

EDILIZIA URBANISTICA

EDILIZIA LIBERA ART. 6/BIS DPR 380/2001

- 1 QUAL È LA RILEVANZA DELLA MODIFICA DELL'ART. 6 DEL D.P.R. 380/2001 INTRODotta DALLA LEGGE-105/2024?**
La Legge 105/2024, in sede di conversione del D.L. 69/2024, ha ampliato l'elenco degli interventi rientranti nell'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, consentendo una maggiore quantità di opere senza obbligo di titolo edilizio. Tale ampliamento riduce gli oneri procedurali per interventi di modesta entità, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle normative di settore.
- 2 PER CONTROSOFFITTE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Trattandosi di manutenzione ordinaria non occorre presentare nulla.
Si rammenta tuttavia che occorre comunque rispettare tutte le norme vigenti di settore con particolare riferimento all'art. 90 del D.Lgs 81/08 (Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);
- 3 PER INSTALLARE, ADEGUARE O METTERE A NORMA UN IMPIANTO DI PROTEZIONE ANTINCENDIO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Trattandosi di manutenzione ordinaria non occorre presentare nulla.
Si rammenta tuttavia che occorre comunque rispettare tutte le norme vigenti di settore con particolare riferimento all'art. 90 del D.Lgs 81/08 (Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);
- 4 PER INTERVENTI VOLTI ALL'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE CHE NON COMPORTANO LA CREAZIONE DI MANUFATTI CHE ALTERINO LA SAGOMA DELL'EDIFICIO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Trattandosi di manutenzione ordinaria non occorre presentare nulla.
Interventi quali l'installazione, riparazione, sostituzione di ascensori (interni e non strutturali), servoscala e assimilabili, rampe, apparecchi sanitari e impianti igienico e idro-sanitario, dispositivi sensoriali.
Si rammenta tuttavia che occorre comunque rispettare tutte le norme vigenti di settore con particolare riferimento all'art. 90 del D.Lgs 81/08 (Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);
- 5 PER UN IMPIANTO DI IRRIGAZIONE E DI DRENAGGIO PER USO AGRICOLO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Se si tratta di semplice manutenzione di impianto già esistente l'opera rientra negli interventi di Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, pertanto non vi è l'obbligo di presentare apposita pratica in Comune. Nel caso di nuova installazione occorrerà presentare apposita pratica CILA con allegato:

 - Relazione idrogeologica;
 - Scheda di rilevazione dati per il Catasto delle Derivazioni Idriche (Regione Piemonte).
- 6 PER POSIZIONARE/INSTALLARE IN GIARDINO UN GAZEBO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Se il gazebo è di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo rientra negli interventi di Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, pertanto non vi è l'obbligo di presentare apposita pratica in Comune.
Si precisa che oltre alle caratteristiche sopra riportate, il gazebo deve comunque rispettare anche quanto richiesto dall'art. 132 lettera c. del Regolamento Edilizio Comunale.
Nel caso il manufatto venisse installato in condominio questo dev'essere conforme a quanto previsto dal Regolamento di Condominio e approvato dall'assemblea condominiale, oltre a rispettare le caratteristiche sopra riportate.
- 7 PER OPERE DI LATTONERIA (GRONDAIE/PLUVIALI) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**
Se si tratta di riparazione, sostituzione e rinnovamento l'opera rientra negli interventi di Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, pertanto non vi è l'obbligo di presentare apposita pratica in Comune.
Si precisa che le gronde e i pluviali devono rispettare quanto richiesto dall'art. 124 del Regolamento Edilizio Comunale, il quale prevede che tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda

e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; qualora per la loro inclinazione o esposizione dette coperture possano provocare caduta di neve sulla pubblica via, esse dovranno essere munite di ripari di dimensioni adeguate alla necessità e di foggia decorosa.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

8 COSA SI INTENDE PER VEPA? OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA?

Le VEPA sono le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (vetro o pvc), dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio.

Sono state introdotte con il D.P.R. 380/2001 ART. 6 C.1 lettera b-bis, come modificato in sede di conversione del Decreto aiuti bis (L. 142/2022).

Le VEPA possono essere installate senza l'obbligo di presentazione di una pratica in Comune, in quanto rientranti appunto in Edilizia Libera, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definito dal Regolamento Comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

Nel caso non rispettino le caratteristiche sopra riportate non si può più parlare di Edilizia Libera, ma in caso di strutture fisse più configurabili come verande occorrerà presentare apposita pratica edilizia (SCIA).

NB: Oltre alla compatibilità con il Regolamento Edilizio Comunale occorre verificare la compatibilità con il Regolamento di Condominio in caso di unità facenti parti di fabbricati costituiti in condominio.

9 SE VOGLIO INSTALLARE UNA VEPA SU UN IMMOBILE RICADENTE IN AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA ANCHE SE IN EDILIZIA LIBERA?

Sì, occorre presentare la richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del punto B.3 dell'Allegato B al D.P.R. 31/2017 "realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze".

NB: Oltre alla compatibilità con il Regolamento Edilizio Comunale occorre verificare la compatibilità con il Regolamento di Condominio in caso di unità facenti parti di fabbricati costituiti in condominio.

10 PER POSIZIONARE/INSTALLARE IN GIARDINO UN PERGOLATO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Se il pergolato è di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo rientra negli interventi di Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, pertanto non vi è l'obbligo di presentare apposita pratica in Comune.

Si precisa che oltre alle caratteristiche sopra riportate, il pergolato deve comunque rispettare anche quanto richiesto dall'art. 132 lettera c. del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso il manufatto venisse installato in condominio questo dev'essere conforme a quanto previsto dal Regolamento di Condominio e approvato dall'assemblea condominiale, oltre a rispettare le caratteristiche sopra riportate.

