

Relazione di regolarità edilizia: una nuova prassi virtuosa

Torino, 22 GIUGNO 2023



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI
LAUREATI di TORINO e PROVINCIA



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI
TORINO

ordine _

architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



hit
ett
ura _
Arc

Fondazione per l'architettura / Torino

Relazione di regolarità edilizia: una nuova prassi virtuosa

22 giugno 2023

«Linee guida per la redazione del preventivo –
check list»

Maurizio Savio

Presidente Commissione Parcelle



ordine _

architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



hit
ett
ura _

Fondazione per l'architettura / Torino

“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Le tariffe professionali

LAVORI PRIVATI

Con il **D.L. 4 LUGLIO 2006, N. 223 CONVERTITO IN LEGGE IL 4 AGOSTO 2006, N. 248** ovvero “Misure urgenti per lo sviluppo, la crescita e la promozione della concorrenza e della competitività, per la tutela dei consumatori e per la liberalizzazione di settori produttivi”. (Decreto Bersani)

VIENE ABROGATA L'INDEROGABILITÀ DEI MINIMI TARIFFARI



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Per la LEGGE 24 MARZO 2012, N. 27 E S.M.I. (Decreto Monti 2012) ovvero “Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture”

Occorre fare riferimento all’art. 9 comma 1 e comma 4

- Sono abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico.
- Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall’ordinamento, al momento del conferimento dell’incarico professionale.
- Il professionista deve rendere noto obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, al cliente il grado di complessità dell’incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell’incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell’esercizio dell’attività professionale.
- In ogni caso la misura del compenso è previamente resa nota al cliente obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima, deve essere adeguata all’importanza dell’opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Con la **Legge del 04 agosto 2017, n. 124** ovvero “Disposizioni finalizzate a rimuovere ostacoli regolatori all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori, anche in applicazione dei principi del diritto dell'Unione europea in materia di libera circolazione, concorrenza e apertura dei mercati, nonché delle politiche europee in materia di concorrenza”

- Si stabilisce la misura del compenso preventivamente comunicata al cliente in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima;
- L'adeguata importanza dell'opera pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.
- L'indicazione e la comunicazione al cliente/committente dei titoli posseduti (laurea, abilitazione, numero d'iscrizione e le eventuali specializzazioni), al fine di assicurare la trasparenza delle informazioni.
- L'obbligatorietà di rendere noto al cliente/committente il grado di complessità dell'incarico, gli oneri prevedibili dall'incarico stesso fino al termine delle prestazioni e riportando i dati della polizza assicurativa sulla responsabilità professionale.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Il preventivo

Il preventivo deve contenere tutte le informazioni previste dalla legge e le informazioni utili per la definizione dell'incarico, fornendo al Committente le indicazioni allo svolgimento dell'incarico ovvero:

- Oggetto dell'incarico e l'ubicazione dell'intervento e grado di complessità dell'incarico.
- Indicazione del valore d'opera dell'intervento, desunto, o da informazioni del committente, o da computazioni del professionista.
- Elenco dettagliato e splittato delle prestazioni professionali con il relativo costo.
- Durata presunta dell'intervento, mediando tra le indicazioni del committente e del professionista in coerenza con la tipologia di intervento.
- Precisazione sulla non responsabilità del professionista in merito a possibili ritardi dovuti a tempistiche sul rilascio di provvedimenti da parte di Enti pubblici o privati, non dipendenti dal professionista.
- Precisazione se vi siano prestazioni professionali necessarie da parte di altre figure professionali, con opportuna specifica se queste siano o no comprese in preventivo.
- Indicazione di eventuali esclusioni dal preventivo.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

- Indicazione della mancata responsabilità del professionista in merito a cause quali ad esempio la non perfetta esecuzione delle opere, l'utilizzo di materiali difettosi e/o scadenti, il mancato rispetto delle tempistiche concordate nel cronoprogramma da parte dell'assuntore dei lavori ecc.
- Indicazione in merito a eventuali oneri presumibili dalla data dell'incarico sino al compimento delle opere.
- Precisazione sul conglobamento delle spese accessorie e dei rimborsi spese quali anticipazioni a nome e per conto del cliente (esclusa ex art.15) oltre a eventuali diritti di segreteria, tasse ed oneri fiscali vari se previsti.
- Caratteristiche della Polizza di Responsabilità Civile professionale (n°, massimale, scadenza).
- Titoli professionali ed eventuali specializzazioni, utili al compimento dell'incarico.
- Datazione e controfirma del cliente.
- In caso di mancata controfirma, è fondamentale la ricevuta di avvenuta trasmissione dello stesso che si consiglia venga eseguita tramite pec-mail o raccomandata A.R.
- Il documento può fare parte integrante di un contratto d'incarico ed in assenza di questo, il preventivo assume forma contrattuale tra le parti.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Il Contratto

IN ESTREMA SINTESI OCCORRE FARE RIFERIMENTO AL TESTO DEL CODICE DEONTOLOGICO REDATTO DAL C.N.A. PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI IN VIGORE DAL 30 APRILE 2021.

Art. 23 Comma 1 (Incarico professionale)

L’incarico professionale si configura come contratto di prestazione d’opera intellettuale, ai sensi dell’Art. 2222 e seguenti del Codice Civile;

Art. 24 (Contratti e Compensi)

1. È fatto obbligo da parte del Professionista la stipula del contratto completo di preventivo del costo delle opere e degli oneri professionali da sottoscrivere dalle parti.
2. Il Professionista determina per iscritto nel contratto il compenso professionale, secondo criteri da specificare nel contratto, nel rispetto dell’Art. 2233 Codice Civile, e di ogni altra norma necessaria per lo svolgimento delle predette prestazioni professionali (L. 27/2012 e s.m.i.).
3. Il Professionista ha l’obbligo di definire nel contratto, preventivamente ed esplicitamente con il Committente i criteri di calcolo per il compenso per la propria prestazione, rendendo noto al Committente il grado di complessità dell’incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell’incarico; deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per eventuali danni provocati nell’esercizio dell’attività professionale. In ogni caso la misura del compenso, previamente resa nota al committente in forma scritta, deve essere adeguata all’importanza dell’opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese oneri e contributi. Il Committente dovrà inoltre essere edotto dal Professionista dell’esistenza delle presenti norme deontologiche.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

4. Il Professionista è tenuto a comunicare al Committente per iscritto, ogni variazione del compenso dovuta a cause imprevedute ed imprevedibili tali da modificare le originarie pattuizioni dell’incarico.
5. Il Professionista potrà chiedere nel contratto la corresponsione di anticipi parametrati alle spese sostenute ed a quelle prevedibili nonché di acconti sugli onorari commisurati alla quantità e complessità della prestazione professionale oggetto dell’incarico rispetto alla misura del compenso pattuito.
6. La richiesta di compensi, di cui ai commi 1° e 3° del presente articolo, palesemente sottostimati rispetto all’attività svolta, o l’assenza di compensi, viene considerata pratica anticoncorrenziale scorretta e distorsiva dei normali equilibri di mercato e costituisce grave infrazione disciplinare.
7. Il Professionista, in caso di mancato pagamento, non può chiedere un compenso maggiore di quello già concordato, salvo che non ne abbia fatto espressa riserva.



