



CITTA' DI TORINO

Direzione Centrale Ambiente,
Sviluppo, Territorio e lavoro
Direzione Edilizia Privata
Prot. n. 5044/2014
Cat. 6 – Cl. 30 – Fasc. 3/3
del 21 Ottobre 2014
A000 056

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA

ORDINE DI SERVIZIO N. 8/2014

**OGGETTO: Decreto Legge 12.09.2014, n. 133 (cd. Decreto “Sblocca-Italia”).
Prime indicazioni operative.**

L'art. 17 del Decreto Legge 12.09.2014, n. 133. (cd. Decreto “Sblocca-Italia”), entrato in vigore il 13 settembre 2014, ha apportato modifiche al D.P.R. 380/2001, prevedendo, in particolare, l'ampliamento dell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, elencate all'art. 3 co. 1 lett. b), che ora comprendono: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.”*

Risulta conseguentemente esteso l'elenco delle opere di “attività edilizia libera” realizzabili senza titolo edilizio, sia preventivo sia in sanatoria, per le quali occorre obbligatoriamente presentare Comunicazione di Inizio dei Lavori (C.I.L.) ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, che ora comprende, al comma 2 lettere a) ed e-bis), rispettivamente, gli interventi *“ di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 co.1 lett.b)...”*, come novellati dal Decreto “Sblocca-Italia”, *“sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio”* e *“le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.”*

Si segnala, al riguardo, che la definizione generale relativa all'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001 modificata dal D.L. 133/2014 prevale sulle diversa definizione riportata nelle NUEA del PRG, nonché sulle disposizioni urbanistiche che fanno generico riferimento all'ammissibilità di tale tipologia di intervento e, pertanto, risulta immediatamente applicabile anche in assenza di specifico adeguamento.

L'art. 6 co. 7 prevede l'applicazione della sanzione di euro 258,00 in caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, asseverata o non asseverata; tale sanzione è ridotta di due terzi (pari ad euro 86,00) se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Con la modifica introdotta dal D.L. n. 133/2014, è stato infatti rimosso il riferimento alla mancata trasmissione della relazione tecnica (vedasi ordine di servizio n.6/2014 del 17/09/2014).

In attesa di eventuali variazioni in sede di conversione, si dispone, pertanto, quanto segue:



CITTA' DI TORINO

S.C.I.A./C.I.L.

1. Dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 133/2014, ossia dal 13 settembre 2014, non è più possibile presentare per i predetti interventi di manutenzione straordinaria come novellati dal decreto “Sblocca-Italia”, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), né istanze di sanatoria ai sensi dell’art. 37 co. 4 del D.P.R. 380/2001, anche nel caso in cui siano state eseguite opere senza titolo edilizio prima dell’entrata in vigore del Decreto Legge, in quanto la predetta norma non prevede il rilascio di titolo edilizio in sanatoria. Per tali opere dovrà, quindi, essere unicamente presentata C.I.L. asseverata da tecnico abilitato. Non è più previsto l’obbligo di presentazione di relazione tecnica ed elaborati progettuali, fatte salve ulteriori modifiche in sede di conversione. In questa prima fase, tuttavia, sia il Portale MUDE sia lo Sportello per l’Edilizia ne consentono, comunque, la presentazione. In caso di opere già realizzate dovrà essere dichiarata l’avvenuta esecuzione, pagando direttamente la sanzione di euro 258,00 eventualmente ridotta come sopra descritto, in caso di comunicazione spontanea con lavori in corso.
Si ricorda che le tutte le CIL possono essere presentate solo qualora i lavori risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati, al regolamento edilizio e alle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.
2. Per le pratiche S.C.I.A. presentate a partire dal 13 settembre 2014 i cui interventi rientrano nel campo di applicazione della C.I.L. dovrà essere inviata all’interessato, a cura del tecnico istruttore, comunicazione come da testo sotto riportato:
*“Ai sensi dell’articolo 6 del DPR 380/2001, come modificato con l’entrata in vigore del D.L. 133/2014, l’intervento segnalato con pratica protocollo 2014-9-xxxxx rientra tra quelli soggetti unicamente a comunicazione di inizio dei lavori.
La citata pratica, erroneamente presentata come S.C.I.A., verrà, pertanto, considerata d’ufficio come semplice Comunicazione asseverata e **archiviata senza verifiche di conformità**, fatte salve successive verifiche a campione con eventuale applicazione delle conseguenti sanzioni.”*
I controlli a campione dovranno essere effettuati con le consuete modalità dai tecnici del Servizio Vigilanza Edilizia.
Qualora dall’esame preliminare dei progetti risultino aspetti di non conformità alla normativa urbanistico-edilizia verrà inviato, entro trenta giorni dalla presentazione della pratica, consueto “ordine motivato a non eseguire l’intervento” con indicazione a presentare eventuale nuova proposta come CIL previo adeguamento del progetto alla normativa.
3. Per le pratiche presentate come S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell’articolo 37 co. 4 del D.P.R. 380/2001, protocollate a partire dal 13 settembre, i cui interventi rientrano nel campo di applicazione della C.I.L. dovrà essere redatta sulla base di referto tecnico, a cura dell’Ufficio Amministrativo e firmata dal Responsabile del Procedimento, comunicazione, da inviare agli interessati, come da testo sotto riportato:
*“Ai sensi dell’articolo 6 del DPR 380/2001, come modificato con l’entrata in vigore del D.L. 133/2014, l’intervento segnalato con pratica protocollo 2014-9-xxxxx rientra tra quelli soggetti unicamente a comunicazione di inizio dei lavori.
La citata pratica, erroneamente presentata come S.C.I.A. in sanatoria con richiesta di presa d’atto, verrà, pertanto, considerata d’ufficio come semplice Comunicazione asseverata, soggetta esclusivamente alla sanzione pecuniaria prevista e **archiviata senza verifiche di***



CITTA' DI TORINO

conformità, fatte salve successive verifiche a campione con eventuale applicazione delle conseguenti sanzioni.”

E, qualora non risulti già effettuato il pagamento,:

“Si richiede, quindi, il pagamento, entro trenta giorni dalla notifica della presente, della sanzione pari a euro 258,00 con le seguenti modalità:

- in contante o con assegno circolare intestato a: CITTA' DI TORINO – SPORTELLO PER L'EDILIZIA c/o l'ufficio Cassa dello stesso Settore o tramite Carta Bancomat. (Per importi superiori a € 77,47, versati con le modalità di cui sopra, occorre integrare il versamento con € 2,00 per imposta di bollo). Non si da resto su assegni superiori all'importo;*
- con bollettino postale su c/c postale n. 43501220 intestato a Città di Torino - SPORTELLO PER L'EDILIZIA (specificare nella causale il protocollo della pratica);*
- con bonifico bancario – codice IBAN IT 77 C 02008 01152 000103372817- Codice Bic Swift: UNCRITMIZ43 - intestato a Comune di Torino, Sportello per l'Edilizia – Ufficio Cassa, specificando la causale del versamento (ad esempio: contributo di costruzione, monetizzazione, etc...) e il numero di protocollo edilizio della pratica. Si invita, in particolare, a non riportare alcun riferimento a provvedimenti legislativi che danno diritto a detrazioni fiscali onde evitare ritenute d'acconto su pagamenti effettuati. Si informa che i pagamenti effettuati tramite bonifico bancario dovranno risultare accreditati presso la Tesoreria Comunale entro il termine di scadenza fissato, indipendentemente dalla data di valuta. Si invita, pertanto, a considerare i tempi tecnici di esecuzione del bonifico bancario.*

Si avverte che, in mancanza di pagamento nei termini sopra indicati, verranno avviate le procedure di legge per la riscossione coattiva delle somme dovute.

Verificato il pagamento della sanzione la pratica verrà archiviata senza ulteriore comunicazione.”

Le pratiche, sia digitali sia cartacee, dovranno successivamente essere trasmesse all'ufficio amministrativo Attività Edilizie Asseverate per la verifica dei pagamenti o, in mancanza, per l'avvio della procedura di riscossione coattiva dell'importo dovuto. I controlli a campione dovranno essere effettuati con le consuete modalità dai tecnici del Servizio Vigilanza Edilizia.

Qualora dall'esame preliminare dei progetti risultino aspetti di non conformità alla normativa urbanistico-edilizia la pratica verrà trasmessa al Servizio Vigilanza Edilizia per i provvedimenti di competenza, previa comunicazione agli interessati in tal senso.

4. Le pratiche di sanatoria ai sensi dell'art. 37 co. 4 del D.P.R. 380/2001 presentate prima del 13 settembre 2014 per interventi ora oggetto di C.I.L. dovranno essere definite con il rilascio di presa d'atto, considerato che l'accertamento di conformità disciplinato dal suindicato disposto normativo prevede che l'intervento *“risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda”*, limitando, pertanto, le attività di verifica della conformità alla normativa vigente all'atto della domanda. Per queste pratiche la sanzione dovrà essere determinata con le consuete modalità.



CITTA' DI TORINO

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il Decreto “Sblocca Italia” ha introdotto, altresì, variazioni all’art. 17 co. 4 del D.P.R. 380/2001, prevedendo il versamento del contributo di costruzione commisurato all’incidenza delle sole opere di urbanizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria, oggetto di C.I.L., di cui all’art. 6 co. 2 lett. a).

Considerato che la norma in questione parrebbe connessa alle modifiche introdotte all’art. 3 co. 1 lett. b), elencante tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche *“quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso”*, e che, pertanto, l’obbligo di corresponsione degli oneri sembrerebbe trovare applicazione esclusivamente nei casi di aumento del carico urbanistico derivante dai precitati interventi - eventualità, peraltro, non prevista ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale -, si ritiene opportuno attendere la legge di conversione per valutare l’eventuale applicazione del suindicato disposto normativo.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

E’ stato anche modificato l’art. 10 co. 1 lett. c) del Testo Unico Edilizia. Sono ora subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che *“portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.”*

In sostanza, ove l’intervento di ristrutturazione edilizia proposto apporti variazioni alla volumetria, - intesa come parametro rappresentativo della “utilizzazione edificatoria” che, ai sensi dell’art. 2 p.to 35 delle N.U.E.A. del P.R.G., è espressa in S.L.P. – o variazioni dei prospetti, potrà essere utilizzata la procedura della D.I.A. in luogo del permesso di costruire.

I restanti casi di ristrutturazione edilizia non rientranti nella precitata norma potranno essere attuati previa presentazione di S.C.I.A. o di permesso di costruire in alternativa a S.C.I.A. e, quindi, senza corresponsione del contributo di costruzione.

PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il comma 7 dell’art. 20, disciplinante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, non prevede più il raddoppio dei termini dell’istruttoria per i comuni con più di 100.000 abitanti, mantenendolo *“nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.”*



CITTA' DI TORINO

A tal fine devono intendersi “progetti complessi” quelli ove l’istruttoria risulti particolarmente articolata, sia nelle verifiche tecnico amministrative, sia nell’acquisizione, a cura dell’ufficio, di pareri di Enti/Servizi.

Si considerano, comunque, “*complessi*”, i progetti che prevedono la preventiva approvazione di deliberazioni, la predisposizione di convenzioni o la realizzazione di opere a scomuto.

Relativamente ai progetti presentati a partire dal 13 settembre 2014 e individuati come “particolarmente complessi” il responsabile del procedimento dovrà inviare motivata comunicazione di raddoppio dei termini procedurali ai richiedenti e, per conoscenza, ai progettisti, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell’istanza.

VARIANTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

E’ stato aggiunto all’art. 22 del Testo Unico Edilizia il nuovo comma 2-bis, al fine di ampliare il novero delle varianti a permesso di costruire per le quali occorre ora presentare S.C.I.A., che risultano disciplinate come segue.

Al comma 2:

- *“varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio, qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire”.*

Questa tipologia di varianti devono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

al nuovo comma 2-bis:

- *“varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l’acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.”*

Quest’ultima tipologia di varianti devono essere comunicate a fine lavori con attestazione del professionista. Si rammenta, ai fini della loro individuazione, che nella Regione Piemonte costituiscono variazione essenziale gli interventi rientranti tra le tipologie di cui all’art. 6 della L. R. 8 luglio 1999, n. 19.

Le relative opere sono soggette all’adeguamento del contributo di costruzione determinato all’atto del rilascio del permesso di costruire, in caso di variazione della superficie lorda di pavimento e/o di incremento di volumetria o superficie utile (abitabile o non residenziale), utilizzando, dal solo punto di vista della gestione informatica della pratica, le stesse modalità in uso per le DIA.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO

Il D.L. 133/2014 ha introdotto nel Testo Unico Edilizia il nuovo art. 23-ter che disciplina, per le Regioni che non hanno legiferato in materia, il “mutamento d’uso urbanisticamente rilevante” .

Nella Regione Piemonte continua ad applicarsi, in materia, l’art. 8 della L.R. 19/1999.



CITTA' DI TORINO

AGIBILITA'

E' stato espunto dal co. 5-ter dell'art. 25, rubricato "Procedimento di rilascio del certificato d'agibilità", il riferimento alla competenza delle Regioni a disciplinare con proprie leggi le modalità per l'attuazione delle disposizioni inerenti il nuovo istituto delle attestazioni di agibilità presentate dai privati in alternativa alla richiesta di rilascio da parte dei Comuni dei certificati di agibilità.

Rimangono demandate alla competenza regionale le modalità per l'effettuazione dei controlli.

La prassi applicativa degli uffici dell'Edilizia Privata risulta, pertanto, già conforme alla modifica intervenuta con decreto.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

L'art. 25 co. 3 del D.L. 133/2014 ha modificato l'art. 146 co. 9 del D. Lgs. 42/2004 eliminando il ricorso alla conferenza dei servizi nel procedimento di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, abolito dal D.L. 84/2014 e poi reintrodotta con la legge di conversione.

Decorsi, pertanto, inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici senza che questa abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione comunale provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

Resta invariato il procedimento in caso di autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui al D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139.

ASPETTI GENERALI

Le precedenti disposizioni fornite tramite deliberazioni di Giunta Comunale o ordini di servizio, in attesa di specifici aggiornamenti successivi alla conversione in legge del decreto, sono da applicarsi per le parti non in contrasto con quanto sopra disposto.

Torino, 21 ottobre 2014

F.to IL DIRIGENTE
SERVIZIO PERMESSI DI COSTRUIRE
Arch. Claudio Demetri

F.to IL DIRIGENTE
SERVIZIO VIGILANZA EDILIZIA
E AGIBILITA'
Arch. Tiziana Scavino

F.to IL DIRIGENTE
AREA EDILIZIA PRIVATA
Arch. Mauro Cortese

(l'originale cartaceo è archiviato presso il Servizio emittente)