

# **Agibilità dei Fabbricati**

## **1-Definizione**

L'Agibilità di un immobile è attestata dal rilascio del Certificato di Agibilità, dall'Attestato della sua acquisizione per "silenzio assenso" disciplinato dal comma 2 dell'art. 41 della L.R. 23/1982 o dall'Autocertificazione di Agibilità presentata ai sensi del comma 5 bis dell'art. 25 D.P.R. 380/2001.

Essa è connessa alla sussistenza ed al rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento del rilascio del Certificato o alla formazione del "silenzio assenso".

## **2-L'Agibilità può essere richiesta:**

### **Ai sensi dell'art. 24 c. 2 del D.P.R. 380/01**

Per l'intero "contenuto" del titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, DIA, SCIA, ecc.) e relative varianti.

### **Ai sensi dell'art. 24 c. 4 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.**

Per "singoli edifici" o "singole porzioni" della costruzione, **purché: 1)funzionalmente autonomi, 2) siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione, 3) in presenza del collaudo statico di tutto l'edificio, 4) qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio, 5) qualora prevista, la certificazione antincendio (estremi del Certificato o dell'avvenuta presentazione S.C.I.A. Antincendi relativi a tutto il fabbricato )**.

Per "singole unità immobiliari", **purché siano completate: 1) le opere strutturali, 2) gli impianti, 3) le parti comuni, 4) le opere di urbanizzazione primarie o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale ( anche in questo caso dovrà essere allegato il collaudo statico di tutto l'edificio e, qualora previsti, estremi del Certificato o dell'avvenuta presentazione S.C.I.A. Antincendi relativi il maggior fabbricato).**

Qualora venga effettuato un intervento edilizio su un immobile già dotato del certificato di agibilità, questo dovrà essere nuovamente richiesto solo nei casi in cui lo stesso sia riconducibile a:

**a) nuove costruzioni;**

**b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**

**c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" ( es. a seguito di ampliamento volumetrico conseguente la presentazione di D.I.A.- o di rilascio di Sanatoria a seguito di condono concernenti aumenti volumetrici e/o cambi di destinazione d'uso, a seguito di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 8/2015)**

Pertanto nell'eventualità che in conseguenza a interventi minori, quali *Comunicazioni di Opere Interne ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/85, di Avvio Lavori ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2009*, vengano rilasciate nuove Dichiarazioni di Conformità degli impianti installati, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008, queste verranno acquisite dallo Sportello Unico per l'Edilizia in ottemperanza a quanto stabilito dal successivo art. 11 di detto Decreto Ministeriale con riferimento alla certificazione già rilasciata.

### **3-Perché serve:**

- per vendere, acquistare o affittare l'immobile;
- per utilizzare l'immobile;
- per esercitare qualsivoglia attività: Bed and Breakfast, commercio, ufficio, artigianato, industria, ecc..

### **4-Quadro normativo e regolamentare di riferimento**

L'Agibilità è disciplinata primariamente dal Decreto Presidente della Repubblica n. 380/2001 (artt. 24, 25, 26) (Testo Unico dell'Edilizia).

Altre disposizioni che completano il quadro normativo:

Regio Decreto n. 1265/1934 artt. 220 e 221

Regio Decreto-Legge n. 652/1939

Legge n. 966/1965

Legge n. 122/1989

Legge n. 241/1990 e s.m.i.

Legge 10/1991

Legge n. 179/1992

Legge 493/1993

Legge 167/ 1962 e s.m.i.

Legge 1086/1971 artt. 7 e 8

Legge 47/1985

Legge Regionale n. 23/1985

Legge 13/1989

Legge 46/1990

Legge 104/1992

Decreto Presidente della Repubblica n. 425/1994

Decreto Presidente della Repubblica n. 162/1999

D.Lgs. 152/1999

Decreto Presidente della Repubblica n. 445/2000

D.P.R. n. 462/2001

Decreto Legislativo n. 196/2003

D.Lgs. n. 192/2005

Decreto Ministeriale n. 37/2008

Legge 190/2011

Decreto Legislativo 63/2013

Decreto Legge n. 69/2013

Legge n. 71/2013

Legge 98/13 art. 30

Legge Regionale n. 8/2015

### **5-Edifici realizzati prima del 1934**

Per le costruzioni edificate prima del 1934, **non oggetto** degli interventi di cui all'art. 24 c. 2 lettere b) e c), non è necessario richiedere o rilasciare il Certificato di Agibilità **purché dette costruzioni siano state ultimate prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265** che fa obbligo di richiederlo e **siano conformi all'originario progetto approvato**.

## **6-Edifici privi del Certificato di Agibilità alla data del 30/06/2003**

Agli edifici privi di certificato di agibilità alla data del **30/06/2003** (entrata in vigore del D.P.R. 380/01), in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 24, comma 2, del DPR 380/01 è consentito richiedere il Certificato di Agibilità nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 24 del DPR 380/01, con la procedura prevista dall'art. 25 del citato D.P.R. o autocertificare l'agibilità secondo quanto previsto dal comma 5 bis dell'art. 25 del DPR 380/01.

## **7-Edifici privi di riferimenti ai titoli abilitativi in base ai quali sono stati edificati**

In presenza di fabbricato datato, qualora sia assente il titolo in base al quale è stato edificato, si dimostrerà la liceità dell'immobile mediante presentazione di:

- a) planimetria catastale d'impianto di data antecedente il 15/10/1962;
- b) n. **2** copie di tavole progettuali predisposte ai sensi dell'art. 23 del R.E., nelle quali, in luogo dell'originario progetto approvato, verrà rappresentata la situazione risultante dalla planimetria catastale d'impianto;
- c) Perizia tecnica sulla datazione e consistenza dell'immobile nella quale deve essere attestato il periodo al quale risalgono le opere di cui si deve accertare la liceità, sulla base dell'ulteriore documentazione reperibile, quali mappe, foto storiche, documenti catastali e atti di proprietà, dell'analisi tipologica, della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati:

C.1) qualora la planimetria catastale d'impianto sia difforme dallo stato attuale dell'immobile la perizia dovrà essere giurata e asseverare che le opere difformi sono state realizzate in data precedente il 15/10/1962

C.2) qualora la planimetria catastale d'impianto sia di data posteriore al 15/10/1962, ma l'immobile sia stato edificato in periodo precedente, la perizia dovrà essere giurata e asseverare che l'edificazione è stata realizzata in data precedente il 15/10/1962.

## **8- Ai fini della certificazione di agibilità dell'immobile**

si potrà procedere presentando:

- la **richiesta di rilascio del certificato di agibilità** come disposto dagli artt. 24 e 25 D.P.R. 380/2001 oppure, in alternativa
- l'**autocertificazione di agibilità** presentata ai sensi del comma 5 bis dell'art. 25 D.P.R. 380/2001

Sia che si tratti di presentazione di istanza o di autocertificazione, queste:

- Saranno accettate **SOLO** se compilate sulla specifica Modulistica predisposta dall'Ufficio e firmata dal/dai richiedenti/autocertificanti in calce.
- Qualora parzialmente compilate saranno considerate improcedibili e verrà chiuso il procedimento in forma semplificata ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. art. 2 c. 1 ;
- Nel caso il richiedente/attestante sia una Società di Leasing la domanda deve essere presentata e sottoscritta sia dalla Società di Leasing che dall'Utilizzatore.
- Nel caso il richiedente/attestante sia diverso dal titolare del titolo abilitativo edilizio si dovrà dimostrare di avere titolo alla presentazione della domanda/autocertificazione ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 380/2001.
- Qualora il richiedente/attestante modifichi la sede / la residenza, ha l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Ufficio la modifica o l'integrazione dei dati forniti, in quanto rilevanti ai fini del procedimento per il quale tali dati sono stati acquisiti.

## **9-La presentazione della domanda/autocertificazione**

La richiesta/autocertificazione corredata dell'allegata documentazione prevista potrà avvenire con le seguenti modalità:

- **fax al num. 070/6776051** in tal caso dovrà sempre essere accompagnata dal documento di identità in corso di validità del soggetto dichiarante e di colui che trasmette la documentazione;
- **posta certificata** all'indirizzo [protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it](mailto:protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it);
- **posta ordinaria** indirizzata al Comune di Cagliari Servizio Edilizia Privata U.O.S. 6 Amm.va Via N. Sauro ang. Viale Trieste n. 141 cap. 09123;
- **al protocollo del Servizio Edilizia Privata** sito al piano terra di Via N. Sauro n. 23 aperto al pubblico la mattina nei giorni martedì e giovedì dalle ore 9 alle ore 12 e il pomeriggio ( ad esclusione del periodo estivo) nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 15.30 alle ore 17.30;
- **al protocollo generale del Comune** sito in Via F. Crispi 2 aperto al pubblico la mattina dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e il pomeriggio (ad esclusione del periodo estivo) nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 15.30 alle ore 17.30.

## **10-La corresponsione dei diritti di segreteria**

**I diritti di segreteria, nel caso in cui venga presentata la domanda finalizzata al rilascio del certificato/autocertificazione** dovranno essere calcolati secondo la tabella approvata con Deliberazione Giunta Comunale n. 120 del 06/10/2015, reperibile nel sito del Comune di Cagliari seguendo il percorso:

[http://www.comune.cagliari.it/portale/it/pagina\\_informativa\\_10.page?contentId=SDL15580](http://www.comune.cagliari.it/portale/it/pagina_informativa_10.page?contentId=SDL15580)

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite versamento sul **c.c.p. n. 22599096** intestato a Comune di Cagliari Servizio Edilizia Privata Ufficio V o mediante **bonifico postale IT16Q07601 04800000022599096**

La presentazione di nuova domanda a seguito di reiezione e/o archiviazione e/o non accoglimento e/o irricevibilità e/o improcedibilità comporta la nuova corresponsione dei diritti di segreteria.

