

**SCHEDA N. 5
ABITABILITA' ED AGIBILITA'**

Campo di applicazione o tipologia di impresa o di attività sottoposte a procedimento

L'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 stabilisce che affinché gli edifici o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. n. 1265/1934, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda:

- il certificato di collaudo statico (se necessario),
- la dichiarazione d'iscrizione al catasto,
- la dichiarazione di conformità degli impianti
- la dichiarazione del Direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità dei lavori rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Autocertificabile

SI

NO

Ente/Enti titolari

Comune.

Adempimenti

La legislazione in vigore stabilisce che il certificato di abitabilità è rilasciato dal Sindaco previo:

- collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e a struttura metallica;
- iscrizione al catasto dell'immobile;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati,
- accertamento della conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato;
- accertamento delle condizioni igienico- sanitarie dell'edificio;
- pagamento delle tasse comunali di concessione.

Modalità e tempi

Il collaudo statico

L'art. 2 del D.P.R. n. 425/1994 ha modificato il procedimento per il collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica previsto dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086, stabilendo che il committente dell'opera deve conferire l'incarico di collaudo contestualmente alla denuncia d'inizio dei lavori (e non più entro 60 giorni dall'ultimazione dell'opera), allegando a tale denuncia la dichiarazione di accettazione del collaudatore designato. Completata la copertura dell'edificio, entro 60 giorni deve essere effettuato il collaudo e rilasciato il relativo certificato.

L'iscrizione dell'immobile al catasto

L'art. 3 del D.P.R. n. 425/1994 ha stabilito che il Direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione in catasto dell'immobile immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi.

Il catasto restituisce al Direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, copia della dichiarazione con l'attestazione di avvenuta presentazione.

Norme per la sicurezza degli impianti

Secondo quanto dispone l'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46, l'impresa installatrice degli impianti di cui all'art. 1 della stessa legge è tenuta a rilasciare al committente, all'ultimazione dei lavori, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme prescritte. Nei casi particolari previsti dalla legge deve essere effettuato il collaudo degli impianti e redatto il relativo certificato.

Rilascio del certificato di abitabilità

Entro **30 giorni** dalla data di presentazione della domanda (**Allegato 1**), corredata dalla documentazione suddetta, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità. Nel termine predetto può disporre, a mezzo del competente ufficio comunale, una verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Non sono previste verifiche da parte dell'A.S.L.

Nel caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi **45 giorni** dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata (**Allegato 2**). In tal caso il Sindaco, nei successivi **180 giorni**, può disporre l'ispezione a mezzo degli uffici comunali e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di **30 giorni può essere interrotto una sola volta** dall'amministrazione comunale, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

La Cassazione penale ha ribadito che il proprietario che abita, o fa abitare, un edificio privo del certificato di abitabilità viene sanzionato penalmente.

La Cassazione Penale ha affermato che l'obbligo di cui all'art. 221 dei T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1256, che prescrive il rilascio del certificato di agibilità sanitaria, riguarda non soltanto gli immobili ad uso strettamente abitativo, ma anche quelli adibiti (o da adibire) a scopi diversi, purché l'attività che vi si dovrà svolgere preveda comunque un uso che comporti la frequentazione da parte delle persone.

Il D.L. 13/9/1991, n. 299, convertito dalla L. 18/11/1991, n. 363, dispone all'art. 3, c. 6, relativamente ai certificati di agibilità e di abitabilità delle unità immobiliari, che *alla domanda inoltrata al Comune deve essere allegata copia autenticata della ricevuta della denuncia di accatastamento* rilasciata dall'Ufficio tecnico erariale competente per territorio. In mancanza della suddetta ricevuta, il Comune non procede al rilascio dei certificati.

Il rilascio del certificato di agibilità deve, tenere conto del rapporto tra requisiti e destinazione. A tale riguardo, la Sez. V del Consiglio di Stato (n. 613 del 3.6.1996) ha ritenuto che **l'autorizzazione di agibilità relativa ad immobili non abitativi** (nel caso, opifici industriali) di cui all'art. 221 T.U. 26.7.1934, n. 1265, **deve riguardare solo la sanità "degli ambienti", e quindi il solo manufatto edilizio, non già l'attività contingente che vi si svolge**, soprattutto dopo l'entrata in vigore della L. 22.4.1994, n. 425.

Certificato di abitabilità

Adempimenti	Notazioni
<p>Domanda in bollo diretta ad ottenere il certificato di abitabilità (con esclusione per i lavori afferenti a varianti che non comportino nuovi elementi aventi rilievo ai fini igienico-sanitari)</p>	<p>Allegati (In quanto compatibili con la natura dei lavori eseguiti)</p> <ul style="list-style-type: none"> - la certificazione del direttore dei lavori (che i muri sono prosciugati, che non esistono insalubrità di altro genere, che l'immobile costruito è conforme al progetto approvato in sede di rilascio della concessione edilizia; ciò nondimeno non è possibile dimostrare la regolarità edilizia di una costruzione desumendola dalla certificazione di abilità); - le dichiarazioni afferenti alla regolarità degli impianti; - il certificato di conformità alle norme urbanistiche; - il certificato di prevenzione incendi; - la particolare dichiarazione relativa all'osservanza delle norme sul contenimento energetico; - l'attestazione che sono state osservate le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; - l'autorizzazione allo scarico di fumi nell'atmosfera; - la dichiarazione relativa agli scarichi dei rifiuti liquidi, che devono corrispondere alle previsioni di legge e dei regolamenti comunali.
<p>Riproposta immediata in ordine alla designazione del responsabile del procedimento ed eventuale richiesta d'integrazione documentale</p>	<p>Prima della formazione del silenzio-assenso, il sindaco tramite il responsabile del procedimento, dispone il controllo della documentazione. E' normale che i comuni adottino particolari modelli di rilevazione direttamente utilizzabili informaticamente. Da qui la necessità di disporre di un programma interattivo che comprenda la gestione del complessivo prodotto urbanistico-edilizio del comune.</p>
<p>Formazione del silenzio assenso se il comune non dispone sulla domanda entro il termine di 45 giorni dalla data di acquisizione al protocollo</p>	<p>Nel caso in cui si sia formato il silenzio-assenso, non è preclusa la possibilità dell'amministrazione ad intervenire successivamente a tale formazione; infatti essa può intervenire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui sopravvenga la carenza di uno o più requisiti, ancorché presenti al momento della formazione del silenzio-assenso; - nel caso in cui la carenza di cui sopra esistesse <i>ab initio</i>, per cui il provvedimento, in detta natura materiale, è suscettibile di annullamento.
<p>Il comune potrà successivamente verificare le condizioni di salubrità degli ambienti nei sei mesi successivi alla data in cui si è formato il silenzio-assenso</p>	<p>Spesso gli accertamenti del comune presuppongono l'assistenza dei servizi sanitari afferenti all'igiene del territorio, secondo quanto prevede la ASL. A tal riguardo è consigliabile la ricerca di opportune intese che dovrebbero formare oggetto di appositi protocolli soggetti ad approvazione dei rispettivi organi</p>

Oneri

La tassa di concessione comunale da corrispondersi per il rilascio del certificato di abitabilità sono soppresse dal 1° gennaio 1998, per effetto di quanto dispongono i provvedimenti di riforma dei tributi locali.

Validità

Finché non si hanno variazioni edilizie

Scadenza

Nessuna

Rinnovi

Nessuno

Sanzioni

La condotta di un soggetto che utilizzi un immobile ancorché destinato ad usi diversi da quelli abitativi, senza avere prima ottenuto o legittimamente richiesto, ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 22/4/1994, n. 425, l'autorizzazione all'abitabilità, integra la ipotesi prevista e punita dall'art. 221 T.U. 27/07/1934, n. 1265.

Certificato di abitabilità o di agibilità per silenzio-assenso

Norme comunitarie

Norme nazionali

- T.U. leggi sanitarie
- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 221;
- L 17/8/1942, n. 1150
- D.L.C.P.S. 16 luglio 1947, n. 708, artt. 6 e 10;
- L 5/11/1971, n. 1086
- L 28/2/1985, n. 47
- L. 23/12/1993, n. 537
- DPR 22/4/1994, n. 425 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto)

Norme regionali

Regolamenti

Documentazione e testi integrali

Allegato 1

Fac-Simile - Richiesta di certificato di abitabilità (o agibilità)

Al Sig. Sindaco del Comune di _____

Oggetto: richiesta di certificato di abitabilità (o agibilità)

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____
e domiciliato in _____ via _____ n. _____
Cod. Fisc. _____, nella qualità di titolare della concessione edilizia
n. _____ del _____ avendo ultimato i lavori in data _____

CHIEDE

il rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità).

A tal fine i sottoscritti ciascuno per le proprie competenze e responsabilità dichiarano:

- che le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato;
- che sono state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni contenute nella autorizzazione, sia di carattere urbanistico-edilizio che igienico-sanitario;
- che sono state rispettate le destinazioni d'uso previste dal progetto approvato;
- che l'opera non presenta cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utenti della stessa che dell'ambiente sia interno che esterno;
- che sono state rispettate le norme relative agli scarichi delle acque reflue;
- che sono state rispettate tutte le norme tecniche di prevenzione incendi e in genere di sicurezza previste per le costruzioni;
- che sono state rispettate le norme tecniche di cui al D.M. 20-11-1987 relativo alle costruzioni in muratura.

Data _____

Il Titolare della concessione

Il Direttore dei lavori

ALLEGATI:

- Certificato del collaudo statico con l'attestazione dell'Ufficio del Genio civile per l'avvenuto deposito;
- Nulla osta dei Vigili del fuoco per eventuali impianti (riscaldamento, prevenzione incendi, autorimesse, ecc.)
- Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile.

Allegato 2

Al Sig. Sindaco del Comune di _____

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e
domiciliato in _____ via _____ n. _____,
Cod. Fisc. _____ nella qualità di _____
dell'immobile sito in via _____ n _____, indicato al N.C.E.U. con il
foglio di mappa n. _____ particella _____, sub.

_____ in riferimento alla richiesta di certificato di abitabilità (o agibilità) inoltrata il

COMUNICA

-che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/4/1994, n.425, avvalendosi dell'istituto del silenzio-assenso intende attestata l'abitabilità (o l'agibilità).

Con osservanza.

Data _____

(firma)
