

GUIDA ALLA COMPILAZIONE DELLA MODULISTICA UNIFICATA PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' (in seguito CCEA)

PREMESSA

Già dalle Istruzioni ministeriali 20/06/1896 art 137 : " *Nessun edificio destinato ad abitazione di nuova costruzione oppure modificato o riparato con nuove murature, potrà essere integralmente o parzialmente abitato, se non sia stato dichiarato in tutto o in parte abitabile dall'Autorità sanitaria Comunale*"

Successivamente varie disposizioni normative si sono occupate del procedimento di abitabilità/agibilità tra cui il più noto R.D. 27/07/1934 n. 1265, in cui veniva espressamente statuito che gli edifici o parti di essi non potevano essere utilizzati senza autorizzazione del Podestà.

Si sono susseguiti poi un serie di interventi normativi statali e regionali (art 50 L.R. 47/78 ;*art10 L.R. 33/1990* art. 4 D.P.R. 425/94; art. 23 D.P.R. 380/01;art. 23 L.R. 31/02; art. 23 L.R. 15/13) che hanno chiarito la natura originaria del provvedimento di certificazione, legato all'accertamento dei soli requisiti igienico-sanitari ed al rispetto degli ulteriori disposti della normativa tecnica legata alla salubrità e sicurezza degli ambienti (risparmio energetico, sismica abbattimento barriere architettoniche ect).

Se tuttavia in passato la relazione tra l'aspetto urbanistico-edilizio e l'aspetto igienico-sanitario erano rimessi a provvedimenti e piani differenti non vi è dubbio che specie per quanto attiene la Regione Emilia Romagna il panorama normativo sia ormai decisamente mutato e definito.

Non a caso il legislatore regionale qualifica il certificato in discussione come di conformità edilizia ed agibilità affermando pertanto che i profili igienico-sanitario ed urbanistico-edilizio siano strettamente connessi e unicamente il corretto controllo di entrambi gli aspetti sia presupposto indispensabile per il suo rilascio.

Si rendono comunque necessari alcuni chiarimenti maturati dalla dottrina e giurisprudenza amministrativa al fine di definire quanto sopra enunciato.

In particolare i piani oggetto di verifica rimangono distinti in quanto la mancata conformità dell'opera non è sanata dal rilascio del CCEA in ragione del fatto che gli atti pubblici o privati abilitativi dell'attività edilizia sono tipici e tra questi non figura il certificato menzionato.

Ne deriva che il silenzio assenso si sostanzia in un provvedimento tacito *sui generis* tanto che per espressa disposizione normativa (art 26 DPR 380/01 e art 23L.R.15/13) non impedisce, senza che siano necessari provvedimenti di autotutela, l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art 222 del R.D. 1265/1934. La situazione determinatasi a seguito del silenzio potrà perciò ritenersi legittima solo nel caso in cui la costruzione sia conforme ai titoli abilitativi interessanti l'immobile, agli strumenti urbanistici vigenti e sussistano le condizioni igienico-sanitarie per la concreta abitabilità.

Altro argomento dibattuto riguarda gli effetti del rilascio o meno del CCEA sulle transazioni immobiliari. Allo stato gli immobili privi di CCEA sono perfettamente commerciabili.

L'orientamento maggioritario della giurisprudenza civile ed amministrativa ritiene tuttavia che il certificato in oggetto attesti che l'immobile è idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene.

Ciò non toglie che i termini procedurali che scandiscono il rilascio del CCEA governino il rapporto tra Pubblica Amministrazione e soggetto richiedente, e pertanto le relazioni civilistiche che ne conseguono dovranno essere regolamentate in completa autonomia tra i privati interessati

RICHIESTA DI CERTIFICATO

(5. Modulo richiesta CCEA-Luglio 2015)

Link: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/modulistica-unificata-regionale/modulistica-unificata-regionale>

In ottemperanza alla disposizione dirigenziale prot. 175083 del 18/11/2010, le istanze di CCEA presentate prima del 01/01/2008 e archiviate poiché non integrate entro l'01/01/2011, devono essere ripresentate secondo il procedimento ordinario.

SOGGETTO LEGITTIMATO A PRESENTARE L'ISTANZA DI CCEA

Chiunque abbia interesse può presentare istanza di CCEA

TIPO DI RICHIESTA: PARZIALE/TOTALE

La scelta tra abitabilità parziale e totale dipende dal titolo abilitativo edilizio.

E' parziale l'istanza che riguarda singoli edifici o unità immobiliari oggetto "parziale" di un titolo abilitativo edilizio, mentre è totale la domanda che riguarda *l'intero oggetto* del Permesso di Costruire ovvero della SCIA.

Tuttavia se l'unità immobiliare fa parte di un edificio privo di precedente abitabilità o non aggiornata per interventi che non hanno conseguito il relativo procedimento di certificazione, nel procedimento andranno aggiunte le parti comuni funzionali all'utilizzo dell'immobile.

RICHIESTA SENZA L'ESECUZIONE DEI LAVORI

L'istanza in discussione può essere presentata anche senza l'esecuzione di lavori per immobili privi del CCEA.

L'opzione data dalla modulistica circa la richiesta senza la realizzazione di lavori può essere utilizzata per i titoli abilitativi scaduti prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/13 anche in ipotesi di aggiornamento di una precedente agibilità.

Non è necessario presentare l'istanza di CCEA per gli interventi realizzati, anche in forza di titoli abilitativi edilizi, qualora gli stessi siano oggi considerati dalla normativa vigente attività di edilizia libera ovvero rientrano nei casi previsti ex art. 10 L.R. 15/13.

In questo caso la presentazione del procedimento di CCEA è un atto volontario del privato e qualora venga inoltrata la relativa istanza seguirà il procedimento ordinario.

Si evidenzia che qualora si tratti di abitabilità totale per un'unità immobiliare appartenente ad un edificio composto da più unità sarà necessario comunque inserire le parti comuni non coperte da precedente certificato per quest'ultima dovrà essere barrata anche l'opzione senza realizzazione di lavori.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA ART 17 L.R. 23/04 E ART 17 BIS L.R. 23/04 E/O NUOVI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI IN PROGETTO

Qualora, a seguito di pratica di accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art 17 L.R. 23/04 ovvero dell'art 17 bis L.R. 23/04, si voglia procedere al deposito di un nuovo titolo edilizio per opere in progetto (P.C., SCIA, CIL), la richiesta di CCEA facente seguito al titolo in sanatoria, può non essere depositata solo se l'immobile nel frangente non viene utilizzato.

Qualora, a seguito di titolo abilitativo per opere in progetto (anche CIL) sia stata depositata la richiesta di CCEA, si voglia procedere al deposito di un ulteriore titolo edilizio per l'esecuzione di nuove opere, l'istanza di CCEA può essere posticipata alla conclusione dell'intero procedimento solo se l'immobile nel frangente non viene utilizzato.

Si evidenzia che, in ordine ai procedimenti ex art 17 bis L. R. 23/04 l'istanza per l'ottenimento del certificato CCEA dovrà essere presentata unicamente qualora non sussista un'agibilità/abitabilità rilasciata riguardo al progetto rispetto a cui le stesse costituiscono parziale difformità.

Es. immobile realizzato in forza di un progetto rilasciato ante L 10/77 che ha ottenuto l'abitabilità al tempo in cui i lavori sono stati conclusi. Se le opere erano già state accertate nel corso del sopralluogo eseguito dall'Ufficio d'igiene ovvero è palese la loro realizzazione contestualmente all'edificazione le stesse sono già oggetto del precedente provvedimento abilitante e pertanto non necessitano di ulteriore certificazione. Si richiamano tuttavia gli obblighi di adeguamento medio tempore intervenuti (es. impianti).

TERMINE DI PRESENTAZIONE

Ai sensi dell'art 23 comma 1 L.R. 15/13 il termine ultimo per depositare l'istanza di CCEA è dato dalla scadenza del titolo edilizio presentato ai sensi della L.R. 15/13. Decorso tale termine si applicano le sanzioni pecuniarie previste ex art 26 L.R. 15/13. Per le restanti ipotesi si rinvia al seguente schema esplicativo:

TARDIVA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'



C) TITOLI ABILITATIVI SCADUTI DOPO L' ENTRATA IN VIGORE L.R. 15/13 (28/09/2013):



- 1) Comunicazione di Fine Lavori e contestuale Richiesta di CCEA depositata dopo l'entrata in vigore della L.R. 15/13; si applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 26 della L.R. 15/13 nel caso in cui la stessa venga presentata oltre i termini di validità del titolo abilitativo.

NOTA BENE:

il diritto a riscuotere la sanzione di cui all'art. 24 comma. 3 del DPR 380/01 si prescrive, ai sensi dell'art. 28 della L. 689/1981, dopo 5 anni e 15 giorni dalla fine dei lavori, qualora non siano stati assunti atti di interruzione della prescrizione.

Si evidenzia che le pratiche presentate **in ritardo rispetto alla scadenza del titolo edilizio** vanno necessariamente in controllo di merito secondo quanto statuito dalla D.G.R. 76/2014 "Atto di coordinamento tecnico Regionale ai sensi dell'art.12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art 14 comma 5; art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23 comma 10)"

Analisi opzioni modulistica

Tipologia di richiesta

Il discrimine tra le opzioni A1 ed A2 è dato dalla sussistenza o meno di un titolo edilizio scaduto prima dell'entrata in vigore L.R. 15/13. Qualora il titolo sia scaduto prima della L.R. 15/13 l'istanza è da intendersi senza la realizzazione di lavori (A2), mentre se scaduto successivamente deve essere barrata l'opzione A 1.

Si possono verificare ipotesi in cui non vi sia continuità tra certificazioni (es intervento di ristrutturazione edilizia per un appartamento, realizzato con SCIA, che ha ottenuto un precedente condono edilizio che non contiene la certificazione ex art 35 L 47/85) in questo caso occorrerà barrare l'opzione A1 per l'intervento edilizio attuale e l'opzione A2 per l'intervento edilizio pregresso.

Sottocategorie A.1:

A.1.1 rispetto all'agibilità rilasciata si devono comprendere gli interventi edilizi privi della CCEA e l'intervento effettuato da ultimo.

A.1.2. opzione che riguarda le ipotesi in cui l'immobile o u.i. non abbia una precedente abitabilità.

A.1.3. opzione che riguarda le istanze parziali

A.1.4. la mera conformità delle opere può essere certificata solo nelle ipotesi in cui non si voglia rendere agibile l' u.i. o l'edificio (es appartamenti ultimati al grezzo documentazione fotografica non dotati di finiture ed impianti etc) o ci si riferisca ad opere ontologicamente non agibili . Es. recinzioni.

Qualora si tratti di unità destinate all'utilizzo (es appartamenti) la mera conformità edilizia può essere resa qualora le stesse non siano dotate di tutti gli elementi essenziali per l'uso (allestimenti minimi dei bagni/superfici camere da letto/rapporti aeroilluminanti...) in questo caso si attesta unicamente la conformità al progetto ma non la sua sicurezza e salubrità che vengono rinviate a successivo procedimento.

Con parere del 05/08/2016 prot. 570839 il Servizio Giuridico del Territorio ha ulteriormente chiarito che: «*nel caso in cui la richiesta interessi un immobile o unità immobiliare privo di agibilità il certificato potrà:*

a) limitarsi ad attestare che i lavori sono stati svolti conformemente al titolo edilizi, ma l'immobile o unità immobiliare è continua a risultare privo di agibilità, in quanto con detti lavori NON si è provveduto a conformare lo stesso a tutte le condizioni richieste dalla legge e dalla normativa tecnica, per l'agibilità dell'edificio/unità immobiliare (...);

b) attestare che i lavori, non solo sono rispondenti al progetto autorizzato, ma anche hanno consentito di conformare l'immobile a tutti i requisiti richiesti dalla legge e dalla normativa tecnica

In sintesi (...) per acquisire l'agibilità per l'unità immobiliare, che ne sia priva, occorre anche che siano presenti i requisiti richiesti dalla legge e dalla normativa tecnica sugli impianti, elementi strutturali, ecc. che non siano stati oggetto dell'intervento »

Il CCEA, differentemente dalla conformità edilizia, ha quale oggetto la certificazione della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 23 comma 10 lett. c) L.R. 15/13 degli edifici. Pertanto gli stessi possono essere utilizzati solo se tali condizioni sussistono. Alternativamente l'art. 23 comma 11 L.R. 15/13 impone che venga emesso l'ordine motivato di conformare l'opera realizzata alle condizioni menzionate entro il termine conferito.

Pare utile distinguere tra la **mancanza del CCEA** e la **mancanza di agibilità**. Si tratta di due aspetti distinti, il primo formale e il secondo sostanziale, perché se la presenza del certificato di agibilità conferma la esistenza della agibilità dell'immobile per un determinato uso, la mancanza del certificato non comporta necessariamente la assenza di agibilità.

Intervento edilizio e precedenti CCEA (lett. C)

Da compilare solo se con lavori (A.1) va indicato solo il titolo abilitativo per cui si chiede CCEA a Fine lavori nonché la precedente abitabilità.

Precedenti edilizi (lett. E)

Da compilare se si è opzionato l'ipotesi A.2 vanno inseriti tutti i titoli abilitativi dell'immobile non coperti da precedente certificazione.

Fine lavori e sanzioni vedere sopra TERMINE DI PRESENTAZIONE

Documentazione disponibile presso il Comune

Occorre specificare i dati che consentano il reperimento dei titoli indicati (fascicolo, titolo edilizio ect).

N.B. i Certificati di abitabilità/agibilità rilasciati prima del 1995 sono reperibili presso l'AUSL e ne devono essere indicati gli estremi.

Elaborato grafico dello stato legittimo è dovuto se non già in possesso dell'Amministrazione unicamente per:

- 1) interventi edilizi ante 1150/42;
- 2) art 26 L. 47/85;
- 3) art 48 L. 47/85;
- 4) sanzioni pecuniarie abusi edilizi.

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

(6. Modulo Asseverazione CCEA-Luglio 2015)

Link: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/modulistica-unificata-regionale/modulistica-unificata-regionale>

TECNICO ASSEVERATORE

Il direttore lavori ovvero il tecnico incaricato a tal fine

ASSEVERAZIONE

Le asseverazioni previste possono essere cumulative ovvero disgiunte. Il tecnico deve sempre asseverare il primo riquadro (pg. 2) quando realizza dei lavori (punto A.1 della richiesta). Per quanto riguarda il secondo riquadro (pg. 2) va opzionato quanto si richiede l'agibilità senza la realizzazione di lavori (punto A.2 della richiesta).

AGIBILITA' PARZIALE

- 1.1.1 da opzionare nel caso di interventi realizzati a seguito di Piano Attuativo preventivo e quando il rilascio del titolo è condizionato alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
- 1.1.2 In tutti i casi in cui l'immobile è privo di precedente agibilità occorre comprendere anche le parti comuni interne ed esterne all'edificio. Si evidenzia che qualora le parti comuni non abbiano subito modifiche e siano oggetto di precedente agibilità le condizioni di sicurezza, igiene etc devono tenere conto dell'evolversi della normativa tecnica di riferimento (es. adeguamento impianti) la cui ottemperanza viene verificata in sede di merito.

TITOLI EDILIZI

Da compilare quanto si è opzionata la scelta prevista al punto A.2 della richiesta.

Con la circolare regionale con la circolare prot. n. PG/2011/312129 del 27 dicembre 2011,(<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/notizie/notizie-2012/Tolleranza%20costruttiva-pubblicata-la-circolare-sull-applicazione-della-norma>) sono stati forniti indirizzi per l'interpretazione uniforme della disciplina regionale sulla tolleranza nelle costruzioni edilizie (art.19-bis. l.r. 23/2004), cioè sulle difformità, fino a un massimo del 2%, tra opera realizzata e progetto approvato. In particolare le indicazioni applicative sono riferite al D.I. n.1444 del 1968 in tema di distanze e al D.M. 5 luglio 1975 relativo all'altezza e ai requisiti igienico sanitari dei locali abitativi.

Nell'ambito del punto A.2.2 possono essere considerate tolleranze quelle definite da specifici atti comunali o normativi quali a titolo esemplificativo la Delibera di Consiglio Comunale n. 693/1972 inerente l'irrilevanza dello spessore dei solai nella determinazione dell'altezza complessiva (spessore dei solai convenzionalmente computato in 20 cm valevole per progetti rilasciati entro 1975).

Le difformità indicate devono essere rilevate negli elaborati grafici indicati nella modulistica da depositarsi unitamente all'istanza di CCEA.

Trattandosi di richiesta senza esecuzione di lavori qualora non sussistano elaborati rappresentativi di tali difformità pertanto dovrà essere opzionato il punto 2.2.3 e dovranno essere depositati i conseguenti elaborati.

DATI DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO

Da compilare quando si è opzionata la scelta prevista al punto A.2 della richiesta secondo le definizioni tecniche uniformi di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa 279/2010.

Vanno distinti i dati dell'U.I. da quelli complessivi dell'Edificio utilizzando eventualmente gli allegati preposti.

Nella sezione "Altri parametri..." **dovranno essere indicati gli eventuali asservimenti prescritti o particolari condizioni poste per l'intervento edilizio (es art 9 L. 122/89).**

SICUREZZA IMPIANTI

Non sono dovute le certificazioni di conformità qualora l'intervento non abbia interessato impianti tecnologici e qualora si voglia aggiornare il precedente CCEA .

La L.46/90 (art 7 comma 3) prevedeva l'obbligo di adeguare tutti gli impianti di cui all'art. 1. entro il termine prorogato al 31/12/1998 (art 31 L. 266/97).

Tale adeguamento comportava che venisse rilasciata una dichiarazione di conformità dell'impianto.

Devono pertanto possedere la dichiarazione di conformità tutti quegli impianti legati ad uso civile. Mentre gli usi diversi (commerciale, produttivo e terziario) sussistendo unicamente l'obbligo di adeguare il solo impianto elettrico, ne consegue che solo per quest'ultimo dovrà essere resa la Dichiarazione di conformità.

Quando dovuta ex art. 7 del DM 37/08, la dichiarazione di conformità può essere sostituita da dichiarazione di rispondenza.

Possono risultare privi di dichiarazione di conformità solo gli impianti diversi dall'elettrico realizzati e rimasti immutati in edifici commerciali produttivi e terziari ante D.M. 37/08 fermo restando quanto statuito dal Dlgs 81/08 il cui rispetto, in mancanza di certificazioni *ad hoc*, fa parte delle asseverazioni fornite nel riquadro di cui alla pag 2 del Modulo 6 "Asseverazione CCEA".

Si evidenzia che nell'asseverazione il tecnico assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza attuali salvo che sussista idonea certificazione (art 23 comma 2 lett. B).

