

**PROCEDURA DI VERIFICA  
DEGLI IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO  
DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

## **PROCEDURA DI VERIFICA DEGLI IMMOBILI SOGGETTI AL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

### **CONTROLLI FINALIZZATI AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

#### **SCELTA DEL CAMPIONE:**

Periodicamente la Giunta Comunale dovrà fissare i termini per la scelta e la consistenza del campione da sottoporre a controllo. Detto campione è riferito alle domande di conformità edilizia e agibilità (di seguito domanda di agibilità) relative ad interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, riqualificazione e ricomposizione tipologica di interi edifici realizzati mediante permesso di costruire o SCIA e dovrà obbligatoriamente contenere tutti quelli relativi ad attività produttive aventi significative interazioni con l'ambiente.

Il campione dovrà essere composto, quindi, oltre che dai progetti relativi alle predette attività produttive aventi significative interazioni con l'ambiente anche da altre e differenti attività. Ciò consentirà di sottoporre alle procedure di controllo per il rilascio dei provvedimenti di agibilità anche un adeguato numero di fabbricati con destinazione diversa da quella produttiva. In considerazione di ciò, sulla base delle risorse umane assegnate all'ufficio Abusivismo e condono edilizio, si ipotizza di poter controllare circa n. 52 immobili oggetto di domanda di agibilità all'anno, nell'ordine quindi di 1 alla settimana.

La parte del campione che non afferisce ad edifici produttivi verrà estratta volta per volta, con le modalità di seguito indicate.

Dell'avvenuto inserimento della pratica nel campione da assoggettarsi a controllo per rilascio della agibilità, il Responsabile del Procedimento, darà notizia mediante comunicazione scritta, pubblicazione su INTERNET e affissione nella bacheca del Settore.

Le verifiche sul posto avverranno in tempi da stabilire secondo la difficoltà stimata di ciascun sopralluogo. A tal fine verrà redatto il calendario dei sopralluoghi attribuendo ad ogni sopralluogo un opportuno periodo di tempo. La data e l'ora della verifica sul posto sarà comunicata al titolare delle opere edilizie ed il direttore dei lavori che dovranno presenziare alle verifiche.

Nel caso di edifici assoggettati a vincolo di riqualificazione, al fine di controllare che il tipo e la qualità dei materiali e delle finiture degli edifici sia consono al vincolo imposto, il sopralluogo verrà effettuato, di norma, alla presenza del tecnico incaricato a tale scopo dal comune.

#### **COMPOSIZIONE DEL CAMPIONE E SORTEGGIO:**

Considerato che, su base storica, gli interventi relativi ad attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente sono stimati in circa 24 all'anno, l'entità numerica del campione sarà completata da domande di agibilità presentate per differenti attività fino al raggiungimento di 52 controlli.

Ogni lunedì mattina viene formalizzata la scelta della domanda di agibilità da sottoporre a controllo in base ai seguenti criteri.

E' sottoposta a controllo la domanda di agibilità presentata nella settimana precedente per attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

Qualora nella settimana di riferimento non sia stata presentata alcuna domanda di agibilità per attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, sarà sottoposta a controllo una domanda di agibilità presentata per immobili non produttivi, scelta, se più di una, mediante sorteggio di seguito descritto.

Qualora nella settimana di riferimento sia stata presentata più di una domanda di agibilità per attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, saranno tutte queste domande ad essere assoggettate a controllo. In questo caso, il sorteggio, eventuale, per domande di agibilità relative a immobili non produttivi non avrà luogo per un numero di settimane corrispondente al numero di agibilità per attività produttive, sottoposte a controllo, superiore all'unità.

#### **MODALITA' DI SORTEGGIO:**

Dall'elenco relativo alle richieste di rilascio di certificato di conformità edilizia e agibilità presentate la settimana precedente si ottengono i numeri assegnati alle richieste stesse che verranno trascritti in sequenza crescente nella tabella di calcolo elettronico "excel".

Nel foglio elettronico sono state inserite in sequenza logica le formule SOMMA - CONTA VALORI - RESTO - INDICE al fine di ottenere l'individuazione casuale e non modificabile del numero "sorteggiato".

Due operatori dello Sportello Unico per l'Edilizia alla presenza del Referente o del Responsabile dell'Ufficio costituiranno la cosiddetta "commissione sorteggio".

Di ogni sessione di estrazione verrà redatto uno specifico verbale.

Il sistema di controlli di che trattasi verrà sottoposto a verifica ed eventualmente ri-tarato, integrato, modificato al termine di un periodo di 6 mesi/un anno di sperimentazione.

#### **CONTROLLI DOPO LA FINE DEI LAVORI RELATIVI A INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non sono compresi nelle tipologie per le quali è previsto il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Tali interventi verranno comunque sottoposti, oltre che i normali controlli in corso d'opera, a ulteriori controlli a lavori ultimati. Ciò in considerazione della loro notevole importanza.

Tali controlli riguarderanno un campione da quantificarsi in n. 1 intervento al mese.

Qualora nel mese di riferimento siano state presentate schede tecniche descrittive superiori a 1, per la scelta del campione da sottoporre al controllo si seguirà la stessa modalità di sorteggio prevista per le domande di agibilità relative a immobili non produttivi.

Dovranno inoltre essere fatte pervenire le stesse certificazioni e dovranno essere osservate le stesse procedure di verifica riservate agli interventi che prevedono il rilascio del certificato di agibilità medesimi.

## **Modalità con la quale verranno effettuati i controlli relativi agli Interventi di nuova edificazione o sul patrimonio edilizio esistente**

### **Esterni**

1. Verifica delle dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza;
2. Verifica ubicazione sul lotto, con misurazione delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.
3. Controllo a vista dei prospetti con il criterio degli allineamenti degli elementi di facciata: finestre, balconi, cornici e paramenti avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
4. Verifica della eventuale sistemazione dell'area secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzione, passi carrai ed elementi atti ad eliminare le barriere architettoniche. In quest'ultimo caso dovrà essere controllata anche la larghezza e pendenza delle eventuali rampe.
5. Controllo del rispetto delle procedure previste per la determinazione dei colori relativi ai paramenti esteri dei fabbricati sottoposti a vincolo conservativo.

### **Interni**

1. Valutazione della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto mediante misurazioni della distribuzione interna dei locali. Nel caso di fabbricati multipiano dette misurazioni potranno anche essere riferite al solo piano tipo. Misurazione delle altezze interne di tutti i piani in prossimità dell'ingresso; nei sottotetti verrà rilevata l'altezza massima e quella minima; ai piani terra verrà rilevata l'altezza in prossimità dell'ingresso. Le altezze misurate nel sottotetto, in caso di coperture lignee, saranno effettuate fra il pavimento finito ed il sotto-travetto costituente orditura secondaria.
2. Misurazione, effettuata a campione, delle aperture esterne, finestre, velux, porte balcone ecc.
3. Verifica del rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni particolari riportate nell'atto abilitativo;
4. Verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche e il rispetto della normativa vigente in materia (art.24 L. 104/92).

### **Requisiti cogenti o prestazionali**

In relazione al rispetto della generalità dei requisiti cogenti o prestazionali, (esclusi quelli da effettuarsi d'ufficio come da tabella sotto riportata) si stabilisce che dopo l'inserimento della domanda nel campione da sottoporre a controllo, venga richiesta entro 15 gg dal ricevimento della domanda stessa, e per ciascuno dei requisiti da rispettare, una adeguata asseverazione del professionista abilitato corredata da eventuale certificazione.

La predetta richiesta costituirà motivo di interruzione dei termini per il rilascio della agibilità che perdurerà fino al ricevimento della totalità della documentazione.

## **Provvedimenti a seguito della relazione di sopralluogo**

Se nel corso del sopralluogo viene accertata la conformità fra il progetto approvato e l'opera realizzata, verrà rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità entro il termine di 90gg. dalla presentazione della domanda. Ciò solo in assenza di cause interruttive del predetto termine e che siano pervenute tutte le certificazioni e documentazioni richieste ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere realizzate dal titolo abilitativo, si procederà all'applicazione delle sanzioni, secondo quanto disposto dal Titolo IV, Capi I e II del DPR 380/2001 o dalla Legge Regionale n° 23/2004: eventuali comunicazioni all'Autorità Giudiziaria, ordinanza di rimessa in pristino o di pagamento di una sanzione pecuniaria. Fino al ripristino delle condizioni di regolarità delle opere oggetto di controllo non verrà rilasciato il certificato di conformità edilizia ed abitabilità.

Qualora le irregolarità siano riscontrate sugli interventi di restauro e risanamento conservativo, la cui agibilità è attestata dalla scheda tecnica descrittiva, verrà sospesa la validità della stessa scheda tecnica fino al ripristino delle condizioni di regolarità.

## REQUISITI TECNICI RICHIESTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PER IL PROGETTO

C = COGENTE V = VOLONTARIO

REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI			REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI ESTERNI		
	C / R	NOTE		C / R	NOTE
<b>1. RESISTENZA MECCANICA E STABILITA':</b>			<b>1. FRUIBILITA':</b>		
1.1 Resistenza alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	1.1 Accessibilità e transitabilità	C	TECNICO COMUNE
1.2 Resistenza alle vibrazioni e sollecitazioni accidentali	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	1.2 Dotazione minima di impianti	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
<b>1. SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO:</b>			1.3 Soppresso		
2.1 Limitazione del rischio di incendio	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	1.4 Controllo dell'interazione superficiale degli impianti	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
2.2 Resistenza al fuoco	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	1.5 Controllo della scabrosità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
2.2 bis Reazione al fuoco	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	<b>1. SICUREZZA:</b>		
2.3 Evacuazione di emergenza e accessibilità per i mezzi di soccorso	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.1 Controllo dell'emissione di sostanze nocive	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
<b>1. IGIENE DELL'AMBIENTE:</b>			2.2 Controllo dell'esposizione a campi elettromagnetici	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.1 Allontanamento dei prodotti di combustione – canne fumarie	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.3 Resistenza e stabilità meccanica	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.2 Controllo della combustione e dei fumi in uscita	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.4 Soppresso		
3.3 Portata delle canne di esalazione aeriformi	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.5 Sicurezza dalle cadute e dagli urti accidentali	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.4 Controllo della ventilazione	C	TECNICO COMUNE LIMITATAMENTE SUP. FINESTRATA	2.6 Sicurezza di circolazione (pedonale e ciclabile)	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.5 Controllo della velocità dell'aria	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.7 Accessibilità ai mezzi di soccorso	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.6 Controllo della temperatura superficiale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2.8 Sicurezza elettrica ed equipotenziale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.7 Controllo della temperatura interna	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	<b>1. IGIENE E QUALITA' AMBIENTALE:</b>		
3.8 Controllo dell'umidità superficiale e interstiziale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	3.1 Igiene e qualità delle acque	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.9 Controllo dell'umidità relativa	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	3.2 Igiene e qualità del suolo	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.10 Controllo dell'inerzia termica per la climatizzazione dell'aria	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	3.3 Igiene e qualità dell'aria	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.11 Adduzione e distribuzione idrica	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	3.4 Igiene e qualità del verde	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.12 Smaltimento delle acque reflue domestiche e industriali	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	3.5 Soppresso		
3.12 bis Eliminazione dei centri di pericolo nei confronti delle acque sotterranee	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	<b>2. BENESSERE:</b>		
3.13 Ventilazione delle reti di smaltimento liquidi	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	4.1 Controllo del livello di pressione sonora	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.14 Gestione del rischio idraulico e smaltimento delle acque	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	4.3 Controllo dell'illuminazione artificiale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.15 Impermeabilità e tenuta dell'acqua	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	4.4 Controllo dell'abbigliamento	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.15 bis Risparmio idrico	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	4.5 Controllo della temperatura superficiale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.16 Controllo dell'illuminazione naturale	C	TECNICO COMUNE LIMITATAMENTE SUP. FINESTRATA	4.6 Controllo emissioni di scarichi sgradevoli	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.17 Controllo dell'illuminazione artificiale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
3.18 Assenza di emissioni e sostanze nocive	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
3.19 Protezione dalle intrusioni	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	<b>3. DUREVOLEZZA:</b>		
3.20 Pulibilità e asetticità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	5.1 Affidabilità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
3.21 Oscurabilità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	5.2 Resistenza agli agenti fisici, chimici e biologici	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
<b>1. SICUREZZA NELL'IMPIEGO:</b>			5.3 Resistenza agli atti di vandalismo	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
4.1 Sicurezza alle cadute	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	<b>1. GESTIONE E MANUTENZIONE:</b>		
4.2 Sicurezza agli urti e sfondamenti e all'azione del vento	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA	6.1 Controllabilità e ispezionabilità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA

**Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 30/08/2011**

4.3 Sicurezza di circolazione	C	CERTIFICATI ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	6.2 Pulibilità	C	CERTIFICATI ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
4.4 <i>Soppresso</i>			6.3 Riparabilità e integrabilità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
<b>REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI</b>			<b>REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI ESTERNI</b>		
4.5 Sicurezza di manutenzione	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	6.4 Sostituibilità e recuperabilità	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
4.6 Sicurezza ai rischi di esplosione e di ustione	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	2. RICONOSCIBILITA' E QUALITA' MORFOLOGICA:		
4.7 Sicurezza elettrica ed equipotenziale	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	7.1 Riconoscibilità dei caratteri ambientali del sito	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
4.8 <i>Soppresso</i>			7.2 Identificabilità e comprensibilità dell'uso	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI
4.9 Sicurezza alle sollecitazioni negli impianti	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI	7.3 <i>Soppresso</i>		
1. ACCESSIBILITA' E FRUIBILITA':			7.4 <i>Soppresso</i>		
5.1 Accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli spazi	C	TECNICO COMUNE			
5.2 Disponibilità di spazi minimi	C	TECNICO COMUNE			
5.3 Dotazioni impiantistiche indispensabili	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
2. PROTEZIONE CONTRO IL RUMORE:					
6.1 Controllo del livello di rumore prodotto	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
6.3 Isolamento acustico	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
6.4 Isolamento ai rumori impattivi	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
6.5 <i>Soppresso</i>					
3. RISPARMIO ENERGETICO:					
7.1 Controllo della temperatura dell'aria interna e dell'acqua sanitaria	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
7.2 Controllo delle dispersioni, della tenuta e della condensazione	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
7.3 Individuazione di tipologie impiantistiche per la riduzione dei consumi energetici	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
7.4 Individuazione di tipologie impiantistiche per lo sfruttamento delle energie rinnovabili	C	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
<b>LISTA DEI REQUISITI TECNICI VOLONTARI</b>					
1 Prerequisito analisi del sito	V	RELAZIONE PROFESSIONISTA			
1.1 Riverberazione sonora	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
2.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA			
2.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
2.3 Uso dell'apporto energetico solare per la produzione di energia elettrica	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
2.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
3.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
3.2 Recupero per uso compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
4.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
4.2 Riciclabilità dei materiali da costruzione	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			
4.3 Controllo dell'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici	V	ASSEVERAZIONE PROFESSIONISTA CERTIFICATI			