



AZIENDA SANITARIA LOCALE
DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 1

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Via Spagliardi n. 19 - Parabiago -
Tel. 0331-498476

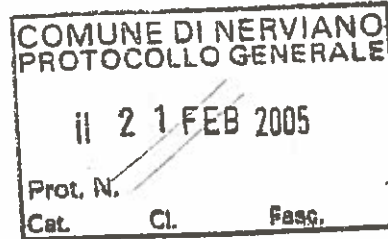
Castano Primo, 04-02-2005

Prot. n. 1166 DC/as

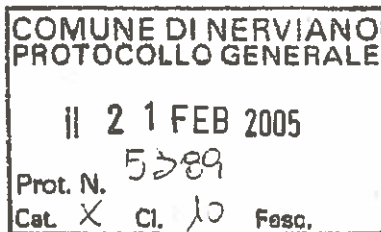
classe: 2.1.1.12

Si prega di richiamare sempre nella risposta gli estremi di
protocollo e di archivio

Responsabile del procedimento: Dr. Domenico Cotrupi



Ed. Prev.
Sindaco
Cogn. = con A.
e Lido
/



AI SINDACI DEI COMUNI
AFFERENTI IL TERRITORIO
DELL'ASL PROV. MILANO N. 1
LORO SEDI

AI DIRIGENTI MEDICI SISP
NEI DISTRETTI 1-2-3-4-5-6-7
LORO SEDI

Oggetto: Agibilità degli edifici oggetto di condono edilizio ex Legge 326/03 e L.R. 31/04.

Con la presente si ritiene di fare cosa utile nel precisare la linea che questo Servizio ritiene di seguire nella gestione di pratiche relative a rilascio di agibilità di strutture oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e della L.R. 31/2004, qualora i Comuni richiedessero il parere ASL.

Premesso che:

1. il comma 25 dell'art. 32 della Legge 326/2003 rinviando alle disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge n. 47/85, richiama anche l'articolo 35 di detta Legge che, al comma 20, prevede il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità in seguito al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari a condizione però che le opere sanatorie non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni.
2. La sezione V del Consiglio di Stato, con sentenza n. 2140 del 15.04.2004 del 15.04.2004 ha chiarito a quali condizioni possa essere concessa l'abitabilità/agibilità di un immobile condonato, precisando che "il rilascio del certificato di abitabilità può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario, in quanto la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere di eccezionalità e derogatorio, non è suscettibile di integrazioni estensive e, soprattutto tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute".



3. La circolare Min. LL.PP n. 2241/UL del 17.06.1995 (G.U.S.O. al n. 192 del 18.08.1995), al punto 3.9, prevede che, ai sensi dell'art. 35, comma 20 della Legge 47/85, ultimata la procedura per la concessione in sanatoria deve essere rilasciato anche il certificato di abitabilità/agibilità a speciali condizioni e comunque in relazione all'uso dichiarato o presunto e che esso può essere rilasciato anche in deroga alla normativa regolamentare, purchè siano osservate le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni.
4. La circolare medesima prosegue precisando che: "per l'applicazione del disposto si devono considerare inderogabili le norme di legge e regolamentari in materia di sicurezza e di prevenzione degