



Comune Poggio Rusco (MN)
Area sviluppo del territorio

LINEE GUIDA PER LA PRESENTAZIONE
DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'
APPROVATE CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.....8..... IN DATA 15/01/2025.

Area Sviluppo del Territorio - Ufficio Edilizia privata

Assessore all'urbanistica David Canossa

Responsabile Raffaella Vincenzi

Istruttore Roberto Pellegatti



Comune Poggio Rusco (MN)
Area sviluppo del territorio

LINEE GUIDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' – S.C.A.

Indice

1. Riferimenti normativi e ambito di applicazione
2. Documentazione da allegare alla SCA
3. Agibilità degli edifici in vigore del Regio Decreto n.1265/1934
4. Sanzioni amministrative pecuniarie



Comune Poggio Rusco (MN)
Area sviluppo del territorio

1. Riferimenti applicativi e ambito di applicazione

Il Testo unico dell'edilizia D.P.R. n.380/01 e s.m.i. prevede all'art.24 che le condizioni necessarie all'agibilità siano attestate mediante Segnalazione certificata di agibilità – S.C.A.- da depositarsi da parte del soggetto titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio lavori S.C.I.A., o dai successori aventi causa, **entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.**

La segnalazione certificata di agibilità riguarderà:

- l'immobile oggetto dell'intervento edilizio contenuto dal titolo abilitativo edilizio comprese eventuali varianti;
- singoli edifici o singole porzioni della costruzione purché funzionalmente autonomi a condizione siano state completate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria;
- singole unità immobiliari di edifici condominiali purché siano anche completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria.

Come disposto dall'art.24 comma 2 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., la Segnalazione certificata di agibilità deve sempre essere depositata per:

<<

- a) *interventi di nuova costruzione;*
- b) *ricostruzione parziale o totale degli edifici;*
- c) *tutti quegli interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari.>>*

2. Documentazione da allegare alla S.C.A.

La Segnalazione certificata di agibilità sarà depositata allo Sportello Unico delle attività produttive e dell'edilizia - SUAPE Destra Secchia con sede in Quistello (MN), tramite il Portale digitale "Impresa in un giorno". Lo sportello acquisisce parere dell'ufficio comunale preposto all'istruttoria, in merito alla completezza e legittimità di quanto ricevuto.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., prevede al comma 5 dell'art.24, che la S.C.A. sia corredata da una serie di documenti quali:

- ✓ l'attestazione / asseverazione del direttore dei lavori o tecnico abilitato in merito alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico
- ✓ l'attestazione / asseverazione del direttore lavori o tecnico abilitato in merito alla conformità dell'opera al progetto presentato e previa verifica dello stato legittimo dell'immobile condotta ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. N.380/01;
- ✓ certificato di collaudo statico ovvero dichiarazione di regolare esecuzione del direttore dei lavori a seconda dei casi:



Comune Poggio Rusco (MN)

Area sviluppo del territorio

- per gli interventi realizzati dopo il Regio Decreto n.2229 del 16-11-1939 il collaudo statico riguarda *“ogni opera di conglomerato cementizio semplice o armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone”*;
- per gli interventi realizzati dopo il 05.01.1972 (data di entrata in vigore della Legge n.1086 del 05-11-1971, il collaudo statico riguarda le “opere” come definite dall’art.1 della L.1086/1971 e dall’art.53 del D.P.R. n.380/01, in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e acciaio;
- per gli interventi realizzati dopo il 01.07.2009, data dell’entrata in vigore delle N.T.C.2008 approvate con D.M. 14.01.2008, ora sostituite dalle NTC 2018 approvate con D.M. 17.01.2018, il collaudo si riferisce a tutte le parti che svolgono funzione portante;
- per le riparazioni e gli interventi locali sugli edifici esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, ai sensi dell’art.67 comma 8 bis del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. il collaudo sarà sostituito dal certificato di regolare esecuzione reso dal direttore dei lavori;
- in assenza di specifica normativa al momento della realizzazione dell’immobile, dovrà essere redatto un Certificato di verifica statica ovvero una Valutazione di sicurezza;
- ✓ dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- ✓ Aggiornamento catastale al progetto depositato e realizzato indicandone anche solo gli estremi dell’avvenuto deposito presso l’ufficio preposto di Agenzia Entrate;
- ✓ Dichiarazione di conformità degli impianti installati negli edifici e ove previsto certificato di collaudo degli stessi.
 - Dichiarazione sostitutiva d’atto notorio ai sensi dell’art.6 commi 1 e 2 del D.P.R. n.392/1994 relativamente alla messa a norma degli impianti condominiali e interni alle unità immobiliari (elettrico e a gas) ante L. n.46/1990;
 - Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico, idrico, sanitario, termico/climatizzazione/condizionamento, gas cottura e caldaia, solare termico, fotovoltaico ovvero dichiarazione di rispondenza per tali impianti ai sensi del D.M. n.37/2008 art.7 comma 6 per impianti realizzati ai sensi della Legge n.46/1990;
 - Ascensori: 1. per nuovi impianti andrà allegata copia della messa in esercizio ai sensi del D.P.R. 162/1999; 2. Per impianti in funzione andrà depositata copia del verbale di verifica periodica;
- ✓ Attestazione di tecnico abilitato di edificio predisposto alla banda ultra larga;
- ✓ Certificato di prevenzione Incendi CPI ove previsto o richiesta di sopralluogo - S.C.I.A. – al Comando provinciale dei VVF;
- ✓ Copia dell’attestato di prestazione energetica APE se previsto per gli interventi edilizi – comma 2, art.8 del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i.,
- ✓ Dichiarazione sostitutiva d’atto notorio ai sensi del DPR n.445/2000 resa dal dichiarante rispetto a obblighi e/o patti derivanti da Convenzione comunque denominati, in caso ad esempio di Piano di lottizzazione o edificazione in zona PEEP.

3. Agibilità degli edifici in vigore del Regio Decreto n.1265/1934

Si ricorda che l’obbligo di acquisire autorizzazione dell’amministrazione comunale per poter abitare gli edifici o parti di esse, viene stabilito per la prima volta dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie – Regio Decreto n.1265 del 27-07-1934 e s.m.i. - TITOLO III – Capo IV – Articoli 220 e 221:



Comune Poggio Rusco (MN)
Area sviluppo del territorio

<< art.220 - I progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la Commissione edilizia.

Art.221 Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.>>

pertanto per gli interventi indicati all'art. 220 del Regio Decreto n.1265 del 27-07-1934 eseguiti a partire dall'entrata in vigore di tale Regio Decreto e per i quali non risulti depositata agli atti comunali domanda di agibilità, dovranno dotarsi, ora per allora, di Segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i..

4. Sanzioni amministrative pecuniarie

La segnalazione certificata di agibilità deve essere depositata entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il seguente comma 3 dell'art.24 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. prevede che la mancata o tardiva presentazione della Segnalazione certificata di agibilità – S.C.A. - comporti l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed €464,00.

Come disposto dal comma 6 – art.24 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., l'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art.24, può essere iniziato a partire dalla data di presentazione S.C.A. completa della documentazione prevista dal comma 5.

Nei casi di ritardata o mancata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità – S.C.A. - spetta direttamente al Comune ovvero al Responsabile dell'Area Sviluppo del territorio nominato con Decreto sindacale, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra un minimo di €77,00 a un massimo di € 464,00.

L'entità della sanzione andrà regolata secondo un criterio temporale in funzione del ritardo accumulato dal termine indicato per il deposito della S.C.A. (15 gg. dalla fine dei lavori depositata o accertata), nel seguente modo:

- Dal 16° giorno al 60° giorno: €77,00
- Dal 61° giorno al 120° giorno: €154,00
- Dal 121° giorno al 180° giorno: €231,00
- Dal 181° giorno al 240° giorno: €308,00
- Dal 241° giorno al 360° giorno: €385,00
- Oltre il 361° giorno: € 464,00



Comune Poggio Rusco (MN)

Area sviluppo del territorio

La sanzione amministrativa pecuniaria prevista dai precedenti articoli 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., viene notificata ai richiedenti successivamente alla presentazione della Segnalazione certificata di agibilità. Il pagamento sarà effettuato tramite procedura on web del Sito istituzionale del Comune, accessibile dalla Sezione PAGO PA - Sanzioni amministrative dell'edilizia.

La copia della ricevuta di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria deve essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica del Comune comune.poggiorusco@pec.regione.lombardia.it, specificando nella causale, l'unità immobiliare oggetto di S.C.A. con il relativo indirizzo e i dati catastali.