



SERVIZIO QUALITÀ URBANA E POLITICHE ABITATIVE

IL RESPONSABILE

GIOVANNI PIETRO SANTANGELO

Prot. PG/2017/64920

7 febbraio 2017

All'Unione -----

inviato tramite PEC

Oggetto: chiarimenti in merito alla inagibilità dell'alloggio al fine dell'accesso e della permanenza nell'alloggio erp (D.A.L. n. 15 de 2015, punto c.1). Vostra nota prot. - -----.

Con riferimento alla richiesta di interpretazione in merito alla inagibilità dell'alloggio, si effettuano le seguenti precisazioni.

La D.A.L. n. 15 del 2015, Allegato 1, lettera c.1), prevede quale requisito per l'accesso e la permanenza negli alloggi erp che "I componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975."

Non preclude l'assegnazione e la permanenza nell'alloggio di ERP la titolarità dei diritti sopraindicati, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune.¹ Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio.

La questione da chiarire è come debba intendersi l'espressione "inagibilità da certificato rilasciato dal Comune" di cui alla D.AL. n. 15 del 2015.

¹ In passato si distingueva tra il certificato di abitabilità (rilasciato per gli edifici di tipo residenziale) e quello di agibilità (per gli edifici con altre destinazioni d'uso). Con il D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) è stato invece introdotto unicamente il concetto di certificato di agibilità (art. 24 e ss.).

A tal proposito si effettuano le seguenti precisazioni in merito ai possibili contenuti dell'atto di accertamento comunale, distinguendo diverse ipotesi:

1. il Comune può dichiarare che per l'alloggio l'agibilità non è stata rilasciata, in quanto l'interessato non l'ha richiesta secondo le modalità e nei tempi previsti dalla disciplina in materia di edilizia (quindi senza che ci sia stato un accertamento nel merito);
2. il Comune può dichiarare che l'alloggio non presenta i requisiti necessari per ottenere l'agibilità (a prescindere dal fatto che l'interessato l'abbia chiesta o meno a tempo dovuto);
3. infine il Comune può attestare che è stata assunta una dichiarazione di inagibilità dell'edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265², ovvero per motivi strutturali (come previsto dall'art. 23, comma 13, della L.R. n. 15 del 2013³).

La dichiarazione di inagibilità rilevante ai fini erp è quella che rientra nei casi precedenti 2) e 3), essendo invece priva di rilevanza la mera attestazione del Comune con cui si dichiara che l'alloggio è privo di agibilità in quanto la stessa non è stata richiesta (caso sub 1).

Si chiarisce inoltre che non assume rilevanza il fatto che l'alloggio sia accatastato come unità collabente (categoria catastale F/2), in quanto il catasto non è probante ai fini tecnici ma ai fini fiscali.

Ora la vostra amministrazione, esaminando un caso specifico, rileva che i tempi di permanenza nell'alloggio erp da parte di un nucleo proprietario di un alloggio, rispetto al quale il Comune ha attestato l'assenza di agibilità, si dilatano in modo rilevante a causa della proroga del permesso di costruire con la quale si interviene nell'alloggio di proprietà.

Per quanto attiene il permesso di costruire occorre fare riferimento all'art. 19 della L.R. n. 15 del 2013 che detta la seguente disciplina:

- nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (comma 2);
- il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i

² L'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" prevede che "Il Podestà, sentito l'ufficiale sanitario o su richiesta del medico provinciale, può dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche o ordinarne lo sgombero."

³ L'art. 23, comma 13, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", prevede che "La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali."

tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita (comma 3);

- la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite (comma 5);

- il permesso di costruire è irrevocabile e decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso (comma 6).

Come risulta dalle disposizioni richiamate, il permesso di costruire è prorogato con una comunicazione motivata dell'interessato e la motivazione può quindi attere, come spesso accade attualmente data la profonda crisi economica che colpisce le famiglie, anche a difficoltà economiche nel sostenere i lavori. Inoltre fin quando sussiste il diritto di edificare e fin quando non sono intervenute norme urbanistiche che rendono il permesso di costruire esistente non più legittimo, le proroghe possono essere reiterate.

Quindi la proroga del permesso di costruire non è rilasciata dall'amministrazione comunale, la quale, a maggior ragione, non ha alcun potere di sindacare le motivazioni che vengono addotte nella comunicazione di proroga.

Ciò che invece si suggerisce all'amministrazione comunale, alla luce delle precisazioni svolte in precedenza, è di verificare a quale ipotesi sia riconducibile la certificazione di inagibilità dell'alloggio rilasciata dal Comune, escludendo che la mera carenza di inagibilità per non aver attivato la procedura richiesta dalla legge (ipotesi sub 1) possa avere rilevanza al fine dell'assegnazione dell'alloggio erp o della permanenza nel medesimo.

Giovanni Pietro Santangelo
(firmato digitalmente)