



Città di Bollate

Provincia di Milano

Circolare n° 2/09 – EDILIZIA PRIVATA - Agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati negli stessi, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il suddetto certificato è rilasciato per l'intero immobile rispetto a quanto autorizzato nella licenza/concessione/permesso di costruire e sulle successive varianti. Infatti il D.P.R. 380/01 (entrato in vigore il 30/06/03) e s.m.i., agli artt. 24 e 25 nulla precisa in merito alla possibilità di ottenere l'agibilità per porzioni di edifici, come era invece esplicito chiaramente nel superato D.P.R. 425/94.

All'oggi nel Comune di Bollate, sussistono problematiche correlate al rilascio di certificati di agibilità per quanto concerne la tipologia degli edifici (quali corti, case plurifamiliari, condomini, ecc.) realizzati prima dell'entrata in vigore testo unico - D.P.R. n. 380/01, in quanto spesso non si riesce ad ottenere l'unanimità dei proprietari delle unità costituenti l'intero edificio così come concessionato/autorizzato.

Pertanto si è reso necessario, sulla scorta della giurisprudenza e supportati da un parere legale, rivedere i procedimenti per il rilascio dei certificati di agibilità **relativi ad immobili edificati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 e s.m.i..**

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che, con decorrenza immediata (anche su provvedimenti ancora in itinere) è consentito il rilascio del certificato di agibilità anche per singole unità immobiliari facenti parti di immobili edificati prima dell'entrata in vigore del richiamato testo unico sull'edilizia anche se privo di certificato di agibilità.

Presupposto indispensabile è che l'intero immobile, comprese le parti non strutturali sia stato ultimato e che, per tutto ciò che costituisce parte comune, sia fornita la documentazione che ne dimostri l'idoneità (certificazioni di idoneità statica, certificazioni impianti, VV.F. , L.10/91 o L 373/76, ecc.) quale parte integrante alla singola istanza.

Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza dovrà essere attestata dal certificato di idoneità statica.

Altresì nel caso di interventi (sopraelevazioni, sottotetti, ampliamenti, ecc.) su immobili per i quali non risulta l'agibilità, sarà possibile presentare istanza di agibilità parziale con le modalità sopra esplicitate.

Il certificato di Agibilità, per i nuovi edifici edificati in forza di titolo abilitativo rilasciato e/o perfezionato successivamente all'entrata in vigore del testo unico in materia edilizia (30/06/2003), dovrà essere rilasciato per l'intero

immobile e non per le singole porzioni immobiliari dello stesso.

Qualsiasi intervento successivo che modifichi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, comporterà la richiesta di aggiornamento dell'agibilità mediante il rilascio di un nuovo certificato.

Per quanto concerne gli edifici oggetto di condono edilizio, si precisa che il comma 25 dell'art. 32 della L. 326/03, rinviando le disposizioni di cui ai capi IV e V della L. 47/85, richiama l'art. 35 (comma 20) che prevede il rilascio del certificato di agibilità dopo il conseguimento della sanatoria, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, a condizione però che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e di infortuni (intendendosi ricompresa la conformità degli impianti alle norme di cui alla legge 37/08 ex 46/90 e s.m.i.) nonché, siano rispettati i requisiti minimi di salubrità sotto riportati, conformemente a quanto stabilito dalla sezione V del Consiglio di Stato con sentenza n.2140 del 15.4.2004.

Requisiti minimi di salubrità per immobili condonati (indicazioni ASL del 4.2.2005)

- fornitura di acqua potabile
- allacciamento alla rete per lo smaltimento dei reflui
- Riduzione massima del 40% dei rapporti aeroilluminanti stabiliti dal vigente Regolamento d'Igiene alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria
- Altezza media netta interna degli spazi di abitazione non inferiore a mt. 2,40
- Volume degli spazi di abitazione con riduzione non superiore al 10% di quelli stabiliti con Regolamento d'igiene
- Superficie degli spazi di abitazione con riduzione non superiore al 20% di quelli stabiliti con Regolamento d'igiene

Resta inteso che devono essere rispettate le disposizioni di cui sopra alla data di presentazione dell'istanza di agibilità ed il certificato di agibilità verrà rilasciato per la destinazione d'uso per la quale è stato richiesto il condono .

Bollate, 27 luglio 2009

**Il Dirigente dell'Area Qualità Urbana
(arch. Luigi Fregoni)**