

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 21 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Agibilità e utilizzo dei locali)

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/05/21534 del 14/11/2005

Si risponde alla richiesta di parere circa la corretta applicazione dell'art. 21, comma 5, della L.R. 31 del 2002.

1) Ai fini dell'agibilità i soggetti legittimati a comunicare la fine dei lavori sono, di norma, il soggetto titolare del permesso di costruire, il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, i loro successori o aventi causa. L'agibilità infatti, quale atto conclusivo dell'attività edilizia iniziata con il titolo abilitativo, costituisce un adempimento a carico del soggetto interessato all'intervento da svolgersi entro un termine prestabilito decorrente dalla comunicazione di fine lavori.

Anche la disciplina statale è orientata in tal senso, dal momento che il Testo Unico ha precisato che l'obbligo di acquisire il certificato ricade sui soggetti appena sopra definiti, superando così le diverse interpretazioni giurisprudenziali secondo le quali l'onere poteva ricadere su chi di fatto utilizzava l'immobile sia per fini abitativi che per l'esercizio di una attività.

2) e 5) Il sopralluogo dell'incaricato comunale, compiuto nell'ambito dell'esercizio del potere di vigilanza edilizia, e il conseguente atto di accertamento dei lavori eseguiti potrebbero configurarsi come attestazione di ultimazione dei lavori ai fini della decorrenza del termine quindicinale per l'applicazione della sanzione prevista per il ritardo. A tal fine si ritiene comunque che detto termine possa decorrere dal giorno in cui l'interessato riceve l'atto di accertamento. Più precisamente se a seguito del sopralluogo comunale siano accertate la fine dei lavori e la presenza delle condizioni di igiene, salubrità e sicurezza dell'immobile, l'interessato ha l'onere di presentare la scheda descrittiva e di richiedere, nei casi previsti, il certificato di conformità edilizia e agibilità. Nell'ipotesi di inadempienza protrattasi oltre il quindicesimo giorno dal ricevimento dell'atto di accertamento il Comune applica la sanzione per il ritardo, anche se l'immobile non è utilizzato.¹

Cosa succede se il soggetto persiste nel suo comportamento omissivo, non provvede ad asseverare/richiedere l'agibilità, ma utilizza i locali privi di agibilità?

L'art. 221 del R.D. n. 1265 del 1934 stabilisce il divieto di abitare o svolgere attività in locali privi del certificato di agibilità e conseguentemente il Comune, quale amministrazione a cui spetta il potere di vigilanza, è tenuto a disporre la cessazione dell'utilizzo dell'immobile privo del regolare certificato (si veda in proposito Consiglio di Stato, Sezione V, 7 luglio 2005, n. 3732).

In tale pronuncia si sottolinea che l'uso di locali privi di agibilità non può essere perseguito solo con la sanzione pecuniaria², ma l'infrazione va perseguita attraverso l'emanazione del divieto di usare i locali privi della necessaria certificazione. Del resto la previgente sanzione amministrativa, introdotta con il D.Lgs. 507 del 1999, ma in seguito abrogata col Testo Unico dell'edilizia, non aveva "un effetto sanante dell'infrazione perpetrata", ma solo un "intento punitivo dell'abuso" (si veda la sentenza appena citata) e pertanto anche in vigenza della sanzione amministrativa stabilita dal comma 2 dell'art. 221 del R.D. 1265/1934, la sua irrogazione andava accompagnata dall'ordine sopra menzionato.

Occorre quindi distinguere l'uso illegittimo dei locali senza certificazione di agibilità, cui consegue l'atto di divieto, dall'infrazione amministrativa prevista dalla normativa regionale, cui consegue la sanzione pecuniaria da applicarsi per il solo fatto della mancata trasmissione della scheda tecnica/mancata richiesta di rilascio del certificato di agibilità decorsi 15 giorni dalla comunicazione della fine dei lavori, sia che l'immobile venga o meno utilizzato.

E' appena il caso di precisare che la sanzione pecuniaria e il divieto sono cumulabili se ricorrono il ritardo e l'uso dei locali privi di agibilità.

3) La regola generale stabilita al comma 1 dell'art. 38 della L.R. 31 del 2002 è che in ordine alle richieste di rilascio di provvedimenti, inoltrate dai privati e ricevute dai Comuni prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 31 del 2002 (11.12.2002), relative in particolare:

- a concessioni e autorizzazioni edilizie;
- a varianti a concessioni rilasciate;
- a certificati di abitabilità;
- ad autorizzazione o concessione edilizia a seguito di parere preventivo ex art. 8 della abrogata L.R.33/90;
- a denunce di inizio attività presentate prima della stessa data;

l'amministrazione comunale conclude il relativo procedimento secondo la normativa vigente prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 31 del 2002, in quanto il procedimento è già stato avviato. Quindi sono rilasciate secondo la normativa previgente i certificati di abitabilità relativi a richieste inoltrate prima dell'11.12.2002.

Dall'11.12.2002 sono da applicare le disposizioni della L.R. 31 del 2002 relative alla conformità edilizia e agibilità. In particolare da tale data è fatto obbligo al professionista di predisporre una scheda tecnica descrittiva nella quale sono riportati i dati, le prestazioni e le informazioni come definite all'art. 20 della legge regionale. La scheda tecnica inoltre è asseverata dal professionista in ordine:

- alla conformità tra il progetto (e le sue variazioni) e l'opera realizzata,
- ai controlli effettuati,
- alla rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti (per quei Comuni che sono dotati di regolamento edilizio adeguato ai requisiti tecnici cogenti richiesti dagli atti deliberativi della Giunta regionale). La scheda tecnica costituisce il presupposto necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità relativamente ad interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia, mentre ha essa stessa

valore di certificazione di conformità edilizia e agibilità per i restanti interventi.

In generale, le amministrazioni comunali, nel regolare il procedimento amministrativo in questione, potrebbero disciplinare le ipotesi di decadenza delle istanze presentate qualora l'inerzia del richiedente, chiamato ad integrare la documentazione trasmessa, superi un prestabilito periodo temporale.

4) Si precisa infine che la condizione per l'applicazione della sanzione è il ritardo, oltre i 15 giorni dalla comunicazione di fine dei lavori, nella trasmissione della scheda tecnica e dell'istanza di rilascio del certificato. Non è applicabile la sanzione per il solo fatto che l'effettiva fine dei lavori ha avuto luogo in epoca anteriore ai 15 giorni rispetto alla data della sua formale comunicazione.

¹ Diverso è il caso in cui a seguito del sopralluogo sia riscontrata, oltre alla fine dei lavori, la mancanza delle condizioni di igiene, salubrità e sicurezza che danno luogo alla dichiarazione di inagibilità e, in caso di pericolo per l'incolumità dei cittadini, al conseguente potere di sgombero dei locali riservato all'amministrazione comunale, sentiti gli organi sanitari.

² Evidentemente la sentenza oggetto di appello era stata pronunciata in vigenza del comma 2 dell'art. 221 del R.D. del 1934 che prevedeva appunto la sanzione pecuniaria. Analoga sanzione è prevista peraltro nel regolamento edilizio del Comune di Cesena, trasmesso in estratto.