



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2014-118.22.0.-5

L'anno 2014 il giorno 03 del mese di Aprile il sottoscritto Berio Paolo in qualita' di dirigente di Settore Sportello Unico Dell'Edilizia, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO DETERMINAZIONE DELLA PROCEDURA ORGANIZZATIVA FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO NONCHÉ ALLE MODALITÀ DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ AI SENSI ART. 35 L. 47/85

Adottata il 03/04/2014
Esecutiva dal 03/04/2014

03/04/2014

BERIO PAOLO

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2014-118.22.0.-5

OGGETTO DETERMINAZIONE DELLA PROCEDURA ORGANIZZATIVA FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO NONCHÉ ALLE MODALITÀ DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ AI SENSI ART. 35 L. 47/85

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

pervengono all'Ufficio Agibilità richieste di certificato di agibilità riguardanti immobili condonati con funzione abitativa, tali domande riguardano talvolta immobili non conformi alla vigente normativa in materia igienico sanitaria ed in particolare alle disposizioni del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 contenente "modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione", per cui dovrebbero essere respinte anche alla luce del principio giurisprudenziale che assimila le disposizioni ivi contenute alle norme primarie e quindi non derogabili, neppure a seguito del rilascio del provvedimento di condono.

Rilevato che:

a fronte di ciò, sono stati eseguiti approfondimenti con la Civica Avvocatura che ha ribadito il principio sopra esposto sull'efficacia cogente della normativa primaria, richiamando anche recente giurisprudenza in materia .

Il privato cittadino al fine di superare il contrasto normativo a volte produce un parere dell'ASL in cui si attesta che, sulla base delle verifiche eseguite nel caso specifico nell'immobile, sebbene lo stesso non posseda i requisiti formali stabiliti dalla normativa, tuttavia, "*non presenta condizioni tali da impedire sotto il profilo igienico sanitario il rilascio del certificato di agibilità*".

Lo scrivente Settore, in presenza di contrapposte memorie di privati che depositano agli atti della pratica anche pareri in materia di altri Comuni che prospettano soluzioni "più elastiche" sull'argomento, in particolare nel caso che il mancato rispetto del D.M. 1975 attenga alle altezze, ha proceduto poi autonomamente ad un approfondimento della questione sentita anche nuovamente (verbalmente) la civica avvocatura e l'ASL.

Dagli ulteriori approfondimenti con l'Avvocatura è emerso che con riguardo alla specifica situazione che ha generato la problematica, ed eventuali similari situazioni, ai fini della definizione della pratica, va tenuta in considerazione la circostanza che il provvedimento di condono sia stato rilasciato da molti anni, e ciò abbia ingenerato nel proprietario un affidamento sulla regolarità della

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

costruzione; nel mentre l'ASL ha precisato che le proprie valutazioni sono autonome, prescindono dal fatto che già vi sia un provvedimento di condono "a monte", poiché il parere (favorevole o contrario al rilascio dell'agibilità) si basa esclusivamente sull'esame del caso specifico e quindi sulla verifica della sussistenza o no, in concreto, dei requisiti per il rilascio del certificato di agibilità.

Preso atto:

:

che l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale non è possibile neppure in caso di condono edilizio rilasciare l'agibilità se l'immobile è in contrasto con la normativa primaria ha iniziato a prospettarsi dal 1996, ma che prima di quella data erano già stati rilasciati numerosi provvedimenti di condono; peraltro solo recentemente la giurisprudenza si è espressa nel senso che, mancando i requisiti di agibilità, neppure potrebbe esser rilasciato il condono, mentre le precedenti pronunce individuavano un'autonomia tra il provvedimento di condono e la successiva eventuale verifica sull'agibilità;

che, con specifico riguardo al caso in cui le altezze interne dei locali non rispettino il decreto ministeriale, la suddetta linea interpretativa possa ritenersi suffragata dalla circostanza che la circolare sul condono edilizio 30 luglio 1985 (G.U: 8 agosto 1985 n. 186) chiariva che "*tra le norme derogabili sono da considerare quelle relative alle altezze interne delle abitazioni* mentre non sono derogabili quelle *vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni*", indirizzo che, sino a quando superato dalla giurisprudenza sopravvenuta, ha costituito univoco riferimento sia in fase di presentazione delle domande di condono che di esame delle medesime, ingenerando quindi un affidamento nell'utente rispetto alla correttezza della procedura invocata anche in prospettiva dell'ottenimento dell'abitabilità – ora – agibilità;

