



COMUNE DI AUGUSTA

PROVINCIA DI SIRACUSA
V SETTORE - Urbanistica

UFFICIO TECNICO

NOZIONI

Agibilità nella Regione Sicilia: dal certificato alla segnalazione certificata

Un **bene immobile**, sia nel suo intero, in sua porzione o in singola unità immobiliare, in possesso di agibilità definibile “formalmente completo” posto che tale atto è la riunione di tutta la documentazione costituente l’iter burocratico degli interventi edilizi che lo hanno riguardato. E invero il **documento di agibilità** è perennemente efficace e valido, eccezione nel caso in cui l’edificio sia oggetto di ulteriori e postumi interventi edilizi che se incidenti sulle caratteristiche strutturali e sui requisiti, nel prosieguo trattati, obbligano al suo aggiornamento.

La **presentazione della pratica edilizia ai fini dell’agibilità** avviene mediante la “collezione documentale” degli atti e dei documenti relativi al cespite.

Quadro normativo di riferimento

In seno all’argomento esiste un netto **quadro normativo** che trae origine nel “Testo Unico delle Leggi Sanitarie” di cui al Regio Decreto 1265/1934 articoli 220 e 221 con il quale il Potestà istituì l’**obbligo dell’abitabilità**, e all’art.222 relativamente all’**inabitabilità**; tale decreto però riguardò, prettamente, più l’**aspetto igienico-sanitario dell’immobile**, difatti il titolo veniva rilasciato previo il solo parere dell’Ufficiale Sanitario.

Ulteriori normative hanno operato modifiche e integrazioni al R.D. del 1934, fu ampliato il dettato dell’art.220 con D.P.R. 425/1994 che dispose l’obbligo di allegare alle richieste di abitabilità il **Certificato di Collaudo Statico** ai sensi dell’art.7 della L.1086/1971, l’**accatastamento**, la dichiarazione di avvenuta **prosciugatura dei muri** e per la **salubrità degli ambienti interni**, oltre alla dichiarazione del Direttore Lavori della conformità dell’opera rispetto al progetto approvato.

Fu, subito successivamente, la L.R.17/94 con l’art.3 rimodulante il procedimento tendente all’ottenimento del **certificato di abitabilità, agibilità e conformità** per avere statuito obbligo di allegare alla pratica anche apposita Perizia Giurata resa dal responsabile dei lavori e attestante la conformità dell’opera rispetto alle prescrizioni della Concessione Edilizia, alle norme igienico-sanitarie, ad ogni altra norma di legge o di regolamento. La stessa legge regionale determinò il regime del silenzio-assenso al decorso ininterrotto di sessanta giorni dalla presentazione della istanza, senza però esonerare il Comune dal completare l’iter di rilascio del certificato, chiamandolo ad assolvere nel termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Con l’entrata in vigore della L.R.14/94, art.1, fu possibile che tale Perizia Giurata oltre che dal progettista – responsabile dei lavori fosse resa anche da parte di diverso tecnico abilitato alla libera professione e nei limiti delle competenze professionali, lo stesso dicasi per la figura del tecnico responsabile dei lavori alla quale si aggiunse quella del tecnico abilitato. Ulteriormente quest’ultima norma regionale dispose che il certificato di abitabilità/agibilità/conformità potesse essere richiesto anche per **singoli edifici, singole porzioni della costruzione e singole unità immobiliari** ma alle condizioni di funzionale autonomia oltre alla presenza e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell’intero intervento edilizio, al completamento e collaudo delle parti strutturali connesse e al collaudo e certificazione degli impianti riferiti anche alle parti comuni.

Trovò, nella **regione siciliana**, applicazione il c.3 lett. a), b) e d) dell’art.25 del DPR 380/2001, oggi abrogato dal **Decreto Scia 2**, secondo il quale la richiesta di abitabilità o agibilità poteva, in alternativa, essere supplita dalla dichiarazione del Direttore dei Lavori o di tecnico abilitato con attestazione della

conformità dell'opera al progetto presentato e alle norme igienico sanitarie con riguardo alla abitabilità/agibilità, essa, però, accompagnata da copia dell'accatastamento trasmessa all'Agenzia del Territorio e dalla dichiarazione dell'impresa installatrice circa la conformità degli impianti installati.

È, oggi, la Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 di recepimento del T.U.E. approvato con D.P.R.380/2001, che incamerando dinamicamente gli artt.24, 25 e 26 dapprima opera la riunione in nell'unico termine di "agibilità" con soppressione della ulteriore definizione di "abitabilità" e a distanza di circa quattro mesi, assorbe lo snellimento e le semplificazioni di cui al D.L.222/2016 cd "**Decreto Scia 2**" che modifica l'art.24 ed abroga l'art.25 del T.U.E., va, quindi, in "congedo" il Certificato di Agibilità sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità, addio alla Perizia Giurata ai sensi dell'art.3 della L.R.17/94 ed al rilascio del certificato da parte del comune.

L'agibilità "odierna e moderna"

Variato rispetto a meno di un anno il modus operandi ai fini dell'acquisizione del requisito della agibilità, ora non soggetta al rilascio da parte della figura del "tecnico comunale" bensì oggetto di asseverazione da parte del direttore dei lavori o del professionista abilitato che autocertificherà, sotto la propria responsabilità civile, amministrativa e penale quanto normativa dispone, oltremodo il bene **immobile risulterà agibile al momento della presentazione della segnalazione certificata di agibilità** allo Sportello Unico. Si precisa che tale snellimento o semplificazione non esclude né il possesso dei requisiti fondamentali, né tanto meno la presenza della documentazione obbligatoria dei quali si dirà, così come non esclude il dovere adeguare l'edificio alle eventuali prescrizioni stabilite dagli enti competenti in seno alle verifiche successive ai sensi dell'art. 19 c. 6 – bis della L.241/1990.

Quali interventi edilizi obbligano alla dotazione dell'agibilità

L'**agibilità** è oggetto di segnalazione per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni sia totali che parziali, per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti che vanno a influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici ed impianti. Ulteriormente la **si prevede** per il cambio di destinazione d'uso, la variazione del numero dei vani all'interno dell'unità immobiliare, la fusione ed il frazionamento delle unità immobiliari, le modifiche e/o adeguamenti strutturale, e andrebbe aggiornato anche nei casi della sostituzione degli infissi esterni o nella realizzazione di rivestimenti a cappotto per incidenza sul contenimento del consumo energetico ed in riferimento alla salubrità degli ambienti interni per le opere di rifacimento di intonaci.

Procedimento, termini, documentazioni e requisiti

I **requisiti fondamentali**, parte integrante e sostanziale del bene immobile, risiedono nella sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio stesso e degli impianti in esso installati, valutati secondo quanto dispone la legge vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità. La **segnalazione certificata di agibilità** va trasmessa allo Sportello Unico entro quindici giorni dalla data di fine lavori di finitura, pena sanzione amministrativa pecuniaria variabile da € 77,00 a € 464,00, essa sarà corredata dall'Attestazione del Direttore dei Lavori o di tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti sopra citati, dal Certificato di Collaudo Statico o dalla Dichiarazione di Regolare Esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione o locali sugli edifici esistenti, giusto art.67 D.P.R.380/2001 come modificato ed integrato dall'art.3 del D.L.222/2016. Non è previsto allegare il Certificato di Conformità ai sensi dell'art.28 della L.64/74 posto che il deposito del Certificato di Collaudo Statico o del certificato di Regolare Esecuzione equivale ad esso.

Vanno ancora allegati la **Dichiarazione di conformità delle opere** realizzate alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ex art. 11 D.M. 236/89, art. 77 D.P.R. 380/01 per gli edifici privati, art. 82 D.P.R. 380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, la documentazione probante l'avvenuta **dichiarazione di aggiornamento catastale**, estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante delle unità immobiliari, la dichiarazione di **conformità degli impianti** da parte dell'impresa installatrice e, ove previsto, il **certificato di collaudo** degli stessi. La pratica sarà completata dalla copia di un documento di riconoscimento con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R.445/2000 e da versamento per i diritti di segreteria che va determinato in base al comune ove ricade l'immobile.

La **S.C.A.** potrà essere trasmessa dalla ditta proprietaria o dal titolare del titolo abilitativo, suoi successori o aventi causa, ovvero da chi abbia un interesse giuridicamente valido ad utilizzare il bene immobile.

Solo gli immobili che, se sprovvisti del certificato di agibilità e non interessati da interventi edilizi, permettono al tecnico incaricato, nell'ambito delle proprie competenze, di sottoscrivere **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** ai sensi dell'art.47 del DPR 445/2000 o redarre perizia giurata nella quale attestare che l'epoca della costruzione è anteriore al 1934. Per codesti edifici è prevista la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art.47 DPR 445/2000 sottoscritta, però, dal proprietario o dall'avente titolo, con attestazione che i lavori di costruzione abbiano avuto inizio prima del 1 settembre 1967, la dichiarazione, in effetti, ha il fine di esulare il sottoscrittore dal produrre i titoli concessori e, sovente, utilizzata negli atti pubblici notarili.

Agibilità quale efficacia

L'**Agibilità**, fondamentalmente, ha effetto ai fini urbanistici, edilizi ed igienico-sanitari, è indispensabile per l'esercizio delle attività all'interno degli immobili, appalesa che la costruzione sia corredata di tutta la documentazione, eccezione per i fabbricati antecedenti al 1934 e i cui lavori hanno avuto inizio prima del 1/9/67, è l'atto conclusivo procedurale urbanistico/edilizio. I meriti a quanto sopra espresso si evidenzia, però, non siano esclusi i casi nei quali tale documento risulta non veritiero o travisato, difatti la sua "esistenza" e, purtroppo, non sempre garantisce la regolarità dell'immobile in quanto se presenti abusi edilizi essi non possono ritenersi sanati in conseguenza dell'agibilità.

Agibilità e atti pubblici notarili

Nelle **contrattazioni immobiliari** il venditore dovrebbe consegnare l'atto in esame come previsto dall'art.1477 comma 3 del Codice Civile e come l'acquirente ha legittimo interesse a richiedere trattandosi di un'obbligazione relativa ad un requisito essenziale della cosa venduta. Nella fattispecie si tratta di un obbligo che se non assolto non preclude il rogito notarile, ma potrebbe sortire l'effetto di riduzione del prezzo di alienazione in quanto ne deriva che l'acquirente si assuma l'onere delle spese di conseguimento, le quali potranno avere importi corposi se si considera che l'immobile oltre a essere privo dell'agibilità o ex abitabilità potrebbe non possedere fondamentali documenti ai fini dell'ottenimento. È in questo ultimo caso che ha riveste particolare importanza l'eventuale **mancaza del Certificato di Collaudo Statico**, causa eventuale, oltre alle spese, di difficoltà all'ottenimento come spesso si verifica nei casi di più proprietari chiamati in solido al suo conseguimento trattandosi di un certificato che riguarda l'intero immobile.

Irregolarità del documento di Agibilità

Corre soffermarmi su un argomento di interesse per i lettori, nel corso dell'attività professionale ho redatto diverse **pratiche** ai fini dell'ottenimento del certificato di abitabilità e di agibilità. Negli ultimi anni a seguito di una compravendita mi venne esibito un **certificato di abitabilità parziale** che, subito, ho ritenuto discutibile, lo stesso fu rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di un piccolo comune in provincia di Messina in data 4 dicembre 2013, relativo ad un appartamento al piano terra di un fabbricato in cemento armato a due elevazioni f.t. con copertura a tetto destinata a deposito oltre piano seminterrato. Come professionista richiesi l'**annullamento dell'atto** adducendo precisi e dettagliati motivi, debitamente relazionati e comprovati, alla presenza di un certificato rilasciato ai sensi dell'art.28 della L.64/74 per un immobile diverso tra lo stato di fatto e gli atti progettuali, alla presenza di importanti abusi edilizi tra l'altro realizzati in aree vincolate e oltremodo al mancato completamento di altrettante opere. In relazione all'appartamento, visto che si trattò di un atto parziale, l'unità immobiliare presentava importanti differenze rispetto al progetto, quali la diminuzione delle superfici finestrate, dell'altezza interna utile, il parziale interrimento di un prospetto, ecc. Ciò dimostra, quindi, che, nonostante la normativa sia chiara, precisa e concisa sovente accadono casi simili e molti di essi, tecnicamente male valutati, lasciano l'immobile con un incartamento inadeguato.

Inagibilità

Ai sensi dell'art.31 c.1, lett. c) e d) si definisce "inagibile" il fabbricato che versi in sopravvenuto **degrado fisico**, ovvero sia pericolante, ridotto allo stato di rudere, insomma inutilizzabile, stato che non sia superabile mediante opere di manutenzione ordinaria o straordinaria ma con interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Difatti la segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere da parte del soggetto competente di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, art. 26 D.P.R. 380/2001 e art. 222 R.D. 1265/1934, ciò avviene nel caso in cui

vengano a mancare le condizioni di agibilità, per esempio crolli, sismi o calamità naturali.

Per gli **edifici inutilizzati, diruti, sprovvisti di impianti**, e di fatto improduttori di reddito l'inagibilità potrà essere certificata con perizia da parte dell'U.T.C., del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ASP o da tecnico abilitato, con onere del proprietario o dell'avente titolo. Nei termini di legge l'avente diritto può improntare la variazione catastale censendo l'immobile come unità collabente in categoria F2, priva di rendita catastale, riducendo o azzerando l'IMU. Nel caso in cui la costruzione, però, ricada in area edificabile o mantenga la capacità edificatoria per la presenza del rudere la stessa IMU sarà quantificata in relazione al valore della medesima area.

Il Responsabile del II Servizio

Geom. SULANO M.