

COMUNE DI ANZI

Provincia di Potenza

email: comuneanzi@rete.basilicata.it
PEC: comune.anzi@cert.ruparbasilicata.it
www.comune.anzi.pz.it



PREMIO
INTERNAZIONALE
SULLA
SICUREZZA
STRADALE



UFFICIO TECNICO – Servizio Urbanistica – Edilizia e Territorio

Procedimento corretto da seguire per **certificare l'agibilità di un immobile**, cercando di fare chiarezza sulle ultime modifiche normative intervenute con il *d.lgs. 222/2016*, che hanno generato parecchia confusione.

Come al solito, il riferimento normativo per le pratiche edilizie è il **DPR 380/2001**, ovvero il *Testo Unico dell'Edilizia* fondamentali.

Che cos'è l'agibilità di un immobile

La prima cosa da sapere è sicuramente che per **agibilità** si intende il **possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge** affinché un immobile di qualsiasi tipo possa **entrare in uso ed essere occupato**.

Infatti, la finalità della certificazione di agibilità è quella di **accertare**, con l'opportuna documentazione a supporto, che un immobile possieda **idonee condizioni di sicurezza statica, di igiene e salubrità degli ambienti, di risparmio energetico e degli impianti installati valutati in conformità alla normativa vigente**.

Fino all'entrata in vigore del d.lgs. 222/2016 il proprietario di un immobile che volesse richiederne il certificato di agibilità poteva presentare una istanza in bollo presso l'Ufficio Tecnico del Comune dove l'immobile è ubicato.

Cosa è cambiato: il d.lgs. 222/2016 e la SCA

Una SCA non è altro che una nuova forma per ottenere l'agibilità.

Ma andiamo con ordine, vi spiego in breve cosa è accaduto all'articolo che regolava in rilascio del certificato di agibilità.

Il *d.lgs. 222/2016* detto anche "*Decreto SCIA 2'*" **ha abrogato (ovvero cancellato, abolito)** l'articolo 25 del DPR 380/2001 che prevedeva **la possibilità di richiedere il certificato di agibilità** al comune di appartenenza e **ha modificato** l'art. 24 denominato "Agibilità", prevedendo per chi ne ha titolo (proprietario, affittuario con atto di assenso del proprietario, conduttore ecc.) **l'univoca possibilità** di presentare al comune una **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**.

La predetta SCA è a tutti gli effetti **una SCIA** che serve per **autocertificare** che l'immobile possiede tutti i **requisiti previsti dalla legge** per essere considerato **agibile**.

La Segnalazione Certificata di Agibilità è composta da **due parti: le dichiarazioni del proprietario** che riguardano i dati personali e i dati inerenti l'immobile e le **asseverazioni rese dal tecnico incaricato** (come sempre: **architetto, ingegnere o geometra**, iscritto a relativo ordine professionale) in merito al rispetto di tutte le normative di settore.

C'è poi un **quadro riepilogativo** di tutta la **documentazione da allegare**, la stessa che veniva presentata in precedenza con la domanda di certificato di agibilità che richiamerò nei successivi paragrafi.

La SCA funziona esattamente come la SCIA: l'ufficio comunale di riferimento, qualora accertato che l'immobile è **carente** di parte dei requisiti necessari per essere ritenuto agibile, **entro il termine di 30 giorni** dal ricevimento della pratica, **può rigettarla** perchè **non conforme alle norme vigenti** oppure, se la pratica è **semplicemente carente di parte degli allegati necessari, può richiedere integrazioni**, che l'intestatario dovrà trasmettere **entro i successivi 30 giorni, pena la decadenza della SCA** ovvero il suo definitivo rigetto.

Dunque per gli intestatari delle pratiche di agibilità quello che cambia è che **il comune non rilascia più alcun certificato di agibilità.**

Perciò dovrà essere cura del tecnico incaricato provvedere a preparare **due copie della SCA**, da protocollare presso il comune di appartenenza, delle quali il **proprietario dell'immobile dovrà conservarne una**, con il timbro di arrivo, che sostituisce il certificato.

In ogni caso, come accade per la SCIA, **se il comune non annulla la pratica in autotutela entro 18 mesi dalla presentazione, questa resterà valida** a tutti gli effetti al fine della certificazione dell'agibilità e **non sarà più possibile annullarla**.

Viceversa, in caso **il comune accerti entro 18 mesi** dalla presentazione che la pratica è **carente dei necessari presupposti normativi** (*ad esempio se l'immobile non è stato collaudato e quindi non è possibile allegare un collaudo*

COMUNE DI ANZI

Provincia di Potenza

email: comuneanzi@rete.basilicata.it
PEC: comune.anzi@cert.ruparbasilicata.it
www.comune.anzi.pz.it



PREMIO
INTERNAZIONALE
SULLA
SICUREZZA
STRADALE



UFFICIO TECNICO – Servizio Urbanistica – Edilizia e Territorio

*statico oppure se non sono state completate le urbanizzazioni primarie e l'immobile non risulta allacciato alla fornitura idrica o all'impianto a rete fognante) può **annullarla in autotutela** ai sensi della L. 241/1990, art. 21-nonies.*

Quando e per quali interventi si deve presentare una SCA

A norma di legge è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità **entro 15 giorni dalla data della comunicazione di fine lavori** presentata al comune, avendo **completato le opere previste dal permesso di costruire o dalla SCIA presentata**.

Importante: per coloro i quali non presentano l'agibilità entro il termine prescritto il Testo Unico dell'Edilizia prevede l'applicazione di una **sanzione amministrativa** pecuniaria che può variare **da 77 a 464 euro!**

La SCA va presentata tassativamente **per i seguenti interventi**:

1. **Nuove costruzioni**
2. **Ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, ricostruzioni parziali**
3. **Interventi su edifici esistenti** che hanno **modificato in maniera significativa** gli impianti, le condizioni igieniche, le caratteristiche statiche o energetiche dell'edificio.

In particolare, in riferimento all'ultimo punto, è fondamentale che sia **il tecnico** che avete incaricato per la redazione delle pratiche edilizie a consigliarvi cosa sia necessario fare nel vostro caso specifico.

In generale in caso di **ristrutturazioni pesanti** che hanno coinvolto **le strutture** o in presenza di **importanti interventi impiantistici** che hanno comportato l'inserimento di impianti del tutto nuovi che hanno prodotto nuove certificazioni **è necessario richiedere l'agibilità**.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, in particolare in attuazione di piani di lottizzazione o di piani urbanistici esecutivi la SCA può essere presentata anche:

- a) **per i singoli edifici o singole porzioni della costruzione**, purché siano funzionalmente autonomi, solo qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudate e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) **singole unità immobiliari**, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Quali sono i documenti obbligatori da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità

La SCA da presentare al comune dovrà essere composta nel seguente modo e contenere i seguenti allegati obbligatori:

1. **Modello di SCA** (*si tratta di un **modello unificato**, reperibile generalmente sul sito del comune di riferimento o allegato alle relative delibere regionali di adozione dei moduli unificati*) che contiene tutti i dati relativi all'immobile, alla sua ubicazione e alla sua consistenza (superficie, piani, accessori, ecc.) + **modello di asseverazione del direttore dei lavori/tecnico incaricato** completo di tutte le dichiarazioni relative alla **conformità delle opere realizzate al progetto presentato** e alla **sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti installati**, valutate secondo quanto disposto dalla normativa di settore vigente
2. **Certificato di collaudo statico** di cui all'art. 67 del DPR 380/2001 o in alternativa, per gli interventi di riparazione o per gli interventi locali eseguiti su strutture esistenti **dichiarazione di regolare esecuzione** delle opere resa dal direttore dei lavori come previsto comma 8-bis del medesimo articolo 67;
3. **Dichiarazione di conformità** delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di **accessibilità e superamento delle barriere architettoniche** di cui agli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001 (tale attestazione oggi è contenuta tra quelle presenti nel modello di asseverazione del direttore dei lavori);
4. **Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale** + planimetria catastale aggiornata;
5. **Dichiarazione dell'impresa installatrice**, che attesta la conformità di tutti gli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dal D.M. 37/2008, complete degli allegati

COMUNE DI ANZI

Provincia di Potenza

email: comuneanzi@rete.basilicata.it
PEC: comune.anzi@cert.ruparbasilicata.it
www.comune.anzi.pz.it



PREMIO
INTERNAZIONALE
SULLA
SICUREZZA
STRADALE



UFFICIO TECNICO – Servizio Urbanistica – Edilizia e Territorio

obbligatori prescritti dalla medesima normativa (in generale si tratta di moduli prestampati da compilare a cura dell'impresa, come ad esempio lo schema dell'impianto o la relazione schematica sui materiali utilizzati)

6. **APE** – Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;
7. **Certificato di Prevenzione Incendi** qualora necessario o in alternativa dichiarazione di non necessità dello stesso da rendere a cura del progettista (sempre nella famosa relazione asseverata del modello unico);
8. **Autorizzazioni e/o pareri specifici** degli enti competenti in caso di agibilità ad uso particolare (ad es. parere igienico-sanitario per particolari tipi di attività commerciale);
9. **Ricevuta delle spese**, relative alla presentazione della SCA **per il Comune di Anzi** consistono nei **diritti di segreteria** da pagare al comune tramite c.c.p. n. 13334859 (ALLEGATO A alla deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 21/02/2018 -Tabella Diritti di segreteria - D.L.vo n. 267/2000 art. 149 comma 8). Residenziale: €.50,00 ad unità immobiliare - Produttivo: (commerciale, direzionale, industriale, artigianale ecc.) €.1,00 a mq. ;

I due bolli che erano prima necessari per l'istanza ed il ritiro del certificato **non sono più richiesti** perchè non si tratta più di una istanza ma di una segnalazione certificata (ogni tanto una buona notizia!).

Per riassumere:

- Le ultime modifiche intervenute **cambiano soltanto la modalità di presentazione** che non è più su istanza di parte ma su segnalazione certificata
- **Gli allegati da produrre non variano**: non è comunque possibile attestare l'agibilità di un immobile senza che lo stesso sia stato collaudato o abbia ottenuto tutte le certificazioni degli impianti o senza che sia stato accatastato.
- **La responsabilità delle dichiarazioni** rese è in mano al tecnico incaricato (oltre che al segnalante) che ne risponde penalmente.
- Perciò non fatevi ingannare dall'apparente semplificazione, introdotta probabilmente a causa della difficoltà per gli uffici tecnici, dotati di sempre meno personale specializzato, nella gestione del rilascio dei certificati.
- **I comuni hanno sempre e comunque la possibilità di rigettare le SCA**, qualora l'immobile risulti privo dei requisiti prescritti a norma di legge o delle certificazioni che li attestino.