nell'attuale la versione vigente del comma 13-ter (derivante da un D.L. non ancora convertito in legge!) non sia più richiesta la verifica dello stato di legittimità della situazione edilizia oggetto di intervento e non si perda il beneficio fiscale (alle condizioni suddette!) resta il fatto che l'esecuzione di un intervento edilizio, anche solo di manutenzione straordinaria, su un immobile che presenta degli abusi è esso stesso un abuso e configura una situazione idonea ad assumere rilievi penali.

Questo momento di evoluzione normativa, poco chiaro per tutti gli operatori, sia per i professionisti che per i tecnici della P.A., genera certamente sconforto.

Probabilmente bisognerà attendere la conversione in legge del decreto per il modello unico della Super CILA utilizzabile solo per gli interventi di superbonus e solo nel periodo di vigenza dell'agevolazione, modello che, probabilmente, sarà oggetto di esame anche da parte di Regioni e Comuni.

Al momento, si suggerisce, pertanto, di porre la massima attenzione nell'espletamento dell'incarico, sottolineando come il legislatore, probabilmente abbia inteso cogliere l'occasione del superbonus per indurre i proprietari a riportare preliminarmente i loro immobili nello stato legittimo previsto dal DPR n. 380/2001.

Un procedimento di vigilanza edilizia avviato d'ufficio su un abuso emergente dalla rappresentazione di uno stato di fatto difforme, con l'aggiunta di nuove opere in corso di realizzazione, potrebbe comportare oneri a carico del proprietario di gran lunga più gravosi.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Giovedì, 17 giugno 2021

Quesito 210

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGEVOLAZIONI

#### QUESITO

Buongiorno,

Quesito:

1) in presenza di un condominio misto commerciale/residenziale a prevalenza commerciale (2/3 contro 1/3 residenziale) è possibile ammettere al superbonus 110% anche le unità non residenziali se gli interventi afferiscono alle sole parti comuni (cappotti e caldaia?) In alternativa è possibile procedere al solo cappotto delle parti residenziali essendo le stesse oggetto dell'ultimo piano della costruzione se tale intervento supera il 25% dell'intera superficie disperdente?

Chi può utilizzare lo sconto in fattura? Nel caso della caldaia che porterebbe benefici a tutte le tipologie di U.I., anche il commerciale potrebbe beneficiarne?

2) nel caso di modifiche interne nella distribuzione dei locali non impattanti con le prescrizioni igienico-sanitarie le stesse sono considerate abusi? Devono essere rappresentate negli elaborati progettuali solo in caso di sostituzione dei serramenti o delle caldaie autonome?

Devono essere rappresentate planimetricamente nel caso in cui si intervenga esclusivamente sulle facciate? La rappresentazione planimetrica può riguardare esclusivamente il perimetro di ingombro ed il vano scale con la distribuzione ai piani?

Una CILA non richiede necessariamente la presentazione di elaborati grafici?

Vi ringrazio

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

per quanto riguarda il primo quesito potrà trovare risposta nella circolare 24/2020 dell'Agenzia delle Entrate che specifica che "Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia inferiore al 50 per cento, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio, ("non residenziale nel suo complesso"). Il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del Superbonus anche per interventi cd "trainati" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9)."

Ne consegue che i proprietari delle unità non residenziali, nel caso da lei esposto, non potranno portare in detrazione le spese sostenute su parti comuni. Può approfondire l'argomento anche attraverso l'interpello 572/2020 e 453/2021 (in quest'ultimo sono anche riportate le modalità per la redazione dell'Ape nel caso specifico).

Per quanto riguarda chi usufruisce dello sconto in fattura questo andrà individuato in base a chi sostiene le spese ed è il beneficiario della detrazione, anche con l'assistenza di un commercialista.

Per quanto riguarda il secondo quesito, le domande che lei pone non sono molte chiare. Non sapendo a quali modifiche lei si riferisca, non è nostra competenza dirle se tali modifiche possano rientrare come tolleranze o se vadano sanate o se costituiscano un abuso.

Se lei presenta una cila per interventi su parti comuni potrà anche solo rappresentare le parti comuni dell'edificio, omettendo la pianta delle singole abitazioni che potrà indicare come non rilevate.

Le ricordiamo che è stato modificato il comma 13 ter del dl 77/2020 che consente adesso la presentazione degli interventi superbonus tramite la presentazione della CILA con la sola indicazione del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile, senza l'attestazione dello stato legittimo (fermo restando che rimane facoltà da parte dell'ente pubblico di valutare lo stato legittimo dell'immobile).

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 17 giugno 2021

Quesito 211

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SCIA**

**QUESITO**

Buongiorno,  
nel comune di Torino, per poter modificare le dimensioni di una finestra esistente lato cortile (riducendone la sola altezza), è possibile presentare una CILA?

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
la modifica dei prospetti su edifici non vincolati, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 c.1 lett. d) e art. 22 del TUE nella versione modificata con la L. 120/2020, richiede una SCIA.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 28 giugno 2021

Quesito 212

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA**

**QUESITO**

Buongiorno,

ho presentato una CILA al Comune di Torino tramite MUDE per variazione di spazi interni.

Dopo alcuni giorni mi sono reso conto di non avere inserito l'accesso (esistente) della cucina. La cucina risulta quindi uno spazio chiuso senza accesso. Ho inviato al MUDE una integrazione con la tavola progettuale corretta, ma mi rispondono di non poter accettare la nuova tavola.

Cosa posso fare per risolvere il problema?

Posso presentare una nuova CILA? e se sì, quali planimetrie inserire nello stato di fatto e nel progetto?

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la Cila non prevede varianti. Pertanto è necessario ripresentare una nuova pratica – legata alla precedente su portale Mude – che riporti come stato di fatto la planimetria errata e come progetto la planimetria corretta.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 15 luglio 2021

Quesito 213

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### DIA, FINE LAVORI

#### QUESITO

Buongiorno,

nel 2003 sono stato incaricato di presentare una DIA: Opere interne (demolizione parziale di 0.60 mt di muro tramezzo allo scopo di aumentare il vano apertura tra il soggiorno e la cucina; nuovo impianto idraulico, impianto elettrico, nuova pavimentazione della cucina, soggiorno, bagno e camere). Le opere sono state realizzate conformemente al progetto presentato entro i tre anni dall'inizio dei lavori.

Da un accesso agli atti purtroppo non risulta la comunicazione della fine dei lavori.

Come posso risolvere il problema: ho parlato con un tecnico dell'ufficio tecnico del Comune di Collegno al quale ho proposto di voler chiudere la pratica attraverso una fine lavori autocertificata "ora per allora".

Non ha voluto ascoltarmi rispondendomi che la mia DIA è decaduta, perciò occorre fare una sanatoria con sanzione di 516 €.

A me sembra esagerato tutto ciò.

Cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

ciò che rende legittime le opere edilizie non è la comunicazione di fine lavori bensì il titolo abilitativo presentato prima del loro inizio e che ne ha autorizzato la loro esecuzione nel periodo di validità del titolo edilizio, in questo caso la D.I.A.. Sarebbero, invece, abusivi i lavori effettuati "dopo" il termine triennale.

Come già indicato nel quesito n° 53 del 2018, pubblicato su questo sito, è giuridicamente possibile, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, comunicare tardivamente la fine dei lavori, indicando con precisione la data del completamento delle opere in riferimento al titolo abilitativo con l'attestazione di conformità/collaudo ai sensi art. 23 c.7. del TUE.

La prevista 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, viene notificata una sanzione ai sensi art. 24 c.3 del TUE.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 21 luglio 2021

Quesito 214

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AGEVOLAZIONI FACCIATE**

**QUESITO**

Buongiorno,

OGGETTO: Facciate pubbliche e su cortile di edificio vincolato in centro storico: ritinteggiatura facciate.

DOMANDA: ho avuto parere favorevole della Soprintendenza, compresa installazione ponteggi e tempistiche. Ora, trattandosi di manutenzione ordinaria (corretto?), è necessario caricare CILA su MUDE? o è sufficiente l'autorizzazione della Soprintendenza e il verbale dell'Ufficio Colore?

PS Si tratta di lavori che usufruiscono di credito 90%

Grazie molte

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

trattandosi di un edificio sottoposto a vincolo di tutela (Codice dei beni culturali - D.lgs. 42/2004) e ricadente in aree assoggettate al Piano colore (centro storico) occorre presentare una CILA, come richiesto nel MUDE, allegando il provvedimento autorizzativo della Soprintendenza oltre al verbale dell'Ufficio Colore.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 2 agosto 2021

Quesito 215

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FUSIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

un mio cliente ha acquistato due Locali nel 2019 in centro a Torino, che intende fondere e ristrutturare. I 2 locali oggi si presentano distinti catastalmente e sovrapposti l'uno all'altro, in quanto uno al PTerra e uno al P1.

Il primo, posto al PTerra, ha un'unica apertura e consistenza parimq.18 totali. L'accesso è indipendente ed avviene da cortile. La planimetria catastale è datata 1989 e rappresenta quanto descritto.

Aldilà dei muri perimetrali del locale appena descritto e in adiacenza adesso vi è uno spazio costituito da corridoio e da una scala con sviluppo ad 'L', che conduce al secondo locale che è posto al P1.

L'accesso al secondo locale è garantito dall'ingresso indipendente da cortile posto all'inizio del corridoio. Il locale presenta 2 finestre su cortile e una del bagno che affaccio del bagno sul lato opposto e ha consistenza pari a mq 49. La planimetria catastale è datata 2019 e rappresenta quanto descritto.

La ricerca in Archivio Edilizio ha dato pochi riscontri e più precisamente:

- a) pratica del 1926, dove le due UI odierne sono di un'unica proprietà e rappresentate come 2 locali, uno posto al PTerra e uno posto al P1, non collegati da scala;
- b) pratica CILA del 2019 con la quale veniva realizzato il bagno con antibagno nell'UI al P1, dando per esistente la scala di collegamento ad 'L'.

Alla luce di quanto esposto ecco le domande:

A) quale pratica edilizia devo ritenere valida come riferimento dell'ultimo stato edilizio legittimo, dal momento che non risulta depositato in archivio edilizio alcun titolo inerente:

- 1) la realizzazione della scala di collegamento ad 'L' e il relativo deposito delle opere strutturali per realizzarla;
- 2) la seconda finestra su cortile posta al P1;
- 3) il frazionamento e la distinzione in 2 UI, che oggi, tra l'altro, hanno destinazione d'uso catastale C/2 (UI PTerra) e A/4 (UI P1)?

B) in funzione dell'ultimo stato legittimato, quale pratica devo presentare?

Con l'occasione, vi ringrazio anticipatamente per le vs cortesi risposte e rimango disponibile a inoltrarvi le planimetrie e/o documenti in mio possesso, qualora vi servissero.

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

l'ultimo stato legittimato con esatta rappresentazione della situazione esistente risulta la CILA del 2019. se non ci sono ordinanze o segnalazioni agli atti di archivio, non occorre "regolarizzare" una situazione già correttamente rappresentata per modifiche interne in un fabbricato eseguito in epoca anteriore al 1942. La destinazione d'uso catastale non attesta e legittima la destinazione d'uso urbanistica che deve essere verificata corrispondente a quanto indicato nella CILA del 2019 (v. art.2 p.to 8 c.10 NUEA di PRG).

La nuova pratica edilizia può essere CILA o SCIA (eventualmente alternativa a Permesso se previsto Cambio d'uso) e dipende dal tipo di intervento ai sensi art. 3, con modalità di presentazione di cui all'art. 6 bis o art. 22-23 del DPR 380/2001, con la documentazione prevista e indicata nel modello MUDE corrispondente.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 6 agosto 2021

Quesito 216

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA 110**

**QUESITO**

Buongiorno,

Volevo sapere se è vero quanto ricevuto da guida ANCI al nuovo Modello CILA.

Ovvero nella guida al nuovo modello, dicono che la CILA Superbonus dovrà essere presentata anche per gli interventi già in corso d'opera per i quali sono stati presentati altri modelli. (Nel mio caso ho fatto una Segnalazione Certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 per opere di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del d.p.r. n. 380/2001 di riqualificazione energetica delle parti comuni dell'edificio e centralizzazione della climatizzazione invernale ed estive e altre opere di manutenzione straordinaria del condominio). La mancanza o la difformità rispetto a questa nuova CILA, infatti, è una delle condizioni che comportano la decadenza dell'agevolazione, e questo vale anche per i cantieri già aperti.

Quanto sopra vi risulta corretto? come e cosa devo fare per non rischiare di far decadere il bonus 110%.

Grazie cordialità

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

le istruzioni tecniche fornite da ANCI sulla linea guida del 28/07/2021, per interventi finalizzati al Superbonus e già in corso di esecuzione in forza di altri titoli edilizi in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. n. 77/2021, suggeriscono di presentare una CILAS per l'intervento già in corso di esecuzione e di richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti, quali allegati alla CILA Superbonus.

Si fa presente che il modello CILA Superbonus è stato approvato il 4 agosto 2021 in Conferenza unificata, ma la nuova norma è entrata in vigore il primo giugno 2021 con il DL Semplificazioni bis. Quindi, a prescindere dalle linee guida di ANCI, si può ritenere che, per tutti gli interventi presentati a partire dal primo giugno 2021, la CILAS sia obbligatoria; per quelli già in essere al primo giugno 2021, presentare la CILAS è l'interpretazione di ANCI.

Data la situazione normativa, in attesa di ulteriori chiarimenti, si suggerisce, in via prudenziale, di adeguarsi alle indicazioni fornite dall'ANCI sentendo anche il Comune territorialmente competente.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 3 settembre 2021

Quesito 217

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - ACUSTICA

#### QUESITO

Buongiorno,  
in qualità di Architetto, nonché proprietaria dell'edificio in questione, ho richiesto un cambio di destinazione d'uso per l'interrato della mia abitazione da garage a tavernetta. Ho presentato una SCIA, a cui è stata richiesta un'integrazione per alcuni punti, in particolare il mio dubbio è sul punto 7.1 - "adempimento agli obblighi a quanto previsto dal PDCM 5 dicembre 1997 - requisiti acustico passivi"

In fase di presentazione dell'istanza ho indicato che l'intervento:

- non rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 8 della l. n. 447/1995, della L.R. 52/2000 e delle disposizioni del Regolamento Comunale e anche che:
- non rientra nell'ambito dell'applicazione del d.P.C.M. 5 dicembre 1997 e delle disposizioni del Regolamento Comunale.

Nella suddetta richiesta di integrazione il tecnico comunale mi chiede di giustificare quanto dichiarato.

Non modificando minimamente gli impianti, ma semplicemente costruendo un muro al posto del portone di accesso al vecchio garage devo far fare, da un tecnico abilitato, una certificazione acustica oppure basta una mia dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, relativa al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento ovvero, ove questo non sia stato adottato, ai limiti individuati dal d.P.C.M. 14 novembre 1997 (art. 4, commi 1 e 2, d.P.R. n. 227/2011).

RingraziandoVi anticipatamente per il Vostro riscontro Porgo cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e delle sorgenti sonore interne agli edifici stessi in conformità a quanto prescritto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, a firma di tecnico competente in acustica ambientale, è necessaria in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, anche unifamiliari.

Considerato l'intervento descritto e la richiesta dell'UTC di ulteriori precisazioni rispetto alla semplice dichiarazione (per Comune di Torino v. Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico art. 24 c.1 - cambio destinazione d'uso), si suggerisce di integrare quanto già depositato con una breve relazione che riconduca l'intervento ai disposti normativi richiamati.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Lunedì, 6 settembre 2021

Quesito 218

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,  
dovrei redigere una "Dichiarazione di Conformità Urbanistica ed Edilizia" per pratica Superbonus 110%. Il fabbricato in oggetto sarà demolito e ricostruito, è in corso richiesta di P.di Costruire per ristrutturazione. Tale abitazione monofamiliare è stata realizzata in due epoche diverse. La parte del 1980 è stata oggetto di P.di Costruire in Sanatoria per difformità a Concessione Edilizia del 1980 accolta dal Comune, con declassamento vani da camera a sgombero, in quanto altezza interna pari a 2,60mt. Della parte ante 1967 non esistono progetti depositati in Comune, ma solamente licenza edilizia del 1977 per rifacimento pavimenti, intonaci e serramenti e Autorizzazione Edilizia del 1979 per rifacimento tetto, entrambe prive di disegni. Il primo accatastamento del fabbricato è del 2012 in quanto obbligatorio per i fabbricati agricoli. Lo stato di fatto pertanto è dato dal mio attuale rilievo. Ed in aggiunta alcuni locali della parte ante 67 non raggiungono le altezze minime per l'abitabilità, nonostante a catasto siano nominati camere.

Cosa dovrei riportare nella dichiarazione di Conformità?

In particolare per la parte ante 67, di cui si ha scarsa documentazione e non vi sono i requisiti per l'agibilità di tutti i locali... Il DM 5 luglio 1975 che stabilisce le altezze minime interne, è successivo alla data di costruzione, può bastare per giustificare che non ci sono i requisiti per l'agibilità?

Sempre che sia necessario avere anche l'agibilità per una pratica 110%....!?

Esiste un modello per questa dichiarazione?

Ringrazio per la cortese attenzione e porgo cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la legittimità di un fabbricato è definita dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. che all'art. 1-bis recita:

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e 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, e dal titolo abilitativo 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. 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.*

*(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)*

Pertanto, per la parte di fabbricato ante 1967, previa verifica che nel comune interessato l'immobile sia stato realizzato in un'epoca nella quale, per la zona specifica, non fosse obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (non utilizzabile in quanto del 2012) ovvero da altri documenti probanti, come indicato nell'art. 9-bis citato.

Nel caso sia possibile reperire documentazione probante in cui si riesca a risalire alla consistenza e alle caratteristiche del fabbricato, non è necessario che tali caratteristiche rispettino le indicazioni del DM del 05/07/1975 (in quanto successive alla realizzazione del fabbricato interessato). In mancanza totale di documenti probanti, si suggerisce di contattare il personale del Comune interessato.

E', tuttavia, consigliabile un'attenta ricerca in comune per verificare se, all'epoca di realizzazione del fabbricato, fossero vigenti regolamenti (Regolamento Edilizio o Regolamento Igienico o altri strumenti urbanistici) che stabilivano eventuali dimensioni minime, prescrizioni igienico-sanitarie, ecc. antecedenti al DM 05/07/75.

Per l'ottenimento del superbonus 110% non risulta necessario essere in possesso di certificato di abitabilità/agibilità in quanto nei disposti di cui agli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 non è menzionato il possesso di tale requisito.

Infine, il DL 72/2021, come convertito in legge il 29.07.2021, conferma e amplia la disposizione secondo la quale tutti gli interventi per il Superbonus possono essere effettuati con una semplice CILA, ad eccezione di quelli comportanti totale demolizione e ricostruzione del fabbricato oggetto di intervento.

Nel procedimento di CILAS non è richiesto che il tecnico certifichi lo "stato legittimo" dell'immobile, essendo sufficiente riportare gli estremi del titolo edilizio che ha assentito l'immobile oppure precisare che si tratti di immobile realizzato in epoca in cui il titolo non era necessario. E', tuttavia, vivamente consigliato verificarne la condizione, in quanto la norma stabilisce che eventuali irregolarità edilizie permangono e dovranno essere oggetto di regolarizzazione in procedimenti ordinari extra Superbonus.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 7 settembre 2021

Quesito 219

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA 110**

**QUESITO**

Buongiorno,

In seguito alla conversione in legge del D.L. n. 77/2021 (Semplificazioni-bis) sorgono dubbi in merito alla neonata CILA-Superbonus 110%.

