

Le domande più ricorrenti poste dall'utenza relative alle procedure legate alle certificazioni/autocertificazioni di agibilità sono:

- 1. In presenza di certificato già rilasciato per un immobile in cui si sia intervenuti con la sanatoria di una veranda/balcone chiuso l'agibilità è sempre valida? Oppure occorre richiederla nuovamente?**

Occorre verificare se la sanatoria abbia inficiato i requisiti igienico sanitari preesistenti e già attestati, cioè se su detta veranda/balcone si affaccino più vani e se questi siano comunque dotati di aperture dirette sull'esterno che consentano adeguata aeroilluminazione. Nel caso in cui detti requisiti siano venuti meno la certificazione preesistente dovrà considerarsi decaduta e si dovrà intervenire opportunamente perché vengano ripristinati.

- 2. Nel caso di certificato già rilasciato qualora sia stato effettuato un intervento di manutenzione ordinaria o una C.O.I. ex art. 15 L.R. 23/85 prima dell'introduzione della L.R. 8/2015) occorre richiedere una nuova certificazione?**

Nel caso di intervento edilizio configurato come "opere minori" questo non inficerà la certificazione preesistente. Qualora si sia intervenuto sugli impianti (es. rifacimento del bagno e/o dell'impianto elettrico) si dovrà inviare esclusivamente la nuova Dichiarazione di Conformità di detti impianti, con riferimento all'originario certificato ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 del D.M. 37/2008.

- 3. Un immobile edificato in data anteriore al settembre 1967 deve dotarsi di certificato di agibilità o può essere utilizzato anche senza detta certificazione?**

La data del Settembre 1967 è spesso indicata negli atti di compravendita dai notai, in quanto riportata dall'art. 40 della L. 47/85 unicamente al fine della stipulazione dell'atto in carenza dei dati dimostrativi della liceità dell'immobile (*Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo*). Ai fini dell'agibilità tale data è ininfluenza considerato che si fa risalire l'obbligo di dotarsi della certificazione di agibilità al 27 Luglio 1934, data di promulgazione del Regio Decreto 1265 (art. 221 - 222), quindi perché possa essere utilizzato qualunque immobile realizzato dopo il 27 Luglio 1934, dovrà essere dotato di certificato di Abitabilità/Agibilità.

- 4. Un immobile edificato in data anteriore al 27 Luglio 1934 è obbligato a dotarsi di certificato di agibilità?**

Gli immobili edificati prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 1265 del 27 Luglio 1934 non sono obbligati a dotarsi di certificazione di agibilità se utilizzati come residenziali. Qualora però si intenda esercitare in essi un'attività di B & B o Affittacamere, l'immobile dovrà dotarsi della certificazione di agibilità che verrà rilasciata solo se saranno presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente nel momento in cui la certificazione viene richiesta.

- 5. Se si deve esercitare l'attività di B&B in un immobile realizzato in data anteriore al 27 Luglio 1934 ci si deve dotare di certificazione?**

Sì, vedi risposta alla domanda n.4.

- 6. Qualora ci si sia avvalsi dell'autocertificazione di Agibilità si può successivamente richiedere il rilascio del certificato?**

No, la legge indica chiaramente (art. 25 co. 5 bis D.P.R. 380/2001) che le due procedure sono alternative pertanto se viene richiesto il rilascio del certificato di agibilità non si potrà autocertificare l'agibilità e se invece si presenta l'autocertificazione di agibilità non si potrà successivamente richiedere il rilascio del certificato.

7. Per un immobile realizzato a fronte di un titolo edilizio(Permesso di costruzione- Licenza di costruzione – Concessione edilizia) su cui sia intervenuto un condono, il certificato di agibilità dovrà essere richiesto alla U.O.S. 6 Amministrativa oppure alla U.O.S. 7 Condono?

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 sia 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.

8. L'utente può fare richiesta di conferma del certificato di agibilità esistente?

Non è necessario in quanto il certificato di agibilità non ha una validità temporale limitata. In casi particolari da valutare, si può chiedere la *conferma* del certificato esistente (la legge non indica scadenza della certificazione di agibilità) intesa come conferma di quanto rilasciato a suo tempo a fronte della normativa in vigore al momento del rilascio a condizione che non siano stati effettuati interventi edili successivi nell'immobile (ad esclusione di quelli realizzati con C.O.I. ai sensi dell'art. 15 della L. R. 23/85 prima del 30/4/2015 data di entrata promulgazione della L.R. 8/2015).

9. Le Dichiarazioni di Conformità degli impianti relative a fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 a quale normativa devono fare riferimento?

Le dichiarazioni di Conformità degli impianti realizzati in un immobile devono fare riferimento al periodo in cui sono stati realizzati e cioè:

- Se realizzati prima del 1990 ma richiesti oggi si dovrà dotarsi di Dichiarazioni di Rispondenza rilasciate da impresa o tecnico abilitato con esperienza quinquennale nel campo dell'impianto per il quale intende rilasciare la dichiarazione;
- Se gli impianti sono stati realizzati tra il 13/03/1990 e il 27/03/2008 dovrà essere presentata la Dichiarazione di Conformità a suo tempo rilasciata dall'impresa/tecnico abilitato che l'ha realizzata a fronte della Legge 46/90 – qualora dette dichiarazioni non siano reperibili può essere presentata la Dichiarazione di Rispondenza rilasciata dall'impresa/tecnico abilitato, con esperienza quinquennale nel campo dell'impianto per il quale intende rilasciare la dichiarazione, che l'ha verificata;
- Se l'impianto è stato realizzato dopo l'entrata in vigore del DM 37/2008 potrà essere presentata esclusivamente la Dichiarazione di Conformità rilasciata dall'impresa/tecnico abilitato.