



Citta' di Castello - CDC-01-PG
Prot. 0017413 19/04/2018
Tit : 2.3
Documento E

Al Sig. Sindaco
del Comune di Città di Castello

Al Presidente del Consiglio Comunale
di Città di Castello

Oggetto: Interrogazione in merito alla agibilità inerente gli immobili ad uso abitativo

-Premesso che con Legge Regionale n. 1/2015 agli art. 137-138 e 140 e con DPR n.380 del 06/06/2001 veniva promulgato il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato al d.lgs. n. 301 del 2002, pubblicato su GU n. 16 del 21.01.2003 e , nello stesso al Titolo III, veniva regolamentata l'agibilità degli edifici ma lo stesso è stato poi aggiornato dal Decreto Legislativo 222 del 2016 che ha abrogato l'art. 25 e sostituito l'art. 24 con l'art. 3, il quale alla lettera i) specifica che:

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 ad 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 collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano 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 1 e 4 è corredata dalla seguente documentazione:
- a- Attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, da un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b- Certificato di collaudo statico di cui all'art. 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 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 dalla documentazione di cui al comma 5.
- 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.

-Poiché i fabbricati sono venduti anche senza certificazione di agibilità e nell'atto notarile di acquisto generalmente viene attestato che il costruttore o chi per lui si impegna ad inoltrare in Comune la richiesta di agibilità, impegno non sempre onorato;

-Viste le motivazioni di diversa natura, che potrebbero rappresentare un impedimento per il costruttore o chi per lui nell'inoltrare in Comune la richiesta di agibilità, come ad esempio: se non si risulti in regola con il pagamento verso operai e fornitori, oppure non essere in regola con il DURC, oppure non essendo in regola con la congruità dei lavori o ancora non avere corrisposto per intero gli oneri di costruzione al Comune;

- Considerato che nel caso si dovesse verificare una delle situazioni di cui sopra, al cittadino non rimarrebbe che provvedere personalmente alla procedura per la concessione dell'agibilità, andando incontro a notevoli difficoltà e spese, oppure in alternativa adire a vie legali con conseguenze facilmente immaginabili;

- Appurato che una abitazione senza certificazione di agibilità è un bene sul quale il cittadino non potrebbe contare in caso di necessità di accedere ad un mutuo, poiché le banche pongono l'agibilità come condizione ostativa, vincolo che non permette loro inoltre di stipulare neppure l'obbligatoria assicurazione contro scoppio ed incendio;

-Verificato che per una nuova costruzione la mancanza dell'attestato di agibilità non rappresenta un ostacolo per ottenere residenza e numero civico ed accedere inoltre ai servizi mediante allacci delle utenze domestiche quali acqua, luce, gas, rifiuti;

-Accertato che, sebbene in presenza di una pletora di leggi e decreti che regolamentano l'edilizia, proprio in virtù di una complessa e non chiara normativa, l'atto finale e cioè quello del rilascio dell'agibilità, talvolta può essere disatteso;

-Constatato che molte volte i cittadini acquistano casa sul progetto od a lavori iniziati;

Pertanto, dato che in assenza della certificazione di agibilità, la quale dovrebbe essere l'atto finale dei lavori, in osservanza ed adempimento di tutti i dettami in merito alla normativa sull'edilizia, ad essere disattesa è proprio la normativa nella sua interezza;

INTERROGA

La S.V. per sapere:

- se ci sono termini temporali o altri motivi (cessazione dell'attività, fallimento, decesso o altro) per cui chi si è impegnato a fornire l'agibilità possa sottrarsi da questa incombenza;

- se il richiedente è in errore se ha inteso che, come da comma 6 dell'art. 3 della 222/2016 l'utilizzo, ovvero l'uso della costruzione, può essere effettuato solo dopo la presentazione di tutta la documentazione e quindi la presumibile agibilità inclusa;

e per chiedere:

- di verificare se dopo la presentazione allo sportello unico della dichiarazione di fine lavori, ha fatto seguito lo stesso numero di richieste di agibilità sulle costruzioni che rientrano nelle norme attuali dettate dal DPR 380, dal D. Leg.vo 222/2016 e dalla Legge Regionale 1/2015;

-di convocare apposita Commissione Consiliare, invitando i tecnici comunali ed assessore/i competenti al fine di illustrare i troppi punti sull'argomento forse soggetti ad interpretazioni. I lavori dovrebbero concretizzarsi con la redazione di un documento-guida. Questo atto per dare una risposta ai cittadini sui numerosi quesiti posti sull'argomento e quindi per fornire loro uno strumento di conoscenza per potersi muovere con competenza, per la loro stessa tutela, in mezzo a questo groviglio burocratico-normativo-amministrativo.

Città di Castello, 19 aprile 2018

Il Consigliere Comunale gruppo misto LA SINISTRA
Giovanni Procelli