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI
TORINO



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PREVENTIVO PER LA R.R.E. (RELAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA)

PER DEFINIRE IL COMPENSO RELATIVO ALLA REDAZIONE DELLA R.R.E., SI E' RITENUTO D'INDICARE UNA SERIE DI CRITERI CHE FOSSERO DA TRACCIA PER GIUNGERE AD UNA PROPOSTA DA SOTTOPORRE AL CLIENTE/COMMITTENTE SOTTO FORMA DI PREVENTIVO-CONTRATTO.

I criteri proposti possono essere:

- A) Dimensione unità immobiliare o più unità immobiliari RESIDENZIALE o COMMERCIALE/PRODUTTIVO;**
- B) Abitanti del Comune (come da dati ISTAT): RESIDENZIALE – COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO;**
- C) Ubicazione unità immobiliare o più u.i.: RESIDENZIALE – COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO;**
- D) Vetustà dell'unità immobiliare;**
- E) Rilievo metrico u.i. e sua restituzione grafica RESIDENZIALE – COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO;**
- F) Acquisizione altri atti presso i pubblici uffici.**



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PREVENTIVO PER LA R.R.E. (RELAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA)

A) Dimensione unità immobiliare o più unità immobiliari RESIDENZIALE:

Per il dimensionamento della superficie commerciale dell'immobile o degli immobili si fa riferimento a quanto redatto dall'Agenzia del Territorio nelle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

a) mq 0 ÷	mq 50	→	espresso in €
b) mq 51÷	mq 100	→	espresso in €
c) mq 101÷	mq 250	→	espresso in €
d) mq 251÷	mq 500	→	espresso in €
e) mq 501÷	mq 1.000	→	espresso in €
f) >mq 1.001		→	espresso in €

Ogni professionista definisce il proprio compenso in funzione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PREVENTIVO PER LA R.R.E. (RELAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA)

A) Dimensione unità immobiliare o più unità immobiliari COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO:

Per il dimensionamento della superficie commerciale dell'immobile o degli immobili si fa riferimento a quanto redatto dall'Agenzia del Territorio nelle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

a) mq 0 ÷	mq 100	→	espresso in €
b) mq 101÷	mq 500	→	espresso in €
c) mq 501÷	mq 1.000	→	espresso in €
d) mq 1.001÷	mq 2.500	→	espresso in €
e) mq 2.501÷	mq 5.000	→	espresso in €
f) >mq 5.001 ÷	mq 10.000	→	espresso in €
g) >mq 10.001		→	espresso in €

Ogni professionista definisce il proprio compenso in funzione della dimensione dell'immobile.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

B) Abitanti del Comune (come da dati ISTAT): RESIDENZIALE – COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO

1) ab. ≤ ab. 5.000	→	<i>espresso in decimali o unità</i>
2) ab. 5.001÷ ab. 10.000	→
3) ab. 10.001÷ab. 25.000	→
4) ab. 25.001÷ ab. 50.000	→
5) ab. 50.001÷ ab. 100.000	→
6) ab. 100.001÷ ab. 250.000	→
7) ab. 250.001÷ ab. 500.000	→
8) ab. 500.001÷ ab 1.000.000	→
9) ab > ab. 1.000.001	→	<i>espresso in decimali o unità</i>



I coefficienti sono lasciati alla totale discrezione del singolo professionista incaricato.

“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

C) Ubicazione unità immobiliare o più u.i.: RESIDENZIALE

- Centro abitato → *espresso in decimali o unità*
- Zona intermedia →
- Periferia →
- Frazione → *espresso in decimali o unità*

I coefficienti sono lasciati alla totale discrezione del singolo professionista incaricato.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

C) Ubicazione unità immobiliare o più u.i.: COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO:

- Centro abitato → *espresso in decimali o unità*
- Periferia → *.....*
- frazione → *espresso in decimali o unità*

I coefficienti sono lasciati alla totale discrezione del singolo professionista incaricato.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

D) Vetustà:

< anno 1942	→	<i>espresso in decimali o unità</i>
anno 1943÷1967	→
anno 1968÷1977 (L.U.R.)	→
anno 1978÷oggi	→	<i>espresso in decimali o unità</i>

I coefficienti sono lasciati alla totale discrezione del singolo professionista incaricato.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

E) Rilievo metrico u.i. e sua restituzione grafica RESIDENZIALE:

a) $\leq \div$	mq 50	→	<i>espresso in €</i>
b) mq 51	\div mq 100	→ €
c) mq 101	\div mq 250	→ €
d) mq 251	\div mq 500	→ €
e) mq 501	\div mq 1.000	→ €
f) $>$ mq 1.001		→	<i>espresso in €</i>

Ogni professionista definisce il proprio compenso in funzione della **dimensione** dell’immobile e del **tipo di rilievo**.

- Metrico
- Strumentale (laser e drone)
- Topografico



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

E) Rilievo metrico u.i. e sua restituzione grafica COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO:

a) mq 0 ÷	mq 100	→	<i>espresso in €</i>
b) mq 101÷	mq 500	→	€
c) mq 501÷	mq 1.000	→	€
d) mq 1.001÷	mq 2.500	→	€
e) mq 2.501÷	mq 5.000	→	€
f) >mq 5.001 ÷	mq 10.000	→	<i>espresso in €</i>
g) >mq 10.001		→	<i>espresso in € da concordarsi</i>

Ogni professionista definisce il proprio compenso in funzione della **dimensione** dell’immobile e del **tipo di rilievo**.

- Metrico
- Strumentale (laser e drone)
- Topografico



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

F) Acquisizione altri atti:

-sistema digitale (edificaTO per il Comune di Torino): 1÷5 atti → espresso in € > 5 atti → espresso in €

-visita diretta presso l'Archivio Edilizio comunale → €..... /visita

-visita diretta presso l'Archivio storico → €..... /visita

-visita diretta presso l'Archivio di Stato → €..... /visita

-visita diretta presso l'Archivio notarile → €..... /visita

-visita diretta presso l'Agenzia delle Entrate → €..... /visita

Ogni professionista definisce il compenso in funzione della complessità della ricerca da eseguire e dell'ubicazione del Comune ove si trova l'immobile rispetto al proprio Studio Professionale.



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

N.B.: Tutti i coefficienti scelti autonomamente dal professionista incaricato e identificati dalle lettere B, C e D, sono da considerarsi sommati tra loro e moltiplicati per l'importo indicato e stabilito alla lettera A, sommati poi agli importi delle lettere E e F. $A \times (B+C+D) + E + F = \text{€} \dots\dots\dots$

Ogni professionista stabilirà così il proprio compenso per la redazione della R.R.E. di conformità urbanistico/edilizia e catastale per ogni unità abitativa, escluse le spese di trasporto, diritti e spese documentate a piedilista come riportato nel preventivo accettato e firmato dal committente.

Qualora le eventuali pertinenze (dicasi posto auto, box auto o altro), non fossero ubicate nello stesso edificio o in adiacenza dell'unità immobiliare residenziale/produttiva, potrebbe essere applicata una maggiorazione a discrezione del professionista.

N.B. Nella definizione dei compensi come dalle indicazioni sopra riportate, non sono comprese le spese di trasporto;

Per queste si può fare riferimento ai costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI (www.aci.it)



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

Ogni iscritto potrà trovare sul proprio sito istituzionale il fac-simile del contratto preventivo/lettera di incarico da proporre al committente.

Sul sito del Consiglio Notarile di Torino è presente il Protocollo d’Intesa per la promozione e diffusione della Relazione di Regolarità Edilizia e conformità catastale (R.R.E.) stipulata tra il Consiglio Notarile di Torino, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino, l’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, l’Ordine degli Architetti della Provincia di Torino, la Federazione FIMAA di Torino e la Federazione FIAIP di Torino. E’ inoltre presente un modello che potrà essere utilizzato dagli architetti come traccia per la redazione dell’R.R.E.

Lo si potrà reperire al link:

<https://www.consigionotariletorino.it/index.php/convegni/11226-convegno-22-marzo-2023>



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

PER CONCLUDERE FASI IMPORTANTI, DA NON DIMENTICARE E SOTTOVALUTARE

- 1) Redigere il preventivo/contratto con l'indicazione di tutti i dati del professionista (compresi i dati dell'assicurazione), i dati del committente e la descrizione esatta dell'incarico che si andrà a svolgere;**
- 2) Indicare i dati dell'immobile sul quale sarà redatta la R.R.E. (ubicazione, consistenza, dati catastali ecc.);**
- 3) Splittare con chiarezza tutte le mansioni, le fasi e le tempistiche che si andranno a svolgere per stilare la R.R.E.;**
- 4) Quantificare le fasi che si susseguiranno per giungere alla redazione della R.R.E.;**
- 5) Indicare l'eventuale acconto stabilito all'accettazione del preventivo/contratto, le eventuali percentuali intermedie e il saldo alla consegna della R.R.E.;**
- 6) Trasmettere al committente via mail o meglio via pec-mail il preventivo/contratto che una volta sottoscritto e firmato dovrà essere restituito al tecnico professionista;**



“Linee guida per la redazione del preventivo (check list)”

GRAZIE E BUON LAVORO





“Relazione di regolarità edilizia” Accesso atti cemento armato

***Città metropolitana di Torino
Auditorium
22 giugno 2023***



***Ing. Maurizio Grassi - Ordine Ingegneri di Torino
Coordinatore Commissione Strutture e Sicurezza Strutturale***

Principali riferimenti normativi

- ***Decreto Ministeriale 10 gennaio 1907***
- ***Regio Decreto Legge 16 novembre 1939 n. 2229***
- ***Legge 5 novembre 1971 n. 1086***
- ***D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (TUE)***

Principali riferimenti normativi

Decreto Ministeriale 10 gennaio 1907

Ritenuta la necessità di stabilire i requisiti essenziali, cui devono soddisfare i materiali agglomerati, calce e cementi e i cementi armati, da impiegarsi nell'esecuzione delle opere pubbliche dipendenti dal Ministero dei lavori pubblici, nonché le norme da seguire nelle prove e negli assaggi dei materiali stessi;



Prevede e norma progetto, direzione lavori e collaudo

Principali riferimenti normativi

Regio Decreto Legge 16 novembre 1939

R. DECRETO-LEGGE 16 novembre 1939-xviii,
n. 2229 (Suppl. Ord. alla Gazzetta Ufficiale,
n. 92 del 18 aprile 1940).

Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.

VITTORIO EMANUELE III
PER GRAZIA DI DIO E VOLONTÀ DELLA NAZIONE
RE D'ITALIA E D'ALBANIA
IMPERATORE D'ETIOPIA

Sono approvate e rese obbligatorie le annesse norme, compilate dal Consiglio nazionale delle ricerche, per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, le quali saranno firmate, d'ordine Nostro, dal Duce del Fascismo, Capo del Governo, proponente.

Sono abrogate tutte le disposizioni contrarie o comunque incompatibili con quelle del presente decreto, il quale entrerà in vigore nel 60° giorno dopo la sua pubblicazione.



Prevede e norma progetto, direzione lavori e collaudo

Principali riferimenti normativi

Regio Decreto Legge 16 novembre 1939

Art. 1.

Ogni opera di conglomerato cementizio semplice od armato, la cui stabilità possa comunque interessare la incolumità delle persone, deve essere costruita in base ad un progetto esecutivo firmato da un ingegnere, ovvero da un architetto iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive attribuzioni, ai sensi della legge 24 giugno 1923, n. 1395, e del R. decreto 23 ottobre 1925, n. 2537, sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto e delle successive modificazioni.

Principali riferimenti normativi

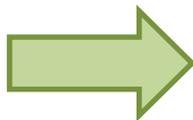
Regio Decreto Legge 16 novembre 1939

Art. 3.

L'esecuzione delle opere deve essere diretta possibilmente dall'ingegnere progettista ed in ogni caso da un ingegnere od architetto iscritto nell'albo e deve essere affidata soltanto a costruttori iscritti nell'elenco delle ditte specializzate, che sarà tenuto presso il ministero dei lavori pubblici e presso il Sindacato nazionale fascista dei costruttori.

Art. 4.

Ai costruttori, prima di iniziare la costruzione delle opere, di cui all'art. 1, è fatto obbligo di presentarne alla prefettura della provincia denuncia, corredata di una copia del progetto di massima.



Ricerca in Prefettura ???

Principali riferimenti normativi

Regio Decreto Legge 16 novembre 1939

I disegni di cui sopra debbono dal costruttore essere tenuti a disposizione dei tecnici incaricati dalla prefettura di eseguire eventuali visite di controllo.

Le visite predette possono essere affidate dalla prefettura a funzionari di uffici tecnici municipali o provinciali o a liberi professionisti di riconosciuta competenza.

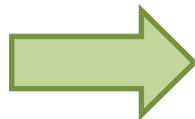
Al termine dei lavori il committente, per ottenere la licenza di uso della costruzione, deve presentare alla prefettura il certificato di collaudo delle opere, rilasciato da un ingegnere di riconosciuta competenza, iscritto all'albo.



Licenza d'uso ??

Art. 4. (Denuncia dei lavori)

Le opere di cui all'articolo 1 devono essere denunciate dal costruttore all'ufficio del genio civile, competente per territorio, prima del loro inizio. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.



Ricerca in Genio civile ???

Art. 6. (Relazione a struttura ultimata)



Deposito al Genio civile



Art. 7. (Collaudo statico)



Deposito al Genio civile

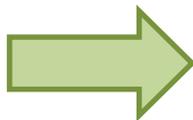


Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

1. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.



Ricerca in SUE ???

Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

1. Le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico tramite posta elettronica certificata (PEC).

(comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, legge n. 55 del 2019)

Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

6. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, esponendo:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

6. Ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, allegando:

(alinea così sostituito dall'art. 3, comma 1, legge n. 55 del 2019)

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Art. 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

(legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)

8-bis. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), n. 2) e lettera c), n. 1), non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.

(comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, legge n. 55 del 2019)

Principali riferimenti normativi

DPR 380/2001 - TUE

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.

Principali riferimenti normativi

DPR 380/2001 - TUE

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

- 1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico, fatto salvo quanto previsto dal comma 8-bis.**

(comma così modificato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

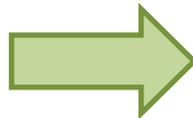
8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo che invia tramite posta elettronica certificata (PEC) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.

(comma così modificato dall'art. 3, comma 1, legge n. 55 del 2019)



Ricerca in Regione ???

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

8. La segnalazione certificata è corredata da una copia del certificato di collaudo.

(comma modificato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

8-bis. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

(comma aggiunto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

Ricerca in base alle normative

Fino al 1940 (entrata in vigore del RD 2229/39)



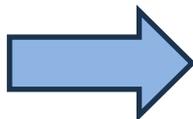
NESSUN OBBLIGO DI DEPOSITO (SOLO EDIFICI PUBBLICI)

1940 (RD 2229/39) -1972 (Legge 1086)



WARNING
Sino al 1995

DEPOSITO IN PREFETTURA



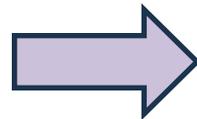
RICERCA IN ARCHIVIO DI STATO

Ricerca in base alle normative

1972 (Legge 1086) - 2003 (DPR 380/2001)



DEPOSITO IN GENIO CIVILE (ORA REGIONE)

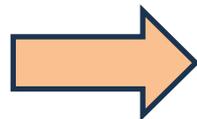


RICERCA IN REGIONE

2004 (DPR 380/2001) - oggi



DEPOSITO IN SUE



RICERCA IN SUE

Ricerca in base alle normative



SEZIONE CORTE Piazza Castello, 209 | SEZIONI RIUNITE Via Piave, 21 | as-to@cultura.gov.it



Accedi



ARCHIVIO
DI STATO
DI TORINO

Chi siamo La storia Attività Sale studio Patrimonio Didattica Avvisi News ed eventi Ricerca

Pratiche Cemento Armato

Progetto di schedatura

Home / Pratiche Cemento Armato

PREFETTURA DI TORINO

Div. Q^a N. 26755

VISTO, si rilascia alla Ditta Prokris

M. Cecchi - M. Rossi

Viale Portico Almeri

ai sensi dell'art. 4 D. L. 11-1-1939, n. 2229 la
licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio.

Torino, 29/3/72

p. IL PREFETTO



Prefettura di Torino, Pratica cemento armato
n° 26755

Presso l'Archivio di Stato di Torino si conservano le **pratiche di denuncia di costruzione di strutture in cemento armato con rilascio di successiva licenza d'uso** presentate alla Prefettura di Torino **dal 27 gennaio 1955 al 1971** quando, con la legge n. 1086 del 5 novembre 1971 entrata in vigore il 21 dicembre 1971, si stabilì lo spostamento di competenza dalla Prefettura al Genio civile assorbito dalla Direzione opere pubbliche della Regione in seguito al decreto del Presidente della Repubblica n. 8 del 15 gennaio 1972.

A partire dal 1972 le pratiche curate dalla Prefettura di Torino non sono cessate del tutto, ma sono andate **calando fino al 9 marzo 1995** in quanto l'art. 19 della legge n. 1086/1971 prevedeva che lo spostamento di competenza al Genio Civile non si applicasse né alle opere in conglomerato armato normale in corso alla data di entrata in vigore della legge e per le quali fosse già stata presentata denuncia alla Prefettura né alle opere in conglomerato armato precompresso ed a struttura metallica che alla data di entrata in vigore della presente legge risultassero già iniziate.

“Relazione di Regolarità Edilizia - Accesso atti cemento armato”

Ricerca in base alle normative



RICERCA IN ARCHIVIO DI STATO

La schedatura dei circa **48.000 fascicoli** giunti in due distinti versamenti nel 1980 e nel 1997 è tuttora in corso e consente la ricerca delle pratiche attraverso un database che riporta per ognuna: numero di versamento, faldone e fascicolo, nome del committente, indirizzo in cui si trova ubicato l'edificio e il tipo di fabbricato.

composto da cartellini ordinati **secondo il nome del committente** e riportanti la data di presentazione della denuncia, il relativo numero di protocollo, l'indirizzo, il tipo di costruzione. I **registri di protocollo** dell'Ufficio controllo opere in cemento armato della Prefettura, parimenti disponibili in sala di studio, consentono la ricerca delle pratiche per le quali non si disponga del nome del proprietario e delle quali si conosca soltanto il **periodo di presentazione della denuncia** che, occorre ricordarlo, può essere anche molto distante dalla data di rilascio della licenza d'uso.

Come già accennato, è possibile effettuare la ricerca tra le pratiche attraverso un database che riporta per ciascuna di esse alcuni elementi essenziali: numero di unità archivistica di conservazione, numero di fascicolo, nome del committente, indirizzo dov'era situata l'opera in cemento e il tipo di fabbricato.

Nella situazione odierna la **banca dati online** riporta quasi esclusivamente i dati relativi al primo versamento, riferiti pertanto al **periodo 1955-1970**.

Ricerca in base alle normative



RICERCA IN ARCHIVIO DI STATO

SEZIONE CORTE Piazza Castello, 209 | SEZIONI RIUNITE Via Piave, 21 | as-to@cultura.gov.it



Accedi



**ARCHIVIO
DI STATO
DI TORINO**

[Chi siamo](#) [La storia](#) [Attività](#) [Sale studio](#) [Patrimonio](#) [Didattica](#) [Avvisi](#) [News ed eventi](#) [Ricerca](#)

Pratiche Cemento Armato

Progetto di schedatura

[Home](#) / [Pratiche Cemento Armato](#)

- Le pratiche relative ad altri anni sono conservate indicativamente presso i seguenti Enti:
- Archivio storico del Comune di proprio interesse, anni 1929-1941;
 - Archivio edilizio del Comune di proprio interesse, anni 1946-1962 e dal 1 gennaio 2004 in poi;
 - Genio civile presso la Direzione opere pubbliche della Regione Piemonte sita in corso Bolzano 44, anni 1972-2003.

“Relazione di Regolarità Edilizia - Accesso atti cemento armato”

Ricerca in base alle normative



RICERCA IN SUE

Torinofacile
Il modo più semplice di servirsi della città

GIULIA ROSATI Cambia Servizio Esci

EdificaTO Ricerca e consultazione delle pratiche di edilizia privata

[CONOSCO IL PROTOCOLLO](#) [RICERCA](#) [CARTELLINI](#) [LA TUA SELEZIONE](#) [LE TUE VISURE](#) [I TUOI DATI](#) [I TUOI PAGAMENTI](#) [AIUTO](#)

Ricerca le pratiche da consultare Visualizza la tua selezione per la consultazione

Protocollo edilizio	Anno <input type="text" value="2010"/> Registro <input type="text" value="18 Denunce opere in cemento armato"/> Progressivo <input type="text"/>	<input checked="" type="radio"/> Esatto <input type="radio"/> Termina con
Indirizzo opera	<input type="text"/> <input type="radio"/> Esatta <input type="radio"/> Inizia Per <input type="radio"/> Contiene	
Numero civico	<input type="text"/>	
Descrizione opera	<input type="text"/> <input type="radio"/> Esatta <input type="radio"/> Inizia Per <input type="radio"/> Contiene	
Provvedimento amministrativo	Numero <input type="text"/> Data <input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/>	
Numero progressivo di conservazione	<input type="text"/>	
Identificativo Repertorio Cartellini (Maglia)	Numero <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Bis Lettera <input type="text"/>	

Parametri utilizzati per la ricerca:
Protocollo edilizio Anno: 2010 Registro: 18

Seleziona l'icona per visualizzare il dettaglio della pratica e verificare la modalità di consultazione disponibile.

Considerazioni finali



ULTERIORI RICERCHE POSSIBILI

- 1. Ricerca presso Enti (ATC, ecc...)***
- 2. Ricerche presso biblioteche universitarie (Politecnico di Torino)
per tesi e pubblicazioni varie***
- 3. Ricerca presso archivio laboratorio prove Politecnico di Torino
(certificati prove)***

Considerazioni finali

Codice civile - Art. 1117 – Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;



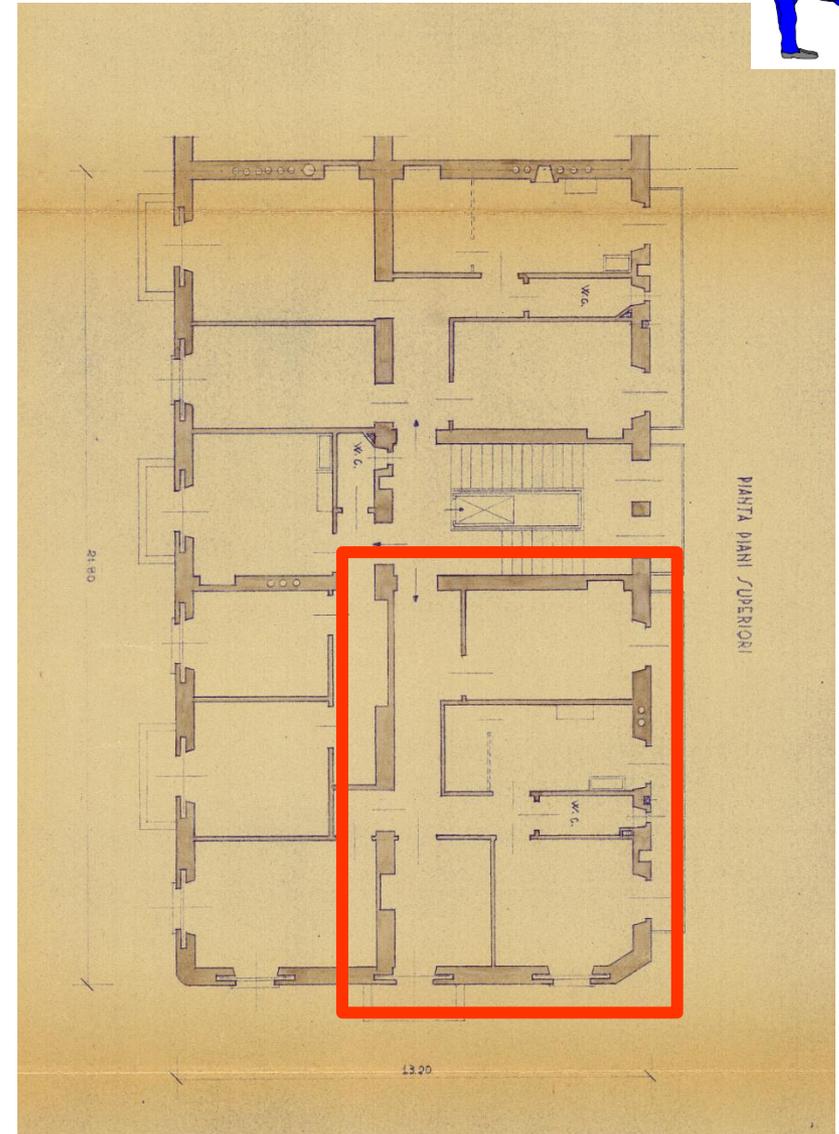
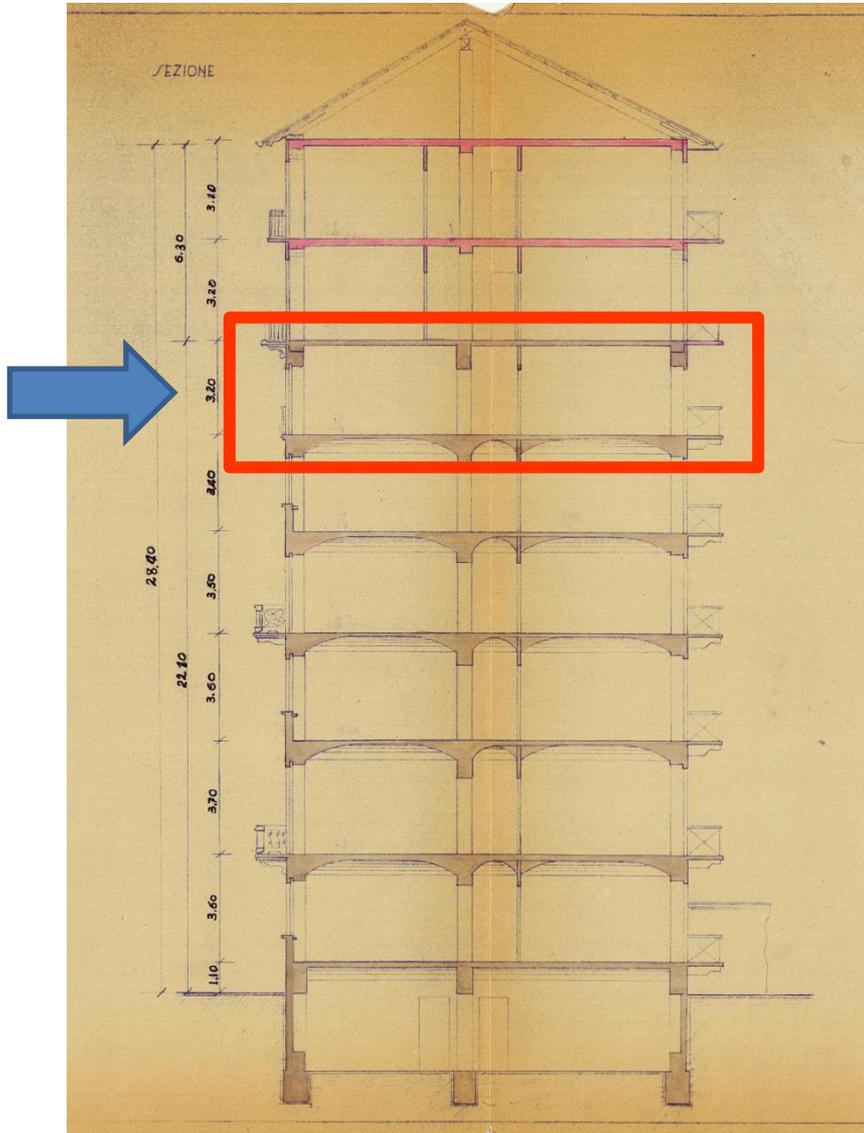
***“Relazione di Regolarità Edilizia”
Accesso atti cemento armato***

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



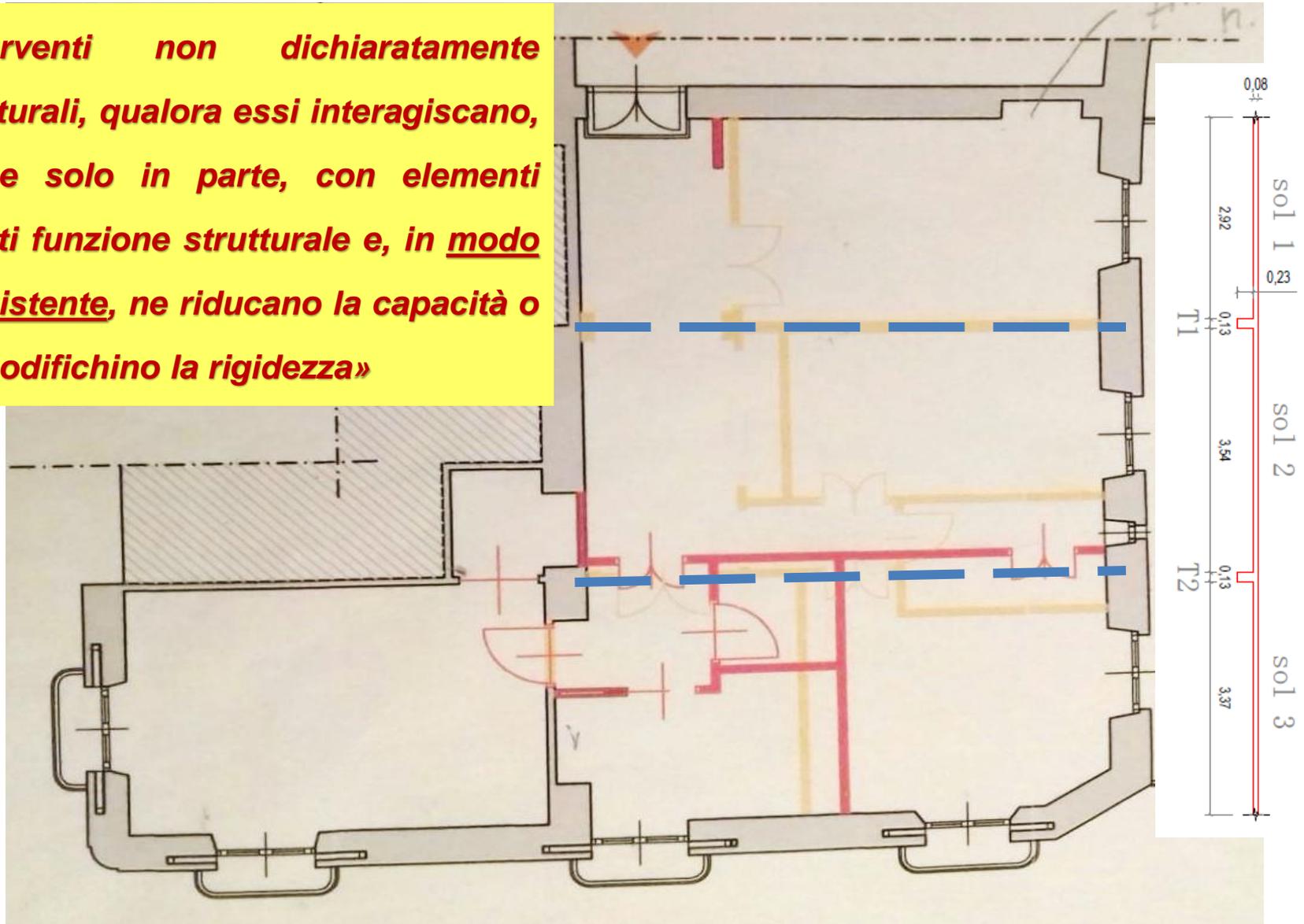
***Ing. Maurizio Grassi - Ordine Ingegneri di Torino
Coordinatore Commissione Strutture e Sicurezza Strutturale***

4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali



4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali

«interventi non dichiaratamente strutturali, qualora essi interagiscano, anche solo in parte, con elementi aventi funzione strutturale e, in modo consistente, ne riducano la capacità o ne modifichino la rigidezza»



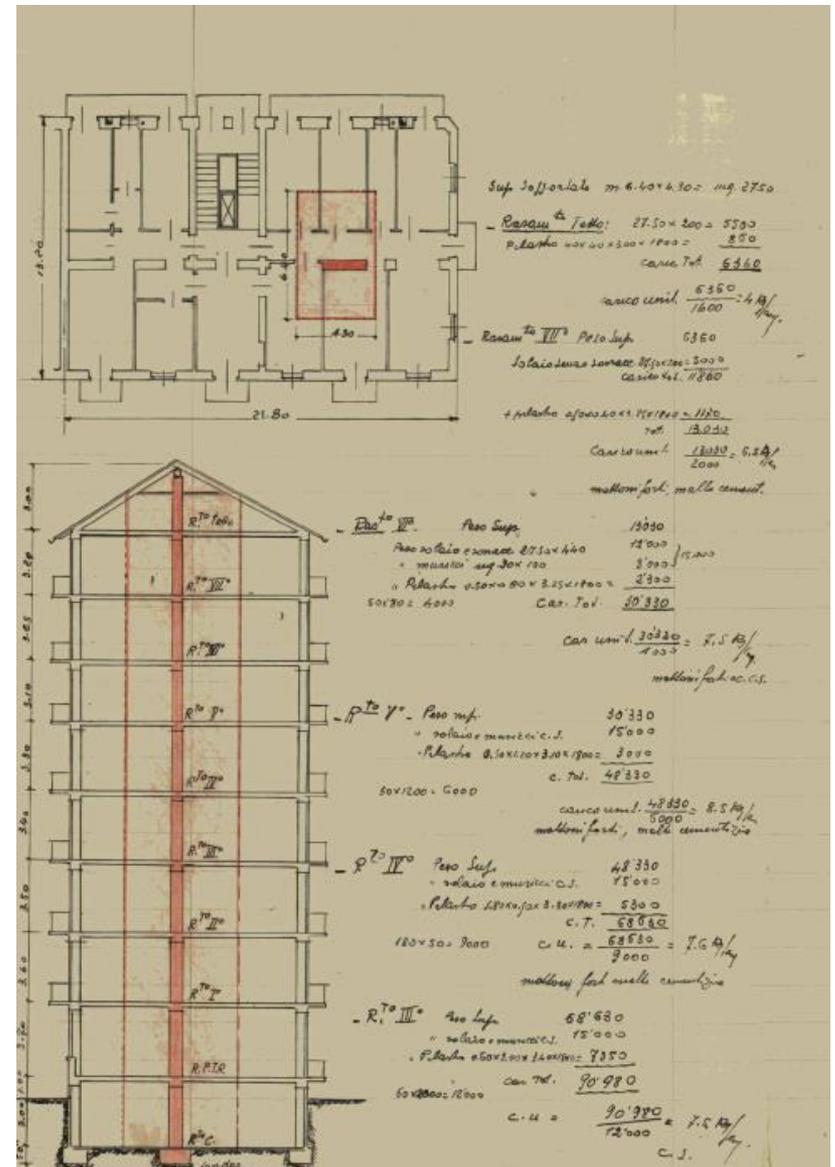
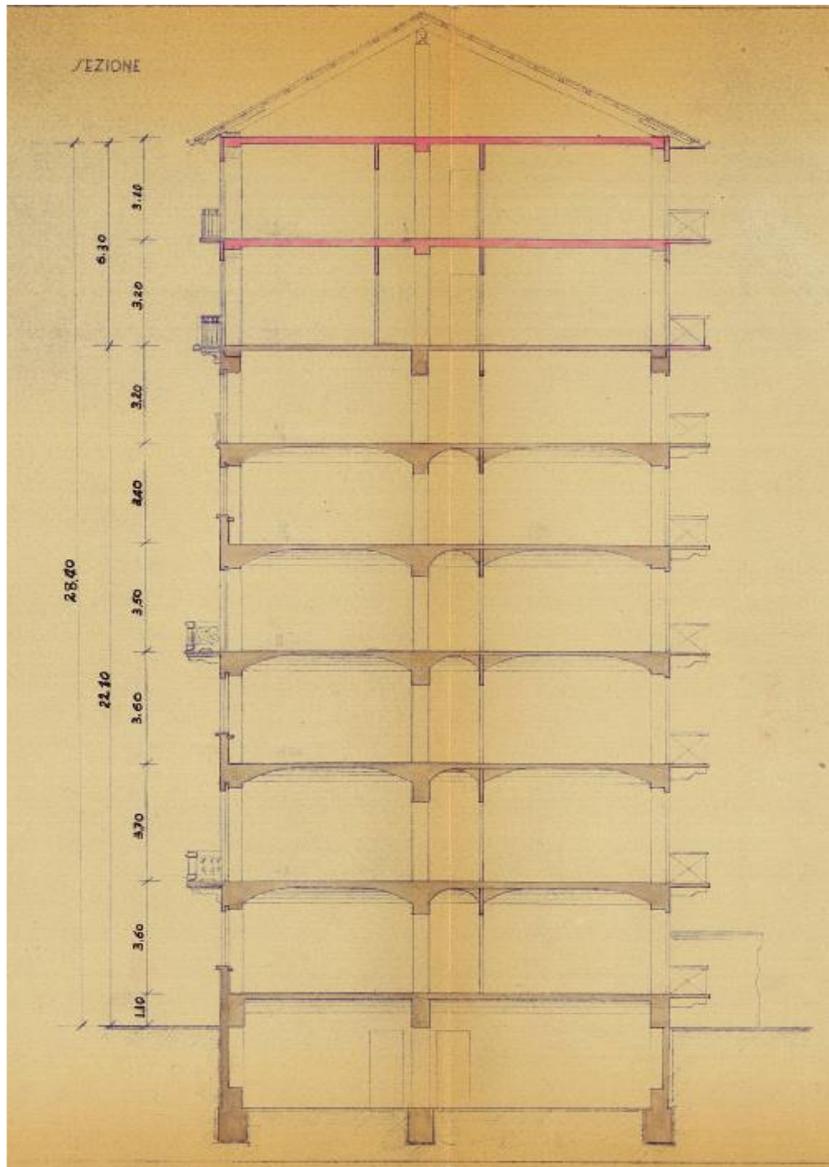
4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali



4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali



4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali



4. La manutenzione strutturale e gli interventi locali



«La sicurezza delle strutture» – Docente: Ing. Maurizio Grassi

Relazione di Regolarità Edilizia

22 giugno 2023

Torino



R.R.E.

Relazione Regolarità Edilizia

ordine _

architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



hit
ett
ura _

Fondazione per l'architettura / Torino

Relazione di Regolarità Edilizia

- 22 giugno 2023
Torino
- 6 luglio 2023
Pinerolo
- 13 luglio 2023
Ivrea

ordine _
architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



hit
ett
ura _
Arc

Fondazione per l'architettura / Torino

Relazione di Regolarità Edilizia

Relatori

Marco Rolando, architetto

Tiziana Perino Duca, architetto

Luciana Gè, architetto

Coordinatore

Claudio Eba, architetto

Referenza Scientifica

Focus Group Procedure Edilizie



Verifica della Regolarità Edilizia ed Urbanistica

introduzione

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Inquadramento del tema

Glossario

- Regolarità
- Legittimità
- Conformità
- ...

1

RRE 17

R.R.E.

Cos'è?

- È una relazione tecnica a garanzia delle parti durante il trasferimento di beni immobiliari con l'obiettivo di eliminare i contenziosi dovuti alla non conformità amministrativa dei fabbricati.
- È frutto di prassi notarili e di accordi quadro tra ordini professionali
- È un documento facoltativo a supporto della proprietà

2

RRE 17

R.R.E.

Presupposti normativi

- **Art. 30 (L) T.U.E. D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**
Lottizzazione abusiva
- **Art. 46 (L) T.U.E. D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**
Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
- **Art. 47 (L) T.U.E. D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**
Sanzioni a carico dei notai
- **Art. 134 (L) T.U.E. D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**
Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

3

Le procedure edilizie

RRE 17

Cosa sono?

I procedimenti amministrativi, disciplinati dalle norme statali, regionali e locali, da attuarsi, al fine del conseguimento di un titolo abilitativo finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio.



Marco Rolando, architetto

Focus Group Procedure Edilizie

4

Analisi preliminari

RRE 17



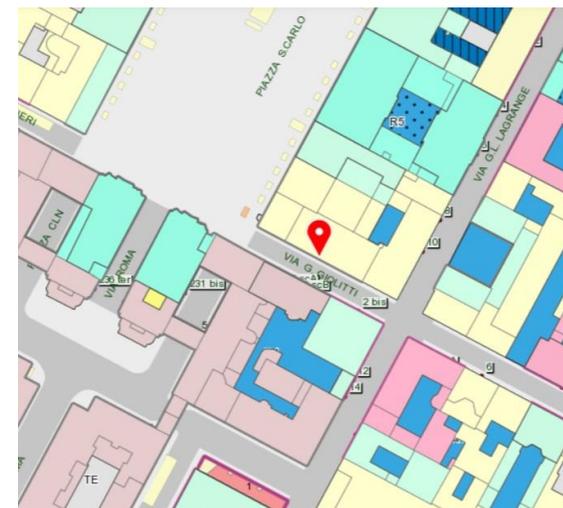
5

Inquadramento

RRE 17

FISICO

Localizzazione dell'immobile tramite portali informatici (es. Google Maps, Geoportale, ecc.).



Marco Rolando, architetto
Focus Group Procedure Edilizie

6

RRE 17

NORMATIVO

Individuazione dell'immobile sulle tavole del P.R.G.C.

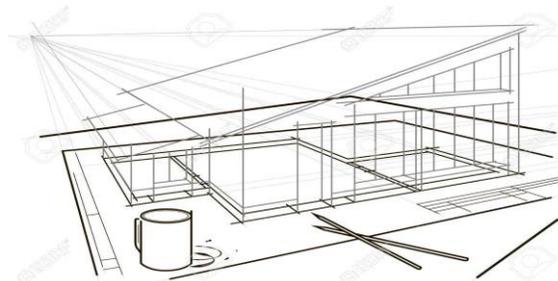
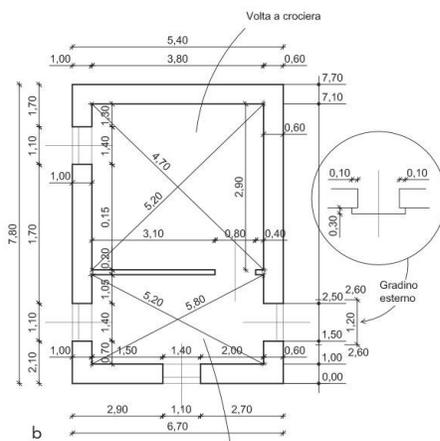


SOPRALLUOGO



RILIEVO

metrico e fotografico



7

RRE 17

Accesso agli atti

ARCHIVIO **STORICO**

ARCHIVIO **EDILIZIO**

ARCHIVIO **OPERE STRUTTURALI**

ARCHIVIO DELLA **SOPRINTENDENZA**

....

Ogni Comune ha il proprio sistema di archiviazione delle pratiche e la propria modalità di accesso alla consultazione.

... E IL **CATASTO?**

A seconda dei casi occorrerà consultare il catasto terreni e/o fabbricati, attuale e/o storico.

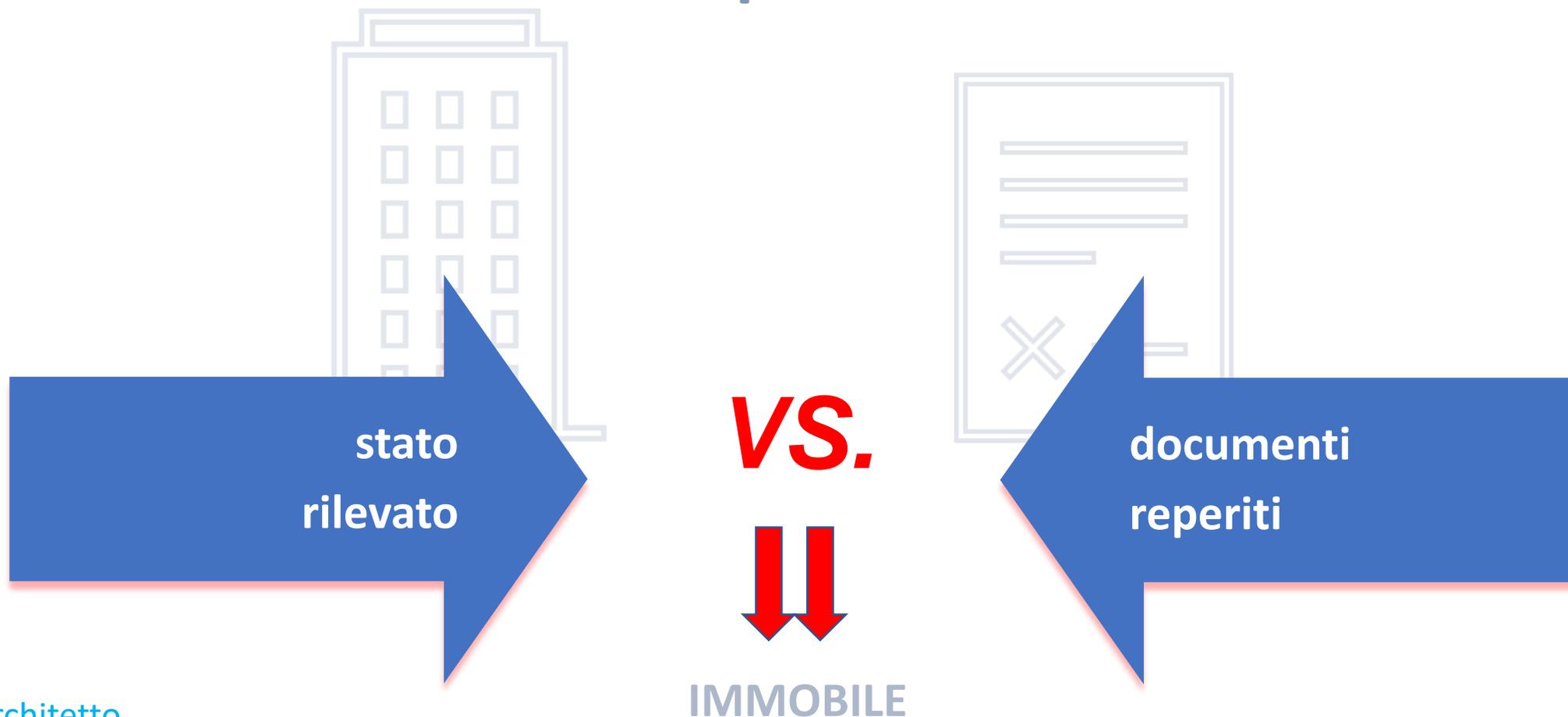
Marco Rolando, architetto

Focus Group Procedure Edilizie

8

RRE 17

Analisi preliminari



9

Verifica della legittimità

Stato legittimo

RRE 17

Art. 9-bis D.P.R. 380/2001

Comma aggiunto dall'articolo 10, comma 1, legge n. 120 del 2020

1-bis

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 da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]

10

Verifica della legittimità

RRE 17

- Urbanistica (P.R.G.C.)
- Edilizia (R.E.)
- Catastale

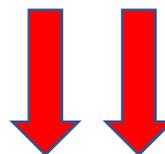
11

RRE 17

Verifica della legittimità

Confronto

tra documenti acquisiti tramite gli archivi e stato di fatto rilevato



IMMOBILE

CONFORME/DIFFORME

12

RRE 17

Le tolleranze Norme di riferimento

QUANDO riscontro una DIFFORMITA' per capire se costituisce TOLLERANZA, quali sono le norme di riferimento?

- **D.P.R. 380/2001, art.34-bis**
come mod da L.120/2020
- **L.R. 19/99, art. 6 bis**
istituito con l'art. 78, comma 1, L.R. 29 maggio 2020, n. 13, e modificato con la L.R. 1° ottobre 2020, n. 22
- **D.G.R. del 14 gennaio 2022, n. 2-4519**

13

Le tolleranze

Il decreto semplificazioni nel 2020

RRE 17

OBIETTIVO:

Risolvere le piccole difformità risalenti nel tempo, frutto di prassi e consuetudini, NON vere e proprie violazioni edilizie.

Recepite PRECEDENTI esperienze di regioni che già avevano introdotto il concetto di «tolleranza costruttiva»

Esempi:

I.r. Emilia Romagna n.23 del 2004

I.r. Toscana n.65 del 2014

I.r. Sardegna

14

Le tolleranze

TUE: nuovo articolo 34 bis “Tolleranze costruttive”

es. Comma 1

RRE 17

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

TOLLERANZE METRICHE **2%**

NON COSTITUISCONO DIFFORMITA' nè VIOLAZIONE EDILIZIA

Fatti salvi i diritti di terzi!!!

Marco Rolando, architetto

Focus Group Procedure Edilizie

15

RRE 17

Immobili con vincolo

D.lgs. 42/2004 e s.m.i. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio”

L'esclusione della Tolleranza per immobili vincolati riguarda

SOLO

le tolleranze qualitativo-descrittive

del c.2 art.34 bis TUE

NON

le tolleranze metriche

del c.1 art.34 bis TUE

che si applicano a tutti gli edifici

(compresi quelli vincolati o in aree a vincolo paesaggistico)

Marco Rolando, architetto

Focus Group Procedure Edilizie

16

Sanabilità e conservazione

Quando la difformità supera la tolleranza

RRE 17

SANATORIA

- Analisi delle difformità riscontrate
- Inquadramento del tipo di intervento
- Individuazione procedura di sanatoria

RIMESSA IN PRISTINO

- Impossibilità di sanatoria
- Demolizione opere abusive
- Ripristino stato legittimo

FISCALIZZAZIONE

- Procedimento di sanatoria con esito negativo
- Impossibilità di demolizione

Marco Rolando, architetto

Focus Group Procedure Edilizie

Verifica della Regolarità Edilizia ed Urbanistica

conclusioni

17

RRE 17

Alcuni spunti ...

Potenziali criticità da considerare

- Abusi edilizi, anche in ordine alle parti comuni e al condominio.
- Piccole irregolarità, anche poco evidenti (pensiline, superfetazioni, ecc.)
- Balconi o parti esterne modificate o in uso pertinenziale;
- Confrontanze con fabbricati confinanti;
- Ordinanze pregresse sull'immobile;
- Sentenze che attengono l'aspetto edilizio del fabbricato;
- Cambi di destinazioni d'uso dei locali, anche parziali;
- Varianti di P.R.G.C. pregresse o approvate in salvaguardia;
- Precari edilizi (prevedono P.d.C + Concessione);
- Perdite documentali di archivio;
- Errori procedurali o progettuali vari.

Grazie!

ordine _

architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



hit
ett
ura _

Fondazione per l'architettura / Torino

Fine

22 giugno 2023
Torino