Ad esempio abbiamo presentato domanda di PdC per un intervento di adeguamento sismico su di un edificio unifamigliare indipendente.

Siamo in attesa del Rilascio del PdC che non avverrà prima di fine settembre/metà ottobre. Dobbiamo presentare anche la cosiddetta CILA-Superbonus 110%?

Grazie

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

qualora il titolo edilizio si sia perfezionato prima dell'entrata in vigore del D.L. 77/2021 dovrà considerarsi pienamente legittimo.

In caso contrario, a fronte dell'incertezza che governa la materia, si suggerisce di integrare il titolo edilizio depositato mantenendolo valido per tutti gli interventi non incentivati, con la presentazione di una CILA Superbonus per tutti gli interventi che godono del beneficio fiscale.

Ciò a tutela dell'interessato, anche se il comma 5 bis dell'art. 119 del D.L. 77/2021, introdotto l'art. 33 bis della L. 108/2021 dispone che:

«5 -bis . Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione».

Qualora gli interventi in progetto fossero esclusivamente incentivanti, si suggerisce di presentare la CILA Superbonus che comprende gli interventi oggetto di richiesta di permesso di costruire non ancora definita.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Giovedì, 16 settembre 2021

Quesito 220

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FRAZIONAMENTO – DIFFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

dopo aver ricevuto un incarico di progettazione ho proceduto ad effettuare un accesso agli atti da cui sono emerse solo due pratiche. Agli atti risulta una pratica edilizia dell'88 di trasformazione, per la quale non è mai stato rilasciato un certificato regolare di agibilità (verificato con l'ufficio tecnico); tra pratica è stato di fatto risultano inoltre presenti molteplici difformità, tra cui una copertura diversa con un conseguente aumento della volumetria nello stato di fatto. La pratica successiva invece è una Cila per frazionamento del 2020 su cui si è basata la compravendita dell'immobile da parte dei miei clienti. Nella compilazione dell'istanza in questione è stato specificato che non esistevano pratiche agli atti (pur essendo presenti) ed è quindi stato presentato il progetto di frazionamento senza operare sanatorie e riportando esclusivamente lo stato di fatto attuale.

Considerato che ai clienti attraverso questa pratica è stato dimostrato in fase di compravendita di aver fatto il frazionamento e convincendoli del fatto che la casa fosse quindi a posto, come devo comportarmi?

È legittima la pratica di frazionamento presentata (considerato la mancanza di agibilità e l'assenza di una sanatoria per le opere difformi rilevate)?

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che la CILA art. 6 bis del T.U.E. è una semplice comunicazione da parte del privato che non prevede fasi di formazione del silenzio-assenso, **lo stato di fatto** rappresentato nell'elaborato grafico deve corrispondere a quello autorizzato/assentito nelle pratiche edilizie precedenti (occorre fare una ricostruzione completa dei vari titoli edilizi autorizzati/assentiti sull'immobile) e **costituisce la base di partenza per le successive modifiche** oggetto di comunicazione asseverate dal tecnico abilitato. Qualora non vi sia conformità, **lo stato di legittimità** dell'immobile sul quale sono previste opere oggetto di CILA viene a mancare e, secondo il recente orientamento giurisprudenziale, gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria e, di per sé, conformi alle norme) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale della quale costituiscono variazione (principio dell'abuso su abuso).

Conseguentemente, data la situazione descritta, le opere oggetto di frazionamento e le difformità preesistenti, costituiscono reato edilizio e, per la loro conservazione, necessitano di regolarizzazione nelle forme previste dal TUE.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 17 settembre 2021

Quesito 221

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**AGEVOLAZIONI – SCIA E CILAS**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo fare una ristrutturazione di un edificio composto da due unità abitative dove sono previsti interventi di modifica dei prospetti, rifacimento tetto, rifacimento totale dei due appartamenti, e di super-ecobonus (cappotto, impianti, serramenti, ecc.).

Volevo sapere la corretta procedura di consegna del titolo edilizio: se prima la SCIA con tutti gli interventi e poi successivamente CILA-S contenente solo quelli relativi al 110, o viceversa, insieme, ecc.?

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

se è stata predisposta una SCIA per tutti gli interventi in progetto, compresi quelli rientranti nel superbonus, significa che è stato verificato lo stato di legittimità richiesto dall'art. 9 bis del TUE. In questa situazione, di particolare favore, in assenza di precise disposizioni normative da parte del legislatore, è necessario confrontarsi con l'UTC (il singolo comune potrebbe aver stabilito a livello locale delle procedure specifiche per fronteggiare lo stato di incertezza).

Una possibile soluzione potrebbe essere quella di presentare la SCIA e, contemporaneamente, ma separatamente, la CILAS per l'intervento superbonus, scorporando le opere ad essi afferenti.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 17 settembre 2021

Quesito 222

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA, FINE LAVORI – VARIAZIONE CATASTALE**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo presentare la fine lavori di una cila di un appartamento in cui è stato rifatto il bagno ma l'unica modifica planimetrica è stata il prolungamento di una spalletta divisoria in muratura per la doccia.

Vista la variazione minima (la spalletta c'era già anche se più corta) non presenterei una variazione catastale.

Posso fare la fine lavori anche senza la variazione catastale o mi consigliate di presentarla?

L'appartamento ha una cantina con accesso autonomo. Se dovessi fare la variazione catastale dovrei anche scorporare le due unità?

Grazie mille, saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

l'obbligo di variazione catastale DOCFA sussiste ogni qualvolta vengano effettuate opere edilizie che comportino alterazioni dei precedenti dati catastali: variazione al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità, ecc.

L'intervento descritto sembrerebbe non alterare i parametri suddetti, ma potrebbe comportare una lieve difformità alla planimetria catastale.

Tale situazione potrebbe generare spiacevoli inconvenienti in caso di compravendita o trasferimenti della proprietà, nel rispetto dell'obbligo di conformità catastale richiesta dal DL 78/2010 che impone la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 20 settembre 2021

Quesito 223

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SUPERFICIE AEROILLUMINANTE**

**QUESITO**

Buongiorno,  
a breve inizierò una ristrutturazione di un appartamento in uno stabile del 1800. Dal momento in cui è stato costruito prima del 1975 l'appartamento ad oggi deve rispettare il rapporto areoilluminante pari ad 1/10. Presentando una pratica Cila, senza modificare la dimensione di un vano, tutte le stanze devono rispettare il RAI 1/8 o sempre 1/10?  
Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega, per interventi che mutano le dimensioni originarie dei vani o la destinazione d'uso all'epoca di costruzione, il rapporto areoilluminante va adeguato ai sensi del regolamento d'igiene o edilizio vigente per il Comune (per Torino v. art.77.3 Regolamento Edilizio)

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 24 settembre 2021

Quesito 224

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**TITOLI ABILITATIVI**

**QUESITO**

Buongiorno,  
per il medesimo edificio è possibile che coesistano più titoli abilitativi se questi si riferiscono ad interventi indipendenti tra loro (CILA, SCIA, PDC, etc; ad es. 1 pratica per rifacimento del tetto; 1 pratica per diversa distribuzione interna; etc)? in particolare mi riferisco ad edifici unifamiliari, oppure in comproprietà tra più soggetti (parti comuni), oppure condominio (parti comuni). se sì, ciascuna pratica, per il processo amministrativo, è trattata separatamente, anche in ordine alle scadenze di legge? sarò grato se potrete farmi avere il vostro parere.  
cordiali saluti.

**RISPOSTA**

Cara/o collega, se l'intervento è riferito alla stessa unità immobiliare, NON possono coesistere pratiche distinte in quanto vige sempre il principio del divieto di parcellizzazione degli interventi edilizi, i quali devono essere sempre considerati nella loro interezza, come ribadito dalla recente giurisprudenza in materia.

Qualora, invece, gli interventi fossero tra loro indipendenti e riferiti a parti pertinenti, è possibile che i singoli aventi titolo possano presentare singole pratiche edilizie riferite esclusivamente alla parte di loro competenza (per es. i lavori inerenti le parti comuni di un condominio saranno intestati al condominio stesso, mentre i lavori riferiti alle singole unità immobiliari saranno intestate ai rispettivi titolari di diritti reali).

Naturalmente i procedimenti tra loro distinti seguono ognuno le procedure e i termini indicati dalla Legge 241/1990 e s.m.i. e le scadenze indicate dal 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



Lunedì, 27 settembre 2021

Quesito 225

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA 110%**

**QUESITO**

Buongiorno,

ho presentato una pratica s.c.i.a. per interventi di facciata e interni con annessi lavori per l'ottenimento del superbonus 110% giusto a cavallo con l'entrata in vigore della CILA Superbonus, ora il tecnico che occupa della cessione del credito mi detto di presentare la CILAS inerenti i lavori del 110 come integrazione volontaria alla pratica SCIA già presentata attraverso portale SUE, il tecnico comunale invece mi dice che devo presentare la CILAS come nuova pratica e non come integrazione di quella già presentata. Come devo procedere in merito?  
grazie dell'attenzione

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

occorre presentare nuova pratica CILAS come richiesto per la cessione del credito e dal Tecnico Comunale, con i riferimenti della SCIA presentata (con data e protocollo) e con descrizione interventi e relazione illustrativa dei soli lavori per l'ottenimento del superbonus 110%.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 2 ottobre 2021

Quesito 226

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA IN SANATORIA**

**QUESITO**

Buongiorno,

buona sera, mi è stato conferito l'incarico di effettuare una cila in sanatoria per un appartamento a moncalieri. l'ultima pratica edilizia relativa all'immobile presentata è una cila in sanatoria effettuata a luglio 2021 per conto dell'amministratore in quanto vengono sanate piccole differenze di distribuzione interna ed esterna nelle parti comuni, rispetto alla licenza edilizia iniziale del 1970.

all'interno della pratica l'alloggio oggetto dell'incarico è rappresentato solo nel perimetro esterno, senza le tramezzature (che sono oggetto di mia sanatoria). lo stesso alloggio è stato oggetto di condono edilizio per l'apertura di una finestra e spostamento di un tramezzo nel 1980.

dovendo rappresentare l'ultimo stato concessionato, a quale pratica devo fare riferimento?

quella condominiale più recente del 2021 o quella dell'alloggio del 1980?

grazie mille

cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

L'avente titolo per la presentazione della CILA in sanatoria è il proprietario committente dell'unità immobiliare appartamento. Lo stato legittimato è quindi solo riferito alla proprietà singola, da indicare e descrivere nei disegni e in relazione illustrativa. Lo stato in sanatoria può anche riportare la situazione legittimata di parti comuni.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 11 ottobre 2021

Quesito 227

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA

#### QUESITO

Buongiorno,

vi contatto perché ho bisogno di un confronto univoco rispetto alla procedura più consona per una CILA appena depositata.

Dopo aver consegnato l'istanza al MUDE e a lavori iniziati, i proprietari in accordo con la loro impresa hanno deciso di non edificare un tramezzo denunciato che avrebbe avuto funzione di disimpegno della zona notte oltre che di antibagno.

Ho caldamente consigliato di far eseguire le opere in conformità con quanto depositato, ma in risposta a ciò mi è stato detto che l'intenzione è quella di edificare il tramezzo in questione solo in caso di vendita futura dell'alloggio.

Essendo però obbligatoria la variazione catastale - e avendolo io fatto presente pur senza incarico - (hanno accorpato cucina-soggiorno per creare openspace), mi ritrovo con una denuncia in comune di un tramezzo che non intendono costruire e con la conseguente impossibilità di aggiornare il catasto per il professionista che sarà incaricato.

Come ritenete sia più opportuno agire?

Quali rischi potrei correre come professionista nel caso decidessero definitivamente di non darmi retta?

Grazie mille.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

il responsabile dei lavori eseguiti con CILA è il richiedente / committente, salvo sia stato nominato un Direttore dei Lavori (che per la CILA non è obbligatorio, ma caldamente consigliato dagli scriventi), pertanto in qualità di solo progettista, Lei non ha la responsabilità di opere eseguite in difformità dall'istanza presentata. La variazione catastale va depositata al termine dei lavori. Nel caso in esame si consiglia di precisare al Committente con nota scritta la necessità di procedere alla variazione catastale entro i termini di legge, anche tenuto conto che il tramezzo dovrebbe essere eseguito per conformità alle norme di Igiene. Qualora il Committente decida di non eseguire il tramezzo sarebbe necessaria nuova CILA che ovviamente dovrà essere conforme alle norme.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 11 ottobre 2021

Quesito 228

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA**

**QUESITO**

Buongiorno,  
un cliente vuole fare una ristrutturazione nel suo appartamento, convertendo una stanza, ora accatastata come camera, in cucina. Sarà dunque necessario portare gli allacci per gas, acqua e relativi scarichi. Verrà sostituito il pavimento; non sono previste modifiche alle murature interne e le superfici dei vani rimarranno invariate. Dunque, è necessario presentare una CILA o tale intervento ricade nella ristrutturazione ordinaria?  
Ringraziando anticipatamente per la risposta porgo cordiali saluti.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,  
l'intervento descritto, ai sensi del **DM 02/03/2018 Glossario delle opere in Edilizia Libera**, si riconduce ad opere di **manutenzione ordinaria**.  
Tali opere possono essere eseguite in regime di EDILIZIA LIBERA ai sensi dell'art. 6 c.1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.  
Tuttavia, variando la destinazione dei singoli locali residenziali, è opportuno informare il comune della variazione ed esecuzione delle opere, mediante semplice comunicazione ai sensi art. 6 del TUE.  
Inoltre, al termine lavori, occorre procedere alla variazione catastale, con possibile modifica della consistenza e del valore catastale.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Martedì, 12 ottobre 2021

Quesito 229

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGEVOLAZIONI

#### QUESITO

Buongiorno,  
sto facendo una pratica di manutenzione facciate con bonus detrazione 90%.  
Il general contractor si è aggiudicato il lavoro, e a sua volta subappalta totalmente l'opera ad una impresa esecutrice. Di fatto non interviene con proprie maestranze né mezzi per l'esecuzione dell'opera.

Le mie domande sono:

- 1) chi inserisco nel MUDE (pratica edilizia) come impresa esecutrice dei lavori? il General contractor o l'impresa che esegue i lavori? o tutte e due?
- 2) Nel caso in cui inserissi l'Impresa esecutrice nel MUDE e non cito il General Contractor è sbagliato?

potrebbe decadere il bonus 90%?

devo indicare necessariamente il general contractor?

#### RISPOSTA

Cara/o collega, l'indicazione dell'Impresa non è vincolante ai fini della legittimazione dell'intervento edilizio e per le agevolazioni finanziarie (con perfezionamento documentazione a carico del General Contractor per cessione credito).

Tuttavia è vincolante indicare l'Impresa che esegue effettivamente i lavori ai fini delle procedure previste dalle norme di sicurezza D.M. 37/2008 e della Notifica Preliminare all'ASL.

Si consiglia di indicare in MUDE l'Impresa che esegue effettivamente i lavori, allegando "comunicazione generica del professionista" che riporta e descrive i termini contrattuali tra Committente e General Contractor che prevedono o consentono l'affidamento dei lavori in subappalto.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Lunedì, 18 ottobre 2021

Quesito 230

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### PRGC

#### QUESITO

Buongiorno,  
chiedo cortesemente una consulenza per un intervento di ristrutturazione di un fabbricato residenziale in Torino, Zona R8 residenziale, zona precollinare (soggetta a autorizzazione paesaggistica) si intende riportare del terreno per alzare di quota l'area verde...creando un muro sostegno o una pendenza a partire dal confine di proprietà per portare a livello + 90 cm, livello attuale del piano rialzato marciapiede del fabbricato

...

Opero per la prima volta a Torino nel PRGC non trovo nel PRGC parti che parla nel caso del rispetto di "livellette" (stare sotto) o altre richieste simili.

Grazie

cordiali Saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la realizzazione dell'intervento descritto in zona precollinare richiede un'accurata verifica della situazione urbanistica e dei relativi vincoli presenti sull'area.

In generale, le aree collinari sono sottoposte a vincoli di carattere paesaggistico ed idrogeologico (All. B delle NUEA - Norme sull'assetto idrogeologico - classificazione aree collinari), che richiedono specifiche verifiche e procedure.

Tale condizione è ricavabile dalla lettura della strumentazione urbanistica pubblicata sul sito Geoportale del Comune di Torino. In casi di particolari complessità, qualora sorgano dubbi, può essere utile richiedere un certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, sul quale verranno indicati i vincoli presenti (paesaggistico, rischio idrogeologico, presenza di corsi d'acqua anche sotterranei e conseguente fascia di rispetto, dissesti legati alla dinamica fluviale, ecc...).

Eventuali prescrizioni costruttive relativamente alle sistemazioni esterne, oltre che sulle Norme Tecniche allegate al PRGC, potrebbero essere presenti anche sul regolamento edilizio.

Qualora le modifiche esterne siano di limitata entità, verificare l'eventuale esclusione dall'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi DPR 13.02.2017 - All. A.

Dopo un'attenta analisi della strumentazione urbanistica necessaria per inquadrare la fattibilità della proposta progettuale in aree particolarmente vincolate, è consigliabile un colloquio con l'ufficio tecnico preliminarmente alla presentazione della pratica edilizia.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 22 ottobre 2021

Quesito 231

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### FRAZIONAMENTO

#### QUESITO

Buongiorno,

devo occuparmi della trasformazione di un alloggio, attualmente destinato ad ufficio (Cat. A10): date le dimensioni (circa 120 mq.) il committente vorrebbe suddividerlo e crearne due appartamenti trilocali.

Ferme restando le normative vigenti in materia di risparmio energetico e di requisiti acustici, il mio problema è legato alle dimensioni minime del soggiorno, che da normativa e da RE del Comune di Torino, sono fissate in 14 mq., ma in uno dei due alloggi ricavati dalla suddivisione, non riuscirei ad ottenere per le caratteristiche dell'immobile stesso.