11 PER INSTALLARE UNA PISCINA PREFABBRICATA QUALE PRATICA OCCORRE PRESENTARE?

Se la piscina è prefabbricata e viene posata a terra senza effettuare opere edili e/o di trasformazione del terreno e/o impiantistiche non occorre presentare alcuna pratica.

12 PER INSTALLARE PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI E TERMICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI FUORI DAL CENTRO STORICO QUALE PRATICA OCCORRE PRESENTARE?

L'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici è ascrivibile alla categoria dell'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 c. e-quater del DPR 380/01, come modificato dall'art. 31, comma 2-ter, legge n. 108 del 2021 e non necessitano quindi di alcun titolo abilitativo ma è soggetta a semplice comunicazione (D.M. 10 settembre 2010) da inoltrare via PEC utilizzando l'apposita modulistica (*Comunicazione preventiva da relativa all'installazione di impianti solari/fotovoltaici*) scaricabile all'indirizzo: <https://www.orbassano.cportal.it/ModulisticaSUE.aspx>

Si fa riferimento ai "pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, (...), o degli impianti di cui all'art. 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444".

Si specifica che per "pannelli solari fotovoltaici a servizio degli edifici" si intendono gli impianti che hanno una "capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto" (si vedano gli artt. 11, 12.1 e 12.2 del D.M. 10/09/2010 Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili).

13 PER RIFARE COMPLETAMENTE GLI IMPIANTI DI UN ALLOGGIO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Se l'intervento non modifica la disposizione e la collocazione degli impianti esistenti e non comporta opere edilizie murarie, come lo spostamento di tramezzi, occorre esclusivamente inoltrare tramite PEC, indirizzate all'Ufficio Edilizia Privata le dichiarazioni di conformità degli impianti (Art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37) redatte dall'installatore, complete degli allegati obbligatori (progetto o schema grafico dell'impianto realizzato, relazione con tipologie dei materiali utilizzati, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali ovvero visura camerale, riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti).

14 PER "RIFARE IL TETTO" (SOSTITUIRE QUALCHE TEGOLA ROTTA O QUALCHE LISTELLO) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Trattandosi di manutenzione ordinaria non occorre presentare nulla.

Si rammenta tuttavia che occorre comunque rispettare tutte le norme vigenti di settore con particolare riferimento all'art. 90 del D.Lgs 81/08 (Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e richiedere, se ricorrono i presupposti, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico per il ponteggio.

15 PER SOSTITUIRE GLI INFISSI ESTERNI IN IMMOBILE AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO COSA OCCORRE PRESENTARE?

Se non vengono modificate le caratteristiche tipologiche (sagoma, modello, colore) dell'infisso trattasi di lavori rientranti nell'Attività Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e pertanto non va presentata alcuna istanza.

L'installazione o sostituzione dei serramenti esterni e provvisori è disciplinata dall'art. 114 del Regolamento Edilizio Comunale.

16 PER SOSTITUIRE GLI INFISSI ESTERNI IN CENTRO STORICO COSA OCCORRE PRESENTARE?

Se non vengono modificate le caratteristiche tipologiche (sagoma, modello, colore) dell'infisso non è necessario presentare alcuna pratica, in quanto trattasi di lavori rientranti nell'Attività Edilizia Libera ex art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

Negli altri casi è necessario inoltrare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), come definita dall'art. 6 bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, completa degli allegati necessari all'ottenimento del parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale Paesaggio l'inizio lavori pertanto sarà subordinato all'ottenimento del parere favorevole della commissione.

Per gli edifici ricadenti nella perimetrazione del centro storico e dei vari piani di settore valgono inoltre le prescrizioni tipologiche in essi previsti ("Piano delle facciate e del colore" approvato con D.C.C. n. 3 del 04/02/2005, come successivamente modificato e integrato).

L'installazione o sostituzione dei serramenti esterni e provvisori è disciplinata dall'art. 114 del Regolamento Edilizio Comunale.

17 PER RIFARE I FRONTALINI DEI BALCONI E I CORNICIONI OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Trattandosi di manutenzione ordinaria non occorre presentare nulla (Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380).

18 PER RIFARE LA FACCIATA FUORI DAL CENTRO STORICO (RIFACIMENTO DI INTONACO, PARZIALE O TOTALE, TINTEGGIATURA CON COLORAZIONE UGUALE/DIVERSA) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Se l'immobile oggetto d'intervento si trova fuori dal Centro Storico non occorre presentare una pratica, in quanto trattasi di manutenzione ordinaria (Edilizia Libera art. 6 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380) però come prescritto dall'art. 105 c. 5 del Regolamento Edilizio la scelta del colore della tinteggiatura di edifici (non soggetti a specifico vincolo di tutela) deve essere concordata e approvata dagli uffici comunali competenti.

CILA

- 1 SE SOSTITUISCO SOLO GLI INFISSI ESTERNI (FINESTRA+PORTONCINO D'INGRESSO) NON CAMBIANDO LE DIMENSIONI DEVO PRODURRE ALL'INTERNO DELLA PRATICA LA EX LEGGE 10/91?**

Nel caso di intervento di mera sostituzione dei serramenti che si configurano come intervento di riqualificazione energetica, la relazione tecnica a cura del progettista (ex legge 10/91) può essere sostituita dalla dichiarazione dell'impresa esecutrice attestante la trasmittanza dei serramenti esistenti sostituiti dalla documentazione attestante la marcatura CE sui serramenti di nuova fornitura redatta dal fabbricante.

- 2 PANNELLI FOTOVOLTAICI È EDILIZIA LIBERA? ANCHE IN CENTRO STORICO?**

Il comma 1 dell'art. 1 del D.M. 297 del 02/08/2022 ha definito le condizioni e le modalità per l'applicazione del modello unico semplificato (Edilizia Libera) di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 19 maggio 2015 agli impianti solari fotovoltaici su edifici o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, nonché nelle relative pertinenze, di potenza nominale complessiva fino a 200 kW, realizzati ai sensi dell'articolo 7-bis, comma 5, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, pertanto non vige l'obbligo di presentare apposita pratica edilizia in Comune.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione del suddetto decreto gli impianti solari fotovoltaici installati in aree o su immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuati mediante apposito provvedimento amministrativo ai sensi degli articoli da 138 a 141 del medesimo decreto e fermo restando quanto previsto agli articoli 21 e 157 dello stesso.

Ai sensi dell'articolo 7-bis, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo n. 28/2011, rientrano nell'ambito di applicazione del suddetto decreto (D.M. 297/2022), quindi liberalizzati (Edilizia Libera), gli impianti solari fotovoltaici realizzati in aree o immobili vincolati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 42 del 2004, nel caso in cui i pannelli siano integrati nelle coperture e non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, ovvero nel caso in cui i manti delle coperture siano realizzati in materiali della tradizione locale.

NB: nel caso d'intervento non configurabile tra quelli sopra indicati dal D.M. 297/2022 come Edilizia Libera, occorrerà presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) corredata di tutta la documentazione necessaria per poter procedere ad un completo esame istruttorio.

L'inizio lavori sarà subordinato all'ottenimento del preventivo parere favorevole, obbligatorio e vincolante, della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).

- 3 PER "RIFARE IL TETTO" (SOSTITUIRE TUTTE LE TEGOLE E I LISTELLI) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**

Se le operazioni di manutenzione riguardano la sola orditura secondaria e non le travi portanti o la struttura, trattandosi di manutenzione straordinaria occorre presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Si segnala la necessità di ottemperare ai disposti dell'Allegato Energetico Ambientale con particolare riferimento all'art. 4.1.5. *Interventi edilizi su edifici esistenti* che recita:

1. Gli interventi di manutenzione di edifici che prevedano opere di sostituzione, rimozione o riposizionamento del manto di copertura, dovranno essere realizzati in modo che la struttura complessiva risultante abbia una trasmittanza termica U, calcolata secondo la norma UNI EN ISO 6496, non superiore a 0,30 W/m²K nonché un valore del modulo di trasmittanza periodica Y1E inferiore a 0,20 W/m²K; qualora possibile e consigliabile operare ottenendo la medesima trasmittanza minima sul solaio dell'ultimo piano riscaldato, nel qual caso decade l'obbligo di cui sopra.

Se l'edificio è ubicato in centro storico (all'interno della perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ovvero all'interno della zona A di cui al D.M. 1444/68) la CILA deve essere corredata di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento del preventivo parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). L'inizio dei lavori è subordinato all'ottenimento del parere favorevole.

- 4 SE IN UN ALLOGGIO SI DEVONO INSEDIARE DEGLI UFFICI OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?**

Gli uffici sono assimilati agli edifici residenziali (art. 9 del Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione), purché conservino i requisiti propri delle abitazioni e non superino i 200 mq di superficie lorda, quelli corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nell'art. 20 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente con la dizione Residenza (R) e con la dizione Attività Terziaria (T) limitatamente alle attività professionali di assistenza e supporto (progettazione, elaborazione dati, assistenza medica, ecc.). Tale condizione non è riconducibile ad un mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

Se non vengono realizzate opere edilizie non si deve presentare alcuna pratica ma è necessario depositare la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate. Occorre presentare una CILA solo nel caso vengano modificate le murature interne (comunque conservando i requisiti propri delle abitazioni) mentre se si interviene sulle parti strutturali occorre presentare una SCIA.

- 5 CHE PRATICA DEVO PRESENTARE PER “RISTRUTTURARE” UN ALLOGGIO? (MODIFICA DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, SPOSTAMENTO DEI TRAMEZZI NON PORTANTI, APERTURA O CHIUSURA DI PORTE, RIFACIMENTO DI IMPIANTI, PAVIMENTI, SOSTITUZIONE DI PORTE INTERNE E SANITARI DEL BAGNO)

Si deve presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) come definita dall’art. 6 bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, redatta e sottoscritta da professionista abilitato, sempre che gli interventi non riguardino parti strutturali dell’edificio. In quest’ultimo caso l’intervento è subordinato alla presentazione di una SCIA, definita dagli articoli 22 et 23 del medesimo D.P.R.

- 6 PER TINTEGGIARE LA FACCIATA DENTRO IL CENTRO STORICO (RIFACIMENTO DI INTONACO, PARZIALE O TOTALE, TINTEGGIATURA CON COLORAZIONE UGUALE/DIVERSA) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Occorre presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), come definita dall’art. 6 bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, completa degli allegati necessari all’ottenimento del parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale Paesaggio (CLP); l’inizio lavori pertanto sarà subordinato all’ottenimento del parere favorevole della commissione.

Per gli edifici ricadenti nella perimetrazione del centro storico e dei vari piani di settore valgono inoltre le prescrizioni tipologiche in essi previsti (“Piano delle facciate e del colore” approvato con D.C.C. n. 3 del 04/02/2005, come successivamente modificato e integrato.

- 7 PER SOSTITUIRE IL CANCELLO CARRAIO/RECINZIONE COSA DEVO FARE?

Se le opere vanno solo a modificare le caratteristiche tipologiche di quello esistente occorre presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), art. 6 bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

La progettazione delle recinzioni e dei passi carrai deve tenere conto delle disposizioni definite dagli articoli 86 et 89 del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso l’intervento preveda la modifica degli elementi strutturali di sostegno del cancello è necessario presentare una SCIA, art. 22 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 con riferimento alla D.G.R. 26 novembre 2021 n. 10-4161.

CILAS

- 1 COSA PREVEDE IL NUOVO ART. 119, CO. 13-TER DEL DECRETO-LEGGE N. 34/2020 IN MATERIA DI TITOLI EDILIZI PER GLI INTERVENTI DI SUPERBONUS?