## **11-Edifici oggetto di condono edilizio**

Si presentano due tipologie di edifici oggetto di condono:

- a) Edifici costruiti senza un originario progetto approvato o comunque realizzati in modo totalmente difforme dall'originario progetto approvato;
- b) edifici realizzati a fronte di originario progetto approvato e solo successivamente oggetto di abuso condonato.

Nel caso **a)** la domanda per il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere presentata alla U.O.S. N. 7 Condono.

Nel caso **b)** invece si dovrà procedere a seconda che l'oggetto del condono si o meno prevalente rispetto all'originario progetto approvato, quindi:

- qualora nell'immobile sia prevalente la parte oggetto dell'originario progetto approvato la richiesta di rilascio del certificato o l'autocertificazione sarà presentata alla U.O.S. N 6; secondo quanto disposto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001;
- se invece risulti prevalente la parte oggetto del condono la richiesta dovrà essere presentata alla U.O.S. 7.

Altro motivo di alternativa è determinato dall'eventualità che siano stati effettuati interventi edilizi successivamente al rilascio della Concessione/Autorizzazione a Condono, anche in questa eventualità si procederà come illustrato per il caso **b)**

In ogni caso si potrà procedere al rilascio della certificazione di agibilità solo qualora sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e comunque l'oggetto del condono non abbia inficiato i requisiti igienico sanitari dell'immobile, o di parte di esso, oggetto della domanda ( *es. qualora si tratti di chiusura di una veranda sulla quale si affaccino dei vani **non** dotati di ulteriore apertura finestrata, oltre a quella che si affaccia sulla veranda, che consenta illuminazione e areazione diretta: verranno a mancare i requisiti igienico sanitari di detti vani*).

Nella domanda dovranno sempre essere indicati gli estremi della concessione in sanatoria rilasciata per il condono dell'abuso.

## **12-Procedura per l'istruttoria della domanda**

**A)** Qualora pervengano domande:

- prive della documentazione obbligatoria (D.P.R. 380/01 artt. 24 e 25);
- prive della documentazione necessaria per obblighi convenzionali o regolamentari o disposizioni normative;
- compilate su modulistica diversa da quella predisposta dall'Ufficio e disponibile sul sito web del Comune di Cagliari;
- Domanda e Dichiarazione di Agibilità ex art. 25 D.P.R. 380/2001 parzialmente compilate e/o non compilate;

l'Ufficio dichiarerà l'**irricevibilità** o l'**inammissibilità** o l'**improcedibilità** o l'**infondatezza** della stessa, tramite lettera o PEC, chiudendo il procedimento in forma semplificata, ai sensi dell'art. 2 c. 1 della Legge 241/90 e s.m.i.

**B)** Di seguito alla protocollazione, l'Ufficio Agibilità predispone l'istruttoria tecnico – amministrativa secondo l'ordine cronologico delle domande presentate.

Qualora a seguito dell'istruttoria tecnico – amministrativa emerga una "incongruenza" delle dichiarazioni rese e/o della documentazione prodotta, l'Ufficio inoltra agli interessati, una sola volta, la richiesta di integrazione/chiarimenti tramite lettera raccomandata/PEC sospendendo i termini di cui all'art. 25 comma 3 del D.P.R. 380/01.

I termini interrotti dalla richiesta di integrazione iniziano a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa così come previsto dall'art. 25 comma 5 del D.P.R. 380/01

**C)** Qualora la *documentazione integrativa e/o i chiarimenti richiesti* non vengano prodotti *ovvero* vengano prodotti in parte, l'Ufficio inoltra agli interessati, con lettera raccomandata/PEC, l'avviso di avvio del procedimento di reiezione ai sensi dell'art. 10 bis legge 241/90 e s.m.i.

Qualora, a seguito dell'avviso dell'avvio del procedimento di reiezione, non vengano presentate memorie e/o la *documentazione richiesta* non venga prodotta *ovvero* venga prodotta in parte, l'Ufficio emette il provvedimento di reiezione della domanda. Nel caso di dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 *non veritiere* verranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000

**D)** Solo quando l'esame della documentazione presentata a corredo della domanda è esaustivo e l'istruttoria tecnica risulta positiva, l'Ufficio procede al rilascio del Certificato di Agibilità.

## **12bis-Procedimento per la verifica delle autocertificazioni**

**A)** Qualora pervengano autocertificazioni:

- prive della documentazione obbligatoria (D.P.R. 380/01 artt. 24 e 25);
- prive della documentazione necessaria per obblighi convenzionali o regolamentari o disposizioni normative;
- compilate su modulistica diversa da quella predisposta dall'Ufficio e disponibile sul sito web del Comune di Cagliari;
- con allegata Dichiarazione di Agibilità ex comma 5 bis, art. 25 D.P.R. 380/2001 parzialmente compilate e/o non compilate;

l'Ufficio dichiarerà l'**irricevibilità** o l'**inammissibilità** o l'**inefficacia** o l'**infondatezza** della stessa, tramite lettera o PEC, chiudendo il procedimento in forma semplificata, ai sensi dell'art. 2 c. 1 della Legge 241/90 e s.m.i.

**B)** Di seguito alla protocollazione, qualora l'autocertificazione sia sottoposta a verifica l'Ufficio Agibilità predispone l'istruttoria tecnico – amministrativa.

Qualora a seguito dell'istruttoria tecnico – amministrativa emerga una "incongruenza nelle dichiarazioni rese e/o della documentazione prodotta" o detta documentazione sia carente in tutto o in parte, l'Ufficio adotterà i

provvedimenti di annullamento e/o interdittivi conseguenti. Nel caso di dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 *non veritiere* verranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 76.

### **13-Riapertura del Procedimento relativo al rilascio del certificato di agibilità**

Qualora la domanda sia stata dichiarata dall'Ufficio *irricevibile* o *improcedibile* (procedimento chiuso in forma semplificata, comunicato tramite lettera , ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. art. 2 c. 1) o *archiviata* (comunicato tramite lettera), lo stesso potrà essere riaperto presentando una nuova domanda secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio e disponibile sul link Modulistica, allegando:

- la documentazione indicata nella comunicazione di irricevibilità o improcedibilità o archiviazione
- la ricevuta del nuovo versamento dei diritti di segreteria.

La documentazione già prodotta, ritenuta valida, non dovrà essere nuovamente prodotta.

Di seguito alla protocollazione, l'Ufficio Agibilità predispone l'istruttoria tecnico – amministrativa come descritto nel precedente paragrafo (12.), secondo l'ordine cronologico delle domande presentate.

### **14-Silenzio Assenso**

Decorsi (30 o 60) 90 giorni dalla presentazione della domanda volta al rilascio del certificato di agibilità, il silenzio dell'Amministrazione sull'istanza del privato, tesa all'ottenimento del Certificato di Agibilità, assume significato di assenso (così come disciplinato dal comma 2 dell'art. 41 della L.R. 23/1982) esclusivamente quando le dichiarazioni rese risultino veritiere e la domanda sia completa di **tutta** la documentazione prescritta; al riguardo si rappresenta che l'Amministrazione procederà, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001, alle verifiche ed alle ispezioni previste nel procedimento di rilascio del Certificato di Agibilità.

Qualora, a seguito di invocazione di tale istituto, venga effettuata una verifica tecnico amministrativa della documentazione presente nella domanda, e che la stessa risulti incompleta, l'Ufficio comunicherà la "**non formazione**" del silenzio assenso al richiedente con lettera /PEC.

### **15-Documentazione da allegare alla domanda**

- 1. Dichiarazione di conformità al progetto approvato, prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti (art. 25 D.P.R. n. 380/2001) con elenco dettagliato della consistenza dell'immobile, o parte di esso, reso agibile comprensiva della dichiarazione di rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (art. n. 77 e 82 D.P.R. n. 380/2001) (*resa utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale*);

Qualora, in presenza di fabbricato datato, sia assente il titolo in base al quale è stato edificato, si dimostrerà la liceità dell'immobile mediante presentazione di :

- a) planimetria catastale d'impianto di data antecedente il 15/10/1962;
- b) n. 2 copie di tavole progettuali predisposte ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Edilizio, nelle quali, in luogo dell'originario progetto approvato verrà rappresentata la situazione risultante dalla planimetria catastale d'impianto;
- c) Perizia tecnica sulla datazione e consistenza dell'immobile nella quale deve essere attestato il periodo al quale risalgono le opere di cui si deve accertare la liceità, sulla base dell'ulteriore documentazione reperibile, quali mappe, foto storiche, documenti catastali e atti di proprietà, dell'analisi tipologica, della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati:

c.1) qualora la planimetria catastale d'impianto sia difforme dallo stato attuale dell'immobile la perizia dovrà essere giurata e asseverare che le opere difformi sono state realizzate in data precedente il 15/10/1962

c.2) qualora la planimetria catastale d'impianto sia di data posteriore al 15/10/1962, ma l'immobile sia stato edificato in periodo precedente, la perizia dovrà essere giurata e asseverare che l'edificazione è stata realizzata in data precedente il 15/10/1962.