È ammissibile ricavare tale superficie minima utilizzando due stanze, la prima ad uso cucina e la seconda ad uso soggiorno/pranzo, la cui superficie sia complessivamente superiore ai prescritti 14 mq. di legge?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

La superficie di un locale è quella del singolo locale il cui pavimento è delimitato dai muri. La superficie del soggiorno, che a Torino deve essere di almeno mq 14.00, non può essere sommata a quella di un altro locale, neppure se ad esso collegato da un vano senza serramento. La risposta è contenuta nel **Regolamento Edilizio di Torino, all'art. 77.2 Superfici dei locali**

*1. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a metri quadrati 14,00 per le prime quattro persone e metri quadrati 10,00 per ciascuna delle successive. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di metri quadrati 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di metri quadrati 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14,00. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di metri quadrati 4,00 con larghezza non inferiore a metri 1,60. In ogni alloggio di nuova edificazione, ovvero ottenuto a seguito di frazionamento, cambio di destinazione d'uso - anche senza opere edilizie - o recupero di sottotetto, almeno un servizio igienico deve avere una superficie minima di metri quadrati 3,00 con larghezza non inferiore a metri 1,50 e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo; Per le unità immobiliari già legittimamente utilizzate ad uso residenziale, sono fatte salve misure inferiori, qualora regolarmente assentite, che restano valide anche nel caso in cui l'unità immobiliare ritorni all'uso residenziale. L'eventuale secondo servizio deve avere una superficie minima di metri quadrati 1,10 e larghezza non inferiore a metri 0,90.*

Unica alternativa potrebbe essere quella di eliminare i muri del vano cucina e creare un unico locale soggiorno con angolo cottura che rispetti i parametri minimi richiesti dalla normativa locale.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 25 ottobre 2021

Quesito 232

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,  
stò presentando una CILAS per un condominio a Torino in cui ci sono delle verande abusive. Vorrei conferma del fatto che la mia asseverazione di conformità edilizia riguarderà solo le parti comuni ferma restando la responsabilità dei singoli proprietari sugli abusi commessi. Se gli abusi non sono sanabili, ed. esempio per impossibilità di adeguamento alle norme igienico edilizie, il condominio rischia l'annullamento di tutta la pratica superbonus 110%, o solo delle eventuali altre agevolazioni?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,  
la presentazione della CILAS non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art.9-bis, comma 1-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380": in relazione alla legittimità dell'immobile, il beneficiario dell'agevolazione dovrà contrassegnare una delle tre opzioni, introdotte dal Decreto Semplificazioni, comma 13-ter, cioè indicando uno dei seguenti casi:

- completamento del fabbricato in data ante 1/9/1967;
- titolo edilizio che ne ha assentito la costruzione;
- titolo edilizio derivante da condono o sanatoria.

La presenza di verande irregolari di competenza e responsabilità dei singoli proprietari, e comunque di qualunque altra opera edilizia eseguita in difformità, va comunque segnalata al Committente affinché sia consapevole che l'opera (cioè l'abuso edilizio) può essere oggetto di sanatoria, oppure di rimozione, a seconda dei casi.

Da rilevare che, in genere, per l'esecuzione dei lavori agevolati per pratica superbonus 110 % le verande vengono rimosse e possono essere eventualmente ricollocate esclusivamente nel rispetto delle norme.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 3 novembre 2021

Quesito 233

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

#### QUESITO

Buongiorno,

chiedo un parere per un immobile a civile abitazione indipendente su due livelli oggetto di ristrutturazione.

Al piano terra la zona giorno con scala interna che porta al secondo piano dove oltre a due camere sono presenti due vani da 25 mq e 15 mq a uso ripostiglio, con finiture e caratteristiche conformi al resto della casa (pavimenti in cotto, solai in voltini, aperture finestrate,..)

Le altezze sono inferiori al 2.7 m, essendo un edificio di fine 800, oggetto di deroga secondo le normative regionali.

Con i lavori di ristrutturazione i due vani diventeranno rispettivamente camera e bagno. L'ufficio tecnico mi chiede un cambio di destinazione d'uso con relativo versamento di oneri, ma non mi trovo d'accordo in quanto l'uso e le caratteristiche sono già esclusive dell'immobile e i due vani sono pertinenze esclusive interne all'edificio.

Quale è il vostro parere? Come procedere?

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

i cambi di destinazione d'uso riguardano il passaggio da una categoria ad un'altra, tra quelle individuate dall'**art. 8 della L.R. 19/1999**:

##### **Art. 8. (Mutamenti delle destinazioni d'uso)**

**1.** *Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:*

[13]

- a)** destinazioni residenziali;
- b)** destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c)** destinazioni commerciali;
- d)** destinazioni turistico-ricettive;
- e)** destinazioni direzionali;
- f)** destinazioni agricole.

e dall'art.23 ter del TUE:

##### **Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

*(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)*

*(il presente articolo non trova applicazione nelle regioni che hanno adottato una propria disciplina specifica)*

**1.** *Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da*

*comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Ai sensi del c.2 dell'art. 23 ter del TUE la destinazione d'uso dell'immobile o dell'U.I. è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9 bis c.1 bis del TUE; inoltre, l'art. 7 della LR. 19/1999 stabilisce come verificare l'accertamento della destinazione d'uso in atto (*"La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti"*).

Dalla descrizione del quesito, previe le dovute verifiche imposte dalle disposizioni normative sopra richiamate, sembra rilevarsi una preesistente destinazione abitativa dell'intera unità immobiliare oggetto di intervento (formata da locali principali e locali accessori alla residenza) e che, invece di un cambio di destinazione d'uso, si tratti di un diverso utilizzo di locali accessori alla residenza in locali principali.

In relazione all'obbligo di corresponsione degli oneri concessori è rilevante il realizzarsi di un **maggiore carico urbanistico** quale effetto, ad es. della trasformazione di un locale accessorio in uno principale come nel caso di trasformazione di locali sottotetto in abitazione, ma non nel caso di variazione della sottoclasse di destinazione residenziale.

Come calcolare il carico urbanistico è normalmente specificato nelle N.T.A. allegate al P.R.G.C. vigente nel Comune territorialmente competente.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie

Lunedì, 8 novembre 2021

**Quesito 233 integrazione**

## **INTEGRAZIONE AL QUESITO**

Buongiorno,

in riferimento al quesito 233 posto in data 03/11/2021 i due vani sono a tutti gli effetti vani di servizio dell'unità immobiliare a destinazione residenziale. Per questo, come sottolineato da voi, non si presenterebbe un aumento di carico urbanistico, ma un utilizzo diverso di locali accessori alla residenza.

L'immobile è stato oggetto di una sanatoria a inizio anno, prima della vendita, in quanto non erano presenti pratiche edilizie in comune. Il tecnico ha presentato l'istanza dando come stato di fatto la planimetria catastale dell'immobile (unica u.i. in categoria A/4), sulla quale c'erano indicate le suddette destinazioni dei vani.

Mi chiedo come procedere nella pratica di SCIA che andrò a presentare per i lavori di ristrutturazione: nell'elaborato grafico dello stato di fatto trascrivere le destinazioni d'uso dei locali come da ultima pratica (quindi sgombero e deposito), mentre nella planimetria di progetto indicare le nuove destinazioni (camera e bagno), descrivendo nella relazione il cambio dei due vani di servizio come semplice cambio di utilizzo?

Grazie

Cordialmente

### RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE

Cara/o collega,

la rappresentazione dello stato di fatto deve corrispondere allo stato legittimo dell'U.I. come definito dall'art. 9 bis c.1 bis del TUE.

La trasformazione dei locali accessori in locali principali possono generare carico urbanistico solo qualora non precedentemente conteggiati nei parametri urbanistici.

Per ulteriori eventuali dubbi si suggerisce un confronto con l'UTC.

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 14 novembre 2021

Quesito 234

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### BONUS FACCIATE

#### QUESITO

Buongiorno,

Ho presentato una cila per le opere di tinteggiatura e pulitura facciata rientranti nelle agevolazioni di cui al (BONUS FACCIATE L.160 DEL 27/12/2019 art. 1 commi 219-224 e s.m.i.)

E' stata fatta una assemblea il 26/07/2021 in cui all'unanimità i 912/1000 millesimi presenti hanno espresso parere favorevole e affidati i lavori all'impresa selezionata.

Uno dei condomini (su circa 10 presenti) ha espresso parere favorevole chiedendo che prima di iniziare i lavori << venga prodotta dal progettista la Dichiarazione di Conformità Urbanistica parti comuni e l'asseverazione di congruità dei prezzi secondo il prezzario, in ottemperanza al D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito in L. 17 luglio 2020 n.77 >>.

Questa delibera assembleare non e' stata impugnata da nessuno - trascorsi i 30 gg.- neanche dal condomino in questione.

Successivamente alla prima delibera favorevole, è stata chiesta dallo stesso condomino una assemblea straordinaria l' 11/10/2021, per verificare se, quanto richiesto (la redazione da parte del progettista della dichiarazione di conformità urbanistica sulle parti comuni e l'asseverazione di congruità dei prezzi secondo il prezzario- verbale del 26/07/2021), fosse stato da me adempito.

Tutti i condomini presenti ad esclusione di quello che ha chiesto la documentazione hanno espresso parere favorevole all'inizio dei lavori. Questa delibera assembleare e' stata impugnata entro i 30 gg.)

In qualità di progettista incaricato, il 03/08/2021 ho fornito le seguenti dichiarazioni:

1- Relazione conformità urbanistica delle parti comuni lungo la facciata - oggetto d'intervento di tinteggiatura per lavori di recupero e restauro - in cui dichiaro la conformità edilizia ed urbanistica delle parti comuni oggetto d'intervento (cioè la facciata);

2- Relazione analisi prezzi in cui scrivo che considero congrua la scelta fatta in sede di assemblea condominiale in quanto il prezzo proposto visto i prezzi di mercato applicati in questo periodo nell'esecuzione di lavori simili è ritenuto congruo dal sottoscritto.

La domanda è.

In riferimento al punto 1:

Visto che le opere, come da TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. 380/01 (Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi- 1. Ai fini del presente testo unico si intendono per: a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti) rientrano, a mio avviso, tra quelle di manutenzione ordinaria - per cui non sarebbe nemmeno necessaria neanche la presentazine di una pratica edilizia, ma il Comune di Torino ha dato come indicazioni la presentazione della CILA;

E visto che l'intervento di pulitura facciata e tinteggiatura ricade tra quelle di Attività edilizia libera (come da Procedure edilizie – Attività di edilizia libera – Comune di Torino);

Chiedo un parere in merito alla necessità di soddisfare la richiesta del suddetto condomino della dichiarazione di conformità delle parti comuni dell'intero stabile, visto che l'oggetto di intervento dei lavori e della pratica C.I.L.A. annessa (per l'accesso al bonus 90%) riguarda la sola facciata lungo strada (e non, come richiesto dal condomino, tutte le parti comuni dello stabile riferendosi alla D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertita in L. 17 luglio 2020 n.77).

In riferimento al punto 2:

Visto che l'oggetto è il bonus facciata, per cui non è prevista la redazione di computo metrico estimativo redatto con il prezzario della Regione Piemonte (cosa che lo è per l'accesso agli incentivi statali del super bonus 110% per la riqualificazione energetica degli edifici), chiedo un parere in merito alla necessità di soddisfare la richiesta del suddetto condomino di asseverazione di congruità dei prezzi secondo il prezzario, in quanto ritengo di non dover redigere la congruità dei prezzi con il prezzario Regionale in quanto non è richiesto dalla stessa normativa.

Grazie

## RISPOSTA

Cara/o collega,

In riferimento al punto 1:

le opere di tinteggiatura (e analogamente la pulitura) della facciata rientrano nelle opere di edilizia libera, ai sensi dell'Allegato 1 – punto 2 del D.M. 2 marzo 2018 – *“Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”*; è da sottolineare che alcuni comuni richiedono la presentazione di una comunicazione di Attività di Edilizia Libera (AEL) oppure la presentazione di una CILA o una SCIA.

Si ricorda inoltre l'art. 49 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. che recita:

### **Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali**

*1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.*

In riferimento al punto 2:

si specifica inoltre che il D.L. 11 novembre 2021 n. 157 (c.d. Decreto antifrode) ha esteso l'obbligo del visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese sostenute per tutte le detrazioni fiscali (bonus casa).

Si rileva infine che:

*Per i bonus edilizi diversi dal Superbonus, se il contribuente ha ricevuto le fatture da parte del fornitore, assolto i relativi pagamenti a proprio carico ed esercitato l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura (mediante relativa annotazione) prima del 12 novembre, data di entrata in vigore del DL 157 del 2021 (DL anti-frodi), non sussiste l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione. E questo vale anche nel caso in cui si provveda all'invio della comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate dopo il 12 novembre.<sup>4</sup>*

<sup>4</sup> Tratto dal sito internet [professionearchitetto.it](https://www.professionearchitetto.it) – articolo completo del 23/11/2021 reperibile all'indirizzo: <https://www.professionearchitetto.it/news/notizie/29206/Bonus-edilizi-diversi-dal-Superbonus-niente-visto-di-conformita-se-la-fattura-e-stata-pagata-prima-dell-12-novembre>



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Venerdì, 19 novembre 2021

Quesito 235

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA O SCIA?

#### QUESITO

Buongiorno,

devo sostituire, in un condominio posto a Torino in area residenziale consolidata mista, senza alcun vincolo né di PRGC, né paesaggistico, i parapetti esterni. Quelli preesistenti, in muratura, vengono sostituiti da nuovi parapetti metallici.

Dai corsi che ho seguito presso l'ordine e consultando il Glossario dell'edilizia libera, ritengo che l'intervento debba rientrare nel punto 10 del predetto glossario, che recita: "Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di parapetto o ringhiera". Ovviamente, restando ferme le prescrizioni in merito di deposito pratica strutturale, ed eventuali vincoli sovraordinati (nel mio caso non presenti ma sempre da verificare).

Pertanto, procederei con una CIL-A per il deposito delle opere strutturali. Il tecnico comunale, invece, mi ha chiesto di presentare una scia, in quanto modifica di facciata: ma tale intervento non configura una modifica di facciata come indicata all'art. 3 comma b) del TUE: "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso", in quanto la modifica apportata con la sostituzione del parapetto è unicamente dovuta ad ammaloramento del medesimo, e non incide sull'ottenimento dell'agibilità (il parapetto aveva già le altezze standard da norma).

Qual è la pratica corretta da presentare?

Ringrazio per la disponibilità.

#### RISPOSTA

Cara/o collega, l'intervento come descritto modifica le caratteristiche del materiale e non rientrerebbe nel Glossario di edilizia libera.

Qualora la ringhiera in metallo con caratteristiche diverse dall'esistente venga considerata "opera strutturale" è corretto presentare SCIA ai sensi art. 22 c.1 lett. a) : " a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti".

Si consiglia conferma in delibera Condominiale che precisa i termini dell'affidamento a seguito accertamento procedura.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Lunedì, 22 novembre 2021

Quesito 236

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CATASTO**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo fare una variazione catastale di un immobile a seguito di presentazione CILA nel comune di Sanremo (Im).

Ho scaricato il programma Docfa dal sito di Agenzia delle entrate. ma non riesco ad andare avanti.

Posso avere una consulenza?

grazie.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

il programma Docfa è dotato di una guida all'utilizzo scaricabile dal sito dell'Agenzia Entrate all'indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/aggiornamento-catasto-fabbricati-docfa/istruzioni-operative-docfa>

Tuttavia il programma - e più in generale - il tema catastale, ha molte sfaccettature che possono sfuggire ad un primo utilizzo. (Ad esempio, la richiesta di un nuovo subalterno per la variazione - che a Torino viene fatta online - in altri comuni passa attraverso la consultazione dell'elenco dei subalterni già occupati nell'immobile, scegliendo il primo libero).

Si suggerisce pertanto di fare riferimento all'Agenzia Entrate di Imperia, per una consulenza. In ogni caso l'utilizzo del programma Docfa deve essere gestito in autonomia. Questo sportello non ha la possibilità di fornire consulenze online o di persona.

Ricordiamo infine che ai sensi della nota n. 223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, le cantine e le autorimesse autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio devono essere accatastate separatamente (con relativo pagamento dei diritti) dall'alloggio.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 6 dicembre 2021

Quesito 237

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### MUDE

#### QUESITO

Buongiorno,

scrivo per segnalare un fatto a mio avviso non accettabile per noi architetti, riguardante il servizio Mude.

Ieri il Mude (o meglio il CSI che gestisce il mude) ha cambiato il modello di istanza per la CILA-S.

Oggi a me è stata restituita per integrazioni una CILA-S inviata a un Comune alcuni giorni fa. Non riuscendo a riportare in bozza la pratica, per le opportune integrazioni, contatto l'assistenza Mude. Mi viene risposto che, essendo cambiato il modello ieri, non è possibile apportare modifiche alla mia istanza, e l'unica soluzione è creare una nuova istanza ripartendo da 0.

Ora, il primo problema è dover gestire con i Comuni il cambio di istanza mude, avendo versato dei diritti con riferimento a un altro codice mude, e dovendo in qualche modo comunicare che l'istanza già in corso di istruttoria viene sostituita da una nuova istanza, etc etc.

Ma il problema più grave è ancora un altro. Noi dobbiamo ripartire dall'inizio e redigere una pratica che era stata già compilata, completata e inviata al Comune. Investendo ore di lavoro, che nessuno ci pagherà mai, senza alcune responsabilità, ma solamente perché un servizio telematico e un gestore del servizio non prevedono la soluzione.

E immagino che questo possa essere capitato e possa capitare ad altri colleghi iscritti all'Albo. In un momento in cui, come sappiamo, non possiamo permetterci di perdere del tempo in questo modo. Per questo scrivo a voi e vi chiedo di intervenire, come Ordine, per risolvere il problema con il Mude a favore di tutti gli iscritti.

Ringraziando per la collaborazione, porgo i più cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

considerata la situazione specifica descritta è consigliabile prendere contatti con il Comune per richiedere con quali modalità è possibile integrare la documentazione richiesta senza passare dal MUDE (ad es. inviando le integrazioni direttamente al Comune via PEC).

Si proporrà all'Ordine di segnalare il problema all'attenzione del Tavolo MUDE.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**

**Sportello procedure edilizie**



Martedì, 7 dicembre 2021

Quesito 238

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SOPPALCO**

**QUESITO**

Buongiorno,

devo presentare un'istanza per demolire un soppalco esistente, conforme e legittimato in una attività commerciale esistente. Che tipo di istanza devo redigere? CILA o SCIA? Il soppalco esistente dovrà essere rimosso e non più realizzato.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

se l'intervento consiste nella sola rimozione del soppalco, seppur con eventuale riduzione di SLP/SUL, l'intervento può essere ricondotto ad opera interna e, qualora, non interessi parti strutturali del fabbricato, essere oggetto di CILA. In caso contrario l'intervento dovrà essere oggetto di SCIA.

Successivamente occorrerà aggiornare la documentazione catastale e commerciale (qualora necessario), nonché la SCA.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 10 gennaio 2022

Quesito 239

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

~~DIA~~ SCIA

**QUESITO**

Buongiorno,

devo scrivere una relazione tecnica per una Denuncia di Inizio Attività di uno studio professionale di osteopatia sito a Torino.

Vorrei avere delle informazioni su quanto vada dichiarato e su cosa si intenda per "messa in regola in materia di barriere architettoniche" e quindi quali dovrebbero essere i requisiti che lo studio deve rispettare.

Ringrazio anticipatamente

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la Denuncia di Inizio Attività è stata sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività con D.L. n. 78/2010 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122/2010 e successiva Circolare del Ministero della Semplificazione del 16/09/2010.

La documentazione da allegare alla SCIA (e quindi anche la relazione tecnica con le relative dichiarazioni da effettuare a cura del professionista incaricato) è indicata nella procedura del portale MUDE o SUE del comune interessato (il Comune di Torino ha adottato il MUDE).

I requisiti da rispettare in materia di superamento delle barriere architettoniche sono quelli indicati nella Legge n. 13/1989 e nel D.M. n. 236/1989.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 10 gennaio 2022

Quesito 240

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**ANTIBAGNO**

**QUESITO**

Buongiorno,

il quesito che pongo riguarda l'obbligatorietà dell'antibagno in edifici residenziali. Recentemente durante un lavoro di ristrutturazione ho discusso con un cliente che non vuole realizzare l'antibagno tra bagno e locale di soggiorno. Io ho sempre ritenuto obbligatoria la presenza di un locale filtro tra bagno e locale di soggiorno o cucina. Tutto ciò premesso, a precisa richiesta del committente, su quale fosse la norma che imponeva la presenza di antibagno non ho saputo dare una risposta precisa. Infatti approfondendo la questione ho riscontrato che il regolamento comunale così come il piano regolatore non riportano tale obbligo e la norma nazionale spesso citata dai tecnici comunali o su svariati siti internet sull'argomento è il DM 190 del luglio 1975. Leggendo il citato decreto però non ho trovato traccia di obbligatorietà dell'antibagno. L'unico appiglio normativo che ho trovato deriva dal combinato disposto del citato DM 190 con le istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 per la "compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato". Infatti il DM 190 aggiornava e modificava dette istruzioni abrogandone alcune parti in contrasto con le nuove indicazioni in attesa di aggiornamento delle istruzioni ministeriali.

Detto ciò, all'art. 71 delle disposizioni ministeriali del 1896 è riportato quanto segue: "...Le latrine non potranno mai aprirsi direttamente nella cucina o in altra camera di abitazione"... Questo è l'unico riferimento normativo che ho trovato.

Sapete darmi altre indicazioni o come da me riscontrato questo è l'unico riferimento normativo che esiste per l'obbligatorietà dell'antibagno?

Grazie per l'attenzione

Cordialmente

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

l'art. 9 del D.M. 5 luglio 1975 cita:

*"Tutta la parte delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 incompatibile o, comunque, in contrasto con le presenti disposizioni deve ritenersi abrogata."*

pertanto, come correttamente individuato, l'art. 71 delle citate istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 cita:

*"Le latrine non potranno mai aprirsi direttamente nella cucina o in altra camera di abitazione."*

Nello specifico, la materia può essere trattata dalle norme locali.

Per la Città di Torino, ad esempio, all'art. 77.3 del Regolamento Edilizio vigente: "*... I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a metri 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto.*

*L'aerazione del locale disimpegno non è richiesta qualora il servizio igienico sia dotato di aerazione naturale.*

*Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.*

*Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente ...".*

Per interventi in edifici d'epoca anteriori alle normative vigenti valgono le condizioni originarie o sono necessari adeguamenti in base ai tipi di intervento.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 24 gennaio 2022

Quesito 241

---

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

CONFORMITÀ

QUESITO

Buongiorno,

nell'ambito delle procedure per usufruire del Superbonus 110% (e altri bonus fiscali attualmente disponibili) vorrei avere chiarimenti in merito a come trattare eventuali abusi riscontrati nell'immobile (o unità abitativa) considerato che non è più richiesta la conformità edilizia dalla vigente normativa al momento della presentazione della pratica edilizia.

Grazie

RISPOSTA

Cara/o collega,

l'art. 13-ter del D.L. n. 34/2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77/2021 cita:

*"13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). **Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:***

- a) mancata presentazione della CILA;*
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;*
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;*
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14."*

Si sottolinea però che l'art. 13-ter indica che fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**

Si suggerisce pertanto, anche nel rispetto delle norme deontologiche e professionali, di verificare sempre la legittimità del fabbricato oggetto di intervento.

Si sottolinea infine che tali norme riguardano l'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (quindi in merito al bonus 110%), rimangono pertanto immutate le disposizioni legislative in merito alle altre detrazioni fiscali.

In conclusione, il professionista è tenuto a dare adeguate informazioni alla Committenza sugli adempimenti in ordine alle regolarizzazioni e a possibili ordinanze e/o sanzioni da parte delle autorità competenti, distinguendo le violazioni meramente formali da quelle sostanziali ed indicando le procedure per regolarizzare/fiscalizzare le irregolarità emerse con le procedure ordinarie previste dal TUE.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 26 gennaio 2022

Quesito 242

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGEVOLAZIONI E FISCALIZZAZIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

gentilissimi colleghi, con la presente, per un quesito inerente il tema interventi ai sensi dell'art. 119 DI 34/2020 (Eco/sisma bonus 110%).

Un immobile (condominio) oggetto di procedura ai sensi dell'art 34 comma 2 del DPR 380/2001 (fiscalizzazione) può beneficiare dei sopracitati incentivi?

In caso affermativo, la procedura (fiscalizzazione) deve precedere l'avvio delle pratiche di cui sopra?

Si ringrazia anticipatamente.

Cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

l'art. 13-ter del D.L. n. 34/2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77/2021 cita:

**"... La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. ..."**

Si sottolinea però che l'art. 13-ter indica che fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**

La procedura dell'art 34 comma 2 del DPR 380/2001 (c.d. fiscalizzazione) consente di conservare il fabbricato evitando la demolizione indicata al comma 1 dell'art. 34 del DPR n. 380/2001 convertendola in una sanzione pecuniaria (*"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione ..."*); **si sottolinea che tale procedura NON produce effetti di sanatoria.**

Si indica infine un articolo pubblicato sul sito dell'ANCI reperibile all'indirizzo internet:

<https://www.anci.it/risposte-del-mef-per-accesso-al-beneficio-fiscale-anche-con-abuso/>

che si riporta di seguito un estratto in merito alla risposta ad una interrogazione parlamentare e nel quale si indica che **l'aspetto fiscale e quello della regolarità edilizia sono disgiunti:**

*"Per il Ministero delle Economie e delle Finanze, il condominio, provvisto di concessione edilizia e titolo abilitativo, costruito in difformità al processo originario, quindi con abuso insanabile, può accedere al superbonus del 110%. L'abuso **non comporta conseguenze di tipo fiscale per il 110**, tuttavia va ricordato che l'abuso edilizio è un **reato perseguibile d'ufficio**. Questo è quanto affermato dal MEF in **risposta ad una interrogazione** parlamentare alla Camera dei Deputati (5-06630 dell'8/9/21- chiusa il 16/9/21)."*

In conclusione, può essere depositata CILA ai sensi art.13 ter per il beneficio fiscale superbonus, tenendo presente che il professionista deve informare in modo adeguato il Committente sui successivi adempimenti in ordine alla conservazione/sanatoria delle difformità preesistenti, distinguendo le violazioni meramente formali da quelle sostanziali ed indicando le procedure per regolarizzare/fiscalizzare le irregolarità emerse con le procedure ordinarie previste dal TUE.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 9 febbraio 2022

Quesito 243

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

un mio cliente è proprietario di un appartamento, che vorrebbe ristrutturare, in uno stabile di inizio '900. Ho eseguito l'accesso agli atti ma non risulta nessuna pratica relativa ne' al condominio, ne' all'appartamento.

L'unico documento in suo possesso è un catastale datato 1939 in cui risulta un bagno con antibagno (entrambi all'interno di una veranda) sul ballatoio, lato cortile.

Al momento del rilievo noto che il bagno è stato spostato all'interno dell'abitazione, e che è stata realizzata una finestra che da proprio sulla veranda. Il cliente mi ha riferito che tale modifica è stata realizzata all'inizio degli anni 70 e che non è mai stata comunicata.

Mi chiedo se la situazione è sanabile, dato che la finestra del bagno non dà verso l'esterno ma verso la veranda. Inoltre, dovrei procedere con una cila in sanatoria o una scia in sanatoria? Il progetto della ristrutturazione può essere comunicato insieme alla richiesta di sanatoria o bisogna presentarlo in uno step successivo?

Grazie.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

con riferimento alla mancata reperibilità di titoli edilizi sull'immobile e sull'U.I. nell'archivio edilizio del Comune si rimanda ai disposti dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 e si consiglia di estendere le ricerche presso l'Archivio Storico o l'Archivio di Stato (dove è anche possibile consultare vecchie pratiche strutturali a cui, di prassi, sono allegati anche i progetti architettonici) nonché i voli aerei risalenti alla Seconda guerra mondiale, utili per la datazione certa dell'edificio. È necessario, inoltre, verificare l'eventuale presenza di regolamenti edilizi del comune già in vigore prima del 1942, cioè prima dell'emanazione della Legge n.1150 del 17/08/1942, che prevedessero, per le nuove costruzioni in particolari porzioni di territorio, l'obbligo di preventivo ottenimento di Licenza Edilizia. In caso contrario, per gli immobili realizzati prima del 1942 fa fede la planimetria catastale d'impianto degli anni 1939-41.

Occorre, quindi, procedere alla verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo risultante dalla verifica sopracitata mediante la sovrapposizione del rilievo attuale alla documentazione storica reperita e ricostruita. Qualora vi siano delle difformità (ad esempio, quelle indicate), queste devono essere ricondotte alle casistiche

del TUE (titolo IV capo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) al fine di individuare correttamente il procedimento di conservazione da presentare al Comune.

La pratica di conservazione deve essere presentata preventivamente e separatamente da quella relativa agli interventi futuri, in quanto ha lo scopo di legittimare lo stato dei luoghi, che sarà indicato come stato legittimo nella pratica relativa al nuovo progetto.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 22 febbraio 2022

Quesito 244

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA SANATORIA

#### QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una pratica SCIA in sanatoria per opere abusive in un condominio. il Comune ha richiesto alcune integrazioni.

ho preparato i documenti, tuttavia per alcuni dei quesiti posti dall'UTC non ho ancora ricevuto nulla osta da parte degli interessati, al fine di produrre gli elaborati tecnici (in particolare per i quesiti che riguardano alcuni alloggi privati, per i quali il tecnico comunale ha chiesto delle verifiche (opere su parti comuni che interessano anche l'ambito privato)); l'amministratore del palazzo insiste nel chiedermi di integrare solo parzialmente l'istanza, quindi con solo i dati già a disposizione, lasciando poi l'onere all'Ufficio Tecnico di prendere atto della consegna parziale ed eventualmente comunicare in merito.

io ho invece consigliato di chiedere una proroga (tra l'altro già concordata con il tecnico comunale), cosicché da riuscire nel frattempo ad ottenere i dati che mancano oppure comunicare all'ente l'indisponibilità rappresentando i motivi tecnici (ad es. mancato rispetto della normativa, mancanza di documentazione agli atti, etc) o per volontà degli stessi proprietari.

a mio avviso, il protocollo parziale alla pratica non produrrebbe nulla, anzi andrebbe a sovraccaricare l'ente di un'ulteriore verifica e ulteriore comunicazione, inutile però ai fini della presa d'atto.

in questo caso, qual è la corretta procedura da seguire?

in ogni caso, la lettera di integrazione del Comune non cita da nessuna parte la scelta di produrre un'integrazione parziale; è previsto secondo voi di integrare una parte dei documenti e tacere su quelli indisponibili (si intende senza fornire una motivazione)?

a me sembra follia, ma nel "paese dove è possibile anche l'impossibile", forse è ammesso.

vi sarà grato se potrete farmi conoscere il vostro parere.

in attesa di riscontro.

cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la SCIA di presa d'atto, per essere efficace, deve contenere TUTTE le informazioni necessarie, comprese quelle che sono state richieste ad integrazione, in forma completa, esauriente e precisa.

In caso contrario, decorsi i termini stabiliti nella richiesta di conformazione della SCIA, la stessa, considerata inefficace, costituirà un'autosegnalazione di opere difformi che la PA avrà l'obbligo di perseguire nelle forme ordinarie previste dal TUE.

E' possibile depositare eventuale richiesta di proroga per la produzione di documentazione integrativa, con adeguate e sostenibili motivazioni.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 23 febbraio 2022

Quesito 245

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SAGOMA **VARIAZIONE ESSENZIALE**

#### QUESITO

Buongiorno,

Vi chiedo un parere in merito a questa situazione edilizia.

Il fabbricato in oggetto, realizzato negli anni '80, è posizionato nell'area di pertinenza in modo diverso da come indicato nel progetto.

Se si sovrappone la sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, l'area di sovrapposizione in comune è comunque maggiore al 50 per cento. Mi parrebbe quindi che tale divergenza non si possa configurare come "variazione essenziale" ai sensi dell'art.6 comma 1 lettera d) della legge regionale 19/1999, e che pertanto non costituisca violazione edilizia e non sia soggetta alla disciplina sanzionatoria.

Vi sarei molto grata se poteste a breve comunicarmi la Vostra interpretazione in merito.

#### RISPOSTA

Cara/o collega, premesso che nella risposta si sono assunte le seguenti ipotesi (non verificabili in quanto il quesito nulla specifica al riguardo): a) che la sagoma sia quella autorizzata; b) che tutti gli altri parametri di progetto siano conformi a quelli autorizzati; c) che la difformità sussistente riguardi unicamente la posizione del fabbricato sul lotto; ciò premesso,

poiché l'art.6 della LR 19/99 stabilisce che "*si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni*", occorre verificare che non siano state superate anche le altre condizioni, ad es. il punto "c) *riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade*";

non si ricade nella fattispecie della "variazione essenziale" ai sensi dell'art. 6 c.1 della L.R. 19/1999.

Fermi restando i casi di difformità descritta tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis DPR 380/2001 e all'art. 6-bis - c. 1 - L.R. 19/1999, per le quali la variazione può essere dichiarata con le modalità descritte dalla D.G.R. 14 Genn 2022 - All. A , esente da oneri, negli altri casi, anche per la variazione non essenziale, si sarebbe dovuto presentare una variante al permesso originario entro il termine di ultimazione dei lavori in quanto potrebbero sussistere violazioni edilizie in ordine alla diversa distanza dai confini, dalle strade e dalle fasce di rispetto eventualmente previste dalle NTA del PRGC. Tali difformità, comprese quelle non rientranti nelle tolleranze, debbono essere oggetto di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01 con pagamento della relativa oblazione.

Si consiglia di prendere contatto preliminare con l'ufficio tecnico comunale competente per avere indicazioni sull'entità della sanzione amministrativa.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Lunedì, 28 febbraio 2022

Quesito 246

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA VARIANTE

#### QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una scia alternativa a pdc per un intervento in zona collinare con modifica prospetti che rendeva necessario il pagamento di oneri di costruzione. Ora, per lo stesso intervento, devo presentare una pratica per varianti in corso d'opera relative a modifiche interne e modifica di scala interna. Quale tipo di pratica devo presentare? Una scia alternativa a pdc, in accordo con la pratica madre, anche se per gli interventi previsti nella variante sarebbe sufficiente una semplice scia?

O posso presentare una semplice scia, anche se la pratica madre era una scia alternativa a pdc?

Grazie molte per l'aiuto

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

le opere descritte si configurano come variazione non essenziale al titolo abilitativo SCIA prodotto e, se conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione di eventuali atti di assenso, ai sensi art. 22 comma 2 bis del DPR 380/01 s.m.i. è possibile realizzare le opere e depositare una SCIA in variante comunicata con il fine lavori.

Inoltre, si precisa che la pratica in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può essere inoltrata alla piattaforma MUDE sulla pratica originaria prima della comunicazione di fine lavori, e a condizione che eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa (vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore) siano stati acquisiti in precedenza, la modulistica non prevede la richiesta contestuale di atti di assenso per questa tipologia di variante.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 7 marzo 2022

Quesito 247

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SANATORIA O FISCALIZZAZIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

nel Comune di Torino mi trovo a dover procedere con delle sanatorie di interi stabili nei quali si verifica un eccesso di slp o volumetria eccedente il 2%. Trattasi di fabbricati in alcuni casi ante 42, in altri ante 67 ed in altri successivi al 67.

In tutti i casi non si può procedere con la rimessa in pristino dei luoghi che rappresenterebbe una demolizione di parte del fabbricato.

Come ci si deve comportare in questi casi? Ho seguito il corso sulle sanatorie da voi organizzato il 01.03.22 ma non ho trovato risposte soddisfacenti e concretamente perseguibili. Grazie per una vostra risposta che auspico repentina.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

In merito al tuo quesito non esiste una procedura univoca per le questioni poste.

Per poter affrontare la problematica concretamente è necessaria un'analisi approfondita del caso specifico, con particolare attenzione al tipo di difformità ed all'epoca di costruzione dei fabbricati.

In linea generale, salvo che non esistesse una regolamentazione edilizia antecedente al 1942, per i fabbricati edificati ante L.1550/1942, che non siano stati oggetto di interventi successivi e che, pertanto, si trovino nella loro consistenza originaria, non è necessario richiedere sanatoria, in quanto edificati in epoca in cui non era richiesto titolo edilizio (si consiglia un'attenta analisi storica della strumentazione urbanistica del comune territorialmente competente).

In tali casi può essere inoltrata agli uffici competenti una dichiarazione di "stato legittimo dell'immobile" con corretta rappresentazione della situazione esistente allegando quanto previsto dal DPR 380/01 all'art.9 c.1 bis "*...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...*".

Nel caso di immobili realizzati in epoca successiva, la procedura per la regolarizzazione della situazione edilizia è disciplinata dal T.U.E. agli articoli 36 (accertamento di conformità) e 37 c.4 (sanatoria).

Qualora si dimostri, con adeguata documentazione che le difformità non possono essere ricondotte in conformità o rimosse, l'unica possibilità di conservare lo stato difforme

consiste nel "fiscalizzare" l'abuso mediante il procedimento disciplinato dal D.P.R. 380/01 e smi:

- **art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

*c.2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.*

- **Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

*c.2: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".*

È importante far presente che la "fiscalizzazione" (definizione che non è presente nel TUE!) è applicabile soltanto per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio e interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali per legge devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

Occorre, quindi, tener presente che la procedura di fiscalizzazione non è applicabile alle opere difformi realizzate in zona sottoposta a vincolo, in quanto queste non possono essere considerate in parziale difformità.

L'impossibilità di demolire le parti difformi deve essere fatta valere dal soggetto interessato e va accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione, ovvero dopo l'emissione dell'ordinanza di demolizione, in quanto il rischio derivante dalla demolizione delle opere abusive è attinente alla fase esecutiva dell'ordinanza di demolizione, e spetta alla parte interessata dimostrarla inconfutabilmente, ed in modo rigoroso, all'Ufficio Tecnico comunale.

Alcuni comuni, in base al principio dell'efficacia e buon andamento della P.A., consentono al soggetto interessato di procedere direttamente alla presentazione di documentazione atta a dimostrare che la demolizione delle parti difformi potrebbe compromettere le parti conformi e, pertanto, attiva il procedimento di "fiscalizzazione" prima dell'emissione dell'ordinanza di demolizione, al fine di ridurre i tempi e l'azione amministrativa dell'ente pubblico.

E' importante sottolineare che la fiscalizzazione non equivale alla sanatoria edilizia e, pertanto, non estingue il reato di abuso edilizio secondo gli articoli 44 e 45 DPR 380/01 e non autorizza il completamento delle opere, considerato che le stesse vengono tollerate nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente.

In ogni caso il deposito di atti e/o dichiarazioni relative ad irregolarità costituisce denuncia che può prevedere successiva Ordinanza di demolizione o ripristino.

Si consiglia di valutare in preventiva con il Committente:

- i motivi che richiedono la regolarizzazione e se esistano già notificate o agli atti Ordinanze comunali in merito;
- gli oneri previsti per la sanzione amministrativa di "fiscalizzazione" (non rateizzabile);
- la permanenza dello stato giuridico di irregolarità edilizia anche a seguito fiscalizzazione e le conseguenze in caso di nuovi e successivi interventi edilizi.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 14 marzo 2022

Quesito 248

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ **SUPERBONUS E AGIBILITÀ**

#### QUESITO

Buongiorno,

si vorrebbe procedere con un intervento di miglioramento energetico (superbonus 110) su edificio residenziale, concessione edilizia 1995, "richiesta agibilità" nel 1998.

