

APPROFONDIMENTI AGIBILITÀ

L'agibilità è un requisito fondamentale per l'utilizzo di qualsiasi immobile in cui viene svolta attività imprenditoriale, sia essa di natura commerciale, artigianale o di servizi.

L'agibilità, fondamentale per l'utilizzo di qualsiasi immobile (sia ad uso produttivo ma anche per gli immobili ad uso residenziale), in quanto attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente (articolo 24 del D.P.R.380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" – pubblicato in G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), è espressamente contemplata anche da altre leggi di settore relative all'avvio di attività commerciali ed il suo possesso condiziona la validità delle stesse dichiarazioni autocertificative che costituiscono titolo abilitativo per poter intraprendere ed avviare un'attività commerciale (SCIA, sostituita in Sardegna dalla cosiddetta Duaap - Dichiarazione Unica Autocertificativa Attività Produttive).

Infatti, l'articolo 4, comma 2, lettera b) della legge regionale Sardegna 18 maggio 2006, n.5 "Disciplina generale delle attività commerciali" prevede espressamente che nella comunicazione di avvio attività debba essere dichiarato: "il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche, nonché quelle relative alle destinazioni d'uso e di agibilità dei locali".

All'atto della presentazione di qualsiasi pratica relativa all'avvio, subingresso, variazione di un'attività di impresa esercitata in sede fissa attraverso l'utilizzo di un immobile, occorre obbligatoriamente dichiarare il requisito dell'agibilità al quadro 4.1.2 del modello Duaap unitamente alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Per gli immobili di recente costruzione o per i quali l'agibilità sia stata ottenuta in vigore della legge regionale n.3/2008 (pubblicata sul Supplemento Ordinario n.1 al Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 9 del 6 marzo 2008), si applicano le regole contenute nelle direttive applicative Suap approvate con deliberazione di Giunta Regionale n.39/55 del 23.09.2011, anch'essa consultabile nella sezione "Approfondimenti". Secondo tali disposizioni il vecchio certificato di agibilità (in precedenza rilasciato in modalità cartacea dal funzionario comunale responsabile dell'ufficio tecnico) è sostituito da una dichiarazione autocertificativa, da rendere utilizzando lo specifico modello "agibilità" scaricabile dalla sezione "moduli" del portale "Sardegna.it" o accedendo direttamente a tale sezione dal sito del Comune nella specifica pagina dedicata agli adempimenti Suap.

Tale dichiarazione dovrà essere corredata da tutte le attestazioni e dalla documentazione prevista dal D.P.R. 380/2001 per il rilascio del certificato di agibilità.

Per completezza si riporta, di seguito, l'elenco completo delle certificazioni da produrre, come indicate nell'articolo 14 delle direttive sopra indicate:

- copia della dichiarazione presentata, o da inoltrare a cura del SUAP, per la iscrizione in catasto, comprensiva delle planimetrie catastali. In alternativa, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, redatta dal tecnico incaricato, nella quale si attesta l'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile, conformemente al progetto approvato ed alla sua reale configurazione, recante gli estremi necessari per il reperimento d'ufficio dei documenti ai sensi del D.P.R. 445/2000;
- dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori o dall'interessato (secondo il caso che ricorre), di conformità dell'opera rispetto al progetto presentato;
- dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori o dall'interessato (secondo il caso



che ricorre), in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;

- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della L. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del medesimo D.P.R. 380/2001;
- certificato di collaudo statico o dichiarazione di idoneità statica;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione di conformità alle norme in materia igienico-sanitaria e di prevenzione incendi;
- Attestato di Prestazione/Qualificazione Energetica.

La dichiarazione di agibilità è immediatamente efficace ed abilita all'utilizzo dell'immobile sin dalla data della sua presentazione presso il SUAP del Comune di Guspini, sempreché essa sia ritenuta completa e venga rilasciata la relativa ricevuta.

Per i certificati di agibilità rilasciati in data antecedente all'entrata in vigore della legge regionale n.3/2008, gli stessi andranno dichiarati con i relativi estremi (protocollo, se presente, e data di rilascio - sempre nella sezione 4.1.2 della Duaap).

A questo proposito è di fondamentale importanza ricordare che, prima di rendere qualsiasi dichiarazione in ordine al possesso del certificato di agibilità, è indispensabile che il titolare della pratica, coadiuvato dal proprio tecnico di fiducia e/o dal procuratore incaricato per la presentazione della stessa, verifichino con estrema cura che successivamente al rilascio dello stesso il locale da adibire ad attività commerciale non abbia subito alcuna variazione.

Tale attestazione è specificamente richiesta proprio dallo stesso modello Duaap sotto la dichiarazione contenuta nell'apposito quadro 4.1.2, ove si chiede di autocertificare, nel caso in cui il dichiarante attesti la piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in cui verrà svolta l'attività, quanto di seguito riportato:

“Dichiaro di aver accertato che dalla data di emissione del certificato o di presentazione della dichiarazione di agibilità sopra indicata non sono state eseguite opere di ricostruzione, ristrutturazione, sopraelevazione, modifica delle partizioni interne, delle destinazioni d'uso o variazioni che comunque possono influire sulle condizioni di staticità, salubrità, igiene e sicurezza dei locali, ivi comprese opere impiantistiche, o comunque non sono sopravvenuti elementi che avrebbero imposto la necessità di presentare una nuova dichiarazione di agibilità”.

L'esatta verifica di tali dichiarazioni è di fondamentale importanza in quanto capita di frequente che l'imprenditore che intende avviare l'attività si rivolga allo Suap con la convinzione che il locale sia idoneo sotto il profilo dell'agibilità e pronto all'utilizzo solo sulla considerazione (e spesso nell'erronea convinzione) che l'immobile fosse in precedenza adibito ad attività commerciale, mentre accade sovente che in sede di verifica si riscontrino delle difformità tra l'agibilità in origine rilasciata e le condizioni attuali dell'immobile, sia sotto il profilo delle eventuali modifiche a partizioni interne che spesso, a seguito di vari avvicendamenti nella gestione amministrativa dell'attività, possono essere intervenuti all'insaputa dell'attuale conduttore dell'immobile, sia a seguito di difformità negli elaborati planimetrici presentati a corredo della nuova Duaap rispetto agli elaborati allegati alla pratica

di agibilità originaria.

Al fine di non incorrere in eventuali provvedimenti di sospensione dell'efficacia dell'agibilità, che potrebbero comportare ulteriori ripercussioni sull'esercizio stesso dell'attività commerciale attraverso, ad esempio, un provvedimento di chiusura in caso di mancata regolarizzazione, si raccomanda di prestare la massima attenzione, in via preliminare a qualsiasi dichiarazione relativa al possesso del certificato di agibilità, sugli aspetti richiamati tenendo sempre presente che eventuali dichiarazioni mendaci comportano la segnalazione all'autorità giudiziaria, con possibili conseguenze di natura penale e civile a carico dei dichiaranti.

Si coglie inoltre l'occasione per ricordare, come già sottolineato in occasione di altri approfondimenti tematici dedicati alle procedure di Sportello Unico, che con l'introduzione del sistema di autocertificazione in luogo dei precedenti regimi autorizzatori, è compito del tecnico incaricato verificare con attenzione la compilazione di tutti i modelli utilizzati, sia sotto il profilo della corretta indicazione delle risposte da rendere, sia dal punto di vista della completezza formale e sostanziale del contenuto delle relazioni tecniche e degli elaborati progettuali presentati, compiendo una scrupolosa verifica di conformità alla legge, in quanto al Suap è demandato unicamente un mero riscontro di natura formale sulla documentazione presentata, trattandosi di dichiarazioni autocertificative che non impongono una verifica ex ante ma soltanto una verifica successiva sulla veridicità di quanto dichiarato.

Con il presente approfondimento si confida di poter ridurre alcune criticità riscontrate nell'ambito di alcune casistiche che, in passato, hanno dato luogo ad alcuni inconvenienti nella gestione delle procedure di avvio attività produttive in quanto gli aspetti relativi al possesso dell'agibilità non sono stati valutati con la dovuta attenzione.

14 luglio 2015