

FAQ SPORTELLO UNICO EDILIZIA

1) E' PROROGABILE LA FINE LAVORI PER LA CILA?

No: la legge NON prevede la prorogabilità della CILA (vedi art. 7 co. 6 della L.R. 15/2013 che sancisce il termine di anni 3 per l'ultimazione dei lavori): e ciò perché, a differenza della SCIA e del PdC, la CILA non è considerata formalmente un "titolo edilizio" in senso stretto. Alla scadenza dunque dei 3 anni, qualora i lavori non siano terminati, occorre presentare una nuova CILA, a meno che le opere residue non abbiano la consistenza di una Manutenzione Ordinaria.

2) E' CONSENTITA LA PRESENTAZIONE DI VARIANTI IN C/O NELLA CILA?

E' ammessa la presentazione di una sola variante finale ma solo contestualmente alla presentazione della Fine Lavori CILA.

3) CI SONO SANZIONI IN CASO DI TARDIVA PRESENTAZIONE DI UNA SCEA DI AGIBILITA' RISPETTO ALLA SCADENZA DEL TITOLO EDILIZIO?

Ai sensi dell'art. 26 co. 1 della L.R. 15/2013 e smi, sono dovuti 100 euro ogni mese di ritardo per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di 1.200 Euro. Si esclude solo il C6 garage nel computo delle uu.ii.

4) SONO PREVISTE SANZIONI IN CASO DI PRESENTAZIONE TARDIVA DELLA FINE LAVORI CILA RISPETTO ALLA VALIDITA' DEI 3 ANNI?

No, la legge la prevede solo per le SCEA (vedi punto 3 – art. 26 co. 1 L.R. 15/2013). Resta fermo che la data dichiarata di fine lavori deve essere indicata entro il termine di validità della CILA stessa ovvero i 3 anni.

5) IN GENERALE SONO PREVISTE SANZIONI PER UNA FINE LAVORI CILA O SCEA DI AGIBILITA' PRESENTATA "TARDIVAMENTE" RISPETTO ALLA DATA DI FINE LAVORI DICHIARATA MA COMUNQUE ENTRO IL TERMINE DI VALIDITA' DEL TITOLO?

Non ci sono sanzioni per l'aspetto prettamente amministrativo edilizio. Resta fermo che il disallineamento delle date non deve avere ricadute sul rispetto delle tempistiche dettate dagli adempimenti correlati alle strutture (es RSU, collaudi etc...)

6) QUANTE PROROGHE DI FINE LAVORI POSSONO ESSERE PRESENTATE PER UNA SCIA O UN PdC?

La nostra legge regionale n. 15/2013 e smi, a differenza del DPR 380/01, NON prevede limiti numerici, purché NON siano subentrate contrastanti disposizioni degli strumenti urbanistici rispetto all'intervento ancora da ultimare (si rammenta a tal riguardo che alla comunicazione di proroga va sempre allegata la dichiarazione asseverata del tecnico incaricato).

7) QUANDO POSSO INIZIARE I LAVORI DOPO LA PRESENTAZIONE DI UNA CILA O DI UNA SCIA?

La norma regionale parla espressamente di efficacia decorsi 5 gg lavorativi in caso di SCIA (cfr. art. 14 co. 4 L.R. 15/2013 e smi.). Analogamente (come peraltro indicato nella modulistica regionale al punto C.6.2, pag. 3) lo stesso termine si intende applicabile anche per l'inizio lavori di una CILA. Resta fermo che in entrambi i casi, qualora ci siano degli atti presupposti e/o da acquisirsi in conferenza di servizi, l'efficacia decorre dalla conclusione positiva della Conferenza di servizi ovvero dalla comunicazione agli interessati della determinazione finale della conferenza stessa o dal perfezionamento degli atti presupposti.

Il termine dei 5 giorni non trova applicazione in caso di pratiche da presentare tramite SUAP poiché, in base a quanto previsto dal DPR 160/2010, la SCIA ordinaria ha efficacia immediata.

8) E' POSSIBILE CHIUDERE UN PORTICO PER CREARE UNA VERANDA, MEDIANTE INFISSI VETRATI MA NON "A PACCHETTO": QUALE TITOLO OCCORRE PRESENTARE?

Qualora si tratti di infissi vetrati non completamente apribili (ovvero non si sia in presenza di una VEPA, ora ascrivibile all'Attività Libera qualora ci siano i presupposti sanciti dalla nuova norma di cui alla L. 142/22), l'intervento di cui sopra eseguito su portico o loggia NON integra una Ristrutturazione Edilizia ma configura

pur sempre una modifica prospettica ancorché puntuale e come tale per la sua installazione deve essere presentata una SCIA. Si precisa invece, a differenza di quanto sopra indicato, che la stessa tipologia di chiusura eseguita su balconi è sempre una RE.