- 2. Elaborato grafico progettuale dell'immobile oggetto della richiesta, raffigurante lo stato attuale dei luoghi corrispondente all'ultimo atto abilitativo (in duplice copia per richiesta parere ASL per destinazioni diverse da residenziale o qualora il progetto preveda valutazioni tecnico discrezionali);
- 3. Estremi dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile del Certificato di collaudo statico, in caso di strutture in c.a., c.a. precompresso o a struttura metallica, (art. 67 D.P.R. n. 380/2001) di tutto il fabbricato ( i dati dovranno essere indicati anche qualora si proceda al riconoscimento di agibilità parziale - es. una sola unità immobiliare ubicata nel maggior fabbricato);
  - 3.1 certificato di collaudo statico del nuovo edificio in muratura (D.M. del 20/11/1987);
  - 3.2 certificazione di idoneità statica dell'edificio in muratura costruito prima dell'entrata in vigore del D.M. 20/11/1987;
- 4. Dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (artt. 24 e 25 D.P.R. 380/2001) corredata delle relative planimetrie catastali; *ovvero* visura catastale (attuale) corredata dalla relativa planimetria catastale rilasciata dagli uffici catastali;
- 5. Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti installati( la dichiarazione deve essere resa sulla base del modello di cui all'allegato I e II del D.M. 37/08), o dichiarazione di rispondenza quando previsto, comprensiva degli allegati obbligatori (art. 7 D.M. n. 37 del 22/01/2008) ovvero estremi dell'avvenuta presentazione delle stesse allo Sportello Unico per l'Edilizia ;
- 6. Autorizzazione per l'allaccio alle fognature pubbliche:
  - 6.1 certificazione di ABBANOA;
  - 6.2 dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la rispondenza a quanto previsto dal Regolamento Fognario Comunale (per immobili edificati prima del 12/03/1985);
  - 6.3. autorizzazione all'esecuzione dei lavori convalidata con il timbro di avvenuto collaudo.
- 7. Dimostrazione dell'avvenuto assolvimento degli adempimenti di cui alla L. 10/91 del 09/01/1991 – Legge 192/2005 del 09/08/2005 e successive integrazioni e modificazioni, quando previsto .
- 8. **Attestato di Prestazione Energetica (art. 15, c. 1 D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.I. 63/2013)**
- 9. In relazione a quanto stabilito dal **D.P.C.M. 5 dicembre 1997**, come stabilito dalle **“Direttive Regionali in materia di inquinamento acustico”** allegate alla **deliberazione della Giunta n. 62/9 del 14/11/2008 della R.A.S.**, quando previsto:
  - \_ Collaudo o relativa Certificazione, rilasciata da un tecnico competente in acustica ambientale, che attesta la rispondenza dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne, dei requisiti acustici passivi dell'edificio e dei suoi componenti in opera,
  - \_ il fabbricato è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e non ha subito interventi che determinassero la sua successiva applicazione e pertanto non è dovuto alcun adempimento;
- 10. Relativamente ai **controlli di prevenzione incendi**:
  - 1) estremi dell'avvenuta presentazione della S.C.I.A. al Comando Provinciale Vigili del Fuoco (data e numero di protocollo) qualora l'immobile, in base alla tipologia, destinazione d'uso e dimensioni sia soggetto ai controlli di prevenzione incendi in quanto ricadente in uno o più punti di cui all'allegato I del D.P.R. 151/2011 del 1 Agosto 2011 ( i dati dovranno essere indicati anche qualora si proceda al riconoscimento di agibilità parziale - es. una sola unità immobiliare ubicata nel maggior fabbricato - per cui tale documentazione è prevista);
  - 2) estremi dell'avvenuto rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (in quanto ricadente in uno o più punti di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011 del 1/Agosto/2011) ( i dati dovranno essere indicati anche qualora si proceda al riconoscimento di agibilità parziale - es. una sola unità immobiliare ubicata nel maggior fabbricato - per cui tale documentazione è prevista);
  - 3) dichiarazione che l'immobile non è soggetto ai controlli di prevenzione incendi tuttavia è conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio.
- 11. Attestazione del versamento sul C/C n. 22599096, intestato a: Comune di Cagliari – Servizio Edilizia Privata – ufficio V, per diritti di segreteria.( - vedi tabella sul sito internet:

[http://www.comune.cagliari.it/japscares/cms/documents/Delibera\\_GC\\_196\\_2011\\_TabellaDirittiSegreteria.pdf](http://www.comune.cagliari.it/japscares/cms/documents/Delibera_GC_196_2011_TabellaDirittiSegreteria.pdf)

- 12. Dichiarazione relativa all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria (solo per i nuovi fabbricati).
- 13. Fotocopia del documento d'identità ( del proprietario e di chiunque sottoscriva le dichiarazioni sostitutive di atto notorio contenute nella domanda);

### **15 bis-Documentazione da allegare alla autocertificazione**

- la **DICHIARAZIONE a firma del Direttore dei lavori** delle opere inerenti l'immobile di cui all'autocertificazione, ovvero di professionista abilitato, **attestante la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità** (*resa utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale*) e tutta la documentazione prevista per il rilascio del certificato di Agibilità;

Qualora, in presenza di fabbricato datato, sia assente il titolo in base al quale è stato edificato, si dimostrerà la liceità dell'immobile mediante presentazione di :

- d) planimetria catastale d'impianto di data antecedente il 15/10/1962;
- e) n. 2 copie di tavole progettuali predisposte ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Edilizio, nelle quali, in luogo dell'originario progetto approvato verrà rappresentata la situazione risultante dalla planimetria catastale d'impianto;
- f) Perizia tecnica sulla datazione e consistenza dell'immobile nella quale deve essere attestato il periodo al quale risalgono le opere di cui si deve accertare la liceità, sulla base dell'ulteriore documentazione reperibile, quali mappe, foto storiche, documenti catastali e atti di proprietà, dell'analisi tipologica, della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati:
  - c.1) qualora la planimetria catastale d'impianto sia difforme dallo stato attuale dell'immobile la perizia dovrà essere giurata e asseverare che le opere difformi sono state realizzate in data precedente il 15/10/1962
  - c.2) qualora la planimetria catastale d'impianto sia di data posteriore al 15/10/1962, ma l'immobile sia stato edificato in periodo precedente, la perizia dovrà essere giurata e asseverare che l'edificazione è stata realizzata in data precedente il 15/10/1962.

*per l'ulteriore documentazione da presentare vedi i punti dal n. 2 al n. 11 della documentazione prevista per la presentazione dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità.*

### **16-Specifiche in merito alle documentazioni da produrre**

#### **16/a- Dimostrazione della proprietà**

Se il richiedente del Certificato di Agibilità/l'autocertificatore è diverso dal soggetto titolare del permesso di costruire (C.E., DIA, SCIA) o dal soggetto che ha presentato la DIA, o dai loro successori o aventi causa, dovrà essere prodotta una loro delega alla presentazione della domanda di Agibilità ovvero qualora sia diverso dal titolare del titolo abilitativo edilizio si dovrà dimostrare di avere titolo alla presentazione della domanda/autocertificazione ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 380/2001.

#### **16/b-Dichiarazione di conformità ex art. 25 D.P.R. 380/2001**

La dichiarazione ( vedi punto 1) del paragrafo 15 ) dovrà:

- essere compilata in ogni sua parte e, qualora la richiesta sia relativa ad una sola porzione dell'edificato, dovrà comprendere una descrizione di massima ( consistenza) di tutto il maggior fabbricato;

- indicare gli estremi dell'originario titolo in base al quale è stato edificato e di tutti i successivi titoli abilitativi rilasciati sull'immobile oggetto della richiesta;
- contenere la data di inizio e fine lavori (con eventuale proroga qualora richiesta/comunicata);
- la presenza dei requisiti igienico sanitari alla data di presentazione della domanda;
- indicare gli estremi dell'avvenuto assolvimento degli adempimenti di cui alla L. 10/91 e successive integrazioni (protocollo e data di presentazione della relazione ex art.28).
- dimostrare l'assolvimento di quanto disposto dal **D.P.C.M. 5 dicembre 1997**, come stabilito dalle **“Direttive Regionali in materia di inquinamento acustico”** **allegate alla deliberazione della Giunta n. 62/9 del 14/11/2008 della R.A.S.**, nei casi previsti;
- indicare gli estremi dell'avvenuto assolvimento degli adempimenti di cui al D.P.R. 151/2011 del 1 Agosto 2011 (controlli di prevenzione incendi)

Dette indicazioni dovranno essere contenute anche nella dichiarazione di Autocertificazione di Agibilità presentata ai sensi del comma 5 bis art. 25 D.P.R. 380/2001.

### **16/c-Elaborato grafico**

Qualora lo stato di fatto dell'immobile sia corrispondente all'ultimo progetto approvato l'elaborato non dovrà essere presentato e la circostanza dovrà essere espressamente dichiarata; qualora invece lo stato di fatto non sia corrispondente ( *es. in conseguenza all'esecuzione di interventi comunicati ai sensi dell'art 15 L.R. 23/85, o con comunicazione avvio lavori ai sensi dell'art. 10 L.R. 4/2009, ecc*) l'elaborato grafico dovrà rappresentare la reale situazione in cui si trova l'immobile al momento della richiesta e dovrà contenere almeno una sezione utile per le valutazioni opportune.

### **16/d- Certificato di collaudo statico**

Dovrà essere presentato il certificato di collaudo statico di tutto l'edificio (secondo quanto disposto dall'art. 67 del DPR 380/2001 e dell'art. 65 qualora presenti opere in cemento armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) anche qualora la richiesta/autocertificazione sia relativa ad una sola unità immobiliare in esso ubicata, (comma 4bis, art. 24 D.P.R. 380/2001).

Qualora per l'immobile, o parte di esso, oggetto della richiesta/autocertificazione sia già stato rilasciato un certificato di agibilità ma sia stato eseguito un intervento di fatto riconducibile alle casistiche di cui alle lettere a),b) e c) del comma 2 dell'art. 24 del DPR 380/2001 ma che non abbia interessato tutto il fabbricato (es: si sia proceduto ad un aumento volumetrico ai sensi della L.R. 4/2009) dovrà essere allegata una nuova certificazione di idoneità statica dell'unità immobiliare per la quale è stata presentata richiesta di rilascio di nuova certificazione/autocertificazione di agibilità, che dovrà contenere una dichiarazione attestante che detto intervento non ha inficiato i requisiti di stabilità dell'intero fabbricato.

### **16/e- Dichiarazioni di conformità degli Impianti** (art. 25, comma 1, lettera c, D.P.R. 380/01 - D.M. 37/08 art. 9)

1. per gli impianti installati successivamente al 27/03/2008 dovrà essere presentata **“Dichiarazione di Conformità” rilasciata successivamente al 27/03/2008 ovvero Copia della Ricevuta di Deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Dichiarazione di Conformità o del Certificato di Collaudo** degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 del DM 37/08 (ex L. 46/90) per : *Elettrico, Termico, Idrico, Sanitario, Gas, Impianti Elettronici in genere, Climatizzazione, Antincendio, ecc. Pannelli Solari, Impianti Fotovoltaici*
2. per gli impianti installati antecedentemente al 27/03/2008 **“Dichiarazione di Conformità( DI.CO.)”** rilasciata tra il 13/03/1990 e il 27/03/2008 **ai sensi della ex L. 46/90** per la stessa tipologia di impianti di cui al punto 1) del presente paragrafo.
  - Qualora le dichiarazioni di conformità e/o i certificati di collaudo degli impianti non siano disponibili, indicare gli estremi dell'avvenuto Deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) ai sensi del c. 6 dell'art. 7 del D.M. 37/08 .
3. Nell'eventualità in cui gli impianti siano stati realizzati in data antecedente l'entrata in vigore della legge 46/90 (cioè prima del 13/03/1990), in alternativa alla DI.RI. potrà essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (DPR 392/1994) in cui si dichiara che l'impianto realizzato anteriormente al 13 marzo 1990 e non modificato successivamente a tale data, è conforme alla legge 05/03/1990 n. 46.

Nel caso di presentazione della DI.CO.(ai sensi della L. 46/90 o del D.M. 37/2008) dovranno essere presentati anche tutti gli allegati obbligatori. Pertanto dovranno essere sempre allegati:

- la relazione con tipologia dei materiali utilizzati in cui verranno indicati i MARCHI europei degli stessi;
- lo schema dell'impianto realizzato ( che potrà essere grafico o descrittivo);
- la certificazione attestante il possesso dei requisiti tecnico/professionali del soggetto che ha realizzato l'impianto.

Qualora previsti, anche gli altri allegati indicati dalla norma (es: in caso di impianto soggetto a progettazione si dovrà produrre anche l'avvenuto collaudo).

## **16/f- Ascensori e Impianti di Sollevamento e trasporto persone**

1. Per nuovi Impianti: estremi dell'avvenuta presentazione della Richiesta di messa in esercizio ai sensi del DPR 162/99 degli ascensori, delle scale e tappeti mobili, dei montacarichi, delle piattaforme.
2. Per impianti in funzione: Copia del verbale della verifica periodica aggiornata.
3. Conformità CE: per gli impianti ricadenti nella normativa "macchine" di cui al DPR 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE, rilasciata dalla ditta installatrice.

## **16/g-Impianti per il Riscaldamento Autonomi inferiori a 35 KW**

### **- Nuovi Impianti:**

1) Copia della documentazione relativa alla conformità della caldaia.

ovvero

2) Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 che la caldaia non è in funzione e/o non è stata installata alla data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità accompagnata da una fotocopia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità.

**- Impianti in Funzione da meno di due anni:** Copia della documentazione relativa all'attivazione delle caldaie.

**- Impianti in funzione da oltre due anni:** 1) Copia del Rapporto di idoneità tecnica (c.d. "bollino blu").

Ovvero:

2) Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio ai sensi del D.P.R. 445/2000 di essere in possesso, alla data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, della documentazione prevista per la conduzione della caldaia effettuata dal richiedente.

3) Per le domande presentate dai condomini, la dichiarazione deve essere resa singolarmente da ogni proprietario di unità immobiliare con allegata la Copia di un documento in corso di validità.

## **16/h-Impianti per la produzione di calore superiori a 35 KW:**

**Nuovi Impianti** :Ricevuta di Deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della **Dichiarazione di Conformità dell'impianto**

**Impianti in Funzione da oltre due anni** : Copia del Rapporto di idoneità tecnica (c.d. "bollino blu").

### **Impianto di Teleriscaldamento**

Copia della Ricevuta di Deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della **Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico** installato all'interno delle unità immobiliari.

## **16/I-Certificazione I.S.P.E.S.L.**

- per impianto di riscaldamento superiore a 35 KW
- per l'impianto elettrico di messa a terra
- per dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche collocati nei luoghi di lavoro.

- Per opere iniziate **prima del 23/10/2005** non è previsto il rilascio del certificato di rispondenza alle norme sismiche ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
- Per opere iniziate **dopo il 23/10/2005 e fino al 31/12/2007** realizzate in conformità alla vigente normativa sismica ai sensi dell'art. 11 della L.R. 4/85, il certificato di collaudo deve essere integrato dal collaudatore con la Dichiarazione della Rispondenza delle opere medesime alla normativa sismica ed al progetto depositato.

### **16/m-Svincolo polizze fidejussorie**

Per i concessionari che si sono avvalsi del pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione è presupposto indispensabile, **richiedere ed ottenere**, presso gli uffici competenti, lo svincolo della/e polizza/e fidejussoria/e.

Il protocollo degli svincoli delle polizze deve essere dichiarato in domanda.

### **17-Sanzioni pecuniarie**

La domanda di rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori (art. 25 c. 1 D.P.R. n. 380/2001);

La ritardata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro (art. 24 c. 3 D.P.R. n. 380/2001) come disciplinata da apposita determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata.

### **18-Ritiro del Certificato di Agibilità**

Il Certificato di Agibilità si ritira nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 presso il front office del Servizio Edilizia privata in via Nazario Sauro n. 23.

Può essere ritirato da chi ha presentato la domanda, dal Tecnico incaricato o da persona munita di delega e fotocopia di un documento in corso di validità del delegante oltreché del proprio documento.

Al ritiro del Certificato di Agibilità dovrà essere prodotta una marca da bollo di € 16,00.

### **19-Controlli e Verifiche**

I controlli sui Certificati di Agibilità rilasciati sono quelli stabiliti dalla normativa vigente (comma 3 art. 25 D.P.R. 380/2001).

Quelli sulle Autocertificazioni presentate, vengono effettuati a campione, ai sensi della Determina Dirigenziale 2732 del 1/3/2015.

Gli edifici relativi alle certificazioni sorteggiate, saranno sottoposti al controllo tecnico e potranno essere oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici comunali.

### **20-Informativa ex art. 10 della Legge 675/96 e s.m.i.**

Il trattamento dei dati personali forniti, avverrà in conformità alle disposizioni della Legge 675/96 e s.m.i. I dati forniti sono necessari per la trattazione dei procedimenti posti in essere dalla Pubblica Amministrazione e non saranno comunicati, né diffusi all'esterno.

Si potranno esercitare i diritti di cui all'art. 13 della citata Legge, che prevede, fra gli altri, il diritto di accesso ai propri dati personali, il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei o incompleti, nonché il diritto di opporsi al trattamento, per motivi legittimi, nei confronti del titolare del trattamento, ovvero nei confronti del responsabile di tale trattamento.

Dovrà essere cura dell'interessato comunicare tempestivamente all'Ufficio la modifica o l'integrazione dei dati forniti, qualora rilevanti ai fini del procedimento per il quale tali dati sono stati acquisiti

- 1-Definizione pag. 1
- 2-L'Agibilità può essere richiesta pag. 1
- 3-Perché serve: pag. 2
- 4-Quadro normativo e regolamentare di riferimento pag. 2
- 5-Edifici realizzati prima del 1934 pag. 2
- 6-Edifici privi del Certificato di Agibilità alla data del 30/06/2003 pag. 3
- 7-Edifici privi di riferimenti ai titoli abilitativi in base ai quali sono stati edificati pag. 3
- 8- Ai fini della certificazione di agibilità dell'immobile pag. 3
- 9-La presentazione della domanda/autocertificazione pag. 4
- 10-La corresponsione dei diritti di segreteria pag. 4
- 11-Edifici oggetto di condono edilizio pag. 4
- 12-Procedura per l'istruttoria della domanda pag. 5
- 12bis-Procedimento per la verifica delle autocertificazioni pag. 5
- 13-Riapertura del Procedimento relativo al rilascio del certificato di pag. 6
- 14-Silenzi Assenso pag. 6
- 15-Documentazione da allegare alla domanda pag. 6 - 7
- 15 bis-Documentazione da allegare alla autocertificazione pag. 8
- 16-Specifiche in merito alle documentazioni da produrre pag. 8
- 17-Sanzioni pecuniarie pag. 9
- 18-Ritiro del Certificato di Agibilità pag. 11
- 19-Controlli e Verifiche pag. 11
- 20-Informativa ex art. 10 della Legge 675/96 e s.m.i. pag. 11