Il decreto-legge n. 77 del 31 maggio 2021 ha sostituito con una nuova disposizione l’art. 119, co. 13-ter del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020 convertito in legge n. 108 del 29/07/2021.

La modifica legislativa ha modificato la qualificazione giuridica degli interventi di efficientemente energetico e miglioramento sismico previsti dall’art. 119, che – fatta eccezione per quelli che comportano la demolizione e ricostruzione del fabbricato – costituiscono sempre manutenzione straordinaria.

Tutti questi interventi possono essere realizzati mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (“CILA Superbonus”).

- 2 DA QUANDO SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI SULLA “CILA SUPERBONUS”?

Il decreto-legge n. 77/2021, convertito in legge n. 108 del 29/07/2021, si applica a partire dal 1° giugno 2021.

- 3 QUALI SONO LE INFORMAZIONI E LE DICHIARAZIONI NECESSARIE PER LA NUOVA “CILA SUPERBONUS”?

La “CILA Superbonus” deve essere presentata conformemente all’art. 6-bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 (TUE), integrata con le previsioni dell’art. 119, co. 13-ter D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

In particolare, si prevede che nella CILA SUPERBONUS devono essere indicati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto d’intervento o che ne ha consentito la legittimazione.

Per gli immobili realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 è necessario una perizia asseverata da parte del tecnico incaricato che attesti l’anteriorità del fabbricato a questa data.

Nel caso di interventi rientranti nel sisma bonus occorrerà depositare la denuncia dei lavori ai sensi dell'ex art. 93 D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

4 POSSO USARE LA "CILA SUPERBONUS" ANCHE NEL CASO DI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO SISMICO?

L'art. 119, co. 13-ter ha previsto in via generale che tutti gli interventi previsti dall'art. 119 del d.l. 34/2021, compresi quelli di miglioramento sismico, costituiscano manutenzione straordinaria e siano attuabili con CILA SUPERBONUS, con deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'ex art. 93 D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

Sono esclusi dal sisma bonus i lavori che comportino la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

5 NEL CASO DI INTERVENTI EDILIZI CHE RICADANO SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO CULTURALE O IN ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO, QUALI SONO LE CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA NUOVA "CILA SUPERBONUS"?

Il nuovo art. 119, co. 13-ter d.l. n. 34/2020 non ha derogato al regime dell'autorizzazione paesaggistica. Pertanto, nel caso di interventi che ricadano in aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni Culturali (d.lgs. n. 42/2004) sarà necessario acquisire la prescritta autorizzazione.

La "CILA Superbonus" produrrà i propri effetti soltanto a seguito del rilascio dell'autorizzazione.

6 NEL CASO DI INTERVENTI EFFETTUATI CON LA NUOVA "CILA SUPERBONUS" EVENTUALI DIFFORMITÀ PREESISTENTI POSSONO ESSERE SANATE?

L'esecuzione di lavori in base ad una "CILA Superbonus" non determina di per sé la legittimazione di opere eseguite in difformità dal titolo edilizio.

Resta consentito effettuare la sanatoria di eventuali difformità rilevate secondo le procedure previste dagli articoli 36 e 37 ss. D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 (TUE).

SCIA/SCIA IN SANATORIA/SCIA ALT. PDC

1 CHE COS'È IL D.L. N. 69/2024 E COSA DISCIPLINA NELLA SUA VERSIONE CONVERTITA IN LEGGE? Il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, noto come *Decreto Salva Casa*, è un decreto-legge recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica". È stato convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 ed entrata in vigore il 28 luglio 2024. Esso introduce modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico Edilizia*) in materia di edilizia libera, stato legittimo, cambio di destinazione d'uso senza opere, tolleranze costruttive ed istituti di sanatoria, allo scopo di semplificare l'attività edilizia e urbanistica.

2 QUALI NOVITÀ INTRODUCE LA LEGGE 105/2024 IN MATERIA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE? La legge di conversione ha modificato l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 prevedendo che il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di unità immobiliari senza opere edilizie possa avvenire mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o altri titoli abilitativi semplificati, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, alleggerendo così l'onere procedurale per tali variazioni.

3 CHE COSA PREVEDE L'ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/2001 INTRODOTTO DAL SALVA CASA E CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024?

L'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, inserito dalla Legge 105/2024, istituisce una nuova procedura di sanatoria edilizia semplificata per difformità edilizie di lieve entità o variazioni essenziali rispetto al titolo originario. Tale sanatoria può essere richiesta con SCIA o permesso di costruire in sanatoria presentati dopo la data di entrata in vigore del decreto (30 maggio 2024), consentendo regolarizzazioni più rapide rispetto alla disciplina tradizionale della *doppia conformità*.

4 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SCALA INTERNA PREFABBRICATA DI COLLEGAMENTO TRA DUE PIANI OCCORRE DEPOSITARE LA DENUNCIA DELLE OPERE STRUTTURALI AI SENSI DELL'ART. 93 DEL D.P.R. 380/01? CON QUALE PRATICA?

Se la scala prefabbricata o in opera rientra nei casi previsti dall'elenco A2 della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (nuove costruzioni/edifici esistenti), trattandosi di opere privi di rilevanza, occorrerà depositare all'interno della pratica edilizia apposita denuncia semplificata delle opere in marca da bollo (secondo i modelli della Regione Piemonte).

In caso contrario occorrerà presentare denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, trattandosi in entrambi i casi di opere strutturali, la pratica che occorrerà presentare è la SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

5 PER LA REALIZZAZIONE DI MURI DI RECINZIONE, DI QUALSIASI TIPO DI MATERIALE STRUTTURALE, OCCORRE DEPOSITARE LA DENUNCIA DELLE OPERE STRUTTURALI AI SENSI DELL'ART. 93 DEL D.P.R. 380/01?

Se il nuovo muro di recinzione rientra nei casi previsti dall'elenco A2 della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (nuove costruzioni), trattandosi di opere privi di rilevanza, occorrerà depositare all'interno della pratica edilizia apposita denuncia semplificata delle opere in marca da bollo (secondo i modelli della Regione Piemonte);

- 6 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA TETTOIA APERTA OCCORRE DEPOSITARE LA DENUNCIA DELLE OPERE STRUTTURALI AI SENSI DELL'ART. 93 DEL D.P.R. 380/01 OPPURE BASTA LA DENUNCIA SEMPLIFICATA?

Nel caso di tettoie aperte (almeno su tre lati), stabilmente vincolate al suolo, non temporanee, con orditura leggera e copertura aventi peso complessivo non superiore a 0,50 kN/mq di altezza massima non superiore a 3,50 m rispetto al piano di calpestio, misurata all'estradosso del punto più elevato e di superficie coperta non superiore a 20,00 mq, basterà denuncia semplificata delle opere in marca da bollo ai sensi della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (secondo i modelli della Regione Piemonte).

Nel caso di tettoie aperte con dimensioni maggiori rispetto al precedente comma occorrerà presentare denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

- 7 NEL CASO DI RIFACIMENTO DELLA RECINZIONE ESISTENTE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEI PILASTRI A SOSTEGNO DI CANCELLI OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA? QUALE? E L'INTERVENTO È SOGGETTO A DEPOSITO STRUTTURALE?

Nel caso di nuova costruzione di pilastri a sostegno di cancelli con altezza superiore di 2,00 m e $\leq 3,00$ m occorrerà produrre denuncia semplificata delle opere ai sensi della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (secondo i modelli della Regione Piemonte).

Nel caso di nuova costruzione di pilastri a sostegno di cancelli con dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate nel precedente comma occorrerà presentare denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, trattandosi in entrambi i casi di opere strutturali oltre che di modifica prospettica, la pratica che occorrerà presentare è la SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

- 8 PER LE PENSILINE ESTERNE A COPERTURA DI FINESTRE O PASSAGGI PEDONALI OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA? QUALE? E L'INTERVENTO È SOGGETTO A DEPOSITO STRUTTURALE?

Nel caso di pensiline esterne a sbalzo in legno, metallo o altro materiale leggero, in genere sopra finestre o portoncini di ingresso, con aggetto $\leq 1,50$ m, aventi superficie coperta ≤ 4 mq e con peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente $\leq 0,50$ kN/mq occorrerà produrre denuncia semplificata delle opere ai sensi della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (secondo i modelli della Regione Piemonte).

Nel caso di pensiline esterne a sbalzo con dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate nel precedente comma occorrerà presentare denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, trattandosi in entrambi i casi di opere strutturali oltre che di modifica prospettica, la pratica che occorrerà presentare è la SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

- 9 PER LA REALIZZAZIONE DI VASCHE INTERRATE E SERBATOI INTERRATI OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA? QUALE? E L'INTERVENTO È SOGGETTO A DEPOSITO STRUTTURALE?

Nel caso di vasche interrate e serbatoi interrati, per qualsiasi tipo di materiale strutturale, con superficie non superiore a 20,00 mq e altezza fino a 3,50 m, che non siano soggette a carichi relativi al traffico veicolare occorrerà produrre denuncia semplificata delle opere ai sensi della D.G.R. 10-4161 del 26/11/2021 (secondo i modelli della Regione Piemonte).

Nel caso di caso di vasche interrate e serbatoi interrati, per qualsiasi tipo di materiale strutturale, con dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate nel precedente comma occorrerà presentare denuncia ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, trattandosi in entrambi i casi di opere strutturali, la pratica che occorrerà presentare è la SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

- 10 È POSSIBILE REALIZZARE LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE IN UN PIANO INTERRATO/SEMINTERRATO?

Ai sensi dell'art. 77 comma 22 del Regolamento Edilizio Comunale non è concessa la possibilità di adibire ad abitazione o a destinazioni assimilabili alla residenza i locali posti ai piani interrati o seminterrati.

- 11 COS'È UN IMPIANTO DI TELERADIOCOMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE? OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA IN COMUNE?

Un' impianto di tele radiocomunicazione per la telefonia mobile è la stazione radio di terra, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile, costituito da antenne e/o collegamenti in ponte radio, nonché dei relativi apparati tecnologici e loro strutture di contenimento (shelter) e di sostegno necessari al funzionamento degli stessi.

Gli impianti di telecomunicazione per la telefonia mobile possono essere fissi o mobili.

Nella scelta strategica di garantire una efficace copertura del segnale al servizio dei cittadini, il Comune autorizza l'installazione di nuovi impianti e la riconfigurazione di quelli esistenti per adeguarsi alle evoluzioni tecnologiche, salvaguardando le emergenze culturali/ambientali e la salute dei propri cittadini, nel pieno rispetto dei limiti di esposizione che la legge definisce.

Sulla base del tipo di intervento (nuova installazione fissa, nuovo impianto mobile o riconfigurazione di stazione esistente), della collocazione dell'impianto (impianto singolo o su struttura condivisa con altro operatore) e delle potenze implementate sono previsti differenti procedimenti amministrativi:

- richiesta di autorizzazione all'installazione di nuovi impianti fissi;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per l'installazione di un nuovo impianto fisso su infrastruttura per impianti radioelettrici preesistente;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per la riconfigurazione di un impianto esistente;
- comunicazione di installazione di un impianto mobile;
- comunicazione di installazione o di modifica di un impianto di debole potenza e ridotte dimensioni.

12 QUANDO E COME SI POSSONO REGOLARIZZARE LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE DI CUI ALL'ART. 34 BIS DPR 380/01?