9) E' POSSIBILE PRESENTARE UNA COMUNICAZIONE DI "SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO" PER OPERE MINORI (ART. XII.1.4 DEL RUE) PER LA CHIUSURA A VERANDA CON INFISSI DEL TIPO "FISSO" REALIZZATI SU LOGGIA O PORTICO O BALCONE?

NO. La nuova normativa regionale (art. 16bis co. 4 bis della L.R. 23/2004) NON ammette tale procedura per le modifiche prospettiche. Nel caso poi di chiusura di balcone NON è ammessa anche perché l'intervento, oltre che una modifica prospettica puntuale, configura anche una RE (in quanto modifica dei parametri quali sagoma, volume....) già vietata dall'art. XII.1.4 in tema di "prescrizione opere minori".

10) NELLE PRATICHE DI "SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO" I PARERI NECESSARI AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE QUALI AD ES. LE RECINZIONI (ES. UFFICIO VIABILITA', FERROVIE, ETC,) POSSONO ESSERE RICHIESTI E ACQUISITI IN CONFERENZA DI SERVIZI?

Assolutamente NON è possibile: come specificato anche nel relativo modello scaricabile dal sito, nel caso di specie non si applica l'istituto della Conferenza di Servizi, trattandosi di un mero deposito soggetto solamente ad un controllo a campione e soprattutto perché si tratta di una procedura "atipica". Tali pareri, ove necessari, DEVONO essere preventivamente acquisiti e allegati alla pratica.

11) COME SI PUO' REGOLARIZZARE UN MANUFATTO USO GARAGE COSTRUITO IN ASSENZA DI TITOLO? CON QUALE TITOLO O PROCEDURA?

Qualora la sua costruzione abbia configurato anche una violazione sismica (nel qual caso è dovuta anche l'autorizzazione sismica in sanatoria) può essere presentata una semplice SCIA (e non un PdC) in sanatoria se la sua volumetria (unita a quella di altre eventuali pertinenze presenti nell'area cortilizia) è inferiore al 20% dell'edificio principale. Inoltre deve essere verificata la conformità a tutti i parametri edilizio-urbanistici di riferimento, ovvero indice edificatorio in termini di SA (superficie accessoria), SCO, oltre che distacchi etc...). In caso di assenza di conformità rispetto a tali parametri, PUO' essere valutata la presentazione di un'istanza/autodenuncia al fine di ottenerne il suo mantenimento tramite applicazione di sanzione pecuniaria, sempre che ne sussistano i presupposti.

Se l'intervento NON ha rilevanza strutturale e sia logicamente conforme, è sufficiente una CILA.

12) IN CASO DI REALIZZAZIONE DI UN'OPERA ABUSIVA ATTUATA ANCHE IN ASSENZA DI DEPOSITO SISMICO COSA SI DEVE FARE PER SANARLA?

Se le opere sono comunque nella sostanza conformi alle NTC (previa verifica con uno strutturista ed eventuale confronto con gli ingegneri dell'Ufficio Sismica del Comune), occorre presentare un'autorizzazione sismica a sanatoria: istanza da presentare contestualmente al titolo abilitativo in sanatoria, qualora le opere siano conformi anche per norme e strumenti urbanistici; oppure deve essere acquisita preliminarmente e allegata all'autodenuncia SOLO qualora ci siano i presupposti per il mantenimento con sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino. In entrambi i casi è ammessa la realizzazione di modeste opere di "conformazione" al fine di rendere l'intervento conforme alle prescrizioni della normativa tecnica sismica.

13) QUANTI PERGOLATI O ALTRE STRUTTURE IN ARREDO SONO AMMESSI IN UN'AREA CORTILIZIA DI UN FABBRICATO ABITATIVO?

Al fine di evitare il proliferare di tali strutture, in contrasto con lo spirito della normativa stessa e un principio di tutela dell'ordine urbanistico, si è valutato di ammettere una sola struttura per ogni tipologia di "pergolato" o affine. Ad esempio si ammette un pergolato (o una pergotenda) come definito nelle DTU regionali con il telo permeabile e sempre di modeste dimensioni, e una struttura ad ombreggio come disciplinata nel RUE (art. XI.1.12) con ingombro max di 20 mq, H 3 m e telo impermeabile a copertura (è esclusa ogni tipologia di copertura rigida). L'eventuale rispetto del codice civile attiene solo agli aspetti prettamente privatistici.

14) E' POSSIBILE, CON LA NUOVA DISCIPLINA SULLE VEPA, LA LORO INSTALLAZIONE SU PERGOLATI O STRUTTURE AD OMBREGGIO?

In nessun caso è ammessa la installazione di VEPA su terrazzi e tanto meno su pergolati, pergotende o strutture ad ombreggio in senso lato in quanto queste ultime, per loro natura e definizione, al fine di restare strutture ascrivibili all'ambito dell'Attività Edilizia Libera, NON possono essere in alcuno modo tamponate.

15) IN QUALI CASI E' NECESSARIA L'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA C.D. "EX POST" RELATIVAMENTE AD OPERE DIFFORMI O IN ASSENZA DI TITOLO ESEGUITE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE EL VINCOLO?

La stessa va acquisita in tutti i casi di vincolo paesaggistico (parte III del D.Lgs. 42/04) sopravvenuto, qualora si debba ottenere una sanatoria (ovvero accertamento di conformità edilizia e urbanistica di cui all'art.17 e 17 bis della L.R. 23/2004) come espressamente previsto dall'art. 17 co. 4Bis) e chiarito anche da circolari ministeriali, al fine di dare a tutto tondo una "patente" di piena conformità dell'intervento eseguito anche sotto il profilo dei valori attualmente tutelati dal Legislatore e insiti nella natura stessa del vincolo apposto. In base ad un recentissimo parere regionale di inizio 2023, tale autorizzazione "ex post" (sempre con riferimento a interventi non riconducibili all'Allegato A del DPR 31/2017) va altresì acquisita anche al fine del riconoscimento della sussistenza - e quindi ammissibilità - delle fattispecie di tolleranze costruttive previste dall'art.19 bis commi 1 bis e 1ter della L.R. 23/2004. Qualora la stessa non sia ottenuta, le difformità di cui trattasi saranno assoggettate a sanzione pecuniaria ordinaria.

16) E' AMMESSA LA TOLLERANZA COSTRUTTIVA DI CUI ALL'ART. 19BIS CO. 1 BIS O COMMA 1 TER IN CASO DI "DIFFORMITA'" SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO STORICO MONUMENTALE DI CUI ALLA PREVIGENTE LEGGE 1089/39 (ORA PARTE II DEL D.LGS. 42/04)?

NON è ammessa in nessun caso, anche qualora per norma edilizia ne sussistessero i presupposti. Trattandosi di una tipologia di vincolo e di materia di esclusiva competenza statale (Soprintendenza), NON trova applicazione la specifica disposizione di legge regionale sulle tolleranze. E ciò anche qualora le opere difformi siano antecedenti all'imposizione del vincolo con Decreto Ministeriale.

17) IN QUALI CONSEGUENZE E RESPONSABILITA' INCORRE IL PROFESSIONISTA INCARICATO IN CASO DI RITARDO NEL DEPOSITO DELLA RSU (Relazione a Struttura Ultimata per le opere soggette a deposito ex L. 1086/71)?

Ai sensi di quanto previsto dalla Legge (vedi artt. 65 e 73 del DPR 380/01) in caso di ritardo superiore ai 60 gg rispetto alla ultimazione delle opere strutturali, si incorre in una violazione penale e pertanto gli Uffici che accertano tale mancato o tardivo adempimento, a carico del D.L. delle strutture, dovranno inviare la segnalazione agli Organismi preposti.

18) COSA SI DEVE FARE PER REGOLARIZZARE DELLE DIFFORMITA' SU UN EDIFICIO COSTRUITO IN FORZA DI UN TITOLO EDILIZIO DEGLI ANNI 60 O COMUNQUE MOLTO RISALENTE NEGLI ANNI?

Se quel fabbricato ha avuto un'agibilità con sopralluogo si può invocare l'applicazione della specifica fattispecie di tolleranza costruttiva prevista ora dall'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/04, sempre che le difformità non riguardino un immobile soggetto a vincolo paesaggistico già vigente al momento della costruzione.

Qualora non ci sia un'agibilità con sopralluogo o comunque la presenza di un timbro di regolare esecuzione sulla pratica originaria, si dovrà procedere con una sanatoria ordinaria (art. 17 L.R. 23/04 o 17 bis qualora si tratti di titoli antecedenti la Legge 10/77) oppure, qualora la stessa non sia fattibile, si può presentare una istanza/autodenuncia ai sensi dell'art. 34 co. 2 del DPR 380/01, al fine di ottenere la regolarizzazione delle difformità mediante applicazione di una sanzione pecuniaria, sempre che sussistano i presupposti per tale procedura.

19) QUANDO DEVE ESSERE CORRISPOSTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI INTERVENTI ONEROSI SOGGETTI A SCIA ORDINARIA (efficacia nei 5 gg lavorativi)?