Dall'accesso agli atti la richiesta di agibilità non risulta "conclusa" per la mancanza della "dichiarazione di conformità degli impianti installati alle prescrizioni di cui all'articolo 127 ovvero certificato di collaudo degli stessi prevista dall'articolo 126 del presente testo unico (Capo VI, parte seconda recante "norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici")".

Per poter procedere con i lavori DI SUPERBONUS è necessario prima integrare la richiesta di integrazioni alla domanda di agibilità o è sufficiente la licenza edilizia senza l'agibilità per definire la costruzione "autorizzata"?

nel caso chi dovrebbe emettere le DICO o certificato di Collaudo?

grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

fermo restando la rispondenza dell'edificio al titolo che ne ha legittimato la costruzione, l'agibilità non perfezionata con il deposito della documentazione di cui all'art.24 del D.P.R. 380/2001, non costituisce illecito edilizio.

L'eventuale richiesta del Comune di integrazioni notificata nei termini di cui alla L.241/90, qualora non ottemperata, può produrre Ordinanza di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n.1265, oltre a sanzione amministrativa da 77 a 464 euro.

Nel caso proposto in quesito, accertato lo stato di legittimità dell'immobile ai sensi art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è possibile procedere con altri interventi, compreso Superbonus.

Al termine dei lavori sarà necessario depositare nuova Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi art. 24 c. 1-2 del D.P.R. 380/2001, corredata dalla documentazione di cui al c. 5.

Nel caso in cui non si proceda a ulteriori interventi e sia stata verificato lo stato di legittimità sopracitato, è possibile chiedere al comune di integrare la documentazione mancante che risulta agli atti del procedimento di agibilità non ancora definito. Per quanto riguarda la DICO, questa essere sottoscritta da soggetti in possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui al D.M. 37/08 e s.m.i.

Il certificato di collaudo finale deve essere sottoscritto da professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, perito) appositamente incaricato dalla proprietà.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 21 marzo 2022

Quesito 249

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**INCARICO**

**QUESITO**

Buongiorno,

avrei cortesemente bisogno di conoscere il vostro parere in merito ad un intervento su un fabbricato a destinazione residenziale.

Si tratta di un condominio (composto da otto unità) sul quale saranno eseguite opere rientranti nel sismabonus 110% con rifacimento copertura in legno e rifacimento vano scala condominiale.

Uno dei condomini dello stabile è professionista iscritto all'albo da più di dieci anni e non svolgerà alcuna funzione nelle attività autorizzative, di progettazione e di direzione lavori; si richiede se tale figura possa rivestire, in seguito a nomina da parte degli altri proprietari, la figura di collaudatore.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

il collaudatore delle opere strutturali deve possedere le caratteristiche di cui all'art. 64 c. 2 del DPR 380/2001. Di conseguenza non avendo rivestito ruoli di progettazione e D.L., ancorché titolare per quota parte di diritti sulle parti comuni dell'edificio di proprietà condominiale, può eseguire il collaudo delle opere strutturali.

È da sottolineare che alcuni istituti di credito beneficiari dell'eventuale cessione del credito, potrebbero richiedere il non coinvolgimento anche da parte del tecnico incaricato del collaudo delle opere strutturali.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 5 aprile 2022

Quesito 250

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### TOLLERANZE

#### QUESITO

Buongiorno,

In merito alle Tolleranze edilizie di cui al D.G.R. 14.01.2022 n.2-4519 Regione Piemonte In riferimento alle tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art.6 bis, in particolare al punto c) quando si parla... "c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%".

Vi chiederei se avete maturato un'interpretazione e se ritenete che le verifiche di cui al comma c) siano da applicare ad ogni singola apertura o all'insieme delle aperture del complesso o dell'unità immobiliare.

grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

nelle more di eventuali chiarimenti o interpretazioni della norma, fornite dal legislatore, si ritiene che le verifiche di cui al punto c) da lei citato vadano effettuate sulla singola apertura; sarà, quindi, cura del professionista dimostrare che la singola apertura si sovrappone con quella licenziata per almeno il 50% e che la modifica dimensionale non superi il 10%.

In mancanza di tale verifica positiva, le modifiche effettuate alle finestrate dovranno essere trattate come difformità e, pertanto, conservate con le procedure ordinarie.

La verifica effettuata sul totale delle aperture non consentirebbe di evidenziare, ad esempio, eventuali nuove aperture/tamponamenti e/o la trasformazione di finestre in porte finestre, trasformazioni che non sono comprese nelle casistiche previste per le tolleranze. È quindi consigliabile evidenziare chiaramente le finestrate che rientrano nel campo della tolleranza da quelle che, eventualmente, costituiscono difformità e, pertanto, oggetto di sanatoria ove possibile. In caso di variazioni dimensionali delle finestrate andrà anche verificato il soddisfacimento dei requisiti aereoilluminanti.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 8 aprile 2022

Quesito 251

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ / FISCALIZZAZIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

nel Comune di Torino mi trovo a dover sanare edifici condominiali (realizzati ante e post 1967) che sono stati realizzati in eccedenza alle tolleranze costruttive. Nello specifico rilevo aumenti di SLP superiori al 2%. La verifica della doppia conformità ha dato esito negativo in quanto sia all'epoca di costruzione che ad oggi non c'è superficie residua. È impossibile ripristinare lo stato dei luoghi.

Come si può procedere per sanare le irregolarità? Si parla di fiscalizzazione. Esiste una procedura edilizia prevista?

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega, trattandosi di edificio condominiale occorre individuare ove è collocata la SLP in eccedenza.

Per determinare il corretto procedimento da seguire (art. 33 o 34 del T.U. Edilizia), trattandosi di difformità rispetto ad un titolo abilitativo, si dovrà verificare se le opere difformi costituiscano o meno "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 31 e 32 T.U. Edilizia. In particolare, occorrerà fare applicazione dell'art. 6 della L.R. 19/1999, che indica quali difformità concretamente commesse rispetto al titolo abilitativo edilizio devono qualificarsi "variazioni essenziali".

Nel caso in cui la rilevata difformità non costituisca "variazione essenziale" ex art. 6 L.R. 19/1999, occorrerà allora fare applicazione dell'art. 34 c. 2 T.U. Edilizia che a proposito degli "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" così testualmente recita:

*"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (.....)".*

La norma suddetta pone in alternativa la sanzione demolitoria (comma 1) con quella pecuniaria (comma 2); dunque, oltre alla valutazione tecnica circa la possibilità che la demolizione delle parziali difformità rilevate rechi pregiudizio a quella parte dell'immobile conforme al titolo edilizio, è necessario valutare comparativamente l'utilità e l'efficacia di entrambi i rimedi sanzionatori. Ciò significa che la PA, in situazioni abusive radicate da tempo, o in assenza di uno specifico interesse pubblico attuale alla

demolizione, non può esimersi dall'effettuare un bilanciamento di tutti gli elementi che caratterizzano la fattispecie al fine di decidere quale delle sanzioni previste dalla legge (demolitoria o pecuniaria – la c.d. fiscalizzazione) sia concretamente da applicare.

Per quanto riguarda il procedimento amministrativo relativo alla fiscalizzazione, la procedura stabilita dal TUE prevede:

1. Diffida a demolire: Ordinanza del comune a demolire (sanzione ripristinatoria) con fissazione di termine congruo per l'esecuzione delle opere (in genere 90 giorni);
2. Istanza tempestiva da parte del destinatario dell'ordinanza alla P.A. di sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, corredata da idonea documentazione tecnica attestante l'impossibilità a demolire la parte difforme senza compromettere la parte conforme dell'edificio;
3. Motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale sull'impossibilità materiale di ripristinare lo stato dei luoghi;
4. Emanazione di ordinanza ingiunzione per la sanzione pecuniaria.

Non è previsto il rilascio di titolo edilizio, tuttavia, molti comuni hanno disciplinato le modalità suddette in modo specifico, soprattutto quando emerge la necessità di conservare le difformità attraverso varie fattispecie normative (sanatorie più fiscalizzazioni); è consigliabile, quindi, un preliminare contatto con l'Ufficio Tecnico del Comune territorialmente competente.

Gli oneri di fiscalizzazione determinati saranno a carico del Condominio o del/i singolo/i proprietario/i qualora l'eccedenza sia collocata in corrispondenza di parti di proprietà individuale.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 26 aprile 2022

Quesito 252

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA IN SANATORIA

#### QUESITO

Buongiorno,

la domanda riguarda una SCIA in Sanatoria presentata il 12/04/2022 decorsi i 30 giorni, vige il silenzio-assenso? Oppure il comune può richiedere integrazioni o avvisi di pagamento anche oltre il decorrere dei 30 giorni?

Infine, il conteggio dei 30 giorni avviene dall'invio della pec oppure dalla data di protocollo della pratica?

Ringrazio per l'attenzione,

Cordialmente

#### RISPOSTA

Cara/o collega, il procedimento SCIA è regolato dalla L.241/1990. E' una segnalazione e non un'istanza, pertanto, non si parla di silenzio-assenso.

Con l'asseverazione, il libero professionista assume qualifica di persona esercente un pubblico servizio, pertanto, in pratica, il progettista asseverante si sostituisce al tecnico comunale, attestando egli stesso la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

Quindi, il progettista, con la sua firma sull'asseverazione, assume un'ampia responsabilità, sia sotto il profilo pubblicistico, cioè di verifica di conformità urbanistico-edilizia, ma anche relativamente al diritto privato, cioè alle norme civilistiche, finalizzate al riconoscimento di diritti di natura privatistica, per le quali in caso di errore può essere chiamato a risponderne, in termini di danni civili, da parte della propria committenza.

In merito alle tempistiche, in via ordinaria **l'efficacia della SCIA edilizia è dalla data di presentazione** all'amministrazione competente (cioè la PA), come precisato all'art. 19 L. 241/1990 e s.m.i.

La PA, ai sensi dell'art. 18-bis della L. 241/1990 e s.m.i., deve, comunque, inviare al Titolare della SCIA, per tramite del suo progettista, via MUDE, la ricevuta di avvenuta presentazione e la comunicazione di avvio procedimento indicando chiaramente la data da cui fa decorrere i termini.

Tuttavia, come descritto all'art. 19, l'Amministrazione Pubblica ha possibilità di verificare, notificare provvedimenti e/o sospendere con motivazioni l'efficacia della SCIA nei termini previsti al c. 3 e in particolare al c. 6-bis "*Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali*".

Il c. 3 attribuisce, quindi alla PA un triplice ordine di poteri (inibitori, repressivi e conformativi) esercitabili per la SCIA edilizia entro il termine ordinario di trenta giorni, principalmente per esercitare i poteri CONFORMATIVI, attraverso i quali, qualora sussistano le condizioni, si invita il privato a provvedere, in un termine fissato non inferiore a trenta giorni, ad integrare quanto indicato, senza sospendere l'attività edilizia eventualmente avviata. L'invito a conformare si traduce in un ordine motivato di conformazione della SCIA, cioè in un provvedimento amministrativo con effetto immediato che, in caso di inottemperanza rende la SCIA inefficace, con tutte le conseguenze relative.

Il potere inibitorio consiste, invece, in un ordine motivato di non eseguire i lavori e di rimuovere le opere nel frattempo realizzate. Anche tale ordine deve essere adottato dalla PA nel termine dei trenta giorni dalla presentazione. Decorso tale termine, i poteri esercitabili dalla PA sono soltanto quelli in autotutela, previsti dall'art. 21-nonies della medesima Legge 241/1990 e s.m.i.

Fuori dai termini previsti, possono essere notificati avvisi di pagamenti per oneri o diritti anche integrativi, che in via ordinaria non rilevano sulla regolarità urbanistica e edilizia dichiarata in SCIA.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 26 aprile 2022

Quesito 253

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### DEONTOLOGIA

#### QUESITO

Buongiorno,

lavoro per un general contractor come dipendente e non ho partita iva. Mi é stato chiesto di redigere una CILA con la mia firma digitale. Poiché per esercitare la professione bisogna avere un'assicurazione professionale ed io non l'ho mai stipulata non firmando con la mia firma, posso comunque chiedere procura alla proprietà intestataria della CILA per presentarla telematicamente? Inoltre al catasto questo immobile è registrato come A/10, ma quando compilo la CILA non ho la possibilità di indicare dal menu a tendina la voce "commerciale" ma solo quella "residenziale" é corretto?

anticipatamente ringrazio

saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

all'interno del modulo Cila è prevista la spunta come "dipendente del soggetto intestatario dell'istanza". Risulta evidente che l'intestatario deve essere il datore di lavoro del tecnico "dipendente", solo in questo è possibile firmare personalmente.

Si specifica che ogni attività professionale, ancorché di modesta entità, che implichi l'esecuzione di prestazioni nei confronti della clientela **obbliga il professionista o l'azienda a stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile**, in conformità alle pertinenti previsioni normative"

Inoltre, ai sensi della normativa vigente (art. 3, comma 5, lettera e) del D.L. n. 138/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 148/2011, e art. 5, comma 1, del D.P.R. n. 137/2012), l'obbligo di assicurazione professionale ricade formalmente e sostanzialmente sul professionista "per i danni derivanti al cliente dall'esercizio dell'attività professionale". Trattasi, pertanto, di un obbligo generale, di carattere personale, correlato alla prestazione d'opera che il professionista è chiamato a eseguire nei confronti del committente (pubblico o privato). Nel caso di specie, se il tecnico risulta dipendente (in base a un rapporto di lavoro subordinato) del General Contractor, l'onere di stipulazione della polizza assicurativa sarà posto a carico del General Contractor stesso, anche in caso di firma sugli elaborati e sulle relazioni.

La destinazione d'uso deve corrispondere allo stato legittimato come determinato ai sensi art. 9-bis, c. 1-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

La destinazione ad ufficio (categoria catastale A10), da ricondursi alla **destinazione d'uso terziaria/direzionale** - e non commerciale come erroneamente da lei indicato - (ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 19/1999), è compatibile con l'uso residenziale previa verifica della normativa di PRG. E' opportuno accertare la zona normativa e le corrispondenti destinazioni d'uso ammesse.



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

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

Buon Lavoro  
Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 27 aprile 2022

Quesito 254

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGIBILITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

nell'anno 2019 presentavo una pratica edilizia (SCIA) presso il comune di Cantalupa per intervento di manutenzione straordinaria di una villetta, comprendente sanatoria e completamento delle opere realizzate in difformità alla concessione edilizia originaria del 1982, realizzazione di opere strutturali (chiusura cavedio e realizzazione di un balcone, sostituzione caldaia e realizzazione impianto di riscaldamento radiante a pavimento al posto dei radiatori, sostituzione serramenti, realizzazione cappotto esterno, rifacimento bagno e diversa distribuzione interna.

In data 11/02/2022 presentavo la Segnalazione Certificata di Agibilità al comune corredata dai vari allegati (dichiarazione conformità impianti, variazione catastale, APE post intervento)

In data 12/04/2022 il comune mi rispondeva:

"Tenuto presente che gli interventi realizzati, con la SCIA citata in oggetto, non rientrano tra gli interventi elencati all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e s.m. e i. per le quali risulta necessario richiedere l'agibilità, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria si comunica con la presente l'inefficacia della Segnalazione certificata di Agibilità"

Mi sembra palese che in caso di interventi su impianti e che comportano il miglioramento del risparmio energetico degli edifici sia necessario presentare la SCA. Il tecnico contattato telefonicamente mi ha detto che nel loro comune invece vogliono la SCA solo in caso di ristrutturazione edilizia pesante e non in caso di manutenzione straordinaria e che se volevo dei chiarimenti di richiederli per iscritto.

Attendo vostre indicazioni su come dovrei procedere, grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

è da premettere che, in linea generale, per opere di completamento e sanatoria sarebbero necessarie due istanze distinte, una per le opere da sanare e l'altra per le opere da completare.

La norma di riferimento è l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che, nella versione attuale, così dispone:

*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.***

Proprio a seguito delle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia apportate con il D.Lgs. 222/2016, la SCA è necessaria per attestare, tra l'altro, che l'immobile e gli impianti siano funzionali e compatibili con i principi di risparmio energetico.

Certamente quindi, gli interventi edilizi volti al miglioramento del risparmio energetico degli edifici, compresi quelli sugli impianti (comportanti aggiornamenti alle certificazioni energetiche ed impiantistiche), seppur riconducendosi alla categoria della manutenzione straordinaria (che, per inciso ed in linea generale, necessiterebbero di CILA e non di SCIA) non possono che ricadere, quanto meno, nel citato c. 2 lettera c) dell'art. 24, comportando una modifica delle condizioni dell'edificio che incide sull'efficienza energetica dello stesso.

Qualora sia interesse a tutela della responsabilità professionale, si consiglia di inviare comunicazione con PEC a conferma che gli interventi effettuati con SCIA rientrano nelle prescrizioni previste dall'art. 24 del DPR 380/2001, per il deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 29 aprile 2022

Quesito 255

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### TOLLERANZE

#### QUESITO

Buongiorno,

Comune di Torino, edificio condominiale via De Sanctis 80/82/84 via Postumia 35. Sanatoria per modifiche interne alloggio. L'alloggio oltre a modifiche di partizioni interne, ha una parte che occupa uno spazio assentito (nella pratica del 1957) come spazio condominiale: si tratta di corridoio scale ultimo piano. La superficie lorda realizzata nel corridoio condominiale è di 9.3 m<sup>2</sup> il volume di 28 m<sup>3</sup>. La superficie totale dell'edificio SLP (pratica del 1957) è di 5.728 m<sup>2</sup> il volume lordo = 17.766 m<sup>3</sup>.

Sia volume che superficie realizzata in ampliamento (nel vano condominiale) sono inferiori al 2% del totale dell'edificio.

Nel regolamento di condominio la situazione è rappresentata allo stato attuale; pertanto, il condominio è conscio di quanto realizzato (all'epoca della realizzazione dello stabile).

Domande:

- 1) intendo presentare una scia in sanatoria, per la parte realizzata sullo spazio condominiale posso indicare che non si tratta di variante essenziale in quanto sia la SLP che il volume in ampliamento sono inferiori al 2% del totale dell'edificio. È corretto?
- 2) Le pareti e la finestra che nel progetto originale erano nel vano scala devono rispettare i requisiti minimi di cui al decreto 26/6/2015; per cui devo sostituire l'infisso (attualmente vetro singolo) e coibentare la parete per avere la conformità allo stato attuale?

In attesa di Vostro riscontro ringrazio

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

#### **per quanto riguarda il punto 1**

bisogna distinguere tra “variazione essenziale” e “tolleranza”.

La definizione dei due parametri è data dalle seguenti norme a cui si rimanda per opportuni approfondimenti:

- in merito alle variazioni essenziali:

Il TUE disciplina le variazioni essenziali all'Art. 32 (L) - *Determinazione delle variazioni essenziali*, rimandando alle regioni ulteriori determinazioni.

In Regione Piemonte la definizione delle variazioni essenziali è disciplinata dalla L.R. n. 19/1999 – art. 6.

- In merito alle tolleranze:

Le tolleranze esecutive invece non costituiscono variazione essenziale e non rappresentano una violazione edilizia da sottoporre a sanatoria.