Il Decreto legge 76/2020, come convertito dalla legge 120/2020, ha introdotto l'articolo 34 bis nel Dpr 380/2001 che individua le difformità edilizie di lieve entità rispetto al progetto autorizzato realizzate in vigenza di un titolo edilizio che non costituiscono violazione della normativa edilizia, definendole "tolleranze esecutive", con cui sono.

In dettaglio l'art. 34 bis del Testo Unico Edilizia, nella sua attuale versione, prevede:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che *non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

La prima ipotesi di tolleranza (comma 1) è stata disposta con lo scopo di prevedere un regime di "franchigia" e, quindi, di irrilevanza ai fini edilizi di tutte quelle situazioni nelle quali si presenti un discostamento contenuto nella soglia del 2% tra le misure previste nel titolo edilizio e quanto successivamente realizzato. In particolare si tratta di una tolleranza che investe direttamente i parametri localizzativi e dimensionali che discendono dall'applicazione di specifiche normative.

Nella seconda fattispecie è stato stabilito che tali difformità che riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra, le murature non perfettamente allineate, la diversa distribuzione interna dell'appartamento come le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, non violando alcuna previsione urbanistica ed edilizia, non sono perseguibili, neanche in via amministrativa, in quanto interessano elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentati con diverse caratteristiche. Si deve tuttavia trattare di irregolarità che non abbiano comportato la violazione di norme tecniche che possono incidere sull'agibilità e non devono riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

L'art. 6 bis, comma 3 della L.R. 19 del 08/07/1999: "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" individua in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti tipologie di interventi riconducibili alle tolleranze edilizie:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Al di fuori delle ipotesi contemplate dall'art. 34 bis del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 qualsiasi difformità dai titoli edilizi rilasciati si configura come violazione edilizia, per la quale, in relazione all'entità delle opere abusive e verificata la

sussistenza dei presupposti di legge, può essere inoltrata istanza di accertamento di conformità ai sensi degli articoli 36 e 37 del medesimo disposto normativo, oppure una denuncia tardiva ex articolo 6 bis.

2 QUALE PRATICA DEVE ESSERE PRESENTATA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA INTERRATA?

Per realizzare una piscina in area a destinazione residenziale è possibile presentare una SCIA se il volume risulta inferiore al 20% del volume dell'edificio principale, diversamente, se il volume è uguale o superiore al volume dell'edificio principale, è necessario presentare istanza di Permesso di Costruire.

Il progetto deve comunque rispettare prescrizioni e parametri previste all'art. 131 del Regolamento Edilizio, che si riporta di seguito.

1. Le piscine private sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

2. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.

3. La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico-ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.

4. Nella costruzione di piscine in muratura o altri materiali rigidi autoportanti deve essere osservata una distanza di 2,00 m dal bordo vasca ai confini di proprietà.

5. Gli impianti di filtrazione devono essere alloggiati in apposito volume tecnico interrato.

6. Le piscine devono essere mantenute in perfette condizioni di funzionalità o, alternativamente, devono essere svuotate e messe in condizioni di sicurezza.

7. Lo scarico della piscina deve essere collegato alla pubblica fognatura."

3 NELLA PROGETTAZIONE DI UNA PISCINA INTERRATA O AUTOPORTANTE BISOGNA RISPETTARE DELLE DISTANZE DAI CONFINI?

Per la realizzazione di piscine in muratura o altri materiali rigidi autoportanti deve essere osservata una distanza di 2,00 m dal bordo vasca ai confini di proprietà, come definito dall'art. 131 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale.

E' possibile derogare dalla distanza minima di 2 mt. dal confine con assenso scritto dei confinanti.

4 NELLA PROGETTAZIONE DI UNA PISCINA LO SCARICO DELL'ACQUA PUÒ AVVENIRE NEL POZZO A PERDERE O NELLA BEALERA?

No, Lo scarico della piscina deve essere collegato alla pubblica fognatura, come stabilito dall'art. 131 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

5 PER "RIFARE IL TETTO" (SOSTITUIRE TUTTE LE TEGOLE, I LISTELLI, L'ORDITURA SECONDARIA E PRIMARIA) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

L'intervento si configura come manutenzione straordinaria ed interessa le parti strutturali dell'edificio (orditura primaria) e pertanto risulta soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Come nel caso precedente è necessario ottemperare ai disposti dell'Allegato Energetico Ambientale con particolare riferimento all'art. 4.1.5. *Interventi edilizi su edifici esistenti.*

Se l'edificio è ubicato in centro storico (all'interno della perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ovvero all'interno della zona A di cui al D.M. 1444/68) la SCIA deve essere corredata di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento del preventivo parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). L'inizio dei lavori è subordinato all'ottenimento del parere favorevole.

6 PER "RIFARE IL TETTO" (CAMBIANDO LA SAGOMA) OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

La modifica della sagoma e dei prospetti rientra nella categoria di intervento di cui all'art. 3, comma 1 b) *"interventi di manutenzione straordinaria"*, e pertanto soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera a).

Se l'edificio è ubicato in centro storico (all'interno della perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ovvero all'interno della zona A di cui al D.M. 1444/68) la SCIA deve essere corredata di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento del preventivo parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). L'inizio dei lavori è subordinato all'ottenimento del parere favorevole.

7 PER INSTALLARE UNA VERANDA OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Nel caso di interventi su edifici plurifamiliari o condominiali, la posa in opera dei serramenti provvisori (le cosiddette "verande") è consentita previa presentazione di un progetto unitario di tutti gli ambiti di installazione approvato con apposita deliberazione da parte dell'assemblea condominiale o, in assenza di condominio, dalla totalità dei proprietari. A tale progetto ogni successivo intervento sarà tenuto a uniformarsi.

Ai sensi dell'art. 114 commi 7 et 8 del Regolamento Edilizio Comunale *"La realizzazione di tali strutture può essere prevista solo sugli edifici esistenti, intendendosi per tali quelli per cui è stata presentata la comunicazione di fine lavori alla data di entrata in vigore del presente regolamento* e per la chiusura di logge, balconi e terrazze aventi superficie in pianta non superiore a 10 mq."*

Trattandosi di modifica prospettica la pratica da presentare è una SCIA, come stabilito dall'art. 22 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

PDC

1 SE NEL GIARDINO DI CASA VOGLIO POSIZIONARE UN MANUFATTO PREFABBRICATO IN LEGNO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA?

Alcuni manufatti sono realizzabili senza alcun titolo (edilizia libera) purché in ambito residenziale, rispettando comunque le distanze minime da confine o ottenendo l'assenso dei confinanti; essi sono disciplinati dall'art. 132 del Regolamento Edilizio *"Altre opere a corredo degli edifici"*:

- a. *fioriere, fontane, giochi per bambini, voliere, ricoveri per animali domestici e da cortile;*
- b. *forni in muratura e/o barbecue di uso familiare, limitatamente alla realizzazione del manufatto necessario alla cottura dei cibi; per essi è prescritto che il cono di emissione dei fumi, avente un'ampiezza di 60° con vertice nel punto di emissione, non deve intercettare alcun edificio;*
- c. *gazebo/pergolati ad uso familiare costituiti da struttura verticale astiforme in metallo (con dimensione dei montanti non superiore a cm 5,00 di lato) o legno (con dimensione dei montanti non superiore a cm 10,00 di lato), con copertura in tela o canniciato, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a m 2,70 e superficie non superiore a mq 12,00, nella misura di numero uno per proprietà. La distanza dai confini e dalle strade deve essere non inferiore a m 1,50;*
- d. *ripostigli per attrezzi, non stabilmente infissi al suolo, aventi superficie massima pari a mq 3,00 ed altezza non superiore a m 2,00.*

Al di fuori dei suddetti casi specificamente previsti dal Regolamento Edilizio, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che comportano una modificazione del territorio in modo permanente sono subordinati a titolo abilitativo edilizio.

La Cassazione ha specificato che la realizzazione di costruzioni prefabbricate in legno appoggiate su basamento in cemento rende necessario l'ottenimento del permesso di costruire, in quanto già il solo basamento cementizio conferma una natura di destinazione duratura (Cass. Pen. 31388/2018).

Tale intervento non può infatti rientrare in quelli diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, espressamente previsti dall'art. 3 lettera e.5) del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 380/01, che comprende tra gli "interventi di nuova costruzione":

- e.5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)*

In forza di tale previsione, la necessità del permesso di costruire non deriva dalle caratteristiche materiali dei beni, occorrendo considerare l'uso concreto che ne viene fatto nonché la loro capacità di incidere sullo stato dei luoghi.

Ne consegue che la qualificazione come interventi di nuova costruzione, postulante la necessità del permesso di costruire, non comprende le sole attività di edificazione muraria, ma tutte quelle che determinano una modificazione del territorio per adattarlo ad un impiego diverso rispetto alla sua conformazione naturale.

Anche in caso di struttura sollevata da terra, appoggiata su ruote gommate, elementi in ferro e mattoni, si configura una trasformazione permanente e l'intervento non possiede il carattere di temporaneità delle «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, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale».

2 DOVE SI PUÒ LOCALIZZARE UN NUOVO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE?

L'art. 42 delle NTA del PRGC vigente prevede che la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti possa avvenire unicamente all'esterno del centro abitato e precisamente lungo le seguenti arterie:

- SP6 / 143 (circonvallazione esterna);
- SP 143 (strada Stupinigi);
- Strada provinciale di Candiolo.

3 IN QUALI CASI SI PUO' CHIEDERE UNA PROROGA PER UN TITOLO EDILIZIO?

La normativa prevede quattro diversi tipi di proroghe:

1) D.P.R. DEL 6 GIUGNO 2001 N. 380

Art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. 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. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. (comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014)

2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014)

3. 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.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

N.B.

Deve essere RICHIESTA prima della scadenza e accordata con provvedimento motivato se esistono determinate condizioni.

2) D.L. 17/03/2020 N. 18 "DECRETO CURA ITALIA"

L'art. 103, comma 2, del D.L. 17/03/2020, n. 18 prevede che tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati - compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico edilizia) -, in scadenza tra il 31/01/2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, conservano la loro validità per i 90 giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), alle segnalazioni certificate di agibilità (SCA), nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

Attualmente il D.L. 105/2021 fissa la data di cessazione dello stato di emergenza al 31/03/2022. Di conseguenza, i documenti sopra indicati conservano la loro validità fino al 30/06/2022.

N.B.

La proroga è AUTOMATICA: i titoli abilitanti comunque denominati in materia edilizia e attività correlate, in scadenza tra il 31/01/2020 e 31/12/2021, sono prorogati di 90 giorni dalla data di cessazione dello stato di emergenza ovvero fino al 30/06/2022.

3) LEGGE 11/09/2020, N. 120 "LEGGE SEMPLIFICAZIONI"

Art. 10. Semplificazioni e altre misure in materia edilizia

4. Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e 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. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 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.

4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

N.B.

La proroga di un anno e di tre anni dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori per i titoli abilitativi rilasciati (PDC), o comunque formati (SCIA artt. 22 e 23) fino al 31 dicembre 2020 deve essere COMUNICATA dall'interessato prima della scadenza.

Non riguarda CILA, PASS o Autorizzazioni varie.

La proroga di tre anni dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione (L. 1150/42 art. 28,) dagli accordi similari, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, è AUTOMATICA.

4) D.L. 21/03/2022, N. 21 "MISURE URGENTI PER CONTRASTARE GLI EFFETTI ECONOMICI E UMANITARI DELLA CRISI UCRAINA" CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 20/05/2022 N. 51"

I titoli abilitativi rilasciati o formati entro 31 dicembre 2022, l'interessato può presentare comunicazione di proroga, affinché i termini di inizio e fine lavori siano prorogati di 1 anno rispetto la scadenza prevista, 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 nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le proroghe si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o ai sensi dell'articolo 10, comma 4, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e dell'articolo 103, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27. La comunicazione di proroga introdotta dal suddetto D.L. 21/03/2022 n. 21 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" convertito con modificazioni nella Legge 20/05/2022 n. 51, è ammessa anche alle SCIA ex art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La lettera b) dell'art. 10-septies inserito in fase di conversione in legge del D.L. 21/03/2022 n. 21 "Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina" convertito con modificazioni nella Legge 20/05/2022 n. 51 ha disposto che anche i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31

dicembre 2022, sono prorogati di tre anni, anche per quelli che eventualmente hanno già usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 76 del 2020.

- 5) D.L. 29 DICEMBRE 2022, N. 198 (DECRETO MILLEPROROGHE) RECANTE "DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI TERMINI LEGISLATIVI", CONVERTITO NELLA LEGGE 24/02/2023 N.14"

Il Decreto Milleproroghe, all'articolo 10, comma 11-decies – estende da 1 a 2 anni la proroga dei termini prevista dal Decreto Legge 21/2022 cd. "Ucraina" (vedi precedente punto 4) per i permessi di costruire, le Scia e le convenzioni urbanistiche, ampliandone anche l'ambito di applicazione ai permessi di costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2023, alle Scia presentate fino al 31 dicembre 2023 e alle convenzioni urbanistiche comunque denominate formati fino al 31 dicembre 2023 (in precedenza tali termini erano tutti fissati 31 dicembre 2022).

La proroga di due anni dei termini di inizio e fine lavori dei titoli edilizi non è automatica, ma per poterne usufruire occorre che l'interessato effettui una comunicazione al Comune in cui esplicita la propria volontà di volersene avvalere, previa verifica di alcune condizioni e cioè che i termini di inizio o fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione al Comune e che il titolo abilitativo non sia in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati e piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio (es. piani paesaggistici, decreti di vincolo).

- 6) ART. 7, COMMA 2, DEL D.L. 27 DICEMBRE 2024, N. 202 (DECRETO MILLEPROROGHE), CONVERTITO IN LEGGE 21 FEBBRAIO 2025, N. 15

La legge ha esteso da trenta mesi a trentasei mesi, quindi con una estensione di ulteriori sei mesi, la proroga straordinaria dei termini dei permessi di costruire, delle Scia e delle convenzioni urbanistiche già prevista dalla legge n. 11/2024 dell'8 febbraio 2024 di conversione del decreto-legge 181/2023 cd. "energia bis"

riguarda:

- 1) i permessi di costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2024;
- 2) le Scia presentate fino al 31 dicembre 2024;
- 3) le convenzioni formatesi fino al 31 dicembre 2024 (in precedenza, tali termini erano tutti fissati al 30 giugno 2024).

Si ricorda che la proroga NON È AUTOMATICA ma per poterne usufruire occorre:

– una comunicazione al Comune nella quale l'interessato esplicita la volontà di volersene avvalere. La comunicazione deve evidentemente contenere l'indicazione degli estremi del titolo edilizio e del termine che si vuole prorogare (inizio e/o ultimazione lavori);

– la ricorrenza di alcune condizioni e cioè che i termini di inizio e/o fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione al Comune e il titolo abilitativo non risulti in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati e con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio ai sensi del D.lgs. 42/2004 (es. piani paesaggistici, decreti di vincolo).

Si evidenzia che l'art. 10-septies del DL 21/2022 specifica espressamente che la proroga si applica anche a permessi di costruire e Scia che hanno già beneficiato di precedenti proroghe ai sensi:

- dell'art. 15, comma 2 Dpr 380/2001 e cioè di una proroga ordinaria nei casi e nei modi indicati dal Testo Unico Edilizia;
- dell'art. 10, comma 4 del Decreto-legge 76/2020 (proroga legata alla pandemia e pari ad un anno per l'inizio lavori e tre anni per la fine lavori);
- dell'art. 103, comma 2, Decreto-legge 18/2020 (proroga di 90 giorni dalla cessazione dello stato di emergenza (31/3/2022) per atti della p.a. in scadenza fra il 31 gennaio 2020 e 31 marzo 2022).

È quindi possibile estendere più volte l'efficacia di titoli abilitativi e Scia usufruendo di norme di proroga ordinaria o straordinaria, a condizione che il termine che si intende prorogare non sia decorso al momento in cui si procede con la volontà di beneficiare dell'ulteriore proroga.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ – SCA

- 4 CHE COS'È LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)? E QUANDO VA PRESENTATA? PER QUANTO È EFFICACE?

Il certificato di agibilità attesta 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 e sulla base della documentazione di collaudo presentata.

La segnalazione va presentata in caso di:

- A) nuove costruzioni;
- B) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- C) interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Deve essere presentata dal legale rappresentante, in caso di società, o dal soggetto, persona fisica, titolare della ditta individuale, o da un delegato appositamente designato tramite procura.

Va presentata allo sportello competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato l'impianto oggetto dell'attività produttiva o di prestazione di servizi.

L'istanza deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica attraverso il portale SUE tramite il portale Cportal360 del presente Ente, versando i rispettivi diritti di segreteria.

Il certificato di agibilità non ha termine di efficacia, fatti salvi gli interventi di cui al predetto punto C).

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce tuttavia l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'Art. 222 R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura della pratica edilizia, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro (art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01).