



Provincia di Modena  
Settore Pianificazione Economico Territoriale  
P.zza A. Moro n. 1

Prot. n. 4801  
~~Prot. Edil. n.~~

Castelfranco Emilia, lì - 6 MAR. 2003

***A tutto il Personale del Settore Pianificazione Economico Territoriale***

***Agli Ordini e Collegi professionali***

**LORO SEDI**

Oggetto : **LEGGE REGIONALE 25/11/2002 N. 31 - NOTA INFORMATIVA E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' -**

Dall'11/12/2002 è in vigore la Legge Regionale 25/11/2002 n.31, che disciplina in modo nuovo la conformità edilizia e l'agibilità e non consente più il rilascio del certificato di abitabilità, in precedenza disciplinato dal DPR 425/1994.

Di seguito si sintetizzano le novità della legge e si dettano disposizioni operative per gli uffici.

**Conformità edilizia e agibilità:**

Ai sensi degli articoli 20-21-22 della Legge Regionale 25/11/2002 n.31, la CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' è attestata:

1. con il **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**, che viene richiesto e rilasciato SOLO per i seguenti interventi edilizi:
  - a) nuova edificazione
  - b) ristrutturazione urbanistica
  - c) ristrutturazione edilizia
2. con la **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**, che viene redatta, a firma di un professionista abilitato, e presentata per tutti gli altri interventi edilizi.

**Cosa si attesta:**

- che l'opera realizzata corrisponde (è conforme) al progetto approvato con il permesso di costruire (o con una precedente concessione/autorizzazione edilizia), o al progetto presentato con la DIA, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- e, in particolare, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

**Definizione degli interventi che richiedono il certificato:**

La legge regionale 31/2002 richiede il certificato solo per gli interventi edilizi di nuova edificazione e di ristrutturazione.

Il concetto di NUOVA EDIFICAZIONE non coincide con la NUOVA COSTRUZIONE, così come definita nell'Allegato lettera g) L.R. 31/2002

Si interpreta l'art.21, comma 2, lettera a) in senso restrittivo, per cui per "Nuova edificazione", si intende la **realizzazione di un nuovo edificio, qualunque sia la relativa destinazione.**

Quanto alla RISTRUTTURAZIONE, richiamata dall'art.21, comma 2, lettere b) c), si intende la **Ristrutturazione di un intero edificio.**

Di conseguenza, in via esemplificativa, gli **Ampliamenti, se comportano una ristrutturazione edilizia della parte preesistente**, richiederanno il rilascio del certificato, mentre gli **Ampliamenti che non comportano una ristrutturazione edilizia della parte preesistente**, comporteranno solo la presentazione della scheda tecnica descrittiva.

#### **Scheda tecnica descrittiva:**

Per gli interventi che non richiedono il rilascio del certificato, viene presentata solo la SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA.

In questo caso la conformità edilizia e l'agibilità è attestata con la dichiarazione del professionista abilitato contenuta in essa, la quale tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

La SCHEDA va presentata, in duplice copia, una delle quali viene restituita con il timbro e la data di avvenuta presentazione.

La scheda va presentata, nei giorni e orari di ricevimento, agli operatori tecnici del Settore, i quali controllano che la scheda sia correttamente presentata sotto il profilo formale, vale a dire che sia compilata e firmata dal professionista abilitato e che siano allegati i certificati di collaudo e le eventuali altre certificazioni previste per legge, la cui necessità e presenza siano autocertificati dal professionista abilitato.

Una volta ritirata, la SCHEDA viene assunta a protocollo generale e viene inserita all'interno del progetto relativo all'intervento edilizio a cui si riferisce.

#### **Domanda di rilascio del certificato:**

La DOMANDA va presentata, nei giorni e orari di ricevimento, agli operatori tecnici del Settore, i quali hanno cura di controllare se la stessa è compilata correttamente dal soggetto avente titolo, vale a dire:

- a) il titolare del permesso di costruire
- b) il titolare della DIA,
- c) i loro successori o aventi causa.

Al momento della presentazione, si controlla che alla domanda siano allegati:

- a) la scheda tecnica descrittiva e relativi allegati.
- b) La documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, con le modalità previste nel modulo di domanda;

Se i 2 allegati obbligatori non sono prodotti, la domanda non viene ricevuta.

Al momento della presentazione, si controlla anche che la domanda di certificato sia riferita ad un intervento che effettivamente richiede il certificato, altrimenti è sufficiente la scheda tecnica descrittiva. In questo caso viene semplicemente ritirata la sola scheda tecnica descrittiva.

Se la domanda è ricevibile, gli operatori che la ricevono rilasciano al richiedente una copia per ricevuta con il timbro di avvenuta presentazione.

### **Procedimento:**

Quando viene presentata la DOMANDA, si attiva un procedimento, che comporta una istruttoria, a conclusione della quale viene emesso il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'. L'istruttore tecnico assegnatario verifica innanzitutto se la domanda è stata presentata correttamente.

Si tratta di una verifica di carattere formale, che non entra nel merito ed è rivolta a controllare:

- che la domanda sia completa di tutti gli allegati richiesti per legge;
- che ci siano e siano coerenti tutte le dichiarazioni e le certificazioni necessarie secondo le leggi vigenti.

### **Documentazione integrativa:**

Nell'ambito dell'istruttoria, si può accertare la carenza di documentazione.

Di conseguenza, entro 30 gg dalla data di presentazione della domanda, è possibile interrompere i termini del procedimento con l'invio di una richiesta di documenti integrativi.

Possono essere richiesti solo documenti:

- che non siano nella disponibilità dell'amministrazione
- che non possano essere acquisiti autonomamente dall'amministrazione stessa.

I termini restano interrotti fino al completo ricevimento di tutto quanto richiesto.

### **Termini del procedimento:**

Il termine complessivo del procedimento di rilascio del certificato è di 90 gg dalla data di presentazione della domanda, salvo interruzioni, dovute alla richiesta di documentazione integrativa.

### **Attestazione per decorso del termine:**

Decorso inutilmente il termine complessivo del procedimento (90 gg), la conformità edilizia e agibilità si intende ATTESTATA, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

Anche in questo caso (*come nel caso di immobili che non richiedono il certificato*), è la scheda tecnica descrittiva che tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il privato può dimostrare che la conformità edilizia e agibilità è attestata con la scheda tecnica descrittiva.

Solo se il privato richiede un atto da parte del Comune, motivando la necessità di avere un documento ricognitivo da parte del Comune (*per compravendita, per mutuo, ecc.*), verrà redatta una dichiarazione con la quale si dà atto che risulta presentata una domanda di rilascio del certificato, che sono decorsi i termini del procedimento e che la conformità edilizia e agibilità risulta attestata con la scheda tecnica descrittiva, ai sensi di legge.

### **Inagibilità:**

Sia che risulti rilasciato il certificato, sia che la conformità risulti attestata con la scheda tecnica descrittiva, non viene meno il potere del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio, o di parte di esso per motivi igienici, o per motivi strutturali.

### **Termini e sanzioni:**

La legge prevede che la domanda di rilascio del certificato (nei casi in cui è dovuto), o la scheda tecnica descrittiva (in tutti gli altri casi) siano presentate entro **15 gg** dalla data di presentazione della comunicazione di fine lavori.

In caso di RITARDO, o di MANCATA PRESENTAZIONE, la legge prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da **77 a 464 euro**.

Nella prassi operativa si invita a presentare la comunicazione di fine lavori, unitamente alla presentazione della SCHEDA, o della DOMANDA di certificato, quando dovuto.

#### Controlli di merito:

I controlli di merito verranno disciplinati nel Regolamento Edilizio, nel rispetto dei criteri fissati dalla Legge Regionale 31/2002.

#### Pratiche in corso:

La L.R. 31/2002, all'art.38, non fa salva l'applicazione della normativa previgente, per le domande di abitabilità presentate fino al 10/12/2002, che non hanno avuto conclusione. Quindi si applicano le norme nuove.

Operativamente, si prospettano 3 casistiche:

1. **Domande di rilascio del certificato di abitabilità presentate prima dell'11/12/2002** (data di entrata in vigore della Legge Regionale) per le quali è decorso il termine previsto dalla precedente normativa (DPR 425/1994), senza che si sia stato rilasciato il certificato di abitabilità. Queste vengono poste agli atti, in quanto si è formato il silenzio assenso. Se il privato richiederà un atto da parte del Comune, si invierà semplicemente una dichiarazione con la quale si dà atto che risulta presentata una domanda di rilascio del certificato, che sono decorsi i termini del procedimento e che l'abitabilità risulta attestata, ai sensi di legge. Se invece si tratta di domande per le quali non si è formato il silenzio-assenso previsto dalla precedente normativa, si dovrà regolarizzare la pratica con l'inoltro della Scheda tecnica descrittiva. Nei casi previsti dalla Legge regionale n° 31/2002, si rilascerà il Certificato, negli altri casi sarà sufficiente il deposito della Scheda tecnica descrittiva.
2. **Domande di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità presentate a far data dall'11/12/2002**, per un immobile sul quale è stato realizzato uno degli interventi che, secondo l'art.21, comma 2, della L.R.31/2002, richiedono tale certificato. Se queste domande risultano presentate ancora utilizzando la vecchia modulistica, la domanda verrà regolarizzata, richiedendo l'inoltro della SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA, presupposto indispensabile per rilasciare il certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. **Interventi realizzati o in corso di realizzazione alla data dall'11/12/2002, che non richiedono il rilascio di tale certificato**, perché esulano dalla casistica degli interventi indicati dall'art.21, comma 2, della L.R.31/2002. In questo caso occorre richiedere che venga semplicemente presentata la SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA, che tiene luogo del certificato.

Anche per gli edifici privi di precedente certificato di abitabilità, si applica la normativa oggi vigente. Quindi, le domande di certificato (*sempre che sia stato realizzato un intervento che richiede il certificato*), vanno presentate secondo la procedura prevista dalla citata legge regionale. Se invece risulta realizzato un intervento che richiede solo la scheda tecnica, va presentata questa e basta.

La presente nota informativa vale come disposizione di servizio.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Flacquadro Ing. Carlo Mario)

Si allega:

- SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA
- RICHIESTA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'