

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI ROMA

Ho visto sul sito del comune di Roma i moduli per richiedere un'agibilità in sanatoria e ho visto che le pareti finestrate non devono essere 1/8 ma 1/16. Domanda: gli altri parametri che di solito si devono rispettare per avere l'agibilità vanno in deroga come quello della parete finestrata? Per esempio l'altezza DI UN SEMINTERRATO CONDONATO A NEGOZIO QUANTO DEVE ESSERE? quale è il riferimento normativo?.
N.N.

1. Premessa.

Il certificato di agibilità ha la funzione di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati ed il suo rilascio è subordinato dal legislatore nazionale alla presentazione, da parte del proprietario o dell'avente titolo, allo sportello unico comunale, della documentazione tassativamente indicata dall'art. 25 del testo unico sull'edilizia. Dopo la presentazione della richiesta con i relativi allegati viene nominato il responsabile del procedimento, il quale verificata la sussistenza dei documenti prescritti dalla legge è tenuto a rilasciare il certificato di agibilità richiesto, che si appalesa quindi come un atto dovuto e non discrezionale della p.a.

Ogni Comune adotta un proprio regolamento edilizio che contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Conclusioni.

La normativa di riferimento per l'immobile oggetto del quesito sottoposto è il Regolamento edilizio del Comune di Roma, che all'art. 38, rubricato "Sottosuolo", contiene tra le altre le prescrizioni sulla superficie dei vani di finestra, fissando la superficie minima di aria e luce nella misura di 1/8 dell'intero vano. La misura così stabilita costituisce solo quella minima, potendo l'Autorità Comunale fissare dei limiti superiori, come avvenuto nel caso di specie.

Anche per quanto riguarda l'altezza minima di un seminterrato condonato a negozio dobbiamo ritenere applicabile il citato art. 38 del regolamento edilizio del Comune di Roma, in virtù del richiamo espressamente contenuto nel successivo art. 46 bis, che fissa l'altezza minima del sottosuolo in 3 metri tra pavimento e soffitto. Anche qui però trattandosi di un limite minimo, è sempre salvo il potere del Comune di richiedere altezze maggiori.

Fermo restando che – come precisato – il rilascio del certificato di agibilità è un atto dovuto dell'amministrazione comunale se il richiedente deposita la documentazione prevista dal testo unico sull'edilizia, per evitare inconvenienti o ritardi nel rilascio, si consiglia, prima di presentare la relativa richiesta, di verificare presso il competente ufficio comunale se vi sono delle deroghe ai regolamenti edilizio anche per quanto riguarda l'altezza di un seminterrato commerciale, deroga che da un esame della documentazione tecnica e normativa pubblicata dallo stesso Comune di Roma sul proprio portale non siamo riusciti ad evincere.

(Risposta a quesito pervenuto attraverso il servizio "Chiedi il parere dell'Esperto di Codice degli Immobili". Il Parere è a cura dell'*Avv. Raffaele Cusmai*)

L' ESPERTO DI "CODICE DEGLI IMMOBILI" RISPONDE CATASTO - CAMBIO DI CATEGORIA E NUOVO CERTIFICATO DI AGIBILITA'

D. Su incarico del mio committente devo richiedere tutte le Autorizzazioni amministrative necessarie per effettuare il cambio di categoria catastale dei locali commerciali da categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) a categoria C/1 (Negozi e botteghe). Vorrei sapere se per il cambio di categoria, sempre nell'ambito del Gruppo C, è necessario richiedere anche un nuovo Certificato di Agibilità

R. La risposta al quesito sottoposto ruota intorno alla valutazione, che non potrà che essere fatta esaminando in concreto l'immobile oggetto del cambio di categoria catastale, della circostanza che l'immobile de quo già allo stato attuale garantisca o meno, per caratteristiche strutturali e degli impianti (soprattutto di areazione), un sufficiente livello di salubrità, sicurezza, igiene di tutti gli ambienti da cui è composto. Il legislatore, infatti, all'art. 24 del d.P.R. n. 380 del 2001 non impone in caso di semplice cambio di categoria catastale il rilascio di un certificato di agibilità, ma lo richiede in linea generale esclusivamente nel caso di intervento edilizio che comporti un rischio di peggioramento delle condizioni di salubrità, sicurezza, oppure necessiti di un più elevato livello di dette condizioni, come appare plausibile nel caso di specie dal momento che i locali commerciali di cui trattasi prima erano adibiti a magazzino-deposito, mentre si vuole ora adibirli a