A termini di legge e in base alla vigente Delibera comunale sul contributo di costruzione (punto 6.2), lo

stesso deve essere corrisposto all'atto del deposito della SCIA stessa, qualora non sia indicato un inizio lavori differito. In caso di inottemperanza a quanto sopra, saranno richieste le maggiorazioni di legge ai sensi dell'art. 20 L.R. 23/04.

20) SE SI "RISTRUTTURA" UN BAGNO CHE PRATICA SI DEVE PRESENTARE?

Se la "ristrutturazione" del bagno riguarda semplicemente la sostituzione dei sanitari, rivestimenti, nuova tinteggiatura e sostituzione delle parti degli impianti idraulici ed elettrici coinvolti dalle opere, l'intervento configura una semplice manutenzione ordinaria e quindi è attività edilizia libera.

Qualora invece debbano essere modificate anche le tramezzature o le bucaure delle finestre che interessano il bagno, occorre verificare puntualmente la consistenza delle opere stesse al fine di stabilire se è sufficiente una CILA o se necessita invece una SCIA, e ciò sia al fine di valutare la modifica prospettica ma anche un'eventuale interferenza strutturale tale da richiedere anche il deposito sismico.

21) PER IL RIFACIMENTO DELLA TINTEGGIATURA ESTERNA OCCORRE PRESENTARE UN TITOLO EDILIZIO O DEPOSITARE COMUNQUE SPECIFICA DOCUMENTAZIONE AL COMUNE?

Il rifacimento anche totale della tinteggiatura esterna, anche con il cambio del colore è edilizia libera pertanto non occorre presentare nessuna pratica/comunicazione edilizia.

Rimane fermo che in centro storico occorre attenersi a quanto prescritto nell'Abaco dei colori del centro storico del RUE 5.1.

Se l'edificio ricade poi in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04 parte III), in base al DPR 31/2017 occorre rispettare quanto previsto dal punto A2 al fine di esonerarsi dalla preventivo Nulla Osta paesaggistico:

A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura

22) LA SOSTITUZIONE DELLA RECINZIONE E' OGGETTO DI UNA PRATICA EDILIZIA?

La mera riparazione e sostituzione delle recinzioni con materiali e caratteristiche simili a quelle esistenti è da considerarsi manutenzione ordinaria come tale libera; pertanto la sola sostituzione della rete metallica è attività edilizia libera mentre, ad esempio, se da rete metallica o ringhiera si passa ad una tipologia con doghe orizzontali, l'intervento diviene una Manutenzione Straordinaria e occorre presentare la C.I.L.A. preventivamente all'inizio dei lavori.

23) CHE DISTANZE DEVE RISPETTARE UNA PENSILINA DAI CONFINI E DAI FABBRICATI?

Se la profondità (aggetto) della pensilina è uguale/superiore a m 1,50, ai sensi delle DTU, diviene rilevante ai fini della sagoma e del conseguente distacco tra fabbricati e dai confini (quindi 10 m tra fabbricati e 5 dai confini). Se l'aggetto è invece inferiore a m 1,50, per norma di RUE vigente, la pensilina deve rispettare comunque i m 3 dai confini privati e m 5 dal confine stradale.

24) QUANTE MARCHE DA BOLLO OCCORRONO SULLE PRATICHE STRUTTURALI?

Al fine di fornire chiarimenti in tema di corretto assolvimento dell'imposta di bollo sulle pratiche strutturali telematiche, in considerazione anche di quanto sancito con la legge 147/2013 (in tema di misure "pro digitalizzazione"), la quale sancisce l'unicità del bollo, a prescindere dalla dimensione del documento, tenuto altresì conto della specificità e natura stessa del documento digitale, si precisa che necessita una sola marca da bollo da 16 euro per le seguenti pratiche:

- denuncia art. 65 DPR 380/01 (ex legge 1086/71) mod A14/D8
- attestazione di rispondenza
- RSU (relazione a struttura ultimata)
- certificato di collaudo

Per quanto riguarda invece l'autorizzazione sismica, trattandosi di un atto che viene "rilasciato", necessitano 2 bolli: uno per la richiesta e uno per l'autorizzazione.

25) OCCORRE L'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER REALIZZARE/SOSTITUIRE LA COIBENTAZIONE ESTERNA (CAPPOTTO) IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO?

Se il fabbricato e' stato costruito prima del 1945 occorre sempre ottenere l'autorizzazione paesaggistica in modalità semplificata; dal 1 gennaio 1946, la predetta autorizzazione è necessaria solo qualora si cambi il colore del fabbricato. Per l'aspetto edilizio l'installazione della coibentazione ex novo è oggetto di CILA mentre la mera sostituzione è Attività Edilizia Libera.