

La rete risponde

Incontro tematico virtuale dal 19 al 29 gennaio 2009: Dichiarazione di agibilità

Verbale riunione conclusiva 30 gennaio 2009

1) Chi firma la dichiarazione di agibilità? Quando la firma il proprietario dell'immobile, e quando invece interviene il direttore dei lavori?

Sul punto, nella circolare non si è usata una formula chiarissima, ma nel modulo il concetto viene specificato un po' meglio:

- l'agibilità è sottoscritta obbligatoriamente dal direttore dei lavori, ai sensi del comma 27 della Legge, ogni qualvolta si è al termine di lavori di costruzione o modifica di un immobile, quindi a conclusione di un intervento edilizio;

- l'agibilità è sottoscritta dal proprietario, dall'esercente o da altro soggetto avente titolo (in tal caso si allega il titolo), ai sensi del comma 26 della Legge, nel caso di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della LR 3/2008 e privi di agibilità, sui quali non si è realizzato alcun intervento di modifica. In altri termini, il proprietario firma quando siamo di fronte ad una "sanatoria" rispetto a una mancanza di agibilità pregressa. D'altra parte, in casi simili, non è detto che si possa rintracciare il direttore dei lavori che a suo tempo furono eseguiti!

I due casi sopra distinti non costituiscono due opzioni alternative fra le quali si può liberamente scegliere, ma costituiscono due fattispecie ben distinte, essendo applicabile ad ogni caso concreto una sola delle due possibilità.

2) Quali quadri del modello di agibilità possono essere sottoscritti dal proprietario dell'immobile, e quali invece impongono la sottoscrizione da parte di un tecnico abilitato?

R. La dichiarazione principale viene sottoscritta dal direttore dei lavori OPPURE dal proprietario dei locali, secondo la distinzione riportata ai commi 26 e 27 dell'art1 LR 3/2008. Evidentemente, fra i riquadri 1.1 e 1.2 ne andrà compilato UNO SOLO, a seconda del caso in cui si ricade. Ovviamente, chi firma il quadro 8 deve essere lo stesso soggetto indicato al quadro 1.

Nel caso in cui la dichiarazione di agibilità sia sottoscritta dal proprietario dei locali lo stesso richiama le dichiarazioni contenute nei singoli allegati che talvolta devono essere sottoscritte da professionisti (es. conformità dell'immobile alle norme in materia di barriere architettoniche, o l'idoneità statica della struttura).

- l'allegato A può essere sottoscritto sia dal proprietario dei locali che da un tecnico abilitato (che non è detto debba essere per forza il direttore dei lavori). In particolare, il quadro contiene due possibilità alternative: se la struttura è in cemento armato o mista, il collaudo statico deve essere stato depositato all'ufficio competente, pertanto nel modello è sufficiente dichiarare gli estremi di avvenuto deposito. Questo lo può dichiarare chiunque, essendo una dichiarazione di contenuto amministrativo. SE invece viene compilata la seconda sezione (muratura portante), il quadro funge come certificato di idoneità statica, e quindi deve essere sottoscritto da un tecnico abilitato.

- l'allegato B deve essere sottoscritto da un tecnico abilitato.
- gli allegati C e D, presupponendo valutazioni prettamente tecniche, devono essere sottoscritti necessariamente da un tecnico abilitato.
- l'allegato E è una ricognizione sugli atti riguardanti gli impianti installati. Potrebbe essere sottoscritta anche dal proprietario, anche se appare più giusto che la sottoscriva un tecnico quando si tratta di dichiarare, ad esempio, che l'impianto non è soggetto ad obbligo di progettazione: poiché questa è una valutazione tecnica, il soggetto che la rende deve essere abilitato.

Inoltre in conformità al disposto del DPR 380/2001 è prescritto che i documenti di collaudo statico, la documentazione catastale e i certificati di conformità degli impianti devono essere prodotti in allegato alla dichiarazione di agibilità.

3) Per la dichiarazione di agibilità occorre la polizza da parte del tecnico abilitato?

La polizza viene prevista al comma 22 per la presentazione della DUAAP, non è richiesta per l'agibilità.

4) Per l'agibilità di un locale occorre attendere venti giorni?

No. La circolare applicativa, all'art. 5 ultimo comma, prevede espressamente " La dichiarazione di agibilità è immediatamente efficace ed abilita all'utilizzo dell'immobile sin dalla data della sua presentazione presso il SUAP competente".

5) L'agibilità è necessaria anche per immobili costruiti prima del 1967?

Sì, l'agibilità è qualcosa prevista dal T.U.LL.SS. ben prima del 1967

6) Si può ritenere agibile un locale in cui è stata esercitata per tanto tempo un'attività economica regolarmente autorizzata, anche se non risulta rilasciato alcun certificato?

No, in quanto con la legge 426/72 i due procedimenti (quello edilizio e quello commerciale erano ben distinti). Il sindaco, quale responsabile dell'ufficio commercio, rilasciava l'autorizzazione commerciale, il sindaco, quale responsabile dell'ufficio tecnico, doveva provvedere a inibire l'uso del locale per mancanza di agibilità. Se il comune non agiva l'attività commerciale veniva esercitata ma questo non significava che i locali fossero in regola. Esistono numerose sentenze che ribadiscono questo concetto.

7) Quando viene inoltrata una dichiarazione di agibilità a seguito di piccoli interventi di modifica di un immobile esistente, è necessario comunque presentare tutti gli allegati previsti (documentazione catastale, collaudo statico, conformità degli impianti, ecc.)?

L'agibilità riguarda l'immobile nel suo complesso, e non l'intervento che viene eseguito. Quindi la documentazione deve essere sempre completa e gli allegati del modello compilati sempre interamente. Ovviamente, qualora un documento sia stato già consegnato (ad esempio, il collaudo statico è già stato allegato ad una precedente pratica di agibilità, e rispetto ad esso nulla è variato), non sarà necessario riconsegnarne un'altra copia: in tal caso, è sufficiente dichiarare che nulla è variato rispetto al documento reperibile agli atti del Comune nella pratica precedente.

8) Come si può procedere in caso di immobili esistenti, per i quali non risulta depositato il collaudo statico presso il genio civile o la prefettura? Si può prescindere dalla verifica dell'idoneità statica? O è sufficiente la compilazione dell'allegato A del modello?

No, in caso di strutture in cemento armato è sempre necessario il collaudo. Qualora l'adempimento non fosse stato espletato in precedenza, dovrà essere sanata tale carenza prima della presentazione della dichiarazione di agibilità.

9) Per poter presentare la dichiarazione di agibilità, la pratica catastale deve essere già perfezionata?

Per poter presentare la dichiarazione di agibilità, deve essere stata già presentata la dichiarazione di iscrizione o variazione in catasto. Non è necessario che la pratica sia chiusa, ma che sia stata presentata. Esiste anche l'ipotesi che la dichiarazione per la iscrizione in catasto sia inoltrata a cura del SUAP, anche se nel concreto, con l'attuale sistema di gestione delle pratiche del catasto, questa ipotesi appare poco funzionale.

10) Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono sempre necessarie?

Sì, ai sensi del 1° comma dell'art. 1, L. 05.03.90, n.46; artt. 111,113,126 e 127 del T.U. per l'edilizia; art. 1, L. 09.01.1991, n. 10

11) A chi va inoltrata la dichiarazione di agibilità, per le opportune verifiche di merito?

Solo all'ufficio tecnico. La legge non prevede l'invio alla ASL.

Tuttavia accade di frequente che, per prassi o per protocolli operativi tra Enti, venga effettuato l'invio della generalità delle pratiche alla ASL. Resta fermo che il SUAP può discrezionalmente disporre, specie in caso di dubbio, una nuova verifica presso la ASL. In particolare, l'invio alla ASL appare opportuno quando venga presentata una dichiarazione di agibilità per un fabbricato realizzato in un'epoca in cui non era necessaria l'approvazione del progetto e le conseguenti verifiche preventive in materia igienico-sanitaria.

13) E' giusto chiedere documentazione allegata oltre quella indicata nel modello (es. Planimetria)

Quando nel modello vengono indicati gli estremi per il reperimento d'ufficio dei documenti presso il Comune o un'altra pubblica amministrazione, ai sensi della Legge 241/90 e del D.P.R. n° 445/2000 non è necessario allegare i documenti stessi. Quando invece la documentazione non può essere acquisita d'ufficio (come, ad esempio, per le dichiarazioni di conformità degli impianti), la stessa deve essere allegata alla dichiarazione di agibilità.

14) L'allegato B -- Conformità catastale va compilato solo nel caso di immobili per i quali va fatta la registrazione/aggiornamento al catasto edilizio?

Il quadro va sempre compilato. Qualora l'intervento cui si riferisce la dichiarazione di agibilità non comporti la necessità di un aggiornamento catastale, potranno essere riportati gli estremi dell'accatastamento originario.

15) E' ammessa l'agibilità parziale?

Sì, la dichiarazione di agibilità segue la dichiarazione di fine lavori, che può essere parziale.