Le certificazioni, seppur obbligatorie secondo quanto sopra riassunto, non sono da depositare con l'istanza di CCEA se si tratta di richiesta di **aggiornamento** dell'agibilità precedente **e non si è intervenuto sugli impianti**.

In sede di sopralluogo dovranno essere rese in visione le certificazioni necessarie ma non allegate all'istanza.

Le certificazioni vanno obbligatoriamente depositate con l'istanza di CCEA:

- 1) se l'intervento ha interessato gli impianti (punto 4.2)
- 2) se l'istanza interessa un'immobile/u.i. **privo** di agibilità (punto 4.3).

Riassumendo:

IMPIANTO ANTE 46/90

Uso residenziale: adeguamento di tutti gli impianti entro 31/12/1998

Uso diverso da quello residenziale: obbligo adeguamento solo elettrico entro 31/12/1998

IMPIANTO POST 46/90

Uso residenziale: dichiarazione di conformità su tutti gli impianti sostituita, se mancante, da DIRI

Uso diverso da quello residenziale: dichiarazione di conformità solo per l'elettrico sostituita, se mancante, da DIRI

IMPIANTO POST 37/08

Tutti gli impianti realizzati *ex novo* o sottoposti ad intervento, a prescindere dall'uso, devono essere dotati di dichiarazione di conformità.

SICUREZZA STATICA/SISMICA

In ordine alla necessità o meno del collaudo statico il Servizio Tecnico di Bacino ha redatto la nota prot 52325/2015 con cui si specifica per altro che alcuni interventi IPRIPI pur non necessitando di pratica sismica devono essere conclusi con deposito del collaudo statico. Nello specifico il quadro normativo di riferimento può essere come di seguito riassunto.

AUTORIZZAZIONE SISMICA

Dal settembre 1983 è necessaria l'autorizzazione sismica

COLLAUDO STATICO:

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2229 per opere in conglomerato cementizio armato pubbliche e private
L 1086/71 per opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
DM 16/01/1996 entrato in vigore il 16/06/1996 per le strutture in muratura
DM 14/01/2008 entrato in vigore il 01/07/2009 per le strutture in legno

Premesso quanto sopra per quanto attiene alla modulistica regionale per lavori che hanno interessato le strutture si dovrà far riferimento utilizzando le definizioni in uso anche nel modulo MUR sia alle opere non strutturali (ONS) sia agli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità (IPRIPI) come meglio definiti dalla D.G.R. 2272/16.

Come indicato nelle note espresse in modulistica il punto 5.1 può essere opzionato in due ipotesi:

- 1) qualora l'istanza sia richiesta limitatamente alle opere realizzate rimanendo l'immobile privo di agibilità
- 2) qualora l'immobile sia dotato di precedente certificazione e venga aggiornato in relazione ad opere non strutturali o interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità.

Nel caso in cui l'immobile sia **privo** di precedente certificazione e sia interessato **da opere non strutturali ovvero interventi locali o di riparazione** dovranno comunque essere opzionate in le ipotesi indicate nei punti 5.3 oppure 5.4.

La data presa a riferimento da tali opzioni, ovvero il 23 ottobre 2005, è la data di entrata in vigore del DM 14 settembre 2005. Si rammenta tuttavia che l'obbligo di munirsi di autorizzazione sismica preventiva per gli interventi edilizi realizzati nel nostro comune è pienamente efficace in forza della L. 64/74 dal settembre 1983

Es. 1 immobile con struttura in muratura privo di CCEA costruito nel 1960 ed interessato da un intervento IPRIPI nel 2016.

Il riferimento è al punto 5.4 per cui si ha l'alternativa tra le ipotesi in cui la realizzazione dell'immobile è stata effettuata in un periodo storico in cui ci voleva il collaudo o meno. Nell'esempio per la realizzazione non era dovuto il collaudo pertanto dovrà essere redatto Certificato di idoneità statica ai sensi del Dm 15 maggio 1985.

Es. 2 immobile costruito nel 2006 privo di precedente certificazione CCEA per cui sono stati eseguiti interventi locali.

Il riferimento corretto è quello previsto dal punto 5.3 e sarà sufficiente depositare l'attestazione di rispondenza del direttore lavori strutturali ovvero indicare gli estremi della stessa qualora sia in possesso dell'Amministrazione comunale.

Si rammenta che le dichiarazioni legate alla sicurezza statica e sismica dovranno essere rese secondo l'oggetto del procedimento anche in considerazione di interventi pur eseguiti in passato e non coperti da CCEA.

PREVENZIONE INCENDI

La scelta va effettuata secondo la normativa attuale pertanto vengono meno gli obblighi precedentemente previsti e non ribaditi dalla nuove disposizioni.

Per quanto riguarda le strutture ricettive alberghiere le opzioni possono essere dupli:

- 1) edificio già adeguato;
- 2) edificio da adeguare che ha presentato istanza di ammissione al Piano Straordinario Biennale di Adeguamento. La proroga per l'adeguamento al momento della redazione del presente atto è al 31/12/2016.

Mentre per le Residenze Turistico Alberghiere il termine di proroga per l'adeguamento, non sottoposto al limite del Piano di adeguamento, è il 07/10/2016.

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) è dovuto, salvo i casi di esplicita esclusione previsti ex art.3.6 DAL RER 156/2008 ed ex art 8 D.G.R. 967/2015 come modificata dalla D.G.R. 1715/2016 , in relazione agli interventi edilizi i cui titoli abilitativi siano stati presentati dopo il 01/07/2008 ovvero dopo il 01/10/2015.

In particolare per i titoli depositati dopo l'adozione della DGR 967/2015 come riportato nell'art. 8, comma 9 dell'Allegato alla delibera stessa, al termine dei lavori, nel caso di edifici di nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 2 lett. a), di edifici esistenti soggetti a ristrutturazioni importanti di primo livello di cui all'art. 3 comma 2 lett. b) punto i, e di ampliamenti di cui all'art. 3 comma 3 punto i, deve essere predisposto e asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, l'Attestato di Qualificazione Energetica, senza alcun onere aggiuntivo per il committente.

Si precisa che la redazione degli AQE è:

- obbligatoria per tutti quegli interventi il cui titolo abilitativo è stato presentato prima dell'entrata in vigore della DGR 967/15 e per i quali non è stata presentata variante secondo quanto statuito dalla DAL RER 156/08 e smi.
- facoltativo per tutti gli interventi non ricadenti nel comma precedente. (si veda FAQ n.3 sito energia Regione Emilia Romagna).

Mentre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) deve essere allegato quando previsto dall'art. 6 D.lgs 192/2005.

Si fa presente che allo stato è in vigore quanto statuito dalla D.G.R. 1275/2015. Pertanto l'Ape, salvi i casi di esclusione, sarà dovuto solo qualora gli interventi per cui sia richiesto siano stati assentiti dopo l'entrata in vigore della normativa nazionale.

Si segnala che per questioni attinenti la certificazione energetica degli edifici ed i procedimenti connessi è attivo uno specifico portale della Regione Emilia Romagna consultabile sul sito : <http://energia.regione.emilia-romagna.it/servizi-on-line/certificazione-energetica-degli-edifici>

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si specifica che ai sensi dell'art. 82 D.P.R. 380/01 per gli edifici aperti al pubblico è obbligatorio rispettare la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche per tutte le opere edilizie suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità realizzate dopo l'entrata in vigore (18/02/1992) della L. 104/92 (art. 24).

La redazione dei titoli abilitativi edilizi, tanto nella parte grafica quanto nella relazione redatta ai sensi degli art. 77 co. 4° e art 82 co. 3° D.P.R. 380/01, deve essere effettuata evidenziando i dettagli relativi all'applicazione della normativa in discussione (es indicazione corrimano, posizionamento dei sanitari, dislivelli, caratteristiche dei materiali etc) anche al fine di consentire il rapido controllo in sede di sopralluogo.

ALLACCI FOGNARI

A prescindere dalla scelta effettuata tra le opzioni di cui ai punti 10.1.1 10.1.2 e 10.1.3 è comunque necessario effettuare la selezione di una delle alternative successive (tra le opzioni 10.1.5 e 10.1.10).

Per quanto concerne il nulla osta di cui al punto 10.1.4 lo stesso deve essere seguito da una delle successive opzioni ciò in quanto tale nulla osta attiene alla fase della progettazione e non alla fase dell'esecuzione.

Sentiti gli uffici preposti di HERA s.p.a., si specifica che l'obbligo di autorizzazione allo scarico ha decorrenza dell'entrata in vigore della L. 319/1976 (13 giugno 1976) pertanto tale provvedimento è dovuto per interventi eseguiti, anche legittimati con condono edilizio, dopo il 13 giugno 1976.

Qualora i titoli autorizzatori siano soggetti a scadenza o successiva verifica dovrà essere allegata la documentazione in corso di validità (es. subirrigazione).

Per gli immobili interessati dalle ordinanze emesse a seguito dell'approvazione del PSBO dovrà essere comunque resa autorizzazione allo scarico secondo quanto statuito dal piano stesso.

In caso di dubbi i tecnici degli Uffici competenti (Hera spa, istruttori ufficio CCEA) riscontreranno in modo condiviso a richieste inoltrate via mail.

REQUISITI IGIENICO SANITARI

Ai sensi dell'art 35 co 19 L. 47/85 poteva essere ottenuta a seguito di rilascio di condono edilizio abitabilità/agibilità in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari. Tale deroga ha natura eccezionale pertanto limitata alle certificazioni rese al termine del procedimento di sanatoria. Solo qualora sia stata rilasciata la certificazione in discussione (anche utilizzando le asseverazioni in uso) l'immobile potrà mantenere i requisiti esistenti secondo quanto statuito dall'art 127 RUE, in alternativa dovrà essere adeguato.

La certificazione di cui all'art 35 L. 47/85 ha effetti solo in relazione all'opera condonata e limitatamente alla sussistenza effettiva delle condizioni asseverate.

Nella compilazione del punto 11.2.2 e 11.2.3.1 dovrà essere espressamente indicata la normativa applicabile al caso concreto, per cui può costituire un valido aiuto l'Atto d'indirizzo approvato con D.G.R. 994/2014 Parte Terza.

La norma applicabile prima dell'entra in vigore del D.M. 05/07/1975 è costituita dalle Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896, come integrato dal Regolamento Edilizio Comunale del 1924 n. 3807 e dal successivo Regolamento di Igiene Comunale.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Qualora l'impianto di illuminazione esterna, inteso come qualsiasi punto luce esterno, sia stato realizzato successivamente all'entrata in vigore della L.R. 19/2003 (14/10/2003), a prescindere dal periodo di costruzione del fabbricato o dell'u.i. per cui si chiede il CCEA, dovrà essere ottemperata la normativa regionale prevista e fornita la documentazione relativa.

Allo stato è in vigore la D.G.R. n. 1732/2015

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Qualora non vengano depositate le piantine catastali, stante il disposto di cui all'art. 23 comma 10 lett. d) L.R. 15/13, la verifica sulla correttezza dell'accatastamento verrà rinviata all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

TOPONOMASTICA

Allo stato la richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica deve essere fatta contestualmente alla richiesta di prenotazione per la protocollazione in ingresso della pratica di CCEA.

IMMOBILI INTERESSATI DA SANZIONE PECUNIARIA

Per gli immobili soggetti a sanzione pecuniaria per abusi edilizi, considerato che se ne consente il mantenimento delle opere, il rilascio del CCEA è possibile unicamente qualora siano rispettate le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche.

Rimane fermo che il pagamento della sanzione pecuniaria non ha i medesimi effetti legittimanti del rilascio delle certificazione di conformità edilizia ovvero delle concessioni in sanatoria

SORTEGGIO E VERIFICA DI MERITO

L'Amministrazione comunale si è avvalsa della facoltà prevista dall'art 23 comma 7 L.r. 15/13 di svolgere a campione i controlli sulle istanze di CCEA.

A tal fine il sorteggio a campione e le verifiche di merito vengono effettuate secondo quanto statuito dalla Determina Dirigenziale n. 1335 del 02/10/2013, dalla Disposizione di servizio prot.n. 144024 del 01/08/2014 e dall'Atto di Coordinamento approvato con D.G.R. n. 76 del 27/01/2014.

Sono pertanto sottoposte direttamente a verifica di merito le pratiche relative a:

- Interventi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23/2004;
- Istanze per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità a seguito della presentazione di titoli edilizi in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004;
- Istanze per il rilascio tardivo del certificato di conformità edilizia e agibilità, cioè dopo la scadenza della validità del titolo edilizio;

Sono invece sotto poste a sorteggio le seguenti pratiche diversamente inserite a seconda della tipologia:

Inserite **due volte nell'elenco**, ovvero assumo due numeri immediatamente progressivi:

- le pratiche riguardanti tutte le funzioni diverse da quella abitativa;
- gli interventi, con funzione abitativa, di nuova costruzione;
- gli interventi, con funzione abitativa, di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi, con funzione abitativa, di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico, culturale e testimoniale, di cui all'art. A-9, commi 1 e 2, della L.R. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/04.

Tutte le rimanenti dovranno essere inserite solo una volta.

EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

L'effettuazione del sopralluogo di verifica viene posta in essere, salvo sussistano ragioni di urgenza, successivamente al deposito completo delle integrazioni eventualmente richieste.

L'esito del sopralluogo viene attestato in idoneo verbale che viene inoltrato alle parti interessate unicamente in caso di esito negativo delle verifiche.

In tale ipotesi qualora l'esito negativo riguardi i controlli di cui all'art. 23 comma 10 lett a) e b) della LR 15/13, verrà inoltrato preavviso di rigetto unitamente al verbale tecnico e contestuale avvio del procedimento repressivo ex L.R. 23/04.

Qualora le difformità possano essere legittimate ai sensi dell'art 17 e 17bis L.R. 23/04 se entro i termini conferiti nel preavviso di rigetto gli interessati provvedono a depositare istanza di sanatoria, in forza del principio di proporzionalità dell'azione amministrativa, il procedimento di CCEA verrà sospeso sino all'esito della stessa. Nell'ipotesi in cui la sanatoria edilizia si concluda positivamente nell'ambito del procedimento di CCEA dovrà essere depositata la modulistica aggiornata considerando anche tale titolo edilizio. Qualora all'istanza consegua un diniego si provvederà negli stessi termini in ordine al procedimento di CCEA ed avrà corso il procedimento repressivo.

Diversamente qualora si rilevi la carenza delle condizioni di cui all'art 23 co 10° lett. C) della LR 15/13 verrà inoltrato ordine motivato di conformazione dell'opera. Eseguite le conformazioni imposte dovrà essere depositata nuova relazione asseverata.

CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE DIGITALE (CAD Dlgs 179/2016) ED UTILIZZO DELLE FIRME DIGITALI

PRIVATO CITTADINO

Il Cittadino può indicare un **proprio** indirizzo di posta elettronica certificata quale suo domicilio digitale presso cui ricevere tutte le comunicazioni/atti della pubblica amministrazione. Tale volontà, in attesa dell'operatività dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente, deve essere espressamente esternata e non può essere dedotta (art 4 D.P.R. 68/05) dalla mera indicazione dell'indirizzo di pec nella corrispondenza ovvero in altre comunicazioni.

Diversamente il cittadino potrà espressamente eleggere proprio domicilio presso un altro soggetto (es professionista) il quale potrà esperire la dichiarazione di cui sopra.

In alternativa è sempre possibile ai sensi dell'art 38 D.P.R. 445/0 conferire il potere di rappresentanza per la formazione e la presentazione di istanze, progetti, dichiarazioni e altre attestazioni nonché per il ritiro di atti e documenti presso le pubbliche amministrazioni .

In tal caso l'atto con cui viene conferito tale potere dovrà essere sottoscritto in presenza di un dipendente pubblico ovvero dovrà essere accompagnato da copia fotostatica di un documento d'identità.

Qualora sia stato conferito il potere di rappresentanza come anzi visto ad altro soggetto quest'ultimo potrà dichiarare tale status nelle forme previste dall'art 46 D.P.R. 445/00.

Le istanze presentate ai sensi dell'art 65 CAD sono valide se:

- sottoscritte digitalmente;
- inviate nelle modalità previste dall'art 38 D.P.R. 445/00 con modalità che consentano di individuare la fonte di provenienza;
- inoltrate con propria pec.

Si deve infatti rammentare che ai sensi dell'art 45 CAD i documenti trasmessi da chiunque ad una pubblica amministrazione soddisfano il requisito della forma scritta se inoltrati con qualsiasi mezzo telematico o informatico idoneo ad accertare la fonte di provenienza.

Pertanto in relazione al secondo punto sopra evidenziato non potranno essere inoltrati con semplice posta elettronica.

PROFESSIONISTI

Gli Ordini /collegi professionali sono tenuti a rendere noto alla P.A. l'indirizzo di posta elettronica certificata dei propri iscritti che l'Amministrazione può utilizzare per la notifica delle comunicazioni/atti/provvedimenti a prescindere dalla dichiarazione di disponibilità alla ricezione.

Il potere di autenticare le sottoscrizioni fatte da altri può essere conferito unicamente da una normativa specifica professionale.

Le dichiarazioni di conformità degli atti vengono rese con le forme previste dal D.P.R. 445/00 quali dichiarazioni di atto notorio tuttavia questo non sostituisce il documento originale qualora la norma preveda il deposito specifico di tale documento.

Le copie informatiche di documenti analogici che tengano luogo degli originali possono essere redatte unicamente nelle forme previste dall'art 22 co. 1° e 2° CAD.

Le copie informatiche redatte con le modalità di cui al terzo comma del citato articolo non sostituiscono l'originale ove sia previsto il suo deposito (es art 9 dm 37/ 2008)

A titolo esemplificativo pertanto, considerato che la norma prevede il deposito dell'originale della certificazione di conformità dell'impianto la stessa deve essere sottoscritta dall'impiantista anche in forma digitale ovvero da suo rappresentante. **Non potranno essere depositate copie informatiche di documenti firmati in modo autografo ovvero controfirmate in digitale da altro professionista.**

IMPRESE

Gli obblighi di seguito esposti sono valevoli tanto per le imprese in forma societaria (di persone e capitali) quanto rispetto a quelle individuali.

Tutte hanno l'obbligo (per quelle già iscritte al momento dell'emanazione della L 221/2012 era previsto il termine del 30/06/2013) di munirsi ed indicare presso il Registro CCAA il proprio indirizzo di posta elettronica certificata.

Lo scambio di documenti/atti/provvedimenti deve avvenire esclusivamente tramite pec, unicamente qualora non sia possibile avere idonea ricevuta di consegna della pec dovranno essere adottate le ulteriori forme di notifica previste dall'ordinamento giuridico.