



## **L'AGIBILITA' DOPO IL DECRETO SCIA 2** *(D.Lgs. 25.11.2016, n. 222)*

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 33/2016)<sup>1</sup>** *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

È stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 52/L alla Gazzetta Ufficiale 26.11.2016, n. 277, il D.Lgs. 25.11.2016, n. 222, che attua la riforma della P.A. delineata dalla L. 124/2015 (cd. "riforma Madia"), ed in particolare i criteri di delega contenuti nell'art. 5 relativi a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva.

Il Decreto entrerà in vigore il prossimo 11 dicembre.

Si tratta del decreto cui comunemente si fa riferimento come "SCIA 2", poiché fa seguito all'altro provvedimento di attuazione della delega in oggetto, contenente semplificazioni procedurali in tema di SCIA (vedi DTO n. 11/2016).

L'obiettivo del decreto "Scia 2", per quanto attiene alle competenze di questo Settore, è la semplificazione del panorama normativo riguardante i procedimenti da seguire per la realizzazione degli interventi edilizi. Nel testo è infatti presente una tabella che, in corrispondenza del lavoro da eseguire, riporta la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

Ma non solo, perché la nuova norma interviene in modo significativo sul Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001) eliminando la Denuncia di Inizio Attività (DIA), ora sostituita completamente dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL).

Nello specifico, gli articoli del TUE che sono stati modificati sono i seguenti:

1. Art. 5 (R) - Sportello unico per l'edilizia;
2. Art. 6 (L) - Attività edilizia libera;
3. Art. 6-bis. - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;
4. Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire;
5. Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività;
6. Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire;
7. Art. 23-bis.- Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori;
8. Art. 24 (L) - Agibilità;
9. Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità;
10. Art. 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, commi 3, 5, 6 e 7) - Collaudo statico;
11. Art. 82 (L) - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

Di seguito, si esaminano le modifiche introdotte dal D.Lgs. SCIA 2, in riferimento alla sostituzione dell'articolo 24 e conseguente abrogazione dell'art. 25 del Testo Unico per l'Edilizia, anche in rapporto alla corrispondente disciplina regionale dell'Emilia Romagna. Per quest'ultima si tiene conto anche delle modifiche in corso di approvazione tramite il disegno di legge regionale "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

<sup>1</sup> *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*  
Settore Sviluppo Urbano - Sportello Unico per l'Edilizia

<b>Art. 24 (L) – <del>Certificato di</del> agibilità</b>		<b>Art. 24 (L) – Agibilità</b>	
<b>Testo previgente</b>		<b>Testo aggiornato a D.Lgs. n. 222/2016</b>	
<p>1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.</p> <p>2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:</p> <p>a) nuove costruzioni;</p> <p>b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;</p> <p>c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.</p> <p>3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera o), legge n. 164 del 2014)</p> <p>4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.</p> <p>4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: (comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013)</p> <p>a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, 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 collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;</p> <p>b) per 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.</p>		<p>1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.</p> <p>2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:</p> <p>a) nuove costruzioni;</p> <p>b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;</p> <p>c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.</p> <p>3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.</p> <p>4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:</p> <p>a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, 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 collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;</p> <p>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.</p> <p>5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:</p> <p>a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;</p> <p>b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;</p> <p>c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;</p> <p>d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;</p> <p>e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.</p> <p>6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p> <p>7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.</p>	
<b>Aggiornamenti storici all'articolo 24</b>			
<b>Data di pubblicazione</b>	<b>Aggiornamenti</b>		
13/11/2001	Avviso di rettifica (in G.U. 13/11/2001, n.264) relativo all'art. 24, comma 3.		
21/06/2013	Il DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (in SO n.50, relativo alla G.U. 21/06/2013, n. 144), convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 (in S.O. n. 63, relativo alla G.U. 20/08/2013, n. 194), ha disposto (con l'art. 30, comma 1, lettera g)) l'introduzione del comma 4-bis all'art. 24.		
12/09/2014	Il DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. 12/09/2014, n. 212), convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 (in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 11/11/2014, n. 262), ha disposto (con l'art. 17, comma 1, lettera o)) la modifica dell'art. 24, comma 3.		
26/11/2016	Il DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222 (in SO n. 52, relativo alla G.U. 26/11/2016, n. 277) ha disposto (con l'art. 3, comma 1, lettera i)) la modifica dell'art. 24.		
<b>Art. 25 (R) – <del>Procedimento di</del> rilascio del</b>		<b>Art. 25 (R) – Procedimento di rilascio del</b>	

<b>certificato di agibilità</b>		<b>certificato di agibilità</b>	
<b>Testo previgente</b>		<b>Testo aggiornato a D.Lgs. n. 222/2016</b>	
<p><del>1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:</del></p> <p><del>a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;</del></p> <p><del>b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;</del></p> <p><del>c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo</del></p> <p><del>a) degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.</del></p> <p><del>2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.</del></p> <p><del>3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:</del></p> <p><del>a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;</del></p> <p><del>b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;</del></p> <p><del>c) la documentazione indicata al comma 1;</del></p> <p><del>d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.</del></p> <p><del>4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.</del></p> <p><del>5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.</del></p> <p><del>5 bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione: (comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013)</del></p> <p><del>a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;</del></p> <p><del>b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.</del></p> <p><del>5 ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5 bis e per l'effettuazione dei controlli.</del></p>		abrogato	
<b>Aggiornamenti storici all'articolo 25</b>			
<b>Data di pubblicazione</b>	<b>Aggiornamenti</b>		
13/11/2001	Avviso di rettifica (in G.U. 13/11/2001, n.264) relativo all'art. 25, comma 4.		
21/06/2013	Il DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (in SO n.50, relativo alla G.U. 21/06/2013, n. 144), convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 (in S.O. n. 63, relativo alla G.U. 20/08/2013, n. 194), ha disposto (con l'art. 30, comma 1, lettera h)) l'introduzione dei commi 5-bis) e 5-ter) all'art. 25.		
12/09/2014	Il DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. 12/09/2014, n. 212), convertito con modificazioni dalla		

	L. 11 novembre 2014, n. 164 (in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 11/11/2014, n. 262), ha disposto (con l'art. 17, comma 1, lettera p)) la modifica dell'art. 25, comma 5-ter.
26/11/2016	Il DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222 (in SO n. 52, relativo alla G.U. 26/11/2016, n. 277) ha disposto (con l'art. 3, comma 1, lettera j)) l'abrogazione dell'art. 25.
<b>LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15</b>	
<b>Art. 23 — Certificato di conformità edilizia ed agibilità</b>	<b>Art. 23 – Segnalazione certificata di (conformità edilizia e di) agibilità</b>
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (Progetto L.R. Tutela ed uso del territorio – art. 69)</b>
<p><del>1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a);</del></p> <p><del>2. L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:</del></p> <p><del>a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità;</del></p> <p><del>b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);</del></p> <p><del>c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;</del></p> <p><del>d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;</del></p> <p><del>e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;</del></p> <p><del>f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).</del></p> <p><del>3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b), e la documentazione da allegare alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di assicurare la semplificazione del procedimento per il rilascio dello stesso e l'uniforme applicazione della relativa disciplina.</del></p> <p><del>4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.</del></p> <p><del>5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.</del></p> <p><del>6. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono sottoposte a controllo sistematico le opere realizzate in attuazione di:</del></p> <p><del>a) interventi di nuova edificazione;</del></p> <p><del>b) interventi di ristrutturazione urbanistica;</del></p> <p><del>c) interventi di ristrutturazione edilizia;</del></p> <p><del>d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.</del></p> <p><del>7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse</del></p>	<p>1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata altresì per gli interventi edilizi eseguiti con CIL nei casi di variazione del numero o della superficie delle unità immobiliari. La presentazione della stessa segnalazione è facoltativa nei restanti casi di opere eseguite con CIL e nei casi di titolo in sanatoria.</p> <p>2. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata:</p> <p>a) dalla comunicazione di fine dei lavori;</p> <p>b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);</p> <p>c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;</p> <p>d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;</p> <p>e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;</p> <p>f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).</p> <p>3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b), e la documentazione da allegare alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale.</p> <p>4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta sospende il termine di trenta giorni per il controllo della segnalazione, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.</p> <p>5. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 10, secondo periodo</p> <p>6. Sono sottoposte a controllo sistematico:</p> <p>a) gli interventi di nuova edificazione;</p> <p>b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;</p> <p>7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.</p> <p>8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi, compresi quelli subordinati a CIL, è</p>

<p><del>organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.</del></p> <p><del>8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.</del></p> <p><del>9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.</del></p> <p><del>10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:</del></p> <p><del>a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;</del></p> <p><del>b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;</del></p> <p><del>c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;</del></p> <p><del>d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.</del></p> <p><del>11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.</del></p> <p><del>12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.</del></p> <p><del>13. 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.</del></p>	<p>soggetto a controllo a campione.</p> <p>9. I controlli sistematici e a campione sono effettuati entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:</p> <p>a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;</p> <p>b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22, o alla CIL, come integrata dalla comunicazione di fine lavori;</p> <p>c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;</p> <p>d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.</p> <p>10. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 9, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 9, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.</p> <p>11. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità 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.</p>
<b>Art. 24 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato</b>	
abrogato da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28	
<b>Art. 25 – Agibilità parziale</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (Progetto L.R. Tutela ed uso del territorio – art. 69)</b>
<p>1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:</p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.</p> <p>2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.</p>	<p>1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:</p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.</p> <p>2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.</p>
<p>Il progetto di legge regionale si scorda di provvedere alle necessarie modifiche all'articolo 25 della L.R. n. 15/2013, conseguenti alla completa riscrittura dell'art. 23. Di fianco si riporta il testo che dovrebbe assumere l'articolo 25.</p>	
<p><del>1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale</del></p>	<p>1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può</p>

<p><del>può essere richiesto:</del></p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.</p> <p>2. <del>Nel caso di richiesta di agibilità</del> parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.</p>	<p><b>essere presentata anche:</b></p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.</p> <p>2. <b>Nel caso di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità parziale</b>, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.</p>
---	--

Con il Decreto SCIA 2, ma anche con il progetto di legge regionale, si provvede alla abolizione del certificato di agibilità (certificato di conformità edilizia ed agibilità in Emilia Romagna) in favore della "Segnalazione certificata di agibilità".

In sostituzione dell'attuale certificato di (conformità edilizia ed) agibilità - da richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune - si prevede che sia l'interessato a presentare una "Segnalazione certificata di agibilità" con il medesimo obiettivo di attestare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Restano uguali, a livello statale, a quelle attualmente vigenti le casistiche in cui deve essere presentata la segnalazione certificata in commento.

A livello regionale invece resta confermato l'obbligo dell'agibilità per tutte le opere soggette a SCIA ed a PdC, mentre si specifica che la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità deve essere presentata altresì per gli interventi edilizi eseguiti con CIL solo nei casi di variazione del numero o della superficie delle unità immobiliari; mentre la presentazione della stessa segnalazione è facoltativa nei restanti casi di opere eseguite con CIL e nei casi di titolo in sanatoria.

Con la segnalata modifica normativa si prende atto della prassi ormai prevalente che non vede quasi mai materialmente rilasciato dalle amministrazioni il certificato di agibilità, ma vede lo stesso formarsi per silenzio assenso a seguito del decorso dei termini. Cambia leggermente il corredo documentale della segnalazione certificata di agibilità rispetto all'attuale richiesta del certificato. Sarà necessario allegare:

- attestazione del Direttore dei Lavori o di altro professionista abilitato in ordine alla sussistenza delle condizioni;
- certificato di collaudo statico ex art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 oppure, quando previsto, dichiarazione di regolare esecuzione (viene in proposito aggiunto un comma 8-bis all'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 ove si prevede che per interventi minori quali interventi di riparazione o interventi locali su edifici esistenti il certificato di collaudo statico sia sostituito da una dichiarazione di regolare esecuzione);
- dichiarazione di conformità alle norme in materia di barriere architettoniche;
- estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice in ordine alla conformità degli impianti ed alle loro condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, o in alternativa - quando previsto - certificato di collaudo degli impianti stessi.

Il decreto legislativo introduce quindi la Segnalazione Certificata di Agibilità, destinata a sostituire il certificato di agibilità (articoli 24 e 25 del DPR 380/2001). La differenza è sostanzialmente nel ruolo del professionista.

Oggi, nella disciplina statale, il professionista attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità solo quando non viene percorsa la via ordinaria. La strada ordinaria prevedeva che in base all'intervento effettuato (nuova costruzione, ricostruzione o sopraelevazione, o interventi su edifici esistenti e incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità o di efficienza energetica), il titolare del permesso di costruire, o chi ha presentato la SCIA, faccia richiesta di certificato di agibilità, rilasciato, poi, dal Comune (dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio). Dunque chi fa i lavori richiede il certificato e l'amministrazione pubblica attesta le condizioni di agibilità.

Con il decreto "SCIA 2" l'iter ordinario è cancellato e resta un'unica strada da percorrere: è il professionista (direttore dei lavori o, in mancanza, professionista abilitato) che assevera sia la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, e di efficienza energetica che la conformità dell'opera al progetto presentato. Trattandosi non più di una richiesta di un certificato, ma di una segnalazione certificata in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge, gli edifici - o loro porzioni - possono essere utilizzati sin dalla data di presentazione della segnalazione certificata allo Sportello Unico.

Per chi non presenta la Segnalazione Certificata di Agibilità, il D.Lgs. SCIA 2, modificando l'art. 24 del TUE, prevede sanzioni amministrative che possono oscillare tra 77 e 464 euro. Tali importi secondo le Commissioni della Camera avrebbero dovuto essere riviste al rialzo, «considerata la gravità della mancata presentazione della

segnalazione certificata di agibilità». Ma così non è stato in sede di definitiva approvazione del decreto e, di fatto, la sanzione è rimasta identica a quella precedentemente prevista.

Castel San Giovanni, giovedì 15 dicembre 2016



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC



2

---

<sup>2</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.