



AGIBILITÀ NON PIÙ CERTIFICATA DAL COMUNE MA DAL TECNICO

FABIO DE CASTRO

Oggi le nuove norme hanno portato all'attuale Segnalazione Certificata per Agibilità, attestata da un professionista abilitato il quale, in tal modo, si assume interamente la responsabilità ai fini dell'utilizzo degli edifici. È obbligatorio anche l'aggiornamento, parziale e/o totale, dei certificati esistenti al variare delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Da segnalare una problematica distinzione tra quanto oggetto di condono edilizio e permesso a costruire esistente presso l'Ufficio Condono di Roma che rilascia, con le sue tipiche tempistiche, i certificati di Agibilità, mentre il D.Lgs 222/2016 aveva eliminato questa procedura.

La sentenza di Cassazione n. 2438/2016 ha portato in primo piano il problema dell'Agibilità, rimasto nel dimenticatoio dagli anni '85 circa con l'avvento del primo condono edilizio che, di fatto, impediva anche nelle nuove costruzioni con difformità di ottenerla conseguentemente i lavori. In questi ultimi tre anni si è registrato un vero e proprio stravolgimento di una materia già più volte rivista nel corso degli ultimi 18 anni, con la certificazione che viene ormai richiesta da notai ed acquirenti ad ogni transazione immobiliare. Un percorso che è iniziato con il silenzio assenso fino ad arrivare all'attuale Segnalazione Certificata per Agibilità che, ai sensi dall'art. 24 del DPR 380/01 come modificato dall'art. 3 del D.Lgs 222/2016, viene rilasciata dal professionista abilitato il quale, in tal modo, si assume interamente la responsabilità ai fini dell'utilizzo degli edifici.

Inoltre, dal 2014 con il Decreto Sblocca Italia, è possibile richiedere (ed attestare) l'agibilità parziale per la singola unità immobiliare, purché vengano verificati tutti i requisiti delle parti ed impianti comuni.

OGNI INTERVENTO CONSERVATIVO SULL'INVOLUCRO, DALLA SOSTITUZIONE DELLA SINGOLA FINESTRA, PER PASSARE AL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA O AL RIPRISTINO DELLA FACCIATA DEVE PREVEDERE UN ADEGUAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO.

È obbligatorio anche l'aggiornamento, parziale e/o totale, dei certificati esistenti ai sensi dell'art. 24 c. 2 lett. C del DPR 380/01 al variare delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (art. 24 c. 1 DPR 380/01).

Oltre a questa separazione tra certificato nuovo ed esistente, a Roma abbiamo anche una problematica distinzione tra quanto oggetto di condono edilizio e permesso a costruire. Benché la norma statale sia chiara, ad oggi l'Ufficio Condono Edilizio rilascia, con tipiche tempistiche, i certificati di Agibilità, mentre il D.Lgs 222/2016 aveva eliminato questa procedura.

Le criticità che maggiormente si riscontrano, nell'espletamento degli incarichi per la consulenza tecnica nelle compravendite immobiliari residenziali, riguardano gli *impianti, il risparmio energetico, il collaudo statico, la salubrità ed in ultimo (non per importanza) la conformità del progetto agli strumenti urbanistici*.

IMPIANTI di cui al DM 37/08 e ss.mm.ii.

Parliamo sia di impianti privati che delle parti comuni. Il D.M. 37/2008, che sostituisce la precedente L.46/90, all'art. 1 comma 2 classifica gli impianti oggetto di Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) di cui all'art. 7 comma 1 del decreto.

Per i soli impianti privati, eseguiti dopo il 1990 e prima del 2008, può essere redatta la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) di cui all'art. 7 comma 6 del decreto. Inoltre, per tutti gli impianti in opera prima del 1990 è possibile redigere una dichiarazione del proprietario con allegata verifica di un tecnico qualificato.

Sia le Di.Co. che le Di.Ri. devono essere corredate obbligatoriamente (art. 7 c.1) della relazione dei materiali impiegati, dello schema dell'impianto oltre ai requisiti tecnico professionali, ed essere depositate dall'installatore presso lo sportello unico di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

RISPARMIO ENERGETICO D.M. Mi.Se. 26 giugno 2015

Dall'entrata in vigore del Decreto del Ministero Sviluppo Economico del 26/06/2015 dove viene affrontata la riqualificazione energetica, questo aspetto non può essere assolutamente tralasciato essendo divenuto primario rispetto all'impianto originale del D.Lgs 192/05.

Ad oggi, ogni intervento conservativo sull'involucro, dalla sostituzione della singola finestra, per passare al rifacimento della copertura o al ripristino della facciata deve prevedere un adeguamento della prestazione energetica del fabbricato. Intervenire, anche limitatamente, in un appartamento, in uno stabile in condominio nel rifacimento dell'impianto di climatizzazione invernale (ma anche estivo), come il classico distacco dall'impianto di climatizzazione centralizzato, senza depositare presso il Dipartimento Infrastrutture di Roma Capitale copia della relazione ex L.10/91 con il progetto energetico allegato rappresenta una grave mancanza. Questo si applica anche alla sostituzione degli infissi (che può essere rimpiazzata in via esclusiva dalla dichiarazione del costruttore), all'installazione della climatizzazione estiva o anche a semplici interventi di manutenzione delle parti comuni (terrazzi e facciate). A completamento dei lavori è necessario produrre il certificato A.Q.E. che,

IL COLLAUDO STATICO È FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE E AL GIUDIZIO SULLE PRESTAZIONI DELLE OPERE E DELLE COMPONENTI STRUTTURALI, E VI È L'OBBLIGO DI ESEGUIRE LE PROVE SEMI-DISTRUTTIVE PER LA CAMPIONATURA DELLA STRUTTURA E LE VERIFICHE DI LABORATORIO DEL CALCESTRUZZO E ACCIAIO.

previo deposito, dovrà essere allegato alla certificazione di Agibilità.

COLLAUDO STATICO

Il collaudo statico che riguarda tutte le strutture che hanno una funzione statica nasce con la legge 1086/1971 e riguarda le sole strutture in cemento armato, normale e precompresso, e le strutture metalliche. Viene solitamente richiesto quando si è chiamati a certificare un'agibilità ex novo, sia parziale che totale.

L'amministrazione capitolina richiede il certificato di collaudo con l'espressa e puntuale indicazione dell'avvenuta esecuzione delle prove semi-distruttive, per il controllo sulle strutture esistenti.

Il collaudo statico è finalizzato alla valutazione e al giudizio sulle prestazioni delle opere e delle componenti strutturali, ed essendo le strutture "inaccessibili" a lavori conclusi, per la redazione di un collaudo statico veritiero vi è l'obbligo di eseguire le prove semi-distruttive per la campionatura della struttura e le verifiche di laboratorio del calcestruzzo e acciaio.

SALUBRITÀ AMBIENTI

Questo è un argomento che molte volte viene trattato con superficialità, limitandosi alla verifica sull'esistenza di eventuali muffe e/o infiltrazioni negli ambienti indoor.

Le verifiche che andrebbero condotte prima di attestare una condizione fondamentale per l'agibilità, invece, riguardano anche la corretta e suf-

ficiente ventilazione naturale degli ambienti, il tasso di umidità relativa nell'abitazione, il corretto funzionamento degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, come anche il corretto collegamento della cappa della cucina alla canna fumaria condominiale.

Queste sono tutte cose, a loro volta "normate" sia nel regolamento edilizio, sia nel regolamento di igiene che, raramente vengono richieste nei colloqui con gli uffici tecnici municipali, però esistono e vengono asseverate dal professionista.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Su questo argomento, benché sia il nostro pane quotidiano, nel riscontrare mancanze mi trovo sempre di fronte alla stessa risposta: ma il Municipio non ha eccepito nulla!

Bene, noi professionisti operiamo come persone esercenti un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 C.P.P, ovvero ci sostituiamo agli organi della pubblica amministrazione nelle attestazioni di condizioni (come per l'agibilità) e conformità di lavori (come in tutte le pratiche edilizie, sia comunicative che segnalative).

Inoltre, in caso di falsa rappresentazione con dolo o colpa grave, la pubblica amministrazione può, entro i 18 mesi successivi, annullare in autotutela il documento.

Affrontando queste problematiche nella veste di professionista ho avvertito la necessità di esprimere il mio pensiero ai colleghi che quotidianamente si barcamenano nei meandri della pubblica amministrazione.