

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 21 DELLA LEGGE N. 31 DEL 2002 (Agibilità)

Servizio Affari giuridici del territorio

Prot. N. AMP/TUG N. 14587 del 23 luglio 2007

Il certificato di conformità edilizia e di agibilità, secondo la L.R. 31 del 2002, contiene due tipi di attestazione: la prima ha riguardo alla normativa tecnica ed è relativa al rispetto della normativa igienica e sanitaria, di sicurezza degli impianti, di contenimento energetico e di sicurezza statica degli edifici; la seconda attestazione ha riguardo alla conformità tra l'opera progettata/autorizzata e quella realizzata. In relazione alla complessità del suo contenuto, la normativa regionale non ha previsto il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità limitato ad una parte dell'opera realizzata, ma le norme prefigurano una corrispondenza oggettiva tra ciò che era stato progettato ed autorizzato con il permesso di costruire e ciò che viene dichiarato conforme ed agibile.

Occorre inoltre considerare che il procedimento per il rilascio del certificato viene avviato quando è terminata l'opera e precisamente decorsi 15 giorni dalla comunicazione di fine dei lavori.

L'ipotesi di rilascio di un certificato parziale, limitato ad una parte di opera, non è quindi contemplata dalla norma regionale, ma non si ritiene che sussistano elementi impeditivi di tale previsione nel regolamento edilizio comunale (che potrebbe disciplinare o precludere le ipotesi e le modalità di rilascio di provvedimenti di agibilità parziali rispetto alle opere di trasformazione abilitate dal titolo edilizio), a condizione che la normativa comunale rispetti il principio posto dalla legge regionale circa la duplice finalità del certificato:

- di verifica della conformità del manufatto ultimato a tutte le normative che ne disciplinano l'uso. In particolare l'asseverazione del professionista, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, e l'accertamento dell'amministrazione dovranno riguardare gli aspetti igienici e sanitari e la sicurezza nei suoi differenti profili (statico, della sicurezza degli impianti installati, della disciplina antincendio, ecc.);
- di riscontro da parte dell'amministrazione della corrispondenza tra l'opera ultimata e una parte del progetto, verificando le dichiarazioni contenute nella stessa scheda tecnica. In questa ottica, rispetto alle ipotesi che sono state esposte nella nota che si riscontra, si può ipotizzare la possibilità del rilascio di certificato per alcune unità immobiliari di un nuovo fabbricato in attesa dell'ultimazione delle finiture delle restanti unità, purché siano state realizzate le parti comuni, siano asseverate l'idoneità statica dell'intero edificio, la conformità delle opere realizzate alle prescrizioni progettuali e alle normative che ne regolano l'utilizzo.

Passando all'ultimo quesito posto dalla nota, i rapporti tra il titolo edilizio in sanatoria (relativamente a richieste inoltrate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94) e il certificato di conformità edilizia e agibilità sono definiti dall'art. 35 della legge 47 del 1985.

Secondo tale disposizione, a seguito della sanatoria viene rilasciato tale certificato anche in deroga alle norme regolamentari se le opere sanate non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità statica per le opere che superano i 450 mc., di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Occorre considerare che la disciplina del condono edilizio ha natura di normativa speciale ed eccezionale che non si presta ad una interpretazione estensiva ed analogica, pertanto nel caso di specie la deroga prevista per il rilascio del certificato in questione trova applicazione esclusivamente per le opere (abusive) oggetto del titolo in sanatoria.

La Corte Costituzionale con sentenza 256/1996 ha chiarito che detto certificato può essere rilasciato in deroga a norme regolamentari ma non anche a norme legislative e che inoltre la normativa (legislativa) da applicare è quella vigente al momento del rilascio del certificato in questione. Il Consiglio di Stato poi ha sottolineato (sentenza n. 2140/2004) che il rilascio del certificato di agibilità non è un atto dovuto che segue automaticamente la concessione del titolo in sanatoria, ma il Comune deve verificare la sussistenza delle condizioni igieniche e sanitarie.

Pertanto, si ritiene che possa essere rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità sulla porzione di fabbricato oggetto del titolo in sanatoria, anche se il manufatto originario non era munito di abitabilità, purché l'opera abusiva risponda ai requisiti fissati dalle norme legislative vigenti al momento del rilascio relative alla materia igienico sanitaria, di sicurezza statica, di prevenzione incendi e infortuni.