



PROT. N. 0011009

09 APR. 2021

COMUNE DI ISPICA

5° Settore

Politiche del Territorio e Sviluppo Economico

OGGETTO: SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA') SU UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI LEGITTIMI MA PRIVI DI TITOLO EDILIZIO IN QUANTO NON RICHiesto ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE.

DIRETTIVA N. 01 DEL 07/04/2021

Il responsabile del settore

PREMESSO

Che l'art. 24 del DPR 380/01 e s.m.i. recepito dinamicamente dalla Regione Siciliana all'art. 1 della L.R. 16/16, recita testualmente:

Art. 24 (L) - Agibilità

(articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

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.
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:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
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.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - 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;
 - 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.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - 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

Chener

ck

previsto, certificato di collaudo degli stessi.

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.

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.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020).

CONSIDERATO

- Che ad oggi non risultano ancora definiti i requisiti di cui all'art. 7 bis del DPR 380/01, a distanza circa gg.150 dall'entrata in vigore della Lelle 120 del 11/11/2020,
- Che pervengono SCA riguardanti unità immobiliari esistenti, realizzati in data in cui non era richiesto il titolo edilizio,
- Che tale fattispecie risulta già contemplata nell'apposito Modello Regionale

immagine 1- stralcio del modello SCA

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | L'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega |
| | _____: |
| <input type="checkbox"/> | L'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega |
| | _____: |

- Che vengono avanzate perplessità circa la documentazione da presentare

RITENUTO

Che, nelle more che vengano definiti i suddetti requisiti, sia necessario non inibire le possibilità di segnalare l'agibilità degli edifici legittimamente esistenti che ne sono privi,

DISPONE

- 1) Le SCA riguardanti fabbricati legittimamente esistenti, che non siano stati oggetto di titoli edilizi, dovranno attestare, in base alla vigente normativa la sussistenza delle condizioni di
 - sicurezza,
 - igiene,
 - salubrità,
 - risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati,
- 2) la normativa vigente deve essere intesa come quella legittimamente e logicamente applicabile, come di seguito precisato:

Chiuso *JK*

Tabella 1

	Immobili con titolo edilizio	Immobili privi di titolo edilizio (ante 42 o ante 67)
Le Condizioni di sicurezza,	La sussistenza delle condizioni di sicurezza dovranno essere certificate attraverso il certificato di collaudo delle strutture.	Nel caso in cui le strutture siano state realizzate in epoca antecedente l'obbligo, o in epoca in cui non è possibile reperire gli atti negli archivi del Genio Civile, si ritiene possibile e sufficiente un certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'immobile.
Le condizioni di igiene, salubrità,	La sussistenza delle condizioni di igiene e salubrità dovrà essere certificata dal tecnico abilitato come previsto nel modello SCA	La sussistenza delle condizioni di igiene dovrà essere certificata dal tecnico abilitato come previsto nel modello SCA
risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati,	la sussistenza delle condizioni di risparmio energetico e degli edifici e degli impianti negli stessi installati dovrà essere certificata dal tecnico abilitato come previsto nel modello SCA	la sussistenza delle condizioni di risparmio energetico e degli edifici e degli impianti negli stessi installati dovrà essere certificata dal tecnico abilitato come previsto nel modello SCA

3) La documentazione da presentare è quella prevista nel modello SCA con le precisazioni di cui alla seguente tabella:

Tabella 2

	Immobili con titolo edilizio	Immobili privi di titolo edilizio (ante 42 o ante 67)
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;	come indicato nel modello SCA	come indicato nel modello SCA
1.a 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,	come indicato nel modello SCA	come indicato nel modello SCA
1.b nonché la conformità dell'opera al progetto presentato	come indicato nel modello SCA	In mancanza di un progetto si dovranno presentare, a firma del tecnico: <ol style="list-style-type: none"> 1. la planimetria catastale 2. un elaborato grafico specifico che rappresenti lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della SCA, 3. Una breve relazione sulla dotazione impiantistica, 4. Attestazione sulla legittimità dell'esistente, sottoscritta anche dalla ditta proprietaria, accompagnata, ove possibile, da specifica documentazione. (Atto d'acquisto, catasto di primo impianto, quanto altro possibile.)

Giuse

U

	Immobili con titolo edilizio	Immobili privi di titolo edilizio (ante 42 o ante 67)
1.c la sua agibilità	come indicato nel modello SCA	come indicato nel modello SCA
b) certificato di collaudo statico di cui all' <u>articolo 67</u> ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;	Come nel modello SCA	Nel caso in cui le strutture siano state realizzate in epoca antecedente l'obbligo, o in epoca in cui non è possibile reperire gli atti negli archivi del Genio Civile, si ritiene possibile e sufficiente un certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza dell'immobile.
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all' <u>articolo 77</u> , nonché all' <u>articolo 82</u> ;	come nel modello SCA	come nel modello SCA
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;	come nel modello SCA	come nel modello SCA
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.	Come nel modello SCA	Come nel modello SCA. Nel caso di vecchi fabbricati la dichiarazione potrà essere effettuata da impresa regolarmente iscritta alla Camera di Commercio. (L'eventuale adeguamento degli impianti non presuppone un titolo edilizio)

4) Rendere nota la presente direttiva mediante pubblicazione sul sito istituzionale del comune.

Ispica li 07/04/2021

Il responsabile del settore

Vincenzo Terranova

V° l'assessore competente

Carmelo Denaro


