



**Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati  
della Provincia di Udine**

# **MACRO-AREA MEDIO FRIULI**

**Hotel Là di Moret – Udine**

**CASISTICHE SULLA RICHIESTA DI NUOVA AGIBILITÀ  
(RINNOVO) E AGGIORNAMENTO DELLA MODULISTICA  
REGIONALE IN EDILIZIA**

29/11/2016

*geom. Lucio Barbiero*

## PREMESSE

Va ribadito l'attuale valenza del certificato di agibilità al tempo rilasciato il quale – nell'estendere la portata certificativa rimessa all'Amministrazione comunale rispetto alla previsione storica dell'istituto, risalente al TULS è profondamente radicata agli aspetti igienico-sanitari. Ne consegue che l'Abitabilità non assorbe l'aspetto statico (non vi sono disposizioni normative in tal senso).

L'aggiornamento del Regolamento di attuazione di cui all'art.2 della L.R.19/2009 – N.097 / Pres del 13/05/2015 - , ha precisato che “Nel caso di intervento edilizio eseguito su edificio o unità immobiliare esistenti o di loro parti, in possesso del certificato di agibilità, il rilascio di nuovo certificato è necessario esclusivamente se l'intervento stesso rileva ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare. La non rilevanza dell'intervento ai fini delle caratteristiche strutturali ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ai fini del presente articolo, sono asseverate dal progettista dell'intervento edilizio o da altro professionista abilitato all'atto della dichiarazione della fine dei lavori o in sede di sanatoria.” (art. 4, comma 3 reg.to di attuazione).

## IMPORTANZA DEL PROFESSIONISTA - RESPONSABILITA' NELL'ASSEVERAZIONE DELLA

“NON RILEVANZA” RINNOVO O MENO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

EFFETTI CONSEGUENTI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA

(atti notarili, contratti di mutuo BANCHE ...)

## CASISTICA RICHIESTA NUOVO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (RINNOVO)

DI SEGUITO VENGONO ILLUSTRATI DUE CASI RIGUARDANO INTERVENTI EDILIZI DA  
ATTUARSI SU EDIFICI ESISTENTI

NELLO SPECIFICO:

- a) edificio non in possesso di certificato di agibilità né di certificato di collaudo statico costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge 1086/1971 ma in vigenza del RD 2229/1939
- b) edificio non in possesso di certificato di agibilità ma dotato di certificato di collaudo statico

a) per gli edifici realizzati tra il 1939 (RD 2229/1939 - R.D.22/11/1937 N.2105 prescrizioni edilizie per località colpite dai terremoti) ed il 1971 (legge 1086/1971), non in possesso di certificato di agibilità né di collaudo statico:

qualora l'edificio fosse risultato in possesso delle caratteristiche costruttive previste dal R.D. n. 2229/1939, al termine dei lavori il committente avrebbe dovuto presentare alla prefettura il certificato di collaudo dell'opera, rilasciato da un ingegnere iscritto all'Albo, al fine di ottenere la licenza di uso della costruzione (art.4, comma 8 R.D. cit.). Constatata quindi la mancanza del rilascio dell'originario certificato di collaudo, lo stesso va attualmente presentato - ad opera di un professionista abilitato che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione dei lavori ed esecuzione dell'opera, ... - al Servizio Edilizia della Regione Autonoma F.V.G., nel nostro caso sede di Udine, previo deposito della relazione a strutture ultimate (D.L.) e dello stesso certificato presso lo sportello preposto. La restituzione del certificato prodotto oggi ed attestante la conformità dei lavori eseguiti al progetto depositato e alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'esecuzione delle opere **assolve** agli adempimenti di legge, ai sensi del comma 6 bis dell'art. 28 LR 19/2009. In questo caso il funzionario regionale, a deposito avvenuto del progetto strutturale in sanatoria, comunica la procedura di infrazione all'Autorità Giudiziaria solo nel caso che il Comune ove si trova l'edificio sia inserito nei Comuni in zona sismica

A tal proposito di seguito si elencano i Comuni compresi in zona sismica con Supplemento Gazzetta Ufficiale N.298 del 27 dicembre 1937 R.D.22/11/1937 N.2105:

Provincia di UDINE - SECONDA CATEGORIA - :

**AMARO,**

**AVIANO,**

**BORDANO,**

**CANEVA,**

**CAVAZZO CARNICO,**

**ENEMONZO** capoluogo e frazioni Esemon di Sotto, Preone e Quinis;

**FONTANAFREDDA** per le frazioni di Nave e Vigonovo,

**LAUCO,**

**POLCENIGO,**

**RAVEO** capoluogo e frazione di Esemon di Sopra,

**SACILE,**

**TOLMEZZO,**

**TRASAGHIS** tutto il territorio esclusa la frazione di Peonis,

**VENZONE** per la frazione di Pioverno,

**VERZEGNIS,**

**VILLA SANTINA,**

**VITO D'ASIO** per le frazioni di Pie Lungo e S.Francesco,

**ZUGLIO**

**b)** in relazione ad edifici non in possesso di certificato di agibilità ma dotati di certificato di collaudo statico, si dovrà - a mente dell'articolo 28, comma 6 bis - richiedere il certificato con pagamento delle sanzioni previste per legge (€ 77,00 / € 150,00 art.9 c. 2 reg.to di att.ne termine di cui all'art.28), ove dovuto, in relazione all'omessa o ritardata richiesta facendo riferimento alla disciplina vigente all'epoca della realizzazione come accertabile dal collaudo strutturale e/o altri documenti presenti nella pratica.

**PER EDIFICI NON IN POSSESSO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E COLLAUDO STATICO REALIZZATI IN VIGENZA DELLA LEGGE 1086/1971 – successivamente il 1971 – vale quanto esposto punto a) con l'obbligo di redazione di processo verbale da inoltrare all'autorità giudiziaria.**

### **SI EVIDENZIA CHE:**

- non è dovuto il rilascio di nuovo certificato di agibilità laddove il professionista (sia esso il progettista o diverso soggetto abilitato) asseveri che l'intervento non rileva ai fini delle caratteristiche strutturali e che a seguito dell'esecuzione dello stesso rimangono impregiudicate le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità già certificate dall'agibilità "storica"

- è viceversa dovuto – in base all'interpretazione letterale del dettato normativo - il rilascio di nuovo certificato nel caso di intervento edilizio eseguito su edificio o unità immobiliare esistenti o di loro parti, qualora già in possesso del certificato di agibilità e l'intervento stesso rilevi ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare, in relazione alla porzione di manufatto interessata dall'intervento edilizio: questa è l'interpretazione del dato regolamentare, che prevede l'alternativa tra interventi eseguiti su edificio/unità immobiliare nel loro complesso o interessanti specifiche parti dell'esistente conseguendone la necessità di certificazione.



**IN BUONA SOSTANZA LA PORZIONE INTERESSATA DALL'INTERVENTO (progetto / asseverazione / collaudo) VIENE CERTIFICATA MENTRE PER LA PARTE RESTANTE (non interessata intervento) RIMANE VALIDO LA CERTIFICAZIONE ORIGINARIA.**

*Anche sulla base di quanto sancito dall'articolo 28, comma 6 bis della LR 19/2009 – come introdotto con LR 13/2014 – il nuovo certificato debba limitarsi ad accertare l'agibilità di quanto nuovamente realizzato con l'intervento per cui se ne richiede il rilascio, non necessitandosi di ulteriori verifiche (in termini di osservanza delle condizioni sopravvenute nelle diverse normative di settore) in relazione ad interventi già legittimamente realizzati nel corso del tempo. (discrezione progettista C.A.)*

*L'orientamento è coerente con la previsione della **possibilità di emissione di certificati di agibilità parziali** (già prevista a livello regionale e da ultimo - a seguito delle modifiche introdotte al TUE, articolo 24, con il decreto del fare di cui alla legge 98/2013 - anche a livello nazionale).*

**AI SENSI DELL'ART.28 comma 4, AL TERMINE DEI 30/60 GIORNI DALLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ SCATTA IL SILENZIO ASSENSO E L'AGIBILITÀ E' CONCESSA. IN QUESTO CASO POSSIAMO CHIEDERE AL COMUNE IL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.**

**IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E' SEMPRE REVOCABILE QUANDO SI ACCERTI CHE NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI LEGGE CHE NE HANNO CONSENTITO IL RILASCIO**

## CONSIGLI - RACCOMANDAZIONI GENERALI

- IN ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E' IMPORTANTE CONSERVARE I DOCUMENTI TECNICI PER STORIA FABBRICATO E PER L'EVENTUALE VENDITA – CONFORMITÀ -
- CANTIERI SOSPESI E/O IMPOSSIBILITATI A PROSEGUIRE IL COMPLETAMENTO PER RAGIONI FINANZIARIE: POSSIBILITÀ DI FARE FINE LAVORI PARZIALE (ESEMPIO AL RUSTICO STRUTTURALE) OTTIMALE CON COLLAUDO STATICO. E' OPPORTUNO CHE LA FINE LAVORI PARZIALE SIA ACCOMPAGNATA DA UNO STATO DI CONSISTENZA DELLE OPERE ESEGUITE (anche con riprese fotografiche) sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla committenza (proprietario) ed in base al CASO SPECIFICO / TIPOLOGIA OPERA anche dall'impresa

### POSSIBILITÀ DI RIATTIVARE ITER CON ART.23 comma 5

**PARTI NON ULTIMATE CON NUOVA SCIA – PDC – LIBERA.  
IN QUESTO CASO PERO' SI DEVE RIATTIVARE TUTTO;  
PSC SICUREZZA (notifica, ...), DENUNCIA INIZIO LAVORI ED ALTRO  
NELL'AFFINE SPECIFICO DELL'OPERA**



## IL FINE LAVORI E' UN ATTO DOVUTO

(noi siamo responsabili!!!)

### AGGIORNAMENTO DELLA MODULISTICA EDILIZIA

#### REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

CON LA COLLABORAZIONE DEGLI ORDINI PROFESSIONALI E DEGLI ENTILOCALI, I FUNZIONARI DI SETTORE DELLA REGIONE si è cercato di snellire, per quanto possibile, e di porre rimedio alle lacune degli attuali mediante il *restyling* della modulistica edilizia.

Le finalità dell'aggiornamento sono:

- MODULI PIU' LEGGIBILI ED AL CONTEMPO PIU' SNELLI:

SI E' CERCATO IL PIU' POSSIBILE DI SGRAVARE/SEMPLIFICARE I DATI TOGLIENDO I CONTENUTI SUPERFLUI (pur nell'evidente complessità del panorama normativo attuale):

**A titolo esemplificativo, si può ricordare che il permesso di costruire passa da 13 a 10 pagine mentre la SCIA addirittura da 16 a 10 mediante eliminazione di campi inutili e "commassamento" degli altri in ragione della materia trattata, evitando duplicazioni di informazioni o acquisizioni di documentazione non necessaria.**

## - DIFFERENZIAZIONE DEI RUOLI E DELLE RESPONSABILITÀ

### COMMITTENTE / PROFESSIONISTA INCARICATO:

si è voluta creare una netta distinzione, a livello di **responsabilità**, tra le dichiarazioni dell'istante/titolare dell'iniziativa edilizia (in genere il proprietario) ed il professionista delle opere architettoniche, che svolge la funzione di coordinatore dell'opera complessivamente intesa e di "contatto/riferimento" con l'Ufficio tecnico comunale. Un tanto al fine di definire in modo più netto i ruoli intercorrenti tra committente e professionista.

In pratica:

1) quelli che potremmo impropriamente chiamare "istanza" (permesso di costruire/DIA/SCIA/inizio lavori in libera) **sono interamente sottoscritti dall'interveniente/committente/proprietario (senza controfirma del progettista) per tutto quanto concerne**

- la dichiarazione relativa alle opere su parti comuni/condominiali o opere esterne (consenso dei comproprietari, assemblea condominio, ...)

- diritti di terzi

- conformità urbanistico-edilizia dell'immobile con riferimento alle precedenti "pratiche edilizie" o lavori sul manufatto oggetto di intervento

- oneri...

2) l'asseverazione, di evidente contenuto tecnico, è sottoscritta dal professionista "principale" (opere architettoniche) unitamente all'allegata relazione tecnica illustrativa per le sole parti di sua diretta conoscenza, competendo agli altri professionisti ove incaricati la sottoscrizione (e responsabilità) per le parti di esclusiva competenza

- QUADRO NORMATIVO CHIARO ED ESAUSTIVO:

è stato operato un attento lavoro volto a chiarire il quadro giuridico di riferimento vigente nel nostro territorio, comprensivo delle molte differenti discipline che impattano su quella più propriamente edilizia: in tale ottica è stato fatto un preciso richiamo di tutte le disposizioni vigenti a livello regionale in forza della Specialità del FVG, adeguatamente rinviando alla disciplina applicabile in Regione (a differenza di quella nazionale). Un tanto consente di individuare (in modo uniforme in tutte le diverse realtà Comunali) il quadro complessivo delle asseverazioni necessarie, caso per caso, e con il quadro riepilogativo finale (il check o "spunta" finale) consente di verificare DI NON AVER TRALASCIATO NULLA E NON DIMENTICARE ALCUN DOCUMENTO IN FASE DI CONSEGNA (una controverifica finale).

- MODULI COMPLETI CHE FOTOGRAFANO TUTTE LE CASISTICHE DI LEGGE:

è stata bene evidenziata la differenza tra istanze in via ordinaria, in deroga e in sanatoria, facendo chiaro riferimento al riferimento di legge o Regolamento. L'eshaustività delle casistiche consente di avere integralmente il quadro delle possibilità offerte dall'attuale panorama giuridico di settore

## - FORMATTAZIONE E CAMPI:

sono stati creati campi fissi editabili (alfanumerici, data, campi liberi per annotazioni ulteriori) per indirizzare e facilitare l'utente, almeno nella prima compilazione (l'uniformità a livello regionale dovrebbe fare il resto, standardizzando il procedimento in tutti i Comuni in cui si va ad operare).

## - DIFFERENZIAZIONE PRECISA TRA I DIVERSI REGIMI EDIFICATORI:

è stato chiarito una volta per tutte che la **relazione asseverata** è un **allegato necessario per PdC, DIA, SCIA, non anche per l'edilizia libera**, che in forza del suo regime semplificato ha forme ridotte di asseverazioni e documentazioni da presentare;

- **BOLLO**: è stato chiarito il regime fiscale della imposizione indiretta del bollo (esenzioni/imposizione agevolata in via telematica, bollo unico anche per presentazione cartaceo (brevi manu)

## **SI PRECISA CHE:**

non va BOLLO su SCIA e DIA, comunicazione in libera, inizio e fine lavori, in quanto non istanze ma segnalazioni/comunicazioni (non presuppongono l'emissione di provvedimento)

la modulistica del PDC è soggetta ad una sola marca da bollo da € 16,00 in quanto la VERA ISTANZA si esaurisce nei primi due fogli di A4 del modulo 1 PdC, per cui in ogni caso – sia per trasmissione telematica che cartacea – è soggetta ad una marca sola di 16,00 euro. Questo aspetto ci metterà al riparo da qualsiasi dubbio da parte degli Uffici Tecnici comunali, che altrimenti, nel dubbio ci chiederebbero altre marche da bollo (ogni 4 Uni - 100 righe) per mettersi al riparo dall'aspetto danno erariale

## - SDOPPIAMENTO DEI MODULI FINE LAVORI E AGIBILITÀ:

Anche al fine di calendarizzare al meglio il lavoro, è stato creato un modulo apposito (molto contenuto) sulla comunicazione di fine lavori ove necessaria, in modo da avere l'evidenza della scadenza per la richiesta di agibilità (30 giorni fine lavori). Al semplice modulo di fine lavori (da utilizzarsi anche nei casi di opere per cui non è necessaria la richiesta di nuova agibilità o rinnovo della precedente, ma per le quali la comunicazione di fine lavori è prevista) si accompagna quello per la richiesta dell'agibilità:

**L'AGGIORNAMENTO DELLA MODULISTICA SARA' pubblicata sul BUR (pare a metà dicembre 2016) e sul portale istituzionale regionale: consiglio caldamente l'utilizzo fin da subito – ad esclusione dei procedimenti in corso.**

**LA MODULISTICA E' IMPRONTATA PER INFORMATIZZAZIONE DATI**

**ED INVIO TELEMATICO DELLE PRATICHE EDILIZIE**

**RINGRAZIO, a nome del Consiglio direttivo**

**IL GRUPPO DI LAVORO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL COLLEGIO**



***GRAZIE per l'ATTENZIONE***



*geom. Lucio Barbiero*