

# EDILIZIA PRIVATA - CITTÀ DI TORINO

## DOMANDE FREQUENTI - F.A.Q.

### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - VARIAZIONI ESSENZIALI - DIFFORMITÀ EDILIZIE

#### 1. Si può sanare una veranda realizzata senza titolo edilizio?

La procedura prevista per sanare una veranda in immobili non soggetti a vincolo ai sensi del Dl.gs 42/04 è una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01, a condizione che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda.

Trova applicazione l'art. 36 bis comma 5 lettera b del T.U.E. nel caso in cui sia verificata la doppia conformità alla disciplina urbanistica e edilizia sia al momento della realizzazione sia al momento in cui si presenta l'istanza.

Non risultano sanabili, ai sensi dell'articolo 167 del Dl.gs 42/04, le verande realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

#### 2. Quanti giorni si devono aspettare per ottenere un permesso di costruire in sanatoria per parziali difformità?

Ai sensi dell'Art. 36 bis comma 6 del TUE, sulla richiesta di permesso in sanatoria la/il dirigente o la/il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta, fermo restando il pagamento dell'importo dovuto a titolo di sanzione amministrativa.

### ACCESSO ATTI E INFORMAZIONI

#### 1. Accesso agli atti e consultazione documentazione edilizia

Il diritto di accesso agli atti è riconosciuto a chiunque abbia un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai fascicoli edilizi, per i quali è richiesto l'accesso.

Attraverso il servizio telematico EdificaTO è possibile ricercare i dati essenziali dei fascicoli di edilizia privata.

L'accesso alla consultazione è proceduralmente diversificato tra:

- a. fascicoli edilizi relativi a procedimenti conclusi;
- b. fascicoli edilizi attinenti a procedimenti in corso di istruttoria.

Qualora l'accesso agli atti (art. 22 Legge 241-1990) si riferisca a fascicoli di procedimenti conclusi, finalizzati all'ottenimento di un provvedimento amministrativo autorizzativo ad eseguire opere edilizie (PERMESSO DI COSTRUIRE, AGIBILITÀ) o a comunicazioni asseverate di esecuzione di opere edilizie (C.I.L., D.I.A., S.C.I.A., S.C.A.), l'interessato potrà dal sistema EdificaTO prenotare le consultazioni dei fascicoli disponibili in formato cartaceo e visualizzare i contenuti dei fascicoli e/o i provvedimenti autorizzativi disponibili in formato elettronico (maggiori informazioni sulle modalità di fruizione del Sistema EdificaTO sono disponibili alla pagina raggiungibile dal seguente collegamento web <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/sportelloweb/index.shtml>).

Qualora l'accesso agli atti (art. 22 Legge 241-1990) si riferisca a fascicoli edilizi attinenti a procedimenti in corso di istruttoria o di vigilanza edilizia occorre procedere ad apposita domanda

formale di accesso agli atti:

[http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/ricieste/accesso\\_formale\\_atti.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/ricieste/accesso_formale_atti.shtml)

## 2. Servizi di informazione

Le informazioni di carattere generale possono essere reperite consultando le pagine web dell'Edilizia Privata sul portale della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/>). Per informazioni più specifiche, che necessitano di puntuali verifiche tecniche, è possibile prenotare un appuntamento agli appositi servizi. Per maggiori informazioni consultare la pagina informativa disponibile al seguente collegamento:

<http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/informazioni/AEP.shtml>

Non risulta possibile, pertanto, fornire informazioni di dettaglio ai singoli utenti attraverso altri canali di comunicazione (es. telefono, posta elettronica, PEC ecc.).

### **CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Si possono realizzare opere in un'U.I. < 700 mc in cui è appena avvenuto un cambio di destinazione d'uso in assenza di interventi?

Come previsto dal R.E. del Comune di Torino, Art. 45.1.a, allo scopo di evitare che più interventi edilizi ripetuti sullo stesso immobile producano un intervento, complessivamente, non consentito dagli strumenti urbanistici, le verifiche urbanistiche, edilizie e regolamentari inerenti ai titoli e le variazioni di destinazione d'uso con o senza opere, dovranno essere effettuate tenendo in considerazione quanto legittimamente realizzato nei tre anni precedenti.

### **CONDONI EDILIZI**

1. Definizione condono edilizio - come fare/quanto costa

In caso di pratiche di condono non definite o sospese è necessario richiedere la definizione seguendo le indicazioni disponibili nella pagina web

[http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/ricieste/Def\\_Cond\\_Edi.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/ricieste/Def_Cond_Edi.shtml) .

### **DETRAZIONI FISCALI**

1. Informazioni in merito alle Detrazioni fiscali per interventi edilizi

Le informazioni inerenti a Bonus, Superbonus, sgravi fiscali e simili sono di competenza dell'Agenzia delle Entrate.

Il coinvolgimento del Comune di Torino concerne solamente il rilascio di informazioni relative alla tipologia di pratica da presentare e alle connesse modalità.

Per tutti i lavori di Opere Libere non è necessaria la presentazione di una pratica, ma se espressamente richiesto dall'Agenzia delle Entrate è possibile presentare ugualmente una comunicazione, unicamente utilizzando l'apposito modulo, disponibile sul portale Mude Piemonte, accessibile dal seguente collegamento: <http://www.mude.piemonte.it/site/accesso-al-servizio-2> , contestualmente al pagamento dei diritti di segreteria attraverso il sistema PagoPA di PiemontePay.

## **PARZIALI E TOTALI DIFFORMITA' – VARIAZIONI ESSENZIALI**

### **1. Differenza tra totale e parziale difformità**

Si intende parziale difformità (articolo 34 e 37 del TUE) una difformità compresa tra i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis) e/o i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale).

Si intende totale difformità (articolo 34 e 37 del TUE) la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

## **SOPPALCHI**

### **1. Si può trasformare un soppalco ad uso deposito in uno abitabile?**

Sì, considerando che i soppalchi abitabili, a differenza di quelli ad uso deposito, costituiscono SLP (Superficie Lorda di Pavimento) e sono realizzabili mediante la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire (SCIA in alternativa a P.d.C.) ai sensi dell'Art. 23 comma 1 lett. a) del DPR 380/2001.

È comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 77.1 commi 6-7-8-9-11 e Appendice 1 articolo S del vigente Regolamento Edilizio, il cui testo è disponibile dal seguente collegamento:

<http://www.comune.torino.it/regolamenti/381/381.htm>

## **STATO LEGITTIMO IMMOBILI**

### **1. Cos'è lo stato legittimo?**

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e o da quello rilasciato e assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (Art. 9 bis comma 1 bis del TUE).

## **TITOLI EDILIZI**

### **1. Come presentare le istanze**

Tutte le istanze di carattere edilizio si svolgono con procedure telematiche, attraverso il portale Mude Piemonte, seguendo le relative istruzioni.

### **2. Opere libere che non necessitano di pratiche edilizie**

L'elenco delle opere che possono essere eseguite senza la presentazione di una pratica edilizia, purché conformi con quanto eventualmente previsto nel Regolamento Edilizio, è consultabile al seguente collegamento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/04/07/18A02406/sg>

3. Quale pratica è necessario presentare per la sostituzione di infissi e serramenti?

La sostituzione degli infissi e la posa di inferriate rientrano nelle Opere di Edilizia Libera, ai sensi del punto 6 del Glossario Attività Edilizia Libera e quindi non è prevista l'acquisizione di un titolo abilitativo.

4. Quale pratica si deve presentare per la tinteggiatura di un edificio?

Ai sensi del punto 2 del Glossario Attività Edilizia Libera, si tratta di attività di edilizia libera, e quindi non è prevista l'acquisizione di un titolo abilitativo per il rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di intonaco.

Occorre preventivamente verificare, ai sensi dell'art. 109 del regolamento edilizio, se l'intervento è soggetto al Piano del colore, come da Regolamento n. 239, il cui testo è disponibile dal seguente collegamento <http://www.comune.torino.it/regolamenti/239/239.htm>

5. Quale pratica si deve presentare per l'installazione di rivestimento a cappotto?

Essendo un intervento di manutenzione straordinaria che riguarda il prospetto dovrà essere presentata una SCIA ai sensi dell'Art. 22 comma 1 lett. a) del TUE.

6. Quale pratica si deve presentare per l'installazione di una veranda?

La posa in essere di una nuova veranda è subordinata alla presenza del "Progetto Tipo di veranda condominiale" che deve riguardare l'intero fabbricato. L'istanza di tale pratica, se non già in essere, deve essere presentata a seguito di approvazione dell'assemblea condominiale o nulla osta dell'amministratore, e redatta da un professionista abilitato. Solo successivamente, i proprietari delle singole unità immobiliari potranno presentare - sempre avvalendosi di un professionista abilitato - i rispettivi progetti per la posa delle verande, che ovviamente devono rispettare i dettami del Progetto Tipo. Le procedure sopra esposte comportano il pagamento dei diritti di Segreteria e, per la posa della veranda, i relativi oneri di costruzione.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla consultazione della specifica Scheda Tecnica il cui testo è disponibile dal seguente collegamento <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/schede-tecniche/sta/VERANDE.pdf>

## **VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)**

1. Si può installare una vetrata panoramica amovibile a chiusura di una tettoia?

No, in quanto, ai sensi dell'Art. 6 del TUE, gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, possono essere eseguiti in corrispondenza dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.