che i provvedimenti di condono già rilasciati quindi dispiegano i loro effetti, spesso da molti anni, avendo così determinato un affidamento sulla loro legittimità nei soggetti privati che nel frattempo in base alla normativa di volta in volta vigente spesso hanno compiuto atti giuridici, sul presupposto della regolarità edilizia dell'immobile;

che, tra l'altro, molti dei casi concreti che ingenerano la problematica esposta riguardano situazioni create prima del 1967, cioè prima dell'entrata in vigore della "legge Ponte", che ha disciplinato anche gli interventi all'interno degli edifici, ma soprattutto si tratta di provvedimenti che si riferiscono ad opere eseguite parecchi anni prima del 5 luglio 1975, data di entrata in vigore del Decreto Ministeriale Sanità, in base al quale in oggi mancherebbero i presupposti per il rilascio dell'agibilità.

Preso atto altresì:

che secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale formatosi in materia di condono edilizio, ove la norma impeditiva sia stata emanata dopo che l'intervento edilizio risulti realizzato, non è corretto negare il condono sul solo astratto presupposto del sopravvenuto contrasto normativo, ma occorre, di volta in volta, procedere ad un esame puntuale del singolo caso concreto per verificare se effettivamente si ponga in contrasto con le esigenze di tutela previste dalla normativa sopravvenuta (si veda la giurisprudenza formatasi con riguardo al vincolo paesaggistico sopravvenuto all'esecuzione delle opere).

Ritenuto che ;

anche in questo contesto, il suddetto indirizzo giurisprudenziale possa essere assunto a criterio di riferimento per la soluzione della problematica,

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

pertanto, dovendosi procedere ad un esame di volta in volta del singolo caso concreto, possa acquisire rilevanza nella valutazione il contenuto del parere dell'ASL;

più in particolare, con riguardo ad eventuali locali che non presentino le altezze minime previste dal Decreto Ministeriale, si ritiene che il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato, oltre che ad un esplicito parere favorevole dell'ASL, anche alla sussistenza di un'altezza minima interna dei locali di m. 2,10, trattandosi quest'ultima di una misura minima di altezza dei locali abitabili anche riscontrabile in alcuni testi normativi (p.e. : altezze minime nei comuni montani).

Ritenuto infine di stabilire che, a fronte delle diverse finalità del condono edilizio, possano essere tutt'ora rilasciati provvedimenti di condono che non presentino i requisiti necessari per ottenere l'agibilità ove vi sia un'esplicita volontà in tal senso del richiedente, che nel frattempo, dallo Sportello Unico dell'Edilizia, dovrà essere formalmente informato del fatto che per lo stesso immobile potrebbe non essere ottenibile la medesima agibilità.

DETERMINA

- ❖ Che per gli abusi oggetto di condono già regolarizzati con titolo edilizio in sanatoria, rispetto ai quali venga accertato il contrasto con il D.M. 5 luglio 1975, il certificato di agibilità possa essere ottenuto a condizione che :
 - 1) Vi sia un esplicito parere favorevole dell'ASL che faccia espreso riferimento al profilo rispetto al quale si configura una non conformità al disposto del stesso decreto ministeriale
 - 2) in particolare, per quanto concerne le altezze, i locali abbiano altezza interna minima di m. 2,10.

- ❖ che a decorrere dalla data odierna, per tutti i provvedimenti di condono che debbono ancora essere rilasciati, l'ufficio opererà come segue :
 - A) in fase istruttoria, contestualmente alla richiesta di integrazioni e/o adempimenti propedeutici al rilascio del provvedimento di sanatoria, il richiedente dovrà essere informato che, in caso di non conformità dell'opera alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975, non potrà successivamente essere conseguito il certificato di agibilità, risultando inderogabile la norma ministeriale, sulla base di quanto esplicitato in premessa.

Pertanto, per accettazione, a riscontro di tale informativa dovrà far seguito una esplicita manifestazione di volontà da parte del richiedente circa il prosieguo dell'iter istruttorio.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile