

FAQ

- 1. Migliorare efficienza energetica appartamento con isolante nei box sottostanti**
- 2. Parere co.qu.e. E genio civile**
- 3. Frazionamento unita' immobiliare**
- 4. Tempistica s.c.i.a. (segnalazione certificata inizio attività)**
- 5. Ponteggio e costi sicurezza**
- 6. Richiesta titolo abilitativo in sanatoria**
- 7. Tempistica titoli abilitativi in sanatoria**
- 8. Tempistica nel caso di contestazione di abusivo edilizio**
- 9. Difformita' totale dal titolo edilizio**
- 10. Limite di conformita' al titolo edilizio**
- 11. Costo di costruzione in sanatoria?**
- 12. Abusivismo**
- 13. Ingiunzione**
- 14. Blocco della demolizione**
- 15. Inadempienza dell'amministrazione alla demolizione o all'acquisizione dell'area**
- 16. Variazioni essenziali al progetto approvato**
- 17. Variazioni non essenziali al progetto approvato**
- 18. Abusivismo con vincoli paesaggistici**
- 19. Titolo abilitativo scaduto**
- 20. Iter in caso di accertata assenza o difformita' totale**
- 21. Casi in cui interviene direttamente la regione anziche' il comune**
- 22. Sanzioni penali**

1. MIGLIORARE EFFICIENZA ENERGETICA DI UN APPARTAMENTO CON ISOLANTE NEI BOX SOTTOSTANTI

Dovendo provvedere a far installare un isolamento a cappotto sul soffitto di una zona comune di un box condominiale al fine di isolare termicamente il sovrastante appartamento, Le chiedo se oltre al nulla osta condominiale si devono espletare altre formalità o se invece può essere inteso come attività edilizia libera, quindi nessun iter.

Risposta

Ai sensi del D.P.R. 380/2001

sono classificati dall'art. 3, comma 1, lett. a) come **Manutenzione Ordinaria**:

- a) "interventi di **Manutenzione Ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessaria ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

sono classificati dall'art. 6, comma 1, lett. a) come **Attività Edilizia Libera**:

- a) gli interventi di **Manutenzione Ordinaria**;

quindi secondo la normativa appena citata l'intervento rientra in Manutenzione Ordinaria se si tratta di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, non è specificata la realizzazione di nuove tipologie di finiture, che ricade dunque in Manutenzione straordinaria.

Poiché, come accennato al seminario del 28.03.2013, le regioni hanno la facoltà di ampliare o ridurre gli interventi rientranti in Attività Edilizia Libera e gli interventi per i quali sia prevista C.I.L., C.I.L.A. o S.C.I.A., analizzando la normativa regionale e comunale, si evince che:

coerentemente con il D.P.R. 380/2001 e ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. di Roma:

- è considerata **Manutenzione ordinaria** la rimozione e ricostruzione di rivestimenti e intonaci interni e loro coloritura intervento rientrante in A.E.L. per il quale non è previsto il titolo abilitativo. In via cautelativa valterei con il Tecnico del Municipio di riferimento se questo caso viene classificato come C.I.L. o C.I.L.A. in quanto non esplicitamente richiamato dalla normativa e suggerisco di inviare comunque una C.I.L.
- ricade invece in **Manutenzione Straordinaria** la realizzazione di controsoffitti intervento per il quale è necessaria la S.C.I.A.

Se si tratta di **box auto**, oltre al Nulla Osta condominiale, andrà valutata la coerenza delle specifiche tecniche del materiale utilizzato con la normativa antincendio.

2. PARERE Co.Qu.E. e Genio Civile

Quali sono i tempi per il rilascio del parere Co.Qu.E.?

Si può inoltrare la pratica per il Genio Civile prima del Parere Co.Qu.E.?

Risposta

I domanda:

1. Chi deve inoltrare la richiesta

Il soggetto attuatore di interventi edilizi di categoria RE, DR, AMP, NE, per i quali intende presentare Denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi della Legge n. 106/2011, su beni ricadenti nel Sistema Insediativo della Città storica, NON individuati nella Carta per la Qualità, NON rientranti tra i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi di legge e NON ricadenti all'interno delle mura aureliane.

2. Dove

Presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

3. Ritiro del parere

Il parere consultivo del Comitato, ove espresso nel termine dei 45 giorni dalla richiesta, ovvero la dichiarazione di NON AVVENUTA ESPRESSIONE DEL PARERE nei termini previsti, dovrà essere necessariamente ritirata personalmente dal richiedente o da persona munita di delega e fotocopia del documento del delegante, nonché del proprio documento di identità personale.

Il domanda:

Per correttezza della pratica dovrebbe presentare prima il parere Co.Qu.E. e dopo le pratiche al Genio Civile. Consideri che se il parere fosse negativo non potrebbe realizzare le opere oggetto dello stesso o potrebbe essere costretto ad attuare delle modifiche e quindi il lavoro fatto per il Genio Civile sarebbe solo tempo sprecato.

Se il problema è relativo ad una questione di tempistica, Le consiglio di inoltrare la pratica al Genio Civile solo per le opere NON soggette al parere Co.Qu.E., che potrebbe già iniziare a seguito della presentazione della pratica al Municipio. La pratica per il Municipio può essere accompagnata con una relazione in cui si riserva di effettuare le opere oggetto del parere Co.Qu.E. solo a seguito dell'ottenimento del parere favorevole.

Una volta ottenuto il parere potrà presentare al Genio Civile la pratica relativa alle opere oggetto del parere Co.Qu.E. e integrare la pratica presentata al Municipio.

Tutte le informazioni sul Co.Qu.E. può trovarLe sul sito del Comune di Roma nella sezione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica al seguente link:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/dipartimento-coque.html>

3. Frazionamento Unità Immobiliare

Nel frazionamento cambia anche il classamento dell'unità abitativa originale?
In questo caso è necessario chiedere l'agibilità?

Risposta

I domanda:

Se per classamento intende solo la classe dell'immobile, la classe non cambia.

Secondo quanto previsto dal Regio Decreto del 1939 relativo al Catasto, per classamento di un'immobile si intende la serie di operazioni che portano alla determinazione della Rendita Catastale.

Variando il numero dei vani e quindi la consistenza dell'unità immobiliare varia anche la rendita.

Persiste dunque l'obbligo di denuncia di variazione catastale.

II domanda:

Si è necessario presentare aggiornamento dell'agibilità.

4. TEMPISTICA S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)

Con la S.C.I.A. si possono iniziare i lavori subito, ma ci sono 60 gg per i silenzio-assenso?

Risposta

La domanda è molto interessante perché è centrata ad un problema rilevante. E' importante non confondere il silenzio-assenso con i tempi a disposizione dell'amministrazione per interrompere i lavori. Le riporto di seguito i commi 2, 3 e 4 dell'art 19 della Legge 241/1990 (come sostituito dal comma 4-bis dell'art. 49 della L. 122/2010) in modo da chiarire l'equivoco.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di **60 gg (30 per SCIA relativa ad attività edilizia)** dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato all'amministrazione, in ogni caso non inferiore a **30 gg**. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 (i **60 gg**), all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Quindi in definitiva non sussiste il silenzio-assenso. La responsabilità della conformità urbanistico-edilizia è demandata al Tecnico incaricato, **60 gg** sono i tempi a disposizione dell'Amministrazione per intervenire e bloccare i lavori nel caso in cui fosse necessario.

5. PONTEGGIO E COSTI SICUREZZA

I costi per il ponteggio rientrano nei costi per la sicurezza?

Risposta

Il D.Lgs. 81/2008 nell'allegato XV - Contenuti minimi dei piani di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, al punto 4.1.1 riporta:

4.1.1. Ove é prevista la redazione del PSC, ai sensi del presente decreto, nei costi della sicurezza vanno stimati, per tutta la durata delle lavorazioni previste nel cantiere, i costi:

- a) **degli apprestamenti previsti nel PSC;**
- b) delle misure preventive e protettive e dei dispositivi di protezione individuale eventualmente previsti nel PSC per lavorazioni interferenti;
- c) degli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche, degli impianti antincendio, degli impianti di evacuazione fumi;
- d) dei mezzi e servizi di protezione collettiva;
- e) delle procedure contenute nel PSC e previste per specifici motivi di sicurezza;
- f) degli eventuali interventi finalizzati alla sicurezza e richiesti per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti;
- g) delle misure di coordinamento relative all'uso comune di apprestamenti, attrezzature, infrastrutture, mezzi e servizi di protezione collettiva.

