



CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

(Provincia di Napoli)

C.A.P. 80027 – Piazza Umberto 1° - Tel. 081/8990111 - Fax 081/8346616

Prot. n. 12672 del 19/06/2012

**ALL' UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
ALL'UFFICIO URBANISTICA
ALL'UFFICIO S.U.A.P.
ALL'UFFICIO COMMERCIO
e.p.c. AL SIGNOR SINDACO
e.p.c. AL SEGRETARIO GENERALE
-Sede-**

OGGETTO: Direttiva in ordine ai procedimenti tendenti al rilascio del Certificato di Agibilità.

Premesso che:

Nell'iter istruttorio della maggior parte delle domande tendenti al rilascio del Certificato di Agibilità che pervengono agli Uffici comunali competenti, uno dei sub-procedimenti che riveste particolare importanza anche e soprattutto per la varietà della casistica è la verifica della sussistenza e del rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto dispone la normativa vigente, dei/l locali/e o comunque dell'immobile nel quale si intende esercitare un'attività.

Poiché la mancanza di tali requisiti può causare la sospensione dell'iter procedimentale con l'attivazione del procedimento volto a denegare la istanza di esercizio dell'attività o comunque la sua inibizione, si è ritenuto opportuno dettagliare la procedura da adottare dagli uffici comunali preposti, tenuto conto della realtà locale e della storia urbanistica della città.

Allo scopo, con nota prot. n. 11397 del 04/06/2012, lo scrivente ha indetto e convocato una Conferenza dei Servizi con gli Uffici comunali coinvolti nel procedimento per il rilascio del certificato di agibilità e con la presenza del Medico Funzionario in rappresentanza del Dipartimento di Prevenzione dell' ASL NA 2 NORD.

Nel corso della riunione, svoltasi in data 07/06/2012, presso l'Ufficio dello scrivente, come da verbale all'uopo redatto, dopo un attento esame delle norme procedurali dettate dagli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/01 e dopo ampia discussione, all'unanimità dei partecipanti, si è ritenuto di stabilire un indirizzo procedurale omogeneo articolato nel modo seguente:

- a) Il rilascio del Certificato di Agibilità dovrà riguardare la categoria catastale dei locali interessati;*
- b) Per i locali realizzati prima del 30 giugno 2003 (data di entrata in vigore del DPR n. 380/01), il Certificato di Agibilità dovrà essere acquisito in tutti i casi;*
- c) Per i locali costruiti dopo l'entrata in vigore del DPR n. 380/01, il Parere igienico sanitario potrà essere sostituito da un'Autocertificazione congiunta del Proprietario e di un Tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR n. 380/01, secondo i contenuti che saranno stabiliti con successiva direttiva dirigenziale, sempre che la*

- consistenza dei locali non sia mutata nella destinazione d'uso, negli impianti e nella distribuzione interna rispetto al progetto approvato e già dotato di parere sanitario;*
- d) Per i locali già dotati del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità, rilasciato prima dell'entrata in vigore del DPR n. 380/01, lo stesso va aggiornato nel caso in cui siano state apportate modifiche di cui all'art. 25, comma 1, del DPR n. 380/01 e secondo i contenuti che saranno stabiliti con una successiva direttiva dirigenziale interna;*
 - e) Il Certificato di Agibilità dovrà essere richiesto per tutti i locali, anche per quelli realizzati antecedentemente all'anno 1934;*
 - f) Il Parere igienico-sanitario rilasciato ai fini dell'agibilità dei locali non sostituisce il Parere sanitario e/o Nulla Osta, relativi all'esercizio dell'attività.*

Tenuto conto, quindi, dei sopra indicati indirizzi e ritenuto indispensabile riassumere nella presente direttiva alcuni criteri fondamentali per la verifica della sussistenza e del rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti degli edifici oggetto di domande per il rilascio del Certificato di Agibilità, secondo quanto dispone la normativa vigente.

Richiamata la propria Determinazione n. 1259 del 06/12/2011, con la quale, ai sensi della Legge 12/07/2011 n. 106, è stata approvata la Modulistica per la presentazione di pratiche e certificazioni in materia di edilizia ed urbanistica, comprendente tra l'altro anche la documentazione necessaria per le domande tendenti al rilascio del Certificato di Agibilità, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2011.

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii.

Precisato che il Certificato di Agibilità ha efficacia esclusivamente ai fini urbanistici ed edilizi e non si intende sostitutivo delle altre eventuali necessarie autorizzazioni che, ove previste, andranno conseguite presso gli uffici comunali competenti al rilascio, prima dell'effettivo utilizzo dell'immobile medesimo.

SI DISPONE CHE,
nella fase istruttoria delle domande tendenti al rilascio del Certificato di Agibilità,

1) – IN LINEA DI PRINCIPIO ,OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

1.1- Il rilascio del Certificato di Agibilità dovrà riguardare la categoria catastale dei locali interessati;

1.2- Per i locali realizzati prima del **30 giugno 2003** (data di entrata in vigore del DPR n. 380/01), il Certificato di Agibilità dovrà essere acquisito in tutti i casi;

1.3- Per i locali costruiti dopo l'entrata in vigore del DPR n. 380/01, il Parere igienico sanitario potrà essere sostituito da un'autocertificazione congiunta del proprietario e di un Tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR n. 380/01, sempre che la consistenza dei locali non sia mutata nella destinazione d'uso, negli impianti e nella distribuzione rispetto al progetto approvato già dotato di parere sanitario. In tale autocertificazione, attestante sotto la propria responsabilità la conformità dei locali alle vigenti norme igienico-sanitarie in relazione all'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti, è opportuno che siano esplicitamente presenti i riferimenti alla verifica della sussistenza dei seguenti principali requisiti:

---Superficie dei locali e altezze interne;

---Determinazione per ogni ambiente del rapporto di illuminazione naturale, espresso come frazione in mq. di superficie finestrata su superficie calpestabile (es: 1/5,1/8,1/10,1/20, etc.);

---Determinazione per ogni ambiente della quantità di ricambi d'aria/ora espresso come rapporto volume/ora (es.: 2 ricambi/ora, 4 ricambi/ora, etc.)

---Approvvigionamento idrico;
---Allontanamento delle acque reflue;
---Altri eventuali parametri legati alla specificità dell'immobile e correlati alla sua destinazione d'uso).

1.4- I Certificati di Agibilità e/o Abitabilità, rilasciati prima dell'entrata in vigore del DPR n. 380/01 (recte: 30 Giugno 2003), vanno ricondotti alla normativa prevista dallo stesso e aggiornati nei casi in cui siano state apportate modifiche di cui all'art. 25, commi 1 e 3, del DPR n. 380/01. In tal caso, alla richiesta di aggiornamento vanno allegati i seguenti documenti,oltre bolli e diritti di segreteria se dovuti:

- *Dichiarazione congiunta, resa dal Proprietario e da un Tecnico abilitato, attestante che:*
 - i. -- l'immobile ove trovasi ubicato il locale è fornito di Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato in data antecedente al 30/06/2003, epoca di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001;*
 - ii. -- il locale di che trattasi, dal rilascio dell'agibilità ad oggi, ha sempre mantenuto la destinazione commerciale/artigianale/industriale/etc.....;*
 - iii. -- nel corso degli anni trascorsi dal rilascio dell'abitabilità/agibilità ad oggi, siano stati eseguiti lavori riconducibili ad opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che non abbiano modificato le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti stessi installati;*
 - iv. -- nel caso di esecuzione di opere riguardanti impianti, le stesse riguardino solo semplici opere di adeguamento;*
 - v. -- il locale mantiene i requisiti minimi igienico-sanitari;*
 - vi. -- il locale mantiene i requisiti minimi di cui alla L. 13/1989;*
- *Estremi o copia della Certificazione di abitabilità/agibilità originaria;*
- *Copia del certificato di Collaudo statico;*
- *Visura catastale storica eseguita in data non anteriore a 3 mesi;*
- *Planimetria catastale controfirmata in originale da tecnico abilitato contenente dichiarazione di conformità ai grafici allegati agli atti abilitativi rilasciati ed alla successiva certificazione di abitabilità/agibilità;*

1.5- Il Certificato di Agibilità dovrà essere richiesto per tutti i locali, anche per quelli realizzati antecedentemente **all'anno 1934**;

2) – PER LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL COLLAUDO STATICO DELLE OPERE IN C.A. ETC. OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

2.1- Per le unità immobiliari facenti parte di **edifici datati** privi di Collaudo statico (ultimati prima del **febbraio 1972**,data di entrata in vigore della legge 1086/71) è necessario produrre un Certificato di idoneità statica dell'immobile, redatto da **Tecnico abilitato**,a seguito di sopralluogo-verifiche e accurate visioni della struttura stessa eseguite.

2.2- Per le unità immobiliari facenti parte di **edifici datati** privi di Collaudo statico (ultimati dopo il **febbraio 1972**,data di entrata in vigore della legge 1086/71 e prima del **gennaio 1983**, data di entrata in vigore della L.R. 9/1983, ma privi del certificato di cui all'art. 28 della L. 64/74) è necessario produrre un certificato da rilasciarsi da un **Collaudatore** attestante la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme sismiche vigenti all'epoca della loro esecuzione.

3)-PER DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI, OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

3.1- Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito- per gli impianti eseguiti prima del 27/03/2008, data di entrata in vigore del Decreto n. 37/2008- dalla **dichiarazione di rispondenza**, resa da un Professionista iscritto all'Albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno cinque anni nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti.

4)- PER LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

4.1- L'attestato di certificazione energetica resta obbligatorio per tutte le unità immobiliari a far data dal **01/07/2009**.

4.2- Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi) qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio deve essere valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

5)-PER LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INQUINAMENTO ACUSTICO, OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

5.1- Per gli interventi edilizi realizzati con titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del DPCM 05/12/1997 (**20/02/1998**), può essere presentata dichiarazione sottoscritta da Tecnico abilitato in materia attestante la non applicabilità delle disposizioni in materia di rispetto dei requisiti acustici degli edifici essendo l'edificio realizzato in data antecedente alla normativa sull'acustica e non avendo modificato l'involucro esterno.

6)-PER L'ACQUISIZIONE DEL PARERE DELL'ASL COMPETENTE, OCCORRE TENER PRESENTE QUANTO SEGUE:

6.1- Il Parere igienico-sanitario rilasciato ai fini dell'agibilità dei locali non sostituisce il parere sanitario e/o Nulla Osta, relativi all'esercizio dell'attività.

SI DISPONE,altresi,

-- Nei casi previsti dalla L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii.(**cd. Piano Casa**) alla documentazione per il Certificato di Agibilità v'è allegato il Fascicolo del Fabbriato redatto secondo i contenuti dei regolamenti regionali emanati in materia (*art. 15 del Regolamento della Regione Campania n. 4/2010, approvato con DPGR n. 23/2010*).

-- L'Ufficio Urbanistica provvederà all'aggiornamento della Modulistica, approvata con Determina n. 1289/2011, riguardante la sezione Agibilità, in conseguenza all'emanazione della presente direttiva.

-- La presente viene pubblicata sul sito web www.comune.frattamaggiore.na.it nella sezione MODULISTICA / EDILIZIA ED URBANISTICA, per la dovuta informazione.

f.to IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

(Arch. Stefano Prisco)