negozio-bottega, in cui pertanto la frequentazione e la sosta in essi delle persone sarà certamente maggiore. Vi sarà, presumibilmente, quindi la necessità di elevare i livelli di sicurezza e salubrità degli ambienti e quindi si dovrà richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, salvo che i locali non siano già adeguati a garantire dette condizioni. Ribadiamo infatti che per principio generale posto dal legislatore del testo unico ciò che rileva non è l'intervento in sé quanto il riflesso di esso sulle condizioni di salubrità dell'immobile. La finalità che la legge si prefigge è quella di evitare danni alle persone che si trovino ad intrattenersi nei locali. Consigliamo pertanto di accertarsi che gli impianti, in particolare quello di areazione, visto il sostanziale mutamento di destinazione del bene, sia tale da garantire la salute delle persone che vi lavoreranno e comunque intratterranno ed in caso sia accertata l'oggettiva insufficienza a tutelare la salute depositare richiesta di rilascio del certificato di agibilità dopo naturalmente aver adeguato le condizioni di salubrità e sicurezza attuali a quelle necessarie. Si rappresenta infine che la più recente giurisprudenza amministrativa ha affermato che in ogni caso l'insalubrità dei locali deve essere in concreto accertata dalla p.a. e non può presumersi: "Solo l'insalubrità dei locali, positivamente accertata, legittima l'Amministrazione ad ordinare lo sgombero (così TAR Cagliari n° 115 del 2002). Tale accertamento di insalubrità dei locali è mancato nel caso di specie, essendo il presupposto del provvedimento impugnato la circostanza di avere adibito ad abitazione un magazzino-deposito agricolo in assenza del relativo certificato di agibilità" (T.A.R. Veneto Venezia Sez. II Sent., 22-02-2008, n. 439). (Risposta a quesito pervenuto attraverso il servizio "Chiedi il parere dell'Esperto di Codice degli Immobili". Il Parere è a cura dell' *Avv. Raffaele Cusmai*)

T.A.R. Veneto, Sezione III, agosto 2009

(Sul rilascio del certificato di abitabilità in deroga nell'ambito del procedimento di condono edilizio)

T.A.R. Campania Napoli, Sezione III, agosto 2009

([A] Sulle deficienze igienico sanitarie connesse al difetto dell'altezza minima prescritta dal D.M. 5.7.1975 e sul loro carattere ostativo o meno al rilascio del condono edilizio. [B] Sull'applicabilità o meno dell'altezza minima prescritta per ottenere il certificato di agibilità anche per i locali destinati a circolo sportivo ricreativo non è aperto al pubblico e destinato ad essere luogo di soggiorno dei soci)

CONDONO EDILIZIO

CONDONO EDILIZIO - QUANDO IL SEMINTERRATO PUÒ OTTENERE L'AGIBILITÀ

Vorrei sapere se il piano seminterrato trasformato in civile abitazione pur non avendo i requisiti per l'agibilità può usufruire del condono edilizio ai sensi della legge n. 326/03. L.T. - SCISCIANO

La disciplina del condono edilizio consente la deroga ai fini del rilascio del certificato di agibilità dei requisiti fissati da norme regolamentari. L'articolo 35, comma 19, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, infatti, prevede che a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari. Ne deriva che in sede di condono edilizio l'agibilità è negata solo qualora il locale o l'immobile oggetto di sanatoria sia sprovvisto delle condizioni di igiene e salubrità dell'immobile previste da fonti di livello primario, ossia dagli articoli 221 e 222 del Testo unico delle leggi sanitarie Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. Pertanto, un locale potrà essere considerato salubre per l'articolo 221 del Testo unico e conseguentemente agibile, pur avendo una altezza od una superficie inferiore ai limiti fissati ma tale da salvaguardare tuttavia le esigenze di coloro che dovranno abitarli; al contrario locali aventi un'altezza impraticabile e carenti di servizi igienici, di acqua potabile e di sistemi di smaltimento non potranno ottenere il certificato per assenza dei requisiti essenziali. L'oggetto della controversia consiste quindi nell'accertamento della sussistenza o meno dei presupposti di salubrità ed abitabilità dei locali previsti da norme di rango primario (Tar Lombardia n. 110/2007).Ciò premesso, nel caso in esame occorre verificare se il locale seminterrato sia veramente sprovvisto dei necessari requisiti per il rilascio del certificato di agibilità a seguito della sanatoria edilizia, ovvero se possa

essere dichiarato agibile in quanto dotato delle necessarie condizioni igienico-sanitarie anche se in contrasto con norme di rango regolamentare. Qualora poi si accerti che il locale non sia agibile, si deve ritenere che il condono potrà avere effetti solo per le opere realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi e conseguentemente non potrà riguardare anche il cambio di destinazione d'uso del locale medesimo. (Quesito tratto dalla rubrica L'Esperto Risponde, Il Sole 24 Ore, del 5 ottobre 2009, n. 75)