Al punto 4.1.6 si legge:

4.1.6. Il Direttore dei Lavori liquida l'importo relativo ai costi della sicurezza previsti in base allo stato di avanzamento lavori, previa approvazione da parte del Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori quando previsto.

L'allegato XV.1 – Elenco indicativo e non esauriente degli elementi essenziali utili alla definizione dei contenuti del PSC, riporta:

1. Gli apprestamenti comprendono:

ponteggi; trabattelli; ponti su cavalletti; impalcati; parapetti; andatoie; passerelle; armature delle pareti degli scavi; gabinetti; locali per lavarsi; spogliatoi; refettori; locali di ricovero e di riposo; dormitori; camere di medicazione; infermerie; recinzioni di cantiere.

Per concludere, il costo relativo ai ponteggi deve rientrare interamente nei costi per la sicurezza, soprattutto se si tratta di ponteggi che hanno una particolare problematica da risolvere come nel caso in esame.

6. RICHIESTA TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA

Quando è possibile ottenere il titolo abilitativo (Permesso di costruire, DIA, SCIA e simili) in sanatoria?

Risposta

In ogni caso è possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria solo ed esclusivamente se l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente:

- a) Sia al momento dell'esecuzione dell'abuso;
- b) Sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria.

7. TEMPISTICA TITOLI ABILITATIVI IN SANATORIA

Quale è la tempistica per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria?

Risposta

La richiesta di titolo abilitativo in sanatoria può essere presentata spontaneamente sia in corso d'opera che ad opera realizzata. Nel caso in cui venga presentata in corso d'opera è possibile ottenere una riduzione della sanzione. Nel caso di PdC il comune si esprime entro 60 giorni dalla presentazione della domanda decorsi i quali si intende rifiutata.

Relativamente agli altri titoli abilitativi vale la tempistica prevista dalla normativa per ognuno di essi.

8. TEMPISTICA NEL CASO DI CONTESTAZIONE DI ABUSIVO EDILIZIO

Ricevuto l'accertamento dell'abuso da parte del tecnico comunale, quanto tempo ho per presentare richiesta di titolo abilitativo in sanatoria?

Risposta

La domanda va presentata entro i termini assegnati dal responsabile dell'amministrazione per la rimozione dell'abuso e comunque prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative.

9. DIFFORMITA' TOTALE DAL TITOLO EDILIZIO

Quali interventi sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo?

Risposta

Gli interventi in totale difformità dal PdC o Dia in alternativa al PdC sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione rispetto a quello oggetto del titolo abilitativo, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

10. LIMITE DI CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO

C'è un margine entro cui, quanto costruito, anche se non corrisponde al Permesso di Costruire, viene considerato conforme al titolo abilitativo?

Risposta

Non si ha difformità qualora le violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non superano il 2% per singola unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato dal titolo abilitativo.

coperta non superano il 2% per singola unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato dal titolo abilitativo.

11. COSTO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA

Nel caso di Permesso di costruire in sanatoria va comunque pagato il costo di costruzione?

Risposta

Va pagato in misura doppia a titolo di oblazione e in caso di gratuità a norma di legge in misura pari a quanto previsto dall'art.16 del D.P.R. 380/2001.

12. ACCERTAMENTO DI ABUSIVISMO

Chi accerta l'abusivismo?

Risposta

Il dirigente dell'ufficio comunale accerta l'assenza di titolo abilitativo o la parziale/totale difformità al titolo abilitativo e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione dell'opera.

13. INGIUNZIONE DI ABUSIVISMO

Che cosa succede al seguito dell'ingiunzione?

Risposta

Se entro 90 giorni non si provvede al ripristino dello stato dei luoghi, il bene e l'area di sedime vengono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune il quale provvede alla demolizione a spese dei responsabili dell'abuso.

14. DEMOLIZIONE A SEGUITO ABUSIVISMO

C'è qualche possibilità di bloccare una demolizione?

Risposta

L'unico strumento che possa bloccare una demolizione e rendere inefficace l'ordinanza con la quale è stata attivata è una delibera consiliare che accerti i prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali. In particolare: Nel caso di vincolo di inedificabilità imposto con leggi statali, ecc. il bene viene acquisito al patrimonio dell'Amministrazione cui compete la vigilanza del vincolo.

15. INADEMPIENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ALLA DEMOLIZIONE O ALL'ACQUISIZIONE DELL'AREA

Cosa succede se il comune non provvede all'acquisizione dell'area e alla demolizione?

Risposta

In caso di inadempienza dell'Amministrazione oltre 15 giorni dalla contestazione dell'inosservanza il competente organo regionale adotta provvedimenti nei successivi 30 giorni e attraverso comunicazione all'autorità giudiziaria si passa all'azione penale. A questo punto, il Giudice con sentenza di condanna ordina la demolizione qualora non fosse stata già eseguita.

Per i cantieri in corso di esecuzione la tempistica è diversa: al momento della contestazione vengono sospesi i lavori, entro 45 giorni dalla sospensione l'Amministrazione adotta i provvedimenti definitivi e nei successivi 15 giorni si procede al sequestro del cantiere.

16. VARIAZIONI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO

Quali sono le variazioni definite essenziali?

Risposta

Le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio;
- c) modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio autorizzato;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Qualora in corso d'opera, è possibile ottenere una riduzione della sanzione. Nel caso di PdC il comune si esprime entro 60 giorni dalla presentazione della domanda decorsi i quali si intende rifiutata.

17. VARIAZIONI NON ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO

Quali sono le variazioni definite "non essenziali"?

Risposta

Esclusivamente quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

18. ABUSIVISMO CON VINCOLI PAESAGGISTICI E SIMILI

Vale la stessa classificazione (totale difformità o variazioni essenziali/non essenziali) in caso di vincoli paesaggistici e simili?

Risposta

- Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e simili, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 (Sanzioni penali) del D.P.R. 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

19. OPERE CON TITOLO ABILITATIVO SCADUTO

Nel caso in cui il titolo abilitativo sia scaduto e vengano comunque realizzate le opere, si considera a tutti gli effetti abusivismo?

Risposta

Sì, nel caso in cui il titolo abilitativo sia scaduto e un accertamento in cantiere venga a constatare che sono in esecuzione delle opere, il cantiere viene sospeso in quanto si verifica assenza di titolo abilitativo. La normativa riporta che allo scadere del titolo abilitativo senza che sia stata ottenuta una proroga, le opere legittime sono quelle realizzate in corso di validità del titolo, per le restanti opere è necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

20. ITER IN CASO DI ACCERTATA ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO O DIFFORMITA' TOTALE

Qual è l'iter in caso di accertata assenza del titolo abilitativo o totale difformità?

Risposta

Nel caso di assenza o totale difformità gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rimossi ovvero demoliti e gli immobili resi conformi agli strumenti urbanistici entro il termine stabilito dall'ordinanza del responsabile dell'ufficio comunale, decorso il quale il comune provvede a spese dei responsabili dell'abuso. Vedi anche FAQ precedenti.

21. CASI IN CUI INTERVIENE DIRETTAMENTE LA REGIONE ANZICHÈ IL COMUNE

Quali sono i casi in cui interviene direttamente la regione anziché il comune?

Risposta

La Regione interviene solo nel caso in cui il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti e può disporre la sospensione dei lavori nel caso di cantieri (durata massima 3 mesi) o la demolizione delle opere abusive. Comunque il provvedimento di demolizione deve essere adottato entro 5 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

Il provvedimento viene comunicato al titolare del permesso o in mancanza dello stesso a: Committente, Costruttore, Direttore dei Lavori e Comune.

Il provvedimento dispone il termine e le modalità entro cui il responsabile dell'abuso può rendere l'intervento conforme senza incorrere nelle sanzioni penali. Scaduto il termine la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

NOTA: Tutto quanto sopra riportato è valido per PdC e DIA in alternativa al PdC.

22. SANZIONI PENALI

Quali sono le sanzioni penali in cui si incorre nei casi di abusivismo?

Risposta

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 10.329 € per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal PdC o Dia in alternativa al PdC;
- b) l'arresto fino a 2 anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 € nei casi di totale difformità o assenza del PdC o DIA in alternativa al PdC o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a 2 anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 € nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del PdC o DIA in alternativa al PdC.

La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite che sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune.