



Comune di Sersale

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Via Roma 14 - Tel. 0961/930936 -27 - Fax 0961/930936

E-mail ✉ urbanistica.sersale@asmepec.it

sito web.: www.comune.sersale.cz.it

Il Responsabile dell'Area

Comunicazione n. 4/2015

Ai tecnici professionisti

IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

INQUADRAMENTO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ INQUADRAMENTO

Il D.P.R. 380/2001 (TUE) oltre ai titoli abilitativi all'edificazione, disciplina anche il certificato di agibilità, che è anch'esso un titolo abilitativo ma successivo alla realizzazione della costruzione e che deve precedere la sua utilizzazione.

L'obbligo di acquisire il permesso di abitabilità risale alla legge 22 dicembre 1888 n. 5849; in seguito è intervenuto il R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U.L.S.) art. 221 e 222 poi la legge 4 dicembre 1993 n. 493 e il D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425.

Ora l'istituto è disciplinato dal D.P.R. 380/2001 che ha abbandonato la precedente suddivisione – che esisteva pur in presenza di un solo procedimento, - tra certificato di abitabilità (rilasciato per i fabbricati ad uso civile abitazione) e certificato di agibilità (rilasciato per i fabbricati ad uso non residenziale). Inoltre ha chiarito che la certificazione di agibilità non riguarda solo la sussistenza dei requisiti di carattere igienico-sanitario, come in precedenza la prevalente giurisprudenza amministrativa riteneva, ma anche la conformità urbanistico-edilizia dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato.

Il Titolo III "Agibilità degli edifici" Capo I "Certificato di agibilità", articoli 24, 25 e 26, delinea la disciplina ed i contenuti del certificato di agibilità.

L'art. 24, comma 1 del citato D.P.R. 380, definisce la funzione del certificato di agibilità come segue: "attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente".

Il rilascio del certificato di agibilità è un procedimento complesso che comporta l'esame di diversi aspetti: verifica degli adempimenti di ordine fiscale, ossia l'avvenuta denuncia al catasto del fabbricato che assolve allo scopo di censire l'immobile per l'attribuzione della relativa rendita a fini tributari; esame dell'aspetto igienico-sanitario per la valutazione della salubrità degli ambienti ed il rispetto della normativa in tema di accessibilità e vivibilità, anche con riferimento alla vigente normativa a tutela dei soggetti diversamente abili; esame della conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato e dell'adeguatezza degli impianti.

Nel tempo, le molte norme tecniche di settore intervenute (sismica, barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, contenimento del consumo di energia, disposizioni sugli scarichi, ecc.), hanno contribuito all'evoluzione del concetto di igiene, salubrità, sicurezza e risparmio energetico. L'insieme della "normativa tecnica per l'edilizia" riorganizzata nella parte seconda del TUE, comporta adempimenti e verifiche collaterali che si svolgono in sede di rilascio del certificato di agibilità e che hanno ampliato la funzione del certificato stesso.

Il certificato di agibilità deve essere obbligatoriamente richiesto, come indicato all'art. 24 comma 2, quando siano stati operati i seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici ed impianti negli stessi installati.

AGIBILITÀ PARZIALE

Il D.L. 21/6/2013, n. 69 (c.d. "decreto del fare") convertito con modif. nella legge 9/8/2013 n. 98 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", all'art. 30, comma 1 lett. g) e lett. h) è intervenuto sulla disciplina e sul procedimento per il rilascio del certificato di agibilità, modificando rispettivamente l'art. 24 e l'art. 25 del D.P.R. 380 del 2001.

All'art. 24 del citato D.P.R. sono stati introdotti due nuovi commi 4 bis e 4 ter, i quali ammettono la possibilità di rilascio del **certificato di agibilità parziale**.

La modificazione ha di fatto tradotto in legge una modalità già contemplata nella prassi di molti Comuni e disciplinata nei regolamenti edilizi, ma dalla giurisprudenza amministrativa non sempre condivisa.

La crisi dell'edilizia e la conseguente frequente difficoltà delle imprese a completare gli interventi, hanno indotto il legislatore a regolamentare il rilascio del certificato di agibilità per parti di edifici, indicando le precise condizioni che devono sussistere ed uniformando in tal modo il procedimento su tutto il territorio nazionale.

Quindi, come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 modificato, il certificato di agibilità parziale può essere richiesto e rilasciato per singoli edifici o per singole unità immobiliari, solo se sussistono le seguenti puntuali condizioni:

- 1) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- 2) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

L'agibilità parziale non incide direttamente sulla durata di fine lavori indicata nel titolo edilizio che resta di anni tre (prorogabili).

Nei casi di rilascio del certificato di agibilità parziale, prima della scadenza del termine triennale di fine lavori, il termine stesso può essere prorogato una sola volta di anni tre.

La formulazione del comma 4-ter dell'art. 24 che prevede la proroga, non appare del tutto chiara. Potrebbe lasciare intendere che la proroga sia automatica e quindi non subordinata ad alcuna richiesta motivata, in quanto possibilità già prevista dalla legge. Tuttavia il richiamo all'art. 15 comma 2, potrebbe fare ritenere necessaria un'istanza. Peraltro non vi è nessun richiamo all'ammissibilità della proroga solo qualora non siano intervenute contrastanti previsioni urbanistiche e quindi parrebbe sempre possibile.

Per evitare interpretazioni difformi, non guasterebbero chiarimenti, magari in occasione di prossimi decreti.

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del TUE, modificato dal D.L. 69/2013 con l'aggiunta dei commi 5-bis e 5-ter.

Il certificato di agibilità va richiesto entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura; la domanda può essere effettuata dal soggetto titolare del permesso di costruire o che ha presentato la DIA o la SCIA o loro successori o aventi causa, che possono avvalersi di due modalità alternative:

- presentare la domanda allo sportello unico corredata della necessaria documentazione;
- in luogo della domanda presentare una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, unitamente alla documentazione necessaria. Tale modalità, salvo diversa disposizione delle leggi regionali, non è ammessa per l'agibilità parziale (art. 24 comma 4-ter del TUE).

La documentazione, in entrambi i casi, risulta costituita dai seguenti allegati:

- richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello deve trasmettere al catasto;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti (elettrico, elettronico, protezione scariche atmosferiche, riscaldamento e climatizzazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, radiotelevisivo, antincendio, idrico, gas, ecc.) installati negli edifici a uso civile alle prescrizioni in materia di sicurezza degli impianti stessi, ovvero certificati di collaudo degli stessi ove richiesto dalle vigenti normative, ovvero certificazioni di conformità degli impianti;
- documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio;
- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi;
- certificato di collaudo statico (qualora le opere abbiano interessato nuove strutture dell'edificio di cemento armato, di acciaio, a pannelli portanti o di legno);
- certificato del competente ufficio tecnico della Regione che attesti la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alla normativa tecnica vigente;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- autorizzazione allo scarico.

Ne caso sia presentata la domanda di agibilità, il procedimento si conclude in 30 giorni salvo interruzioni, con la seguente tempistica:

- entro 10 giorni lo sportello deve comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento (art. 25, comma 2). Tale comunicazione, oltre che espressamente prevista dalla norma in argomento, costituisce un atto dovuto in base alla normativa generale sul procedimento amministrativo contenuta nella legge 241/1990;
- entro 15 giorni il responsabile di procedimento può interrompere, per una sola volta, i termini del procedimento per acquisire documentazione integrativa a condizione che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o non possa essere acquisita autonomamente;
- il termine di 30 giorni per il rilascio ricomincia a decorrere per intero al ricevimento di tutta la documentazione integrativa richiesta;
- se entro il suddetto termine di 30 giorni il certificato non è rilasciato, si forma il silenzio-assenso nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL che attesti la rispondenza alle norme igienico-sanitarie. Nel caso invece tale rispondenza sia autodichiarata dallo stesso interessato, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.

Si precisa, che sulla base dei principi generali e dell'orientamento della giurisprudenza amministrativa, l'assenso in caso di silenzio dell'Amministrazione, si forma solamente se le dichiarazioni rese risultino veritiere e la domanda risulti completa di tutta la documentazione prescritta.

La richiesta di agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura (art. 25, comma 1). Il ritardo o la mancata presentazione (art. 24 comma 3) comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €. 77,00 a €. 464,00; la procedura per l'irrogazione è regolata dalla legge 24/11/1981 n. 689 artt. 13 e seguenti.

La sanzione è prevista per il solo fatto della mancata richiesta del certificato e quindi non è causa esimente la dimostrazione che l'immobile non è stato utilizzato.

La ratio della disposizione è quella di contrastare l'esistenza di costruzioni che, in quanto prive di agibilità, possono rappresentare un generico pericolo per la collettività poiché non ne è accertata la conformità alle normative igieniche e di sicurezza.

Prima del rilascio dell'agibilità il Comune può effettuare una ispezione dell'immobile. L'ispezione non è prevista come obbligatoria (art. 25 comma 3 del TUE) e quindi risulta rimessa a valutazioni del responsabile di procedimento od il dirigente. I regolamenti edilizi comunali, nonché le leggi regionali avranno sicuramente provveduto a delineare modalità di controllo a campione e/o obbligatorie per interenti di impatto rilevante, in modo comunque da assicurare imparzialità e trasparenza.

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

In alternativa alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità può essere presentata allo Sportello Unico, l'autodichiarazione a firma di un professionista abilitato che attesti l'agibilità dell'opera e la sua conformità al progetto e che sia completa di tutta la necessaria documentazione.

In tal caso, l'agibilità dell'edificio sarà immediata.

La verifica della sussistenza di tutti i requisiti è evidentemente demandata a controlli successivi alla formazione dell'agibilità; in caso contrario la nuova modalità non produrrebbe alcuna novità o semplificazione effettiva.

Il termine di 30 giorni per il controllo decorrerà dal deposito della documentazione.

Tale modalità ammessa per tutte le costruzioni, ma esclusa per l'agibilità parziale salvo diversa disposizione delle leggi regionali, rappresenta una forma di semplificazione e di celerità del procedimento introdotta dal D.L. 69/2013 (art. 30, comma 1, lett. h).

L'art. 25 del TUE è una norma di rango regolamentare e quindi modificabile da parte delle Regioni ed infatti il comma 5-ter aggiunto all'art. 25 del TUE rimanda alle Regioni a statuto ordinario la disciplina delle modalità per l'attuazione della disposizione dell'agibilità mediante autodichiarazione e per l'effettuazione dei controlli.

La dichiarazione in luogo della domanda di abitabilità, dovrà anch'essa essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Dalla residenza Municipale 09.02.2015

Il Responsabile dell'Area
dott. Filippo Còndino