Il riferimento è la D.G.R. del 14 gennaio 2022 n. 2-4519 – *Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"* in cui, tra l'altro, si specifica che la tolleranza esecutiva deve essere verificata con riferimento ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Sarà, quindi, necessario verificare se la difformità riscontrata costituisca variazione essenziale o tolleranza esecutiva valutando attentamente quali fossero i parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio del 1957 attraverso la consultazione degli atti dell'archivio edilizio e la strumentazione urbanistico-edilizia vigente all'epoca.

Per stabilire l'epoca di realizzazione delle opere in difformità può essere utile reperire la planimetria catastale di primo impianto e la documentazione relativa all'abitabilità, in modo da verificare se la documentazione originaria corrisponda alla situazione reale o a quella autorizzata. Nel caso in cui le opere difformi risultino in epoca successiva al titolo originario o ad una eventuale variante, non sarà possibile ricondurle alle tolleranze esecutive e le medesime difformità potranno essere conservate solo con le procedure ordinarie.

In ogni caso, è consigliabile reperire il verbale dell'assemblea condominiale che approva la situazione reale, da conservare ai propri atti nel caso di verifica positiva delle tolleranze, o da allegare alle eventuali pratiche di sanatoria.

### **Per quanto riguarda il punto 2**

le disposizioni contenute nella Parte I Titolo IV del TUE si applicano alle norme urbanistico edilizie della Parte I.

Le norme per il contenimento del consumo di energia degli edifici sono contenute nella Parte II del TUE e sono disciplinate e sanzionate nel capo VI.

Se i serramenti e le pareti originarie, così come autorizzati, non sono stati oggetto di interventi edilizi nel tempo, risultano conformi ai titoli edilizi originari e, pertanto, non sono oggetto di sanatoria. Costituiranno elemento di valutazione ai fini APE dell'U.I.

Molti comuni, tuttavia, regolano la materia in modo diverso. Per maggiori informazioni si suggerisce un contatto preliminare con l'Ufficio Tecnico del Comune.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 10 maggio 2022

Quesito 256

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA

#### QUESITO

Buongiorno,

devo presentare una cila/ manutenzione straordinaria per lavori già eseguiti nel 2004 in via monginevro, è stato rimosso un tramezzo e risistemato il bagno, con la modifica dell'assetto originario dell'immobile, il bagno non ha antibagno, non lo aveva, ha l'accesso dall'ingresso:

- possono esserci dei problemi?
- presento il mudo con gli allegati, verso i 1000 € di sanzione e 52,85€?
- devo fare la dichiarazione sostitutiva in marca da bollo?
- la dichiarazione di procura speciale?
- tempi di attesa indicativi per la protocollazione della pratica?
- devo aspettare o posso fare a seguito della presentazione della pratica la variazione catastale?
- la procedura è protocollata con silenzio assenso 60 giorni?
- il cliente aspetta di sistemare l'illecito per effettuare l'atto di vendita, inoltre nel 2014 è stato redatto l'APE che sarebbe ancora valido ma possono sorgere problemi in sede notarile visto che i dati catastali non sono corrispondenti perché sono stati aggiornati dal catasto successivamente?

grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

è dovuta una premessa relativa all'attività svolta dal Focus Procedure che ha come mission l'approfondimento di quanto afferisce alle procedure edilizie e alla normativa collegata, con l'obiettivo di favorire la crescita professionale e culturale degli architetti affrontando temi di interesse generale, senza sostituirsi all'attività svolta dagli uffici tecnici dei comuni.

Preso atto della specificità delle informazioni richieste nel Suo quesito, nello spirito di collaborazione e previo rimando ad un attento esame di quanto pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente (Comune di Torino?) - così come nel corposo file relativo alle FAQ presentate dai colleghi e presente come link sulla pagina dedicata al Focus sul sito OAT - dove certamente troverà molte risposte ai suoi dubbi, si forniscono alcuni riferimenti normativi che possono aiutarla nello svolgimento del suo incarico.

In merito a:

- *possono esserci dei problemi?*  
Consulti il Regolamento Edilizio dell'Ente (se Torino: Art. 77.3 comma 3 "Aerazione ed illuminazione")
- *presento il mude con gli allegati, verso i 1000 € di sanzione e 52,85€?*  
Veda l'Art. 6-bis comma 5. "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" del D.P.R. 380/01 e s.m.i.  
Per i diritti di segreteria consulti il sito dell'Ente
- *devo fare la dichiarazione sostitutiva in marca da bollo?*  
Le dichiarazioni sostitutive di notorietà non sono atti soggette a bollo
- *la dichiarazione di procura speciale?*  
Veda art. 3 della guida MUDE Piemonte Modalità operative per la Compilazione del Quadro Informativo "SOGGETTI COINVOLTI" visionabile al link:  
[http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida MUDE FO -  
\\_Compilazione SOGGETTI COINVOLTI V3.pdf](http://www.mude.piemonte.it/site/risorse/Guida_MUDE_FO_-_Compilazione_SOGGETTI_COINVOLTI_V3.pdf)
- *tempi di attesa indicativi per la protocollazione della pratica?*  
Veda art. 18-bis della L. 241/1990
- *devo aspettare o posso fare a seguito della presentazione della pratica la variazione catastale?*  
Nella pratica catastale è necessario inserire nella parte descrizione i riferimenti di collegamento alla pratica edilizia (n. protocollo e data)
- *la procedura è protocollata con silenzio assenso 60 giorni?*  
l'iter del procedimento CILA ed i tempi sono disciplinati all'art. 6-bis del TUE. La normativa non dice espressamente cosa deve fare lo Sportello Unico Edilizia nel caso in cui la CILA non sia idonea. La CILA non può essere "rigettata" ma solo dichiarata inefficace da parte della P.A. a cui compete poi l'attività di vigilanza.
- *il cliente aspetta di sistemare l'illecito per effettuare l'atto di vendita, inoltre nel 2014 è stato redatto l'APE che sarebbe ancora valido ma possono insorgere problemi in sede notarile visto che i dati catastali non sono corrispondenti perché sono stati aggiornati dal catasto successivamente?*  
l'APE deve contenere i dati aggiornati dell'immobile, inclusi i dati planimetrici.

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

Buon Lavoro



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Sportello procedure edilizie**



Lunedì, 30 maggio 2022

Quesito 257

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### SCIA

#### QUESITO

Buongiorno,

ho presentato una Scia per una UI a Torino che prevedeva (oltre a un'opera strutturale che è stata realizzata) lo spostamento di un tramezzo del disimpegno al quale poi si è rinunciato. Devo presentare la fine lavori ma vorrei specificare che a quell'opera minore si è rinunciato...devo presentare una CILA con nuovo elaborato grafico e poi dare la fine lavori a tutte e due le pratiche o c'è la possibilità di caricare una integrazione documentale alla Scia specificando che si è rinunciato all'esecuzione di quell'opera minore?

Grazie

Cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la fattispecie prospettata, ovvero rinuncia ad opere previste con SCIA, costituendo modifica alla SCIA, necessita di un procedimento di variante al titolo stesso.

In Regione Piemonte, tale procedimento ricade nelle previsioni dell'art. 8 comma 2 della L.R. 20/2009 che recita:

*"Sono legittimate mediante SCIA le varianti, realizzate in corso d'opera, rispetto al progetto assentito, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo. La SCIA, ove depositata prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, integra gli atti del procedimento che ha legittimato l'intervento ed esclude l'applicazione di sanzioni amministrative relative alla realizzazione delle varianti di cui al presente comma".*

Quindi sarà possibile presentare una SCIA di variante a SCIA prima della comunicazione di fine lavori.

Nell'ipotesi che la SCIA originaria sia stata presentata con modalità digitale tramite Mude, il modello deve essere creato all'interno del fascicolo esistente dove è presente il titolo di riferimento da variare, scegliendo "1. QUALIFICAZIONE PRATICA – INTERVENTO" → "SCIA in Variante art. 22 comma 2".

Per maggiori dettagli si rinvia alla Guida Mude "Modalità operative relative a Presentazione variante in corso d'opera".

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 3 giugno 2022

Quesito 258

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CONFORMITÀ**

**QUESITO**

Buongiorno,

SI RICHIEDE CONSULENZA IN MERITO ALL'ULTIMO STATO LEGITTIMATO PRESENTE AGLI ATTI COMUNALI (ARCHIVIO EDILIZIO COMUNE DI TORINO), OVVERO: SE LA PLANIMETRIA DEL PIANO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI NOSTRO INTERESSE RISULTA ESSERE CORRETTA CON SEGNI GRAFICI FATTI A MANO SU ELIOGRAFIA ORIGINALE (PER ISTANZA DATATA 1953), TALI MODIFICHE SONO DA CONSIDERARSI VARIANTI IN CORSO DI VALIDITA'? OPPURE SONO DA CONSIDERARSI ACCERTAMENTI CONFUTANTI L'ERRORE PROGETTUALE RILEVATO DA TECNICO INCARICATO PER IL RILASCIO DELL'ABITABILITA'?

SI SPECIFICA CHE I SEGNI GRAFICI ED APPUNTI SULLE TAVOLE SONO PRESENTI SUGLI ATTI UFFICIALI SCARICATI E RILASCIATI DALL'ARCHIVIO STORICO EDILIZIO.

TALE QUESITO VIENE POSTO PER CAPIRE QUALE SIA L'ULTIMO STATO LEGITTIMATO SU CUI BASARE LA SANATORIA DI PROSSIMA PRESENTAZIONE.

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

per gli immobili anteriori al 1967, è ricorrente rilevare annotazioni apportate, in sede di verifica per abitabilità, sugli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

Nel caso specifico, non essendo possibile valutare l'entità delle annotazioni riscontrate (se riconducibili, secondo la normativa vigente, a variante o tolleranza), al fine di evitare inconvenienti di tipo interpretativo, può risultare utile richiedere al Comune la copia conforme del titolo edilizio (provvedimento ed elaborati grafici). Tale documento, corredato dai timbri di conformità, costituirà la base di verifica dello stato legittimo dell'immobile.

**Considerata, tuttavia, la peculiarità della situazione, è consigliabile un preventivo consulto, in forma scritta, con il comune stesso, chiedendo di estendere l'accesso agli atti anche ai documenti cartacei, costituenti il fascicolo edilizio, che non risultano disponibili in formato digitale.**

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Venerdì, 3 giugno 2022

Quesito 259

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### QUESITO

Buongiorno,

avrei cortesemente bisogno di avere due informazioni in merito all'installazione di due ascensori esterni:

A) installazione di ascensore esterno in edificio esistente alto più di 3 piani fuori terra + cantine: l'ascensore serve il piano Terra per poi sbarcare ai pianerottoli intermedi e si raggiungono le unità al piano 3 e 4 con i servoscala, mentre i primi 2 piani non contribuendo alla spesa non hanno fermata e servoscala.

Può essere considerato, tenendo presente un possibile e facile adeguamento futuro con altri servoscala, come opera per abbattimento delle opere architettoniche?

B) Stesso caso ma edificio alto 3 piani fuori terra + autorimesse:

l'ascensore serve il piano Terra per poi sbarcare ai pianerottoli intermedi e si raggiungono le unità al piano 1 e 2 con i servoscala; non serve il piano autorimessa Può essere considerato come opera per abbattimento delle opere architettoniche?

Ringraziando anticipatamente si porgono cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

con il termine barriere architettoniche si considerano tutti gli ostacoli ed impedimenti (quali percorsi con dislivelli, scale, accessi, servizi igienici, impianti, ecc...) che non permettono la completa mobilità o fruizione da parte di chiunque.

Dal punto di vista edilizio, il riferimento normativo in materia di abbattimento delle barriere architettoniche è il DPR 380/01 PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia - Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico - artt. 77 e seguenti, che ha recepito la L. 13/89 e il DPR 236/89.

In particolare l'art. 77 stabilisce che se l'intervento è riferito ad un edificio edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa (in caso diverso l'edificio dovrebbe già essere a norme!) l'obbligo di adeguamento totale scatta esclusivamente nei casi di ristrutturazione dell'intero edificio.

Rientrano tra gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche tutti quelli volti ad eliminare ostacoli ed altri elementi che impediscono o rendono difficile l'utilizzo e la fruizione dello spazio da chi si trova in una situazione di limitata capacità motoria o sensoriale e delle persone che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in via temporanea o permanente.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**  
**Sportello procedure edilizie**



Giovedì, 9 giugno 2022

Quesito 260

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CILA SUPERBONUS**

**QUESITO**

Buongiorno,

possibile realizzare sul medesimo edificio due cilas: una per ecobonus 110% e una per sismabonus 110%, anche in tempi diversi?

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la norma di riferimento della Cila Superbonus (art. 33 e 33bis del DL 77/2021) e la relativa modulistica unificata non forniscono indicazioni circa la possibilità di presentare una o più CilaS sul medesimo edificio. Pertanto, si può ritenere accettabile la consegna di una CilaS unica per i due interventi (qualora avviati contestualmente) o di due CilaS distinte.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 21 giugno 2022

Quesito 261

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### MODIFICA DEI PROSPETTI

#### QUESITO

Buongiorno,

una mia cliente ha appena acquistato un appartamento al settimo piano di un immobile di Torino situato in C.so Turati 12. Si presenta un caso abbastanza ambiguo di apertura. Si tratta di una apertura a cavallo di due stanze contigue (bagno e stanza da letto). La parte del bagno presenta infisso apribile, la parte della stanza da letto invece è murata all' interno ma all' esterno presenta telaio, serranda avvolgibile e continuità nel davanzale esterno. Gli altri piani del condominio presentano la stessa scansione delle aperture nel prospetto. L'ultima e unica pratica trovata però mostra effettivamente questa situazione in regola con lo stato di fatto. La mia cliente vorrebbe ora aprire la porzione murata all' interno e sostituire l'intero serramento (facendo un bagno più grande), effettivamente ora lavorabile solo per la metà apribile del bagno. Si può considerare l'intervento come una normale demolizione e dunque facente parte di una normale CILA o si tratta di un'altra pratica? La domanda nasce anche dalla preoccupazione che la serranda o parti molto vecchie della parte non accessibile di questa apertura possano cadere per strada ed effettivamente su chi cadrebbe la responsabilità?

Grazie in anticipo

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che non è chiaro se la situazione dello stato di fatto sia stata autorizzata oppure semplicemente rappresentata in titoli edilizi autodichiarati.

In caso di verifica positiva dello stato legittimo, la risposta che segue adotta, come ipotesi tecnica, che il serramento, visto dall'esterno sia formato da un montante centrale fisso che divide verticalmente la bucatura di facciata in due parti uguali; in tale montante fisso sono incassate le guide di scorrimento delle due tapparelle (quella "apribile", relativa al serramento del bagno, e quella "fissa" che copre la parte murata); in tale scenario, la modifica della bucatura di facciata necessita di delibera condominiale autorizzativa e di pratica SCIA ai sensi art. 22, trattandosi di intervento che modifica i prospetti.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie



Lunedì, 27 giugno 2022

Quesito 262

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CILA

#### QUESITO

Buongiorno,

nel caso generale in cui si si affronti una ristrutturazione all'interno di un appartamento con conseguente CILA, è possibile consegnare la fine lavori anche se non sono ancora stati sostituiti i serramenti ma tutte le opere sono state terminate?

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

la comunicazione di fine lavori rappresenta, sul piano amministrativo ed esecutivo, il termine conclusivo del processo edilizio dichiarato nel titolo edilizio (in questo caso nella CILA). Ha esclusivamente la finalità di informare l'A.C. del fatto che le opere assentite mediante un determinato titolo abilitativo sono state completamente realizzate e concluse nel termine di validità del titolo stesso.

Per tutte le opere sottoposte alla CILA, il D.P.R. 380/2001 e smi non prevede espressamente l'obbligo della comunicazione di fine lavori, salvo quanto disposto, implicitamente nella disposizione contenuta nel c.3 dell'art. 6-bis.

Il TUE non fissa, neppure, un termine specifico entro il quale debba essere presentata la dichiarazione di fine lavori, né prevede alcuna particolare sanzione per la mancata presentazione della comunicazione stessa.

La comunicazione di fine lavori può quindi essere presentata presso il comune di competenza una volta che sono stati terminati tutti i lavori, ottenute tutte le certificazioni ed effettuati i vari collaudi. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori della CILA devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.

Pertanto, nel caso di modifiche rispetto al progetto avviato con CILA (rinuncia alla sostituzione dei serramenti esterni) è possibile presentare una nuova CILA in variante della CILA originaria (procedimento nel sistema Mude Piemonte) e, successivamente, la comunicazione di fine lavori.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**

**Sportello procedure edilizie**



Martedì, 19 luglio 2022

Quesito 263

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AMPLIAMENTO CONDONO

#### QUESITO

Buongiorno,

Devo progettare un ampliamento su fabbricato condonato con Legge 47/1985. L'area su cui insiste il fabbricato ha esaurito gli indici edificatori. Avrei la possibilità di sfruttare un ampliamento una tantum del 30% sul volume esistente.

Un fabbricato condonato può beneficiare di ampliamenti una tantum?

Posso applicare la percentuale del 30% su tutto il volume? Oppure soltanto sul volume NON condonato?

Oppure su nulla?

grazie

cordiali saluti

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

gli interventi sugli edifici oggetto di condono sono, generalmente, disciplinati dalle norme di attuazione del PRGC, alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti.

In caso di vacanza normativa, la questione è dibattuta e la giurisprudenza si è espressa in materia con numerose sentenze.

Una possibile alternativa potrebbe riscontrarsi nell'eventuale applicabilità dell'art. 7 della L.R. 31.05.2022 n. 7, che ha sostituito l'art. 5 della L.R. 16/2018, con il possibile superamento dei parametri edilizi ed urbanistici come descritto al c.9.

Si consiglia un contatto preliminare con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale competente.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 22 luglio 2022

Quesito 264

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### BALCONE

#### QUESITO

Buongiorno,

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di balconi più larghi:

- i nuovi balconi sporgeranno di 1,5 m.
- Posso considerare aggettante un balcone la cui struttura sia composta da pilastri su filo facciata e saette diagonali con base sullo stesso filo facciata? (in pratica pilastro e saetta condividono la base).

Grazie

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

Il Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte, definisce i balconi all'art. 35:

##### **Articolo 35 Balcone**

*Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.*

Il calcolo della porzione aggettante dovrebbe essere riferito al filo di fabbricazione della sagoma, la cui definizione è data dall'art. 18:

##### **Articolo 18 Sagoma**

*Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.*

Quindi la porzione aggettante inferiore a m 1.50 va misurata dal perimetro del fabbricato (che, solo in alcune parti comprende i pilastri addossati che sorreggono il balcone).

La saetta dovrebbe far parte della struttura aggettante.

Rimangono da verificare eventuali altre prescrizioni specifiche e definizioni di "aggetto" e "sagoma" tramite analisi del Regolamento Edilizio e/o Norme tecniche del comune in oggetto o con colloquio preliminare con lo Sportello Edilizio, in particolare per verificare la possibilità di escludere dal perimetro del fabbricato i nuovi pilastri e le strutture che si rendono necessarie per sostenere il balcone.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**

**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 22 luglio 2022

Quesito 265

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SCIA IN SANATORIA**

**QUESITO**

Buongiorno,

il giorno 09/06/2022 ho presentato al Comune Di Rubiana (TO) una SCIA in sanatoria + asseverazione opere che non costituiscono violazione edilizia - Art. 37 DPR 380/2001 + Art. 34 Bis. DPR 380/2001.

Ad oggi 22/07/2022 non ho ancora ricevuto nessuna comunicazione da parte del Comune di Rubiana.

