

LA VERIFICA EDILIZIA

Nell'iter di istruttoria della stragrande maggioranza di istanze che pervengono al S.U.A.P., uno dei sub procedimenti che riveste particolare importanza anche e soprattutto per la varietà di casistica, è la verifica edilizia, cioè il controllo del possesso dei requisiti edilizi ed igienico sanitari da parte del locale o comunque dell'immobile presso il quale si intende attivare l'attività produttiva, attraverso adeguata certificazione di agibilità collegata all'immobile in oggetto.

Poiché la mancanza di tali requisiti può causare la sospensione dell'iter procedimentale se non attivare l'avvio del procedimento volto a denegare l'istanza di attività produttiva o comunque la sua inibizione, si è ritenuto opportuno dettagliare in questa sede la procedura adottata dal Servizio, elaborata tenendo conto della realtà locale e della storia urbanistica della città.

Si possono prospettare i seguenti casi, con l'elenco della documentazione da allegare all'istanza:

a) agibilità non esistente:

- dichiarazione, resa dal proprietario del locale o da tecnico abilitato, attestante che:
 - il fabbricato ove trovasi ubicato il locale, è sprovvisto di certificazione di agibilità e che è stato realizzato in epoca antecedente al 1934 (entrata in vigore del T.U. legge Sanitaria) e/o comunque antecedente al 1942 (entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 07/08/1942) o antecedente al 1968 (entrata in vigore della Legge Ponte) al di fuori dell'allora perimetrazione urbana;
 - il locale di che trattasi ha sempre avuto destinazione commerciale/artigianale;
 - il locale possiede i requisiti minimi igienico-sanitari;
 - nel caso in cui i servizi igienici siano sprovvisti di antibagno, quest'ultimo verrà realizzato mediante arredi mobili;
 - il locale possiede/non possiede i requisiti minimi di cui alla L. 13/89;
 - nel corso degli anni, trascorsi dalla costruzione dell'intero immobile ad oggi, nel locale siano stati eseguiti solo 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 negli stessi installati;
 - nel caso di esecuzione di opere riguardanti impianti, le stesse riguardino solo semplici opere di adeguamento;
- copia di certificato di collaudo o, in alternativa, certificato di idoneità statica generale dell'immobile ed in particolare del locale interessato;
- visura catastale storica eseguita in data non antecedente a tre mesi;
- planimetria catastale storica;



- copie delle certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nel locale, in base al D.M. 37/2008 e/o alla L. 46/90;
- certificazione di prevenzione incendi dei VV.FF. se dovuto;

b) agibilità rilasciata prima dell'anno 1960 – aggiornamento agibilità esistente:

- dichiarazione, resa dal proprietario del locale o da tecnico abilitato, attestante che:
 - il fabbricato, ove trovasi ubicato il locale, è fornito di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in epoca antecedente al 1960 (certificato d'uso della prefettura ovvero collaudo statico – deposito al Genio Civile per opere in cemento armato);
 - il locale di che trattasi, dal rilascio dell'agibilità ad oggi, ha sempre avuto destinazione commerciale/artigianale;
 - il locale possiede i requisiti minimi igienico-sanitari;
 - nel caso in cui i servizi igienici siano sprovvisti di antibagno, quest'ultimo verrà realizzato mediante arredi mobili;
 - il locale possiede/non possiede i requisiti minimi di cui alla L. 13/89;
 - nel corso degli anni, trascorsi dal rilascio dell'agibilità ad oggi, nel locale siano stati eseguiti solo 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 negli stessi installati;
 - nel caso di esecuzione di opere riguardanti impianti, le stesse riguardino solo semplici opere di adeguamento;
- estremi o copia della certificazione di agibilità originaria;
- certificato di collaudo o, in alternativa, certificato di idoneità statica generale dell'immobile ed in particolare del locale interessato;
- visura catastale storica eseguita in data non antecedente a tre mesi;
- planimetria catastale controfirmata in originale dal proprietario o da un tecnico abilitato contenente dichiarazione di conformità ai grafici allegati all'atto autorizzatorio rilasciato ed alla successiva certificazione di agibilità;
- copie delle certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nel locale, in base al D.M. 37/2008 e/o alla L. 46/90;
- certificazione di prevenzione incendi dei VV.FF. se dovuta;

c) agibilità rilasciata in periodo ricompreso tra l'anno 1961 e l'anno 1989 – aggiornamento agibilità esistente:

- dichiarazione, resa dal proprietario del locale o da tecnico abilitato, attestante che:
 - il fabbricato, ove trovasi ubicato il locale, è fornito di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in epoca ricompresa tra l'anno 1961 e l'anno 1989 (entrata in vigore della L. 13/89 e della L. 46/90);
 - il locale di che trattasi, dal rilascio dell'agibilità ad oggi, ha sempre mantenuto la destinazione commerciale/artigianale;



- il locale possiede i requisiti minimi igienico-sanitari;
- nel caso in cui i servizi igienici siano sprovvisti di antibagno, quest'ultimo verrà realizzato mediante arredi mobili;
- nel corso degli anni, trascorsi dal rilascio dell'agibilità oggi, nel locale siano stati eseguiti solo 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 negli stessi installati;
- nel caso di esecuzione di opere riguardanti impianti, le stesse riguardino solo semplici opere di adeguamento;
- estremi o copia della certificazione di agibilità originaria;
- visura catastale storica eseguita in data non antecedente a tre mesi;
- planimetria catastale controfirmata in originale dal proprietario o da un tecnico abilitato contenente dichiarazione di conformità ai grafici allegati all'atto autorizzatorio rilasciato ed alla successiva certificazione di agibilità;
- copie delle certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nel locale, in base al D.M. 37/2008 e/o alla L. 46/90;
- certificazione di prevenzione incendi dei VV.FF. se dovuta;

d) agibilità rilasciata dopo l'anno 1989 – aggiornamento agibilità esistente:

- dichiarazione, resa dal proprietario del locale o da tecnico abilitato, attestante che:
 - l'agibilità del locale, è stata rilasciata in epoca successiva all'anno 1989 (entrata in vigore della L. 13/89 e della L. 46/90);
 - il locale di che trattasi, dal rilascio dell'agibilità ad oggi, ha sempre mantenuto la destinazione commerciale/artigianale;
 - il locale possiede i requisiti minimi igienico-sanitari;
 - nel caso in cui i servizi igienici siano sprovvisti di antibagno, quest'ultimo verrà realizzato mediante arredi mobili;
 - il locale possiede i requisiti minimi di cui alla L. 13/89;
 - nel corso degli anni, trascorsi dal rilascio dell'agibilità ad oggi, nel locale siano stati eseguiti solo 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 negli stessi installati;
 - nel caso di esecuzione di opere riguardanti impianti, le stesse riguardino solo semplici opere di adeguamento;
- estremi o copia della certificazione di agibilità originaria;
- visura catastale storica eseguita in data non antecedente a tre mesi;
- planimetria catastale controfirmata in originale da un tecnico abilitato contenente dichiarazione di conformità ai grafici allegati all'atto autorizzatorio rilasciato ed alla successiva certificazione di agibilità.



Irreperibilità della documentazione tecnica (elaborati progettuali e/o agibilità):

Nei casi di cui alle lettere **b)**, **c)** e **d)** qualora la ricerca dell'elaborato progettuale approvato non sia andata a buon fine in quanto non rintracciabile presso gli uffici degli Enti competenti (Comune o Archivio di Stato), al fine di legittimare la preesistenza edilizia, occorre seguire la seguente procedura:

- verificare presso gli uffici degli Enti competenti (Comune e Archivio di Stato), la non reperibilità della documentazione tecnica necessaria (progetto, licenza edilizia, agibilità) comprovante la legittimità dell'immobile interessato, anche eventualmente attraverso apposita certificazione (nel caso dell'Archivio di Stato) attestante la non reperibilità della sopracitata documentazione;
- verificare l'applicabilità dell'art. 9 lettera i), comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 08/06/2007, al fine di comprovare che la destinazione d'uso nonché la legittimazione edilizia è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

