



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	2016	540839
DEL	3	18	2016

Geom. Matteo Barbolini
geom.barbolini@hotmail.it

E, p.c.

Architetto Alberto Fattori
Direttore Ufficio Pianificazione Territoriale ed
Edilizia del Comune di Rimini
alberto.fattori@comune.rimini.it

Oggetto: Parere in merito alla documentazione da presentare per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità a seguito di lavori.

1. E' stato presentato un quesito in merito alla documentazione da allegare alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, relativamente ad un intervento di restauro e risanamento conservativo eseguito in una singola unità immobiliare facente parte di un condominio, si domanda, in particolare, se sia ammissibile la richiesta comunale di integrazione documentale concernente gli impianti comuni, l'idoneità statica dell'intera unità strutturale e gli allacci fognari del fabbricato che non sono stati oggetto dei lavori edilizi abilitati.

Senza entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, la cui valutazione spetta all'esclusiva competenza dell'amministrazione comunale interessata, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale sul tema in oggetto.

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it

2. Si evidenzia preliminarmente che nella legislazione regionale il certificato di conformità edilizia e agibilità costituisce la fase finale degli interventi eseguiti con PdC, SCIA e CIL.¹

Si tratta innanzitutto di una verifica di conformità tra l'opera terminata e il titolo che ha abilitato l'intervento. Tale verifica è estesa a vari profili (edilizio, catastale, igienico sanitario, sicurezza, risparmio energetico, ecc.)²

Nei casi in cui i lavori abbiano interessato un immobile/unità immobiliare **già dotata di agibilità**, detta verifica sarà sufficiente al rilascio del certificato di conformità e agibilità integrativo di quello già in possesso (Modulo 5, quadro a), punto a.1.1.).

Nel caso in cui la richiesta interessi un immobile o unità immobiliare **privo di agibilità**, il certificato potrà:

- a) limitarsi ad attestare che i lavori sono stati svolti conformemente al titolo edilizio, ma l'immobile o unità immobiliare continua a risultare privo di agibilità, in quanto con detti lavori NON si è provveduto a conformare lo stesso a tutte le condizioni richieste dalla legge e dalla normativa tecnica, per l'agibilità dell'edificio/unità immobiliare (Modello 5, quadro e, punto a.1.4 e a.1.4.1.);
- b) attestare che i lavori, non solo sono rispondenti al progetto autorizzato, ma anche hanno consentito di conformare l'immobile a tutti i requisiti richiesti dalla legge e dalla normativa tecnica (Modello 5, quadro a, punto a.1.2.).

¹ Nella modulistica è precisato che la richiesta di conformità edilizia e agibilità però è facoltativa per gli interventi eseguiti con CIL.

² Si vedano le seguenti disposizioni:

- l'art. 23, comma 10, lettera b), della LR 15/2013, dove è stabilito che il controllo del responsabile del procedimento sia effettuato tra l'opera realizzata e il titolo edilizio, integrato con eventuali varianti di fine lavori;
- l'art. 23, comma 10, lettera c), dove è stabilito che la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ecc. sia verificata rispetto ai requisiti edilizi previsti nel titolo originario. In tal modo le eventuali modifiche della normativa tecnica che potrebbero intervenire dopo l'efficacia del titolo non interferiscono sulla certificazione di conformità edilizia e agibilità.

I requisiti tecnici che devono essere comunque soddisfatti, affinché un immobile privo di agibilità possa ottenere il rilascio di un certificato, sono unicamente quelli indicati nella Modulistica Edilizia Unificata e sono tutti riportati nel "Modulo 6 Asseverazioni CCEA", relativo alle asseverazioni, del tecnico abilitato, che deve essere allegata alla richiesta di rilascio del certificato (in particolare dal quadro 4 e seguenti del medesimo modulo).

In sintesi, una volta conclusa l'attività edilizia e possibile acquisire il CCEA relativo ai soli lavori eseguiti, con il quale si attesta la loro conformità al progetto e alla relativa normativa tecnica.

Per acquisire l'agibilità per l'unità immobiliare, che ne sia priva, occorre anche che siano presenti i requisiti richiesti dalla legge e dalla normativa tecnica per gli impianti, elementi strutturali, ecc. che non siano stati oggetto dell'intervento.

Cordiali saluti

MD/GS

W

Dott. Giovanni Santangelo