Premetto che l'intestatario è un privato ed ha presentato la pratica SCIA per sanare difformità, dovendo presentare un'ulteriore pratica CILA per la realizzazione di un bagno chiedo:

- 1) I 30 giorni sono passati abbondantemente da parte del Comune per dare una risposta, in questi casi vale il silenzio assenso? Ovvero posso presentare la CILA?
- 2) Essendo un SCIA in sanatoria implicava una sanzione di 516,00 euro (ricevuta allegata), la non risposta da parte del comune rientra nell'eventuale silenzio assenso? O meglio dopo i 30 giorni il comune può richiedere sanzioni?
- 3) Il titolare della pratica è un privato e per i privati alla scadenza dei 30 giorni vale il silenzio assenso in caso di mancata comunicazione da parte dell'amministrazione?

In attesa porgo i miei saluti

**INTEGRAZIONE**

In data 09/06/2022 ho presentato una SCIA in sanatoria art.37 DPR 380/2001 + asseverazione opere che non costituiscono violazione edilizia art.34 bis DPR 380/2001, al comune di Rubiana (TO). Ad oggi 27/07/2022 il comune non mi ha inviato nessuna osservazione scritta.

Nella giornata di oggi 27/07/2022 ho telefonato all'ufficio tecnico per verificare di poter presentare una CILA per la realizzazione di un bagno nel sottotetto nello stesso stabile e stessa proprietà, il tecnico mi chiede un'integrazione alla SCIA presentata ossia una verifica sulla cubatura per applicare eventuali oneri di urbanizzazione per un abbaino sul tetto eseguito molto più grosso rispetto al progetto approvato a suo tempo in comune.

**QUESITO:**

- 1) È lecita la richiesta da parte del comune la richiesta di integrazioni dopo i termini dei 30 giorni?

2) È lecito la richiesta di eventuali ulteriori sanzioni oltre a quella dei 516,00 euro già pagata dopo i termini dei 30 giorni?

In attesa porgo i miei saluti

### RISPOSTA

Cara/o collega,

**in merito al primo punto:** *Ad oggi 22/07/2022 non ho ancora ricevuto nessuna comunicazione da parte del Comune di Rubiana.*

si richiama quanto disposto dalla L. 241/90 art. 18 bis c. 1:

*Art. 18-bis. (Presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni)*

*1. Dell'avvenuta presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni è rilasciata immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza, della segnalazione e della comunicazione e indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere, ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza. Se la ricevuta contiene le informazioni di cui all'articolo 8, essa costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 7. La data di protocollazione dell'istanza, segnalazione o comunicazione non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. Le istanze, segnalazioni o comunicazioni producono effetti anche in caso di mancato rilascio della ricevuta, ferma restando la responsabilità del soggetto competente.*

Pertanto, il Comune avrebbe dovuto procedere in tal senso.

**In merito al quesito n° 1):** *I 30 giorni sono passati abbondantemente da parte del Comune per dare una risposta, in questi casi vale il silenzio assenso? Ovvero posso presentare la CILA?*

si richiama quanto disposto dalla L. 241/90 art. 19 c. 3 e 6 bis

*Art. 19. (Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)*

*omissis*

*3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.*

*Omissis*

*6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.*

Trattandosi di SCIA non è corretto richiamare il procedimento di silenzio/assenso, previsto in caso di istanza. Inoltre, la dichiarazione di asseverazione del professionista contenuta nella SCIA costituisce di per sé verifica di conformità a tutto il quadro normativo e regolamentare in quanto, il professionista che rilascia l'asseverazione

assume ruolo dell'esercente un servizio di pubblica necessità (art. 359 c.p.). In tale contesto non è previsto un assenso formale da parte della P.A.

**In merito al quesito n° 2)** *Essendo una SCIA in sanatoria implicava una sanzione di 516,00 euro (ricevuta allegata), la non risposta da parte del comune rientra nell'eventuale silenzio assenso? O meglio dopo i 30 giorni il comune può richiedere sanzioni?*

In relazione alle sanzioni, in generale, il Comune può effettuare una verifica dell'importo dovuto nei normali termini di prescrizione decennale.

**In merito al quesito n° 3)** *Il titolare della pratica è un privato e per i privati alla scadenza dei 30 giorni vale il silenzio assenso in caso di mancata comunicazione da parte dell'amministrazione?*

La normativa sopracitata non prevede distinzione tra soggetti privati (persone fisiche) o figure giuridiche.

**In merito alla sua integrazione al quesito,**

con riferimento al punto **1 int)** *È lecita la richiesta da parte del comune la richiesta di integrazioni dopo i termini dei 30 giorni?*

si richiama quanto disposto dalla L. 241/90 art. 19 c. 3 e 6 bis sopra riportati.

Trattandosi di procedimento di SCIA, la situazione dello stato di fatto dell'U.I / fabbricato oggetto di intervento deve essere oggetto di verifica dello stato di legittimità come stabilito dal combinato disposto degli articoli art.9 bis e 34 bis del TUE.

Nel caso in cui si rilevi la non legittimità dello stato di fatto, questa situazione deve essere oggetto di sanatoria (ove possibile), preventivamente alla presentazione/definizione della SCIA.

con riferimento al punto **2 int)** *È lecito la richiesta di eventuali ulteriori sanzioni oltre a quella dei 516,00 euro già pagata dopo i termini dei 30 giorni?*

Se, per la conservazione della situazione rappresentata quale stato di fatto, sia possibile integrare la SCIA già depositata con la documentazione necessaria per sanare la difformità con la presa d'atto, grazie ad un atteggiamento collaborativo della P.A. in ottemperanza ai principi di proporzionalità, di conservazione degli atti giuridici, di non aggravamento ed economia generale del procedimento, è necessario che vengano quantificate correttamente le sanzioni dovute e le stesse siano versate al Comune, anche se sono decorsi i 30 giorni.

Il procedimento è sempre riconducibile alle disposizioni normative soprarichiamate.

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

**Buon Lavoro**

**Sportello procedure edilizie**



Venerdì, 22 luglio 2022

Quesito 266

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SANATORIA AREA VINCOLATA**

**QUESITO**

Buongiorno,

sto verificando la possibilità di sanare una tettoia in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico (150 metri dal fiume - l'art. 142 lettera 1 comma c del D.lgs. 42 del 2004). Questa tettoia è abusiva, non è mai stato presentato il titolo edilizio. E' una tettoia chiusa su tre lati e non è collegata all'abitazione (nel terreno c'è già un'altra tettoia, non abusiva). Per verificare se è sanabile sto effettuando i seguenti passaggi.

VERIFICA DELLA SUPERIFICIE EDIFICABILE RESIDUA Da Prgc --> If per Concessione singola = 1,5 mc/mq e altezza massima = 7,5 m Progetto --> Sup. terreno = 840 mq

Sup casa = 130,6 mq

Sup altra tettoia = 37 mq Quindi -->  $1,5 \times 840 = 1260$

Sup. edificabile =  $1260 / 7,5 = 168$  mq. Quindi, con la tettoia e la casa ho 167,6 mq già edificati e pertanto, mi viene da dire che non è possibile sanare questa tettoia.

I miei dubbi sono i seguenti:

- quei 1260 li devo dividere per l'altezza massima data dal PRGC oppure per l'altezza della casa/della tettoia?

- le altre cose che devo controllare sono le seguenti:

---> distanza con il confine: consideri che è una tettoia posta sul confine, ma oltre il confine c'è solo una strada di 4,00 metri. Da PRGC c'è scritto: 'Potranno inoltre essere costruiti a confine i bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, magazzini o tettoie aperte di altezza massima al colmo di m 4,50 e altezza massima di gronda m 3,00'. Pertanto, mi viene da dire che per questo punto è possibile sanarla

----> distanza tra fabbricati: è una tettoia priva di finestre posta sul confine, oltre al confine c'è una strada di 4,00 metri e subito una casa con finestre. Da PRGC leggo 'la distanza minima tra bassi fabbricati e pareti finestrate e non all'interno della stessa proprietà, non potrà essere inferiore a 1/4 dell'altezza della parete finestrata con un minimo di m 5.' Quindi, questo punto non è rispettato, giusto?

Mi stavo chiedendo se nel mio iter, ci sono altri punti che devo verificare?

La ringrazio, cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

in assenza di precise indicazioni sulla data di esecuzione dell'opera (se edificata ante vincolo oppure no) che potrebbero rideterminare nuove soluzioni, e ferme restando le necessarie verifiche di conformità urbanistico-edilizia, occorre focalizzare l'attenzione sull'aspetto fondamentale cioè la presenza del vincolo di natura paesaggistica.

Infatti, il D.Lgs. 42/04 all'art. 167 c.4 e c.5 riconosce la sanabilità soltanto per le seguenti categorie di opere:

*"a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>*

*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>*

*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".*

La difficoltà interpretativa è su cosa si intende per opere non costituenti "superfici e volumi", preso atto dell'interpretazione data dal Ministero per i Beni Culturali con le circolari n. 33 del 26.06.2009 e n.16721 del 13.09.2010, nelle quali viene considerato il concetto di superficie in modo molto diverso dalle definizioni urbanistico-edilizie.

In ogni caso, l'interpretazione corretta è tutt'ora ricondotta alla competenza della Soprintendenza alla quale spetta il prevalente parere vincolante di merito sulla "compatibilità".

In merito alle modalità di calcolo dei parametri (volume e superficie) occorre fare riferimento alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio; matematicamente, per ottenere la Superficie delle costruzioni occorre dividere il Volume autorizzato per l'altezza autorizzata, dati ricavabili dagli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

Per quanto riguarda la distanza dal confine descritta nel quesito, si deduce che questa sia da riferirsi ai confini tra proprietà private e non a quelli con una strada, in quanto le distanze delle costruzioni da strade sono generalmente regolamentate in modo diverso.

Anche per le distanze tra fabbricati, si rimanda alle definizioni previste dal Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte, al quale tutti i comuni devono conformare i loro Regolamenti.

Per la verifica di conformità, vanno considerati tutti i parametri che dovrebbero essere verificati in caso di una nuova costruzione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Martedì, 9 agosto 2022

Quesito 267

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONFORMITÀ

#### QUESITO

Buongiorno,

un committente mi ha incaricato di presentare una CILA per opere interne che andranno a modificare l'altezza dei locali della sua abitazione. Nella modulistica del comune non mi viene richiesto di asseverare la conformità dell'immobile, nè alcun riferimento all'ultimo titolo edilizio. Sono in attesa dell'esito dell'accesso atti, ma durante un primo rilievo ho riscontrato la presenza di difformità sia interne (un'apertura tamponata e la presenza di un locale caldaia delimitato da tramezzi nel seminterrato), sia esterne (una finestra che in realtà è porta finestra) rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale a mia disposizione.

Chiedo se, dopo aver verificato l'effettiva presenza degli abusi, confrontando stato di fatto e stato assentito presentato al comune, e informato la committenza, qualora questa non voglia procedere alla sanatoria, vi sia la possibilità di procedere ugualmente alla presentazione della CILA con corretta rappresentazione dello stato di fatto rilevato o se, invece, operando in tale modo commetterei un illecito.

Grazie per il chiarimento.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

l'obbligo di verificare lo Stato Legittimo è prescritto dall'art.34-bis D.P.R.380/01 e s.m.i per la presentazione di tutte le pratiche edilizie (CILA, SCIA o PdiC), quando impone l'obbligo di attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Unica eccezione è riferibile al solo procedimento di CILAS.

Pertanto, in caso di nuovi interventi soggetti a CILA, in presenza di abusi/difformità edilizie, occorre preventivamente sanare la situazione rilevata con le modalità prescritte dal TUE.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 5 settembre 2022

Quesito 268

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### PERMESSO DI COSTRUIRE – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

#### QUESITO

Buongiorno,

ho presentato un permesso di costruire per intervento di demolizione e contestuale ricostruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto d) di edificio residenziale, senza cambio di destinazione d'uso e con modifica di sagoma, dei prospetti ed incremento volumetrico inferiore al 20%.

Si precisa che il nuovo edificio sarà bifamiliare, mentre l'esistente, da demolire, era costituito da n.4 unità abitative.

Il tecnico comunale richiede il pagamento degli oneri di costruzione e degli oneri di urbanizzazione e calcola questi ultimi includendo anche gli oneri relativi all'edificio originario realizzato con Concessione Edilizia del 1967, di cui non si ha traccia del pagamento contributivo.

A mio avviso, invece, il calcolo con relativo pagamento deve essere riferito solo alla quota parte di ampliamento, poiché non si ha incremento del carico antropico. Inoltre, sostengo, anche a fronte di sentenze del TAR, che laddove la costruzione originaria sia stata realizzata in un periodo antecedente l'introduzione del contributo concessorio, il relativo onere deve ritenersi assolto virtualmente. Si richiede un parere rispetto alla corretta modalità di calcolo degli oneri.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che l'art. 3 c.1 lettera d) del TUE nella formulazione attuale, dispone che sono interventi di ristrutturazione edilizia *"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. ... Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. **L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. ..."***

Per cui, qualora l'intervento edilizio in questione ricada perfettamente nella suddetta definizione, si richiama il costante orientamento giurisprudenziale secondo cui "in caso di ristrutturazione edilizia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione è dovuto solo nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico" (Cons. di Stato n. 4877/2020, n. 4950/2015, n. 2611/2004).

Nella normativa della Regione Piemonte, tuttavia, l'intervento in oggetto potrebbe essere riconducibile alla definizione di sostituzione edilizia data dall'art. 13 c.3 lett. d-bis): *"gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ..., da*

*attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma”.*

Tale disallineamento può indurre a difficoltà interpretative.

Per gli interventi rientranti nei casi di ristrutturazione edilizia, il parametro di riferimento sul quale effettuare il calcolo degli oneri di urbanizzazione è da computarsi esclusivamente sulla base del parametro oggetto di incremento rispetto alla preesistenza autorizzata e legittimamente realizzata, in quanto per gli interventi residenziali, il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, è dovuto se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori standard o di opere di urbanizzazione.

Poiché l'imposizione del pagamento degli oneri di urbanizzazione è correlata non al titolo edilizio né al tipo di intervento, ma al maggiore carico urbanistico, il Responsabile del procedimento, per poter legittimamente esigere il contributo per gli oneri di urbanizzazione deve giustificare in modo dettagliato ed argomentato le motivazioni che determinano il maggior carico urbanistico rispetto alla preesistente situazione (come confermato dalla recente sentenza del TAR Piemonte n. 457/2021).

Per quanto riguarda le modalità di calcolo, secondo la prassi ordinaria, la determinazione delle quote di contributo di costruzione per la parte di ampliamento sono le medesime previste per la nuova costruzione.

A maggior chiarimento si richiama quanto disposto dall'art. 52 della LUR come modificato dalla LR 16/2018 art. 15:

***Art. 52. (Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali)***

*1. In attuazione della normativa vigente, la Giunta regionale stabilisce le tabelle parametriche con le relative norme di applicazione e determina, per classi di comuni, le aliquote e il costo di costruzione per i nuovi edifici. I comuni, nei successivi novanta giorni, recepiscono, con propria deliberazione, tali disposizioni per la determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, da applicare agli interventi soggetti a titolo abilitativo oneroso.*

***1 bis. Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione.***

***1 ter. Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.***

*1 quater. La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all' articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 , è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all' articolo 16, comma 10, del d.p.r. 380/2001 , è determinato dalla Giunta regionale, ai sensi del comma 1, secondo criteri volti a incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di bonifica delle aree.*

***1 quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia.***

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



## focus group procedure edilizie

consulenza in tema di procedure edilizie

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 12 settembre 2022

Quesito 269

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### AGEVOLAZIONI: NOTIFICA PRELIMINARE

#### QUESITO

Buongiorno,

nel mese di febbraio ho presentato una CILA per intervento di manutenzione straordinaria (modificazione dell'assetto planimetrico con creazione di un secondo bagno). I lavori sono stati affidati ad un'unica impresa. La proprietà ha specificato che le opere relative alla tinteggiatura e alla realizzazione dei controsoffitti in cartongesso sarebbero state svolte in economia dalla stessa. Questa settimana ho provveduto a preparare i documenti per dare la fine lavori e ho scoperto che la proprietà ha affidato la tinteggiatura e la realizzazione dei controsoffitti in cartongesso dell'alloggio ad altra impresa e di aver provveduto a pagarla con bonifico parlante per detrazioni fiscali.

A questo punto nel cantiere hanno operato due imprese:

- impresa esecutrice delle murature e degli impianti;
- impresa esecutrice della tinteggiatura.

Verificando le visure camerali la prima impresa è una "società a responsabilità limitata" con 1 addetto indipendente e 2 soci, mentre la seconda impresa è un'"impresa individuale" con 2 addetti indipendenti.

In questa situazione vorrei sapere se sono soggetto all'invio della notifica preliminare ASL, alla nomina del coordinatore della sicurezza e alla predisposizione del PSC. In tal caso sarei ancora in tempo?

Specifico, inoltre, che la proprietà intende usufruire su tutte le fatture delle detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia (a tal riguarda la mancanza della notifica preliminare ASL, qualora fosse prevista, potrebbe invalidare le detrazioni). Per risolvere la suddetta problematica ho pensato di dare la fine lavori prima della data della fattura emessa dell'impresa esecutrice della tinteggiatura e dei controsoffitti in cartongesso. Sarebbe una via percorribile?

In attesa di risposta porgo cordiali saluti.

#### RISPOSTA

Cara/o collega,

La nomina del CSE da parte del Committente deve avvenire obbligatoriamente in presenza di due o più imprese anche non contemporanee, come recita la norma nel D.Lgs. 81/2008 all'art. 90 "Obblighi del Committente o del Responsabile dei Lavori".

Pertanto, se in un cantiere dove inizialmente era prevista una sola impresa esecutrice se ne dovesse individuare anche un'altra successivamente, allora scatterebbero gli

obblighi ex art. 90. In tal caso, il Committente dovrebbe inviare anche copia della Notifica Preliminare (art. 99 del D.Lgs. 81/2008).

Vista la funzione di tale comunicazione, non è chiaramente possibile inviare una Notifica Preliminare a cantiere terminato.

Da quanto emerge dal quesito, entrambe le ditte si configurano come impresa esecutrice, pertanto, si rientra nel caso di cui sopra. Inoltre, in quanto esecutrici, avrebbero dovuto produrre DVR, formare i lavoratori e assolvere a tutti gli obblighi del D.Lgs. 81/2008 in capo alle imprese.

Si vuole ricordare inoltre, che l'invio della notifica preliminare avviene anche qualora in cantiere operi una unica impresa per lavori di entità superiore a 200 uomini-giorno (gli uomini giorno si calcolano considerando l'importo lavori diviso il costo della manodopera giornaliera) e, come sopra riportato, qualora operino più di due imprese anche non contemporaneamente. (*n.d.r.: Contributo del Focus Sicurezza*).

L'art. 90, c. 10 del D.Lgs. 81/2008 specifica che, in assenza del piano di sicurezza e di coordinamento quando previsto, oppure in assenza di notifica, quando prevista, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

La detrazione, inoltre, non viene riconosciuta quando non è stato effettuato l'invio della notifica preliminare prima dell'inizio dei lavori, come specificato dalla Guida dell'Agenzia delle Entrate "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali".

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 19 settembre 2022

Quesito 270

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**SCIA: INCARICO**

**QUESITO**

Buongiorno,

ho presentato una Scia per lavori di ristrutturazione di due appartamenti posti uno sull'altro, da unire tramite una scala interna (con conseguenti opere strutturali). Sulla pratica edilizia il mio ruolo è quello di progettista e non c'è indicazione di direzione lavori. In questo caso chi ufficialmente ricopre il ruolo di direzione lavori, senza nessuna nomina ufficiale da parte della proprietà?

Per varie vicissitudini con la committenza, mi ritrovo a non voler più seguire questo lavoro. Cosa devo fare con la pratica edilizia che a questo punto dovrà essere gestita da altro professionista (per eventuali varianti, fine lavori ecc)?

Grazie

Cordialmente

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

per gli appalti privati, la figura del Direttore dei lavori è obbligatoria per gli interventi edilizi subordinati a SCIA ed a permesso di costruire o, comunque, richiedenti dichiarazioni di asseverazione dei lavori nel rispetto dei titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i, nonché per opere strutturali interessate dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Per gli interventi soggetti a SCIA è indispensabile indicare il nominativo del D.L. che non necessariamente coincide con il progettista, ma, nel caso in cui il D.L. non venga indicato, questi si identifica con il progettista delle opere architettoniche.

Infatti, la comunicazione di inizio lavori per i diversi interventi edilizi disciplinati dal DPR 380/2001 deve essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata e reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie, e deve menzionare, oltre ad altri dati obbligatori, i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

Qualora il D.L. intenda venir meno all'incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'Articolo 29 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, precisando che il titolare del titolo abilitativo è stato informato della circostanza.

Alla comunicazione dovrà essere allegata una relazione che precisi lo stato di avanzamento dei lavori e relativa documentazione fotografica, unitamente ad

autocertificazione che attesti che tale documentazione riproduce fedelmente l'attuale stato dei luoghi.

Nella medesima circostanza, il titolare del titolo edilizio dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e a darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia. I lavori potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il medesimo Sportello, della comunicazione di nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione Lavori, con firma e timbro del professionista incaricato per accettazione.

Le norme di riferimento per i rapporti privatistici sono quelle stabilite dal Codice Civile, libro Quarto, Titolo III, Capo VII, ma si richiama quanto stabilito all'art. 24 c.1 del Codice Deontologico degli Architetti ove si prescrive che *"è fatto obbligo da parte del professionista la stipula del contratto completo di preventivo del costo delle opere e degli oneri professionali da sottoscrivere dalle parti"*, proprio per la necessità di chiarire tra le parti quale sia la prestazione professionale richiesta ed il relativo compenso.

Se l'incarico di direzioni lavori non Le è stato affidato, né da Lei accettato, la sua prestazione professionale di progettista termina con il buon fine della presentazione della pratica edilizia, che, tuttavia, nel caso di SCIA, in assenza della figura del D.L. non potrà considerarsi completa né si potrà dar corso ai lavori.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 14 settembre 2022

Quesito 271

---

## CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

---

### CONSULENZA TECNICA DI PARTE

#### QUESITO

Buongiorno,

La sottoscritta ..., incaricata come consulente tecnico di parte in relazione a: Superbonus Edilizia al 110 per cento, Decreto Rilancio, Decreto Legge n. 34 del 2020 e successiva Conversione in Legge del 17 Luglio 2020, n. 77, D.M. n. 58 del 2017 come modificato dal DM n. 329/2020

ESPONE QUANTO SEGUE

La sottoscritta, tramite il professionista incaricato, richiedeva in data 13/12/2021 al Comune di San Giorio di Susa un Permesso di Costruire per un intervento di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e miglioramento energetico di un fabbricato unifamiliare indipendente del quale risulta unica proprietaria. Il comune concede il Permesso di Costruire il 15/02/2022. Alla richiesta per tale autorizzazione il professionista incaricato non allegava l'Allegato B previsto dal D.M. n. 58 del 2017 come modificato dal DM n. 329/2020.

In data 21/02/2022 veniva inviata dal professionista incaricato la DENUNCIA DI INIZIO LAVORI DI SOLA DEMOLIZIONE. Anche in questo frangente non veniva allegato il suddetto Allegato B essendo ritenuto l'intervento come propedeutico all'intervento strutturale e necessario alla valutazione dello stato sismico ante e post opera.

Infatti la demolizione del fabbricato pre-esistente è parziale lasciando in essere il piano seminterrato e la soletta in cemento armato sulla quale poggiava la parte abitativa della villetta oggetto di demolizione e sulla quale poggia la nuova costruzione. La demolizione così consentiva l'analisi strutturale della soletta con l'individuazione dei travi armati portanti permettendo al professionista di poter progettare gli interventi strutturali nonché essere in grado di elaborare e fornire tutte le asseverazioni richieste nell'Allegato B.

In data 13/06/2022 veniva inviata dal professionista incaricato la COMUNICAZIONE INTEGRAZIONE - Invio pratica strutturale ed inizio lavori strutturale, invio notifica preliminare alla quale veniva allegato l'Allegato B così come previsto dal DM n. 329/2020.

La sottoscritta ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo:

l'art. 3 del DM 58/2017, anteriore al DM MIT n. 24/2020, stabiliva in quella versione all'articolo 3, comma 2 che: "Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal (...) decreto 14 gennaio 2008, assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida,

la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato".

Il successivo comma 3 prevedeva che: "il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione di cui al comma 2, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti"

Successivamente, il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24, ha modificato il predetto articolo 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017. il quale attualmente, così come precisato nel parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, prevede che "il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori".

Ciò nonostante la scrivente ritiene che debba essere considerato come inizio lavori solo quello strutturale comunicato il 13/06/2022 (e non la DENUNCIA DI INIZIO LAVORI DI SOLA DEMOLIZIONE comunicata il 21/02/2022) come termine ultimo per produrre contestualmente l'Allegato B. Come già precisato infatti, essendo una demolizione parziale, il professionista ha ritenuto di non poter produrre le asseverazioni necessarie a compilare il suddetto allegato, senza poter prima demolire la parte abitativa del fabbricato avendo così modo di poter svolgere un'analisi corretta della situazione strutturale e sismica ante e post opera.

In tal caso si ritiene che la presentazione dell'Allegato B dopo l'inizio lavori di sola demolizione ma contestualmente all'inizio lavori strutturale, non debba essere considerata TARDIVA e non invalidi l'accesso ai benefici fiscali previsti.

Tutto ciò osservato, in armonia con il dettame legislativo, si ritiene che la giusta interpretazione sia che la sottoscritta, riguardo ai Superbonus individuati dal DL Rilancio e successive modifiche, possa usufruire delle detrazioni riguardanti il Sismabonus 110% avendo il professionista presentato l'Allegato B contestualmente alla comunicazione di inizio lavori strutturale, dunque prima dell'inizio dei lavori, ad esclusione di quelli di sola demolizione che devono essere considerati propedeutici e necessari alla valutazione della parte non demolita dell'edificio privata della parte demolita e quindi considerabile come reale e vera situazione ante opera.

E pertanto ritiene di dover adottare il seguente comportamento:

La sottoscritta, adempite le previste pratiche per il miglioramento del rischio sismico, possa usufruire pienamente del Superbonus al 110 per cento e della cessione del credito e/o dello sconto in fattura per tutti i lavori "trainanti" e "trainati" e per i massimali previsti dalla normativa in oggetto a fronte dei lavori eseguiti sugli immobili da essa posseduti ed oggetto del presente interpello.

E CHIEDE

ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000, n. 212, che codesta rispettabile Amministrazione voglia indicare, nei tempi e modi prescritti, il proprio parere riguardo la soluzione interpretativa ritenuta corretta rispetto al caso concreto sopra prospettato.

## RISPOSTA

Cara/o collega,

premesso che, in sede di controllo, la competenza circa l'ammissibilità o meno dell'intervento alle detrazioni fiscali spetta esclusivamente all'Agenzia delle Entrate, dal punto di vista procedurale, si richiama quanto disposto dal DM 39/2020:

*"il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, **devono essere allegati** alla segnalazione certificata di inizio attività o **alla richiesta di permesso di costruire**, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e **comunque prima dell'inizio dei lavori**".*

La disposizione normativa stabilisce, quindi, che la presentazione dell'allegato b debba avvenire nei seguenti termini:

- contestualmente alla presentazione della SCIA o della richiesta del permesso di costruire;
- tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori, secondo l'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., è uno soltanto e, dalla data dichiarata, decorrono i termini di efficacia temporale del titolo abilitativo.

Poiché il DM 39/2020 non fa esplicito riferimento all'inizio dei lavori "strutturali", si ritiene, in via prudenziale, che per "inizio lavori" ci si debba riferire alla comunicazione prevista dall'art. 15 del TUE per i permessi di costruire.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 21 ottobre 2022

Quesito 272

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CONDONO E AGIBILITÀ**

**QUESITO**

Buongiorno,

ho un dubbio sulla questione condono e agibilità e vorrei avere un parere sulla base delle mie riflessioni.

Essendo la legge 47/85 un condono tombale e quindi in deroga ai vari regolamenti vigenti, è possibile riscontrare dei locali condonati che non presentano caratteristiche igienico sanitarie adeguate e quindi altezza e sup. aeroilluminante adeguate ai fini di quanto previsto dalle norme vigenti.

Nel caso sopra descritto per tali locali a fronte di richiesta di certificato di agibilità, questo verrebbe rilasciato?

Considerato che la sanatoria dell'85 presuppone la richiesta di agibilità in base all'articolo 35 L.47/85 se ci fosse la possibilità che questa non venga rilasciata in quanto non vi è rispondenza con i requisiti igienico sanitari (come indicato in passate sentenze), mi posso ritrovare ad avere una conformità edilizia di locali abitativi comprovata dal condono, ma non abitabili? Nel caso come ci si comporta?

Considerato quanto sopra è effettivamente obbligatorio a seguito del condono del '85 richiedere l'agibilità?

Grazie

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

1 - secondo l'ormai consolidato l'orientamento giurisprudenziale la dichiarazione di abitabilità (ora S.C.A.) di un immobile oggetto di condono edilizio (ai sensi dell'art. 35, comma 20, della legge 47/85) può avvenire in deroga SOLO a norme regolamentari e NON anche quando siano carenti le condizioni di salubrità richieste da fonti normative di livello primario. Ciò in quanto la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non può incidere sul fondamentale principio della tutela della salute, disciplinato da norme di rango primario (R.D. 27/07/1934 n° 1265), integrate dal DM 05/07/1975.

2- L'attestazione di agibilità per immobili oggetto di condono non è automatica e va ottenuta successivamente, valutando le singole situazioni e mediante interventi edilizi volti a garantire la sussistenza di adeguate condizioni di salubrità e igiene dei locali.

Per l'obbligo si richiama quanto disposto dall'art. 24 del DPR 380/01 nella versione vigente.

## INTEGRAZIONE QUESITO

Buongiorno,

ringrazio della cortese e celere risposta e mi permetto a seguito di quanto indicato di esprimere ancora un dubbio (se possibile):

nel caso specifico non avendo i requisiti minimi di altezza di un sottotetto condonato, non avendo requisiti per superficie aeroilluminante e non essendo stata richiesta l'abitabilità, mi pare di capire che anche in caso di richiesta, questa non venga concessa quindi, come si procede?

cordiali saluti

## RISPOSTA

Cara/o collega,

come già in precedenza indicato, l'attestazione di agibilità per immobili oggetto di condono che va accertata valutando le singole situazioni ed attraverso l'esecuzione dei potenziali interventi edilizi volti a garantire la sussistenza di adeguate condizioni di salubrità e igiene dei locali.

Concretamente, occorre valutare, attraverso lo studio delle norme di attuazione relative all'area in cui è localizzato l'immobile in questione e della specificità della condizione in cui l'immobile si trova, quali interventi edilizi/impiantistici possano essere realizzati per raggiungere le condizioni necessarie all'ottenimento dell'agibilità (ad es. riduzione della SU dei locali per aumentare l'altezza media degli stessi e i rapporti di aeroilluminazione, aumento delle superfici finestrate – ad es. con inserimento di "velux" o abbaini, impianti di illuminazione e ricambi d'aria aggiuntivi, ecc.).

La concreta valutazione alla sussistenza delle condizioni di salubrità degli ambienti indispensabili per la dichiarazione di agibilità, fatta sulla singola situazione, al di là dei requisiti previsti dal DM 5/7/75 ed a fronte del rilascio di un permesso di costruire in condono edilizio, richiede necessariamente il ricorso ad un principio di "discrezionalità tecnica" che deve essere adeguatamente giustificato e, soprattutto, condiviso con la P.A.

Per la situazione descritta può essere richiesto eventuale parere all'ASL di competenza.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Venerdì, 28 ottobre 2022

Quesito 273

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**USO AGRICOLO**

**QUESITO**

Buongiorno,

MIO PAPA'(MANCATO NEL 2019) SEGUIVA UN CLIENTE AGRICOLTORE, HA PROGETTATO UN MAGAZZINO PER LA SMIELATURA FRONTE SUA ABITAZIONE. L'EDIFICIO E' STATO COSTRUITO DA PRIMA COME UN GARAGE INTERRATO POI AMPLIATO E SOPRAELEVATO, AL PIANO TERRENO ABBIAMO IL MAGAZZINO, SERVIZIO IGIENICO E GARAGE, AL PRIMO PIANO SERVIZIO E TETTOIA APERTA (2 LATI). NELLA CARTELLINA DA ME TROVATA C'E' IL PROGETTO DELLA CHIUSURA TETTOIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ABITAZIONE DEL COLTIVATORE. ORA IL CLIENTE VUOLE CHE CONTINUI IL LAVORO DI MIO PAPA, PRESENTANDO IL PROGETTO DI CHIUSURA DEI DUE LATI APERTI DELLA TETTOIA, REALIZZANDO L'ABITAZIONE. MI SONO PERO' ACCORTO CHE L'AREA IN CUI RICATE L'IMMOBILE E' RESIDENZIALE E NON AGRICOLA. (IL TECNICO COMUNALE DELL'EPOCA E' ANDATO IN PENSIONE E NON PIU' RINTRACCIABILE).

IL SOSTITUTO SOSTIENE CHE L'AGRICOLTORE IN AREA RESIDENZIALE ANCHE SE DI FRONTE A CASA E ANCHE SE IL MAGAZZINO E' STATO REALIZZATO NON POSSA FARSI L'ABITAZIONE. VORREI CHIEDERE SE CI FOSSE QUALCHE NORMA O DEROGA PER GLI AGRICOLTORI CHE GLI PERMETTA DI COSTRUIRE O AMPLIARE IL MAGAZZINO ANCHE IN AREA RESIDENZIALE. RINGRAZIO ANTICIPATAMENTE.

CORDIALI SALUTI

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

il primo passo per capire quali interventi siano possibili sul fabbricato in questione è individuare in quale zona di PRGC è attualmente situato il fabbricato e verificarne le possibilità di intervento sulle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

In caso di difficoltà nella corretta individuazione urbanistica dell'immobile può essere utile richiedere un certificato di destinazione urbanistica al Comune, corredato delle Norme di Attuazione relative alla specifica area.

Il secondo passo è accertare lo stato di legittimità dell'immobile rispetto ai titoli edilizi.

Sulla base delle informazioni fornite, in linea generale, se l'immobile è ora in area residenziale e se le NTA consentono di trasformare un fabbricato non residenziale in abitazione, l'intervento di realizzare una unità abitativa risulterebbe attuabile indipendentemente dalla condizione di agricoltore, in quanto l'abitazione avrebbe carattere di edificio civile e non rurale.

Tale possibilità, tuttavia, non potrebbe godere delle agevolazioni previste per gli imprenditori agricoli che, in Piemonte, sono definite a livello regionale dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e smi e in generale dall'art. 17 del DPR n. 380/2001 e smi che al comma 3 - lettera a) cita:

**"3. Il contributo di costruzione non è dovuto:**

**a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)"**

Altri interventi di carattere agricolo (come la nuova costruzione o l'ampliamento di un magazzino, a servizio all'attività agricola) sono invece realizzabili esclusivamente in aree agricole.

Le disposizioni che regolamentano l'attività agricola sono generalmente contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC del Comune territorialmente competente, oltre che, come precedentemente specificato, dall'art. 25 della LUR.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Mercoledì, 9 novembre 2022

Quesito 274

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**LEGGE REGIONALE 7/2022**

**QUESITO**

Buongiorno,

volevo solo chiedere se la legge "Regionale Piemonte 31 maggio 2022, n. 7 Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia - Misure in materia di consumo di suolo" è in vigore se le pratiche possono essere presentate e se i Comuni si possono opporre alla presentazione.

Grazie

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

la legge regionale in questione è vigente in quanto approvata e promulgata dalla Regione Piemonte in data 31/05/2022 e comporta l'obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare (compresa la P.A.), anche se oggetto di ricorso da parte del Consiglio dei Ministri, in merito ad alcuni articoli della stessa.

Pertanto, considerata la complessità della materia e delle eventuali possibili conseguenze, sarà necessario riflettere volta per volta in relazione al singolo progetto.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie



Lunedì, 19 dicembre 2022

Quesito 275

---

**CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE**

---

**CONFORMITÀ / TOLLERANZE**

**QUESITO**

Buongiorno,

ho riscontrato un problema su un appartamento in condominio in Torino, Via Foà 74. L'appartamento oggetto di ristrutturazione è del 1958-62, e non è mai stato modificato dal momento della costruzione.

In Comune ho trovato il progetto originale del 1958 e la variante del 1962, che corrisponde allo stato attuale tranne che per il ripostiglio.

Come si vede dalle immagini allegate, nella variante del '62 il ripostiglio è più lungo rispetto al disegno presente in catasto e che corrisponde al reale stato di fatto. Praticamente i miei clienti sono proprietari di un pezzo di ripostiglio del vicino.

Ho prenotato un appuntamento in Comune, ma il primo disponibile è il 14 febbraio....

Ho già avvisato l'Amministratore di Condominio, perchè il problema dovrebbe ripetersi identico per 4 piani.

Vorrei capire come procedere.

Grazie

Cordiali saluti

**RISPOSTA**

Cara/o collega,

dai dati forniti parrebbe trattarsi di un tipico caso di tolleranza esecutiva definita al comma 2 lettera c) dell'art. 6 bis della L.R. 19/99, nella versione modificata dalla L.R. 13/2020, ove si ricomprendono tra le tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di opere interne eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

In particolare, la DGR 14.01.2022 n. 2-4519, nell'allegato A, stabilisce che:

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

.....

b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa

disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente;

#### Modalità di comunicazione:

le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 6 bis della l.r. 19/1999 possono essere dichiarate con differenti modalità dal tecnico abilitato:

1. nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie o, in assenza di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile;
2. con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti per opere realizzate in passato in assenza di nuovi interventi edilizi per trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.<sup>3</sup>

Poiché le opere legittimate interesserebbero più U.I. appartenenti a soggetti diversi, la suddetta comunicazione deve essere sottoscritta dagli aventi titolo.

Tuttavia, qualora la situazione accertata sia consolidata dall'epoca di costruzione o da oltre 20 anni, in assenza di comunicazioni dei confinanti circa il titolo di proprietà della parte di ripostiglio in prolungamento, è possibile procedere alla dichiarazione in tolleranza per la regolarità edilizia e alla variazione catastale per esatta rappresentazione.

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

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie