

1

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

MACROCATEGORIA 1 BARRIERE ARCHITETTONICHE	Casistica
scheda n° 1	Art. 28 Regolamento Edilizio vigente
	visitabilità

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

1

Descrizione criticità

L'art. 28 del Regolamento Edilizio Vigente del Comune di Venezia approvato con Delibera di G.R.V. n. 2311 del 28/07/2009 prevede che per interventi edilizi globali, o per ampliamenti o per richiesta di autorizzazioni per "nuove attività", le strutture extra-alberghiere ad uso "affittacamere" siano rispondenti al requisito della "visitabilità", come definita dalla Legge n° 13/89, e ss.mm.ii.. Se tale requisito va valutato in sede di titolo edilizio la criticità emerge quando le domande di agibilità non sono conseguenti all'ottenimento del suddetto titolo e quando rimanendo nella stessa destinazione d'uso cambia l'attività esercitata (ad esempio se in un locale "commerciale" si passa dalla vendita al dettaglio all'attività di somministrazione).

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

soluzioni interpretative

Il campo di applicazione di tale articolo fa riferimento a: interventi edilizi globali, ampliamenti o richiesta di autorizzazioni per "nuove attività". Se per le prime due categorie si deve necessariamente passare attraverso il titolo edilizio, per l'ultima l'obbligo sussiste solo per l'adeguamento a dotazioni specifiche per l'attività (se si passa dalla vendita al dettaglio ad attività di somministrazione si dovrà dotare l'unità almeno dei locali per la preparazione dei cibi etc.). Nel caso degli affittacamere, dove la destinazione d'uso permane "residenziale" e le opere di adeguamento possono essere il ricavo di bagni a servizio delle camere, non assoggettate al rispetto della normativa di superamento delle BB. AA., il problema si pone in sede di agibilità. Per tali unità che abbiano legittimamente ottenuto una destinazione d'uso non variata nella sostanza e che siano state interessate da opere di straordinaria manutenzione non rientrante nel campo di applicazione della L 13/89, si ritiene che non siano assoggettate all'obbligo della verifica del requisito della visitabilità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

2

MACROCATEGORIA		Casistica
1		
BARRIERE ARCHITETTONICHE		
scheda n° 2		Art. 28 Regolamento Edilizio vigente
		conformità alle norme sul superamento delle barriere architettoniche

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

2

Descrizione criticità

Il certificato di agibilità, come disciplinato dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dei fabbricati e non il principio di “accessibilità”, disciplinato dalla legge n° 13 del 1989 e dal D.M. 236/89 Reg. di Att. della suddetta legge. La Legge n° 13/89 si applica ai “progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici”.Il DM n° 236/89 estende l’applicazione delle misure atte al superamento delle suddette barriere anche agli spazi esterni di pertinenza degli edifici rimandando però sempre il campo di applicazione alle fattispecie di nuova costruzione e/o ristrutturazione.Il Regolamento Edilizio del Comune di Venezia prescrive all’art. 23 che ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o urbanistica anche parziale, nonché ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell’ambiente alle persone diversamente abili, sia assoggettato al rispetto della normativa specifica in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

2

soluzioni interpretative

Se dunque l'unità, di cui viene accertata la legittimità della destinazione d'uso, anche attraverso la classificazione catastale storica (planimetria d'impianto 1939-40), nel caso in cui non vi sia un titolo abilitativo rilasciato, non è stata interessata da interventi di "ristrutturazione totale", cambio di destinazione d'uso e non di utilizzo, e da interventi edilizi suscettibili di limitare la fruizione dell'ambiente alle persone diversamente abili, la stessa non rientra nel campo di applicazione della normativa specifica in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Va comunque allegata alla domanda di agibilità una dichiarazione da parte del professionista abilitato che attesti che le opere realizzate non rientrano nel campo di applicazione di tale specifica normativa motivandone la dichiarazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

3

MACROCATEGORIA		Casistica
1		
BARRIERE ARCHITETTONICHE		
scheda n° 3		Art. 28 Regolamento Edilizio vigente
		accessibilità equivalente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

3

Descrizione criticità

La legge n° 13/89 e il Regolamento di attuazione D.M. 236/89 stabiliscono che per gli interventi di ristrutturazione per attività aperte al pubblico vada garantita l'"accessibilità" che corrisponde al livello di fruibilità più elevato per utenti diversamente abili. In una realtà come quella del Centro storico di Venezia non sempre le esigenze legate al superamento delle barriere architettoniche coincidono con quelle di tutela del patrimonio esistente. L'eliminazione di dislivelli tra la pavimentazione degli spazi pubblici e di quelli aperti al pubblico può compromettere l'integrità dei paramenti dei fori di ingresso, a discapito della conservazione di tali elementi.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

34

soluzioni interpretative

La D.G.R. 71 del 20/09/2011 prevede che per tali fattispecie si possa ricorrere alla cosiddetta "Accessibilità equivalente", mutuando il concetto dall'ambito della sicurezza (sicurezza equivalente), in interventi su beni sottoposti a vincolo di tutela o in aree soggette a vincolo paesaggistico, laddove sia dimostrata l'impossibilità di applicare i criteri considerati dalla normativa vigente. In tali casi il requisito dell'accessibilità si intende raggiunto attraverso soluzioni o modalità di gestione del bene o dell'area che ne migliorino le condizioni di accessibilità. Nei casi in cui va salvaguardato il paramento del foro porta si può adottare la soluzione del "gradino agevolato" che prevede la parziale eliminazione del gradino esistente fino a mantenerne quella parte che garantisca un dislivello massimo di un centimetro con la pavimentazione esterna. Il successivo dislivello viene superato all'interno dello spazio privato aperto al pubblico.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

4

MACROCATEGORIA		Casistica
1		
BARRIERE ARCHITETTONICHE		
scheda n° 4		Art. 28 Regolamento Edilizio vigente
		visitabilità affittacamere esistente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

4

Descrizione criticità

Un'attività di affittacamere legittimata da titolo abilitativo del 2000 e interessata da successive opere di straordinaria manutenzione richiede oggi il certificato di agibilità, non avendovi provveduto prima in ragione di diverse interpretazioni dell'ufficio in merito a quali tipi di interventi dovessero essere assoggettati all'obbligo di dotarsi del certificato di agibilità. Il Regolamento Edilizio Vigente prevede all'art. 28 che questo tipo di unità extra alberghiere debbano rispettare il requisito della "visitabilità", come definita dalla Legge n° 13/89 e ss.mm.ii.. Sorge spesso il dubbio se tale requisito possa ritenersi soddisfatto qualora l'unità non sia accessibile dalla viabilità pubblica, condizione che ricorre nella maggior parte delle casistiche esistenti.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

4

soluzioni interpretative

Il requisito della visitabilità, implica che, oltre agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico, sia garantita l'accessibilità del percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico. Non sempre tale requisito è soddisfabile perchè la realtà del centro storico veneziano prevede spesso la presenza di gradini all'ingresso delle unità. La D.G.R.V. n° 1428/2011 per gli edifici esistenti e con adeguata motivazione, consente la possibilità di individuare e debitamente segnalare almeno un percorso alternativo accessibile. Nel caso specifico però se il titolo abilitativo è stato ottenuto per quella destinazione in data antecedente all'entrata in vigore del Reg. Ed. appr. con Del. di C.C. n° 84 del 16-17/06/2003, che ha introdotto la necessità del requisito di visitabilità per le attività extra alberghiere, se gli interventi successivi sono classificabili di straordinaria manutenzione e non sono hanno peggiorato l'attuale grado di fruizione di soggetti diversamente abili, si può considerare soddisfatto il requisito se è garantita la visibilità dalla soglia dell'unità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

5

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 1		Altezze interne locali commerciali
		art. 66 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

5

Descrizione criticità

E' frequente il caso che ci si trovi a dover valutare la domanda di un certificato di agibilità o la Dichiarazione di Agibilità per locali che abbiano altezze interne inferiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio vigente, che all'art. 68 prevede un'altezza pari a ml. 2,70 per le attività economiche. L'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 dispone che il certificato di agibilità attesta 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. Il locale nasce con la destinazione commerciale testimoniata dalla planimetria d'impianto del 1939 e mantiene la stessa altezza interna inferiore a ml 2,70.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

5

soluzioni interpretative

Nel caso di altezza interna inferiore a ml. 2,70, che si pone in contrasto con il Regolamento Edilizio vigente approvato con Del. G.R.V. n° 2311 del 28/07/2009, va verificata anche la destinazione del locale in questione. Infatti il Regolamento sulla Somministrazione di alimenti e bevande approvato con Del. di C.C. n° 37 del 28/05/2014 consente per tali specifiche destinazioni altezza interna dei locali di ml. 2,40 e se inferiore fino a ml. 2,20. Va inoltre posta l'attenzione sulla legittimità della destinazione dei locali con quella specifica altezza, che se preesistente alla data di entrata in vigore del Testo Unico Leggi Sanitarie del 1934 non può che considerarsi consolidata. E indubbio che l'altezza interna non possa essere modificata se non con interventi di ristrutturazione totale che prevedano lo slittamento dei solai, ma se l'unità non è stata interessata da tali interventi o da altri che ne abbiano peggiorato le condizioni si ritiene che possa essere applicato l'art. 66 del REgolamento Edilizio vigente che inquadra il campo di applicazione delle norme successive del capo 3° del Regolamento Edilizio.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

6

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 2		Altezze interne locali di abitazione
		art. 75 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

6

Descrizione criticità

Nei casi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ci si può trovare a dover valutare situazioni di pericolosità d'uso come la ridotta altezza delle porte interne o la larghezza delle scale di accesso, che essendo esistenti, non rispettano i requisiti di larghezza minima stabilita dal Regolamento Edilizio vigente. Essendoci dei titoli edilizi che legittimano il diverso utilizzo del sottotetto, a locali con permanenza continuativa di persone, l'utente ritiene che non vi siano ostacoli al rilascio del certificato di agibilità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

6

soluzioni interpretative

Va considerato a tal proposito che il titolo abilitativo, che ne legittima l'uso, costituisce presupposto ma per il rilascio del certificato di agibilità vanno indagati ulteriori profili, che a volte non sono valutati in sede di rilascio del titolo, come quello della sicurezza d'uso. Nel caso di specie i locali raggiungono l'altezza media, i rapporti aeroilluminanti e le superfici previste dalle Norme Tecniche di Attuazione per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ma non si è posta l'attenzione sull'altezza delle porte interne, una delle quali risulta pari a ml. 1,47, nel punto minimo ml. 1,68 nel punto massimo. E' inoltre presente una scala di accesso al sottotetto di larghezza pari a 53 cm. in contrasto con il disposto dell'art. 75 del Regolamento Edilizio vigente, che prevede che le scale che collegano i locali di abitazione o vani abitabili con cantine e sottotetti possano avere una larghezza di ml. 0,70. In questi casi è necessario che si provveda a rimuovere tali criticità attraverso la messa a norma di tali elementi o a declassare i locali ad un uso accessorio.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

7

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 3		Superfici minime locali di abitazione
		art. 69 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

7

Descrizione criticità

La richiesta del certificato di agibilità può riguardare anche unità che non abbiano subito modifiche sostanziali dall'epoca della costruzione, neanche di straordinaria manutenzione. In tali casi si può verificare che alcuni locali non raggiungano le sueprfici minime stabilite dal Regolamento Edilizio vigente o dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 che stabilisce i requisiti minimi per i locali di abitazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

7

soluzioni interpretative

In tali casi va valutata la destinazione del locale che, se non mutata, può essere mantenuta con le caratteristiche esistenti. Sono i casi in cui viene chiesta l'agibilità su immobili che alla data di entrata in vigore del Testo Unico Leggi Sanitarie del 1934 siano stati interessati da interventi di sola manutenzione ordinaria, per i quali è stata prevista anche idonea modulistica sul sito del Comune di Venezia. Fanno eccezione naturalmente le casistiche dove si rilevino evidenti impossibilità d'utilizzo dei locali per quelle funzioni, come il caso di un locale identificato come "cameretta" nel catastale del 1939, di mq 4,00, con larghezza del locale pari a ml. 1,80. In tale caso non è stata riconosciuta la destinazione abitabile del locale che è stato declassato ad accessorio dell'abitazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

8

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 4		Superfici minime delle abitazioni
		art. 71 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

8

Descrizione criticità

Il Decreto ministeriale 05/07/1975 stabilisce la dimensione minima delle unità abitative in mq 28 per il monovano e in mq 38 per i due abitanti. Vi sono però delle realtà abitative, che nascono come tali, e che quindi non derivano da frazionamenti o da cambi d'uso da altre destinazioni, che hanno superfici inferiori al minimo stabilito per il monovano. Quando ci si trova a dover valutare le richieste per tali unità, si rileva il contrasto sia con il succitato D.M. 05/07/1975 sia con l'art. 71 del Regolamento Edilizio vigente.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

8

soluzioni interpretative

In tali casi va valutata la preesistenza dell'unità abitativa e la legittimità della stessa realizzata in data antecedente all'entrata in vigore del Legge Urbanistica 1550 del 1942 e del Testo Unico Leggi Sanitarie del 1934. Se la superficie dell'unità è inferiore al minimo richiesto nella misura del 2% si può applicare la tolleranza prevista dall'art. 21 del Regolamento stesso, se invece è di ordine superiore va indagata se effettivamente l'unità è dotata dei requisiti minimi per poter essere considerata abitabile. Va quindi verificato che vi sia almeno il servizio igienico dotato di tutti i sanitari, opportunamente disimpegnato dal locale cottura/pranzo, e che sia assicurata almeno una superficie abitabile non inferiore a mq 14.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

9

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 5		Rapporti aeroilluminanti locali di abitazione
		art. 71 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

Descrizione criticità

Il Decreto ministeriale 05/07/1975 stabilisce che per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Nel Centro Storico di Venezia però si verifica spesso che le forometrie originarie non soddisfino tale requisito pur avendo sempre assolto all'aeroilluminazione di locali abitabili.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

soluzioni interpretative

Poiché nell'ambito della Città Antica non è sempre possibile incrementare il rapporto aeroilluminante attraverso l'ampliamento o l'apertura di nuovi fori finestra, soprattutto in ragione delle esigenze di conservazione del patrimonio storico tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici e Ambientali, vengono richieste delle valutazioni da parte del tecnico incaricato, che tengano conto non solo della superficie illuminante e aereante delle finestre ma anche delle particolari condizioni di esposizione delle stesse, del fattore medio di luce diurna e della ventilazione incrociata. Quando l'immobile è sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della parte seconda del D.Lvo 42/2004 e il rapporto aeroilluminante, pari ad $1/8$ della superficie in pianta del locale, non è soddisfatto perchè questo è sovradimensionato rispetto alla superficie minima richiesta per quell'uso, si può valutare che la superficie aeroilluminante copra almeno tale superficie all'interno del locale più ampio (se il locale è di 25 mq e per una camera doppia sono sufficienti 14,00 mq si può valutare che il rapporto aeroilluminante insufficiente a soddisfare l'intera superficie, copra a

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

10

MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
scheda n° 6		Rapporti aeroilluminanti locali diversi dalla residenza
		art. 72 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

10

Descrizione criticità

Per i locali diversi dalla residenza i requisiti di illuminazione aerazione e ventilazione sono stabiliti dalla Circolare regionale n° 13/1997 e disciplinati dall'art. 72 del Regolamento Edilizio vigente. Nel Centro Storico di Venezia però si verifica spesso che le forometrie originarie non soddisfino i requisiti stabiliti da tali normative, pur avendo sempre assolto all'aeroilluminazione di locali destinati ai medesimi usi.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

10

soluzioni interpretative

Anche per i locali diversi dalla residenza ricadenti nell'ambito della Città Antica non è sempre possibile incrementare il rapporto aeroilluminante attraverso l'ampliamento o l'apertura di nuovi fori finestra/vetrina, ancora in ragione delle esigenze di conservazione del patrimonio storico tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici e Ambientali. Anche in questi casi vengono richieste delle valutazioni da parte del tecnico incaricato, che tengano conto non solo della superficie illuminante e aereante delle finestre ma anche delle particolari condizioni di esposizione delle stesse, del fattore medio di luce diurna e della ventilazione incrociata, e laddove necessario si chiede di prevedere la ventilazione meccanica.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

11	MACROCATEGORIA 2 ASPETTI IGIENICO SANITARI		Casistica
	scheda n° 7		Unità derivanti da condono edilizio
			artt. 69 e 71 del Regolamento Edilizio vigente

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

11

Descrizione criticità

Nelle unità immobiliari oggetto di condoni edilizi rilasciati si rileva spesso la presenza di locali di dimensioni inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio, o di rapporti aeroilluminanti inferiori all'1/8° della superficie in pianta o alloggi di dimensioni inferiori a quelle minime stabilite dal D.M.del 1975 e dal Regolamento Edilizio. Essendo la legge sul condono edilizio in larga misura derogatoria, ha generato molte realtà che confliggono con le normative di settore e che in sede di agibilità richiedono valutazioni puntuali, che mirino ad accertare i requisiti di igiene, salubrità e sicurezza, valutando che la stessa Legge 47 del 28.02.1975 prevedeva il rilascio del certificato di agibilità una volta ottenuto il condono edilizio, fatte salve tutte le norme in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità e di prevenzione incendi e degli infortuni.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

11

soluzioni interpretative

La casistica di unità immobiliari derivanti da condono edilizio rilasciato è ampia e pur avendo previsto nel titolo abilitativo in sanatoria la prescrizione che lo stesso veniva rilasciato fatte salve la valutazioni relative all'agibilità qualora dovuta, costituisce sempre un affidamento nel destinatario del provvedimento. Poichè la stessa Legge n° 47 del 28.02.1985 prevedeva la possibilità di rilasciare l'agibilità a seguito del rilascio del condono a condizione che fossero fatte salve tutte le norme di sicurezza, si ritiene di poter derogare a norme di rango regolamentare.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

12

MACROCATEGORIA 3 PRESUPPOSTI		Casistica
scheda n° 1		Conformità urbanistico edilizia
		archiviazione CIA e SCIA

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

12

Descrizione criticità

E' frequente la casistica di agibilità richieste a seguito dell'esecuzione di opere presentate con segnalazione certificata o comunicazione di inizio attività libera archiviate in base alla disposizione dirigenziale del 29/08/2011-pg 2011/3538399. Una buona percentuale di tali comunicazioni/segnalazioni presenta degli aspetti che andavano valutati in sede istruttoria e sono stati realizzati nel silenzio dell'Amministrazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

12

soluzioni interpretative

La conformità urbanistico-edilizia deve sussistere all'atto della domanda, e costituisce il "presupposto" indispensabile per la richiesta e l'ottenimento del certificato, come si evince dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Nei casi di SCIA e CIA archiviate il presupposto sussiste in virtù di tali asseverazioni ma spesso queste evidenziano criticità che nessuno ha mai sollevato fino alle valutazioni in ordine all'agibilità, che costituisce atto ricognitivo di una serie di adempimenti. Rimettere in discussione l'accogliibilità di tali asseverazioni significa respingere il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

13

<p>MACROCATEGORIA 3 PRESUPPOSTI</p>	<p>Casistica</p>
<p>scheda n°2</p>	<p>Conformità urbanistico edilizia</p>
	<p>mancata conformità urbanistico edilizia</p>

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

13

Descrizione criticità

All'atto della presentazione della domanda del certificato di agibilità devono essere indicati gli atti legittimanti l'unità edilizia. Spesso accade che non vi sia totale corrispondenza tra quanto legittimato dal titolo abilitativo e quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio e riportato nella planimetria catastale. Spesso si tratta di piccole difformità che possono essere sanate attraverso al corresponsione di sanzioni amministrative, senza che siano necessarie opere di adeguamento vere e proprie. Tali difformità costituiscono però un ostacolo al rilascio del certificato, perchè va accertata in via preliminare la sanabilità di tali opere.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

13

soluzioni interpretative

Nei casi in cui vengono rilevate delle opere abusive all'interno dell'unità interessata dalla domanda di agibilità, vi è l'abitudine di chiedere la sospensione del procedimento di agibilità in attesa di sanare le opere abusive. I D.P.R. 380/2001, come anche il D.P.R. 160/2010, non prevedono la sospensione del procedimento se non nei casi di richiesta di documentazione integrativa, perché la legittimità dello stato dei luoghi costituisce "presupposto" per la verifica della sussistenza delle condizioni di igiene, sicurezza e salubrità dell'unità stessa, a maggior ragione se risulta pendente una domanda di condono edilizio. Non è possibile pertanto sospendere un procedimento di agibilità su immobile interessato da opere abusive non sanate preliminarmente.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

14

MACROCATEGORIA 3 PRESUPPOSTI	Casistica
	Conformità urbanistico edilizia
scheda n° 3	mancanza Autorizzazione Paesaggistica per installazione impianti tecnologici all'esterno delle unità

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

14

Descrizione criticità

Ricorre spesso il caso di domande di agibilità per unità immobiliari le cui unità motocondensanti sono state installate in assenza di Autorizzazione Paesaggistica. L'installazione di tali macchinari viene ritenuta non una trasformazione dello stato dei luoghi, e pertanto si sottovaluta la componente paesaggistica omettendo di richiedere la necessaria Autorizzazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

14

soluzioni interpretative

Si possono distinguere due casistiche, la prima è che l'unità motocondensante assolva al solo condizionamento dell'unità immobiliare, che non è dotazione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità, la seconda è che il motocondensante assolva anche al riscaldamento degli ambienti, che costituisce invece dotazione indispensabile per la verifica della sussistenza dei requisiti di salubrità degli ambienti. Se nel primo caso sarà possibile dare corso al procedimento di agibilità, segnalando opportunamente all'ufficio preposto la presenza di opere realizzate in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, nel secondo la domanda va respinta, attraverso la procedura partecipativa della comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90 e ss.mm.ii., perchè non sussiste la legittimità urbanistico-edilizia che costituisce presupposto per la presentazione del certificato di agibilità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

15

MACROCATEGORIA 3 PRESUPPOSTI		Casistica
scheda n° 4	Conformità urbanistico edilizia	
	assenza di titolo edilizio legittimante	

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

15

Descrizione criticità

Non tutte le domande di agibilità vengono richieste a seguito dell'ottenimento di un titolo abilitativo e spesso la legittimità è rappresentata dalla planimetria catastale d'impianto (1939-40). La rappresentazione di tali planimetrie che poteva essere fatta anche dal dichiarante non è sempre precisa e spesso ci si trova a dover valutare delle difformità tra quanto accatastato e lo stato dei luoghi.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

15

soluzioni interpretative

Il riscontro della legittimità urbanistico edilizia è essenziale ai fini del rilascio del certificato e il riconoscimento di errori grafici nelle planimetrie non sempre si può basare su dati oggettivi. Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà non possono costituire l'unico elenco di valutazione, perchè anche la più recedente giurisprudenza è unanime nel pensare che siano necessari supporti oggettivamente riscontrabili. Quando ciò non è possibile e quando le difformità non sono ragionevolmente riconoscibili come errori grafici (finestra non rappresentata nel catastale ma allineata a tutte le altre del prospetto), l'istanza non può essere accolta se non vengono sanate le succitate difformità.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

16

MACROCATEGORIA 3 PRESUPPOSTI		Casistica
scheda n° 5		Conformità urbanistico edilizia
		unità derivanti da condono edilizio

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

16

Descrizione criticità

Spesso le planimetrie allegate alle domande di condono costituivano rappresentazione sommaria dell'abuso, o in alcuni casi erano costituite dal solo catastale. Ad oggi invece si presta attenzione a rendere un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi, che fa emergere delle discordanze tra quanto rappresentato negli elaborati rilasciati in sede di condono e lo stato dei luoghi. Emergono altresì delle problematiche legate al fatto che la planimetria rilasciata con il condono possa rappresentare opere non oggetto del condono stesso. Il caso classico è il condono della veranda che rappresenta anche l'appartamento, che rispetto ad un precedente atto legittimante ha subito modifiche per le quali non è stata versata la congrua oblazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

16

soluzioni interpretative

In tali casistiche va verificato se ricorrono le condizioni per attestare l'errore grafico che può riguardare opere che non incidano sul calcolo dell'oblazione corrisposta, e che siano oggettivamente riscontrabili. Nei casi in cui si rilevino difformità che non sono state sanate con il condono, l'istanza non può essere accolta se non vengono sanate le succitate difformità. Questo in base al principio della conformità urbanistico-edilizia che deve essere sussistere all'atto della presentazione dell'istanza o della Dichiarazione di agibilità dove il direttore Lavori attesta anche la conformità al progetto approvato.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

17

MACROCATEGORIA 4 IMPIANTI TECNOLOGICI		Casistica
scheda n° 1		Impianti tecnologici
		Dichiarazioni di Conformità rese da soggetti non abilitati

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

17

Descrizione criticità

Alcune istanze di agibilità contengono Dichiarazioni di conformità di cui la proprietà era in possesso in precedenza, ma prive degli allegati obbligatori come la relazione con tipologie dei materiali utilizzati e lo schema dell'impianto realizzato.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

17

soluzioni interpretative

Tali Dichiarazioni non possono essere accolte in quanto prive di documentazione obbligatoria per legge, come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. Pertanto qualora le dichiarazioni ne risultino prive possono essere sostituite per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del succitato decreto da una 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. Va posta l'attenzione a questo ultimo aspetto in quanto a volte si omette di fornire copia del riconoscimento dei requisiti tecnico professionali e si rileva da indagini più approfondite che i firmatari non hanno l'anzianità dei 5 anni per firmare le dichiarazioni. In questi casi va predisposta una segnalazione alla Camera di Commercio per gli eventuali adempimenti di competenza.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

18

MACROCATEGORIA 4 IMPIANTI TECNOLOGICI		Casistica
scheda n° 2		Impianti tecnologici
		Dichiarazioni di Conformità rese da consorzi di imprese

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

18

Descrizione criticità

Si è presentato il caso di Dichiarazioni di conformità rese da Consorzi di imprese. Nel caso specifico la Dichiarazione era sottoscritta dal responsabile tecnico dell'impresa a capo del Consorzio ma i lavori erano eseguiti da altra impresa ad esso appartenente.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

18

soluzioni interpretative

Il Consorzio di Imprese non può sottoscrivere una Dichiarazione di conformità perché il D.M. 37/2008 stabilisce all'art. 7 che la Dichiarazione sia resa dall' impresa che esegue i lavori. Non è possibile infatti accogliere una dichiarazione di un impiantista che non ha eseguito personalmente i lavori, perchè verrebbe a cadere il principio della responsabilità soggettiva della Dichiarazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

19

MACROCATEGORIA 4 IMPIANTI TECNOLOGICI		Casistica
scheda n° 3		Impianti tecnologici
		verbalizzazione di violazioni in materia di installazione o sicurezza degli impianti

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

19

Descrizione criticità

Alle violazioni degli obblighi derivanti dall'articolo 7 del decreto 37/2008 per quanto concerne le Dichiarazioni di Conformità si applicano le sanzioni amministrative da euro 100,00 ad euro 1.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

19

soluzioni interpretative

Il comma 3° dell'art. 15 del D.M. 37/2008 prevede che le violazioni comunque accertate, anche attraverso verifica, a carico delle imprese installatrici sono comunicate alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio, che provvede all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale. Al comma 6° viene precisato che all'irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo provvedono le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura. Se la Legge sembra individuare con chiarezza le competenze, la Camera di Commercio sostiene che nell'accertamento delle violazioni vanno indicate anche le sanzioni, compito che in base alle norme che regolano la materia L. 689/1981, spetta all'organo che ha effettuato l'accertamento.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

20

<p>MACROCATEGORIA 5 DICHIARAZIONE STATICA</p>	<p>Casistica</p>
<p>scheda n° 1</p>	<p>dichiarazione statica</p> <p>Nuove Norme Tecniche per le costruzioni emanate dal Ministero delle Infrastrutture nel 2008</p>

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

20

Descrizione criticità

E' frequente che in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 sia allegata alla domanda di certificato di agibilità una dichiarazione del D. L. che attesta che le opere realizzate non rientrano tra quelle assoggettate a deposito di collaudo statico ai sensi della Legge 1086/71, in quanto non sono state eseguite opere in c.a. e/o in struttura metallica.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

20

soluzioni interpretative

Le N.T.C. emanate dal Ministero delle Infrastrutture nel 2008, prevedono che tale esclusione possa avvenire solo se: le condizioni preesistenti della struttura non evidenziano problematiche statiche e strutturali (assenza di evidente degrado dei materiali che compongono la struttura portante o evidenti cedimenti delle fondazioni, né significative modifiche dei carichi previsti sulle fondazioni), e gli interventi eseguiti non abbiano interessato parti strutturali dell'edificio e rientrino tra gli interventi locali che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti (punto 8.4.3). Il punto 8.2 delle N.T.C. precisa che anche per interventi non dichiaratamente strutturali dovrà essere valutata la loro possibile interazione con gli Stati Limite Ultimi e gli Stati Limite di Esercizio della struttura o parti di essa. E' necessario pertanto che le Dichiarazioni rese ai sensi della Legge 1086/71 siano integrate con le precisazioni in merito alla non obbligatorietà di deposito di collaudo statico o sia prodotto il collaudo quando dovuto.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

21

<p>MACROCATEGORIA 5 DICHIARAZIONE STATICA</p>	<p>Casistica</p>
<p>scheda n° 2</p>	<p>dichiarazione statica</p> <p>Idoneità statica</p>

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

21

Descrizione criticità

Nei casi in cui siano stati realizzati interventi strutturali e non risulti disponibile il certificato di collaudo statico ai sensi della L. 5 novembre 1971 n° 1086 e ss. mm. ii., va necessariamente prodotta una dichiarazione di idoneità statica al fine di poter attestare il requisito di sicurezza.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

21

soluzioni interpretative

La dichiarazione di idoneità statica è documento propedeutico al rilascio del certificato di agibilità di un edificio, inteso nella sua organicità strutturale, per il quale non risulti disponibile il certificato di collaudo statico ai sensi della L. 5 novembre 1971 n° 1086 e ss. mm. ii. Nello stesso vanno individuati gli accertamenti minimi da eseguire ai fini della redazione del documento, volti a dichiarare l'idoneità statica nei riguardi dei soli carichi per le tipologie di edificio suddivise per materiali costruttivi tradizionali (c.a., acciaio, muratura e legno). Per classi d'uso III e IV , così come definite al Cap. 2.4 del D.M. 14 gennaio 2008 (Nuove norme tecniche per le costruzioni), dovrà essere indagato il quadro fessurativo ossia la presenza di un insieme di fessure importanti e significative (da escludersi le microcavillature negli intonaci) che testimonino la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematismo (rotazione o traslazione relativa di componenti strutturali, cedimento fondazionale, superamento locale delle resistenze dei materiali, etc.).

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

22

MACROCATEGORIA 5 DICHIARAZIONE STATICA		Casistica
scheda n° 3		dichiarazione statica
		assenza di deposito opere in cemento armato

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

22

Descrizione criticità

Nel caso siano state realizzate opere in cemento armato o struttura metallica e non sia stato adempiuto all'obbligo del deposito del collaudo, non è sufficiente motivare l'impossibilità di provvedervi tardivamente per l'impossibilità di svolgere i normali prelievi dei materiali messi in opera, ma predisposto un certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

22

soluzioni interpretative

Il certificato di idoneità statica redatto ai sensi dell'art 35 della L. 47/85 in deroga alla L. 1086/71, motivato dal fatto che le opere sono state "depositate" successivamente alla loro esecuzione e non si sono potuti svolgere i normali prelievi materiali messi in opera, non può essere accolto perchè riguarda fattispecie diversa da quella prevista dalla Legge 47/1985. Va redatto ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001. Il certificato di idoneità statica redatto ai sensi dell'art 35 della L. 47/85 in deroga alla L. 1086/71, motivato dal fatto che le opere sono state "depositate" successivamente alla loro esecuzione e non si sono potuti svolgere i normali prelievi materiali messi in opera, non può essere accolto perchè riguarda fattispecie diversa da quella prevista dalla Legge 47/1985. Va redatto ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

23

<p>MACROCATEGORIA 6 ALTEZZA MEDIO MARE</p>	<p>Casistica</p>
<p>scheda n° 1</p>	<p>altezza sul medio mare</p> <p>Sistemi di protezione dalle acque di marea</p>

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

23

Descrizione criticità

In base all' articolo 68 del reg. edilizio vigente i piani terra adibiti, utilizzati o utilizzabili ad attività economiche e ad usi collettivi, devono porsi a una quota non inferiore a ml. 1,30 s.m.m. (sul medio mare) eccezion fatta per gli insediamenti ove gli interventi di protezione delle acque alte abbiano già realizzato la tutela degli stessi fino ed oltre tale quota e a m 2.70 per le attività economiche e per gli usi collettivi.

SERVIZIO AGIBILITA' CENTRO STORICO E ISOLE

23

soluzioni interpretative

L'art. 66 del R.E. individua il campo di applicazione delle Norme del capo 3° concernenti gli ambienti interni e precisa che le stesse si applicano alle “nuove costruzioni e agli interventi di integrale ristrutturazione degli edifici”. Quando si tratti di interventi sull'esistente, diversi dall'integrale ristrutturazione, le prescrizioni si intendono rispettate qualora non comportino maggiori difformità rispetto all'esistente.

Se pertanto l'unità non è stata interessata da interventi di ristrutturazione integrale e non sono state realizzate opere peggiorative di una condizione la cui legittimità deriva dal fatto che il fabbricato risalga a periodo antecedente al T.U.L.S.S. del 1934, si ritiene che non ricada nel campo di applicazione dell'art. 66 e seguenti. E' evidente però che va posta attenzione alla salubrità dei locali perchè requisito importante da valutare per il riconoscimento dell'agibilità. A tal proposito quindi andranno chieste quali misure siano in essere per la protezione dall'ingressione dalle acque di marea e valutare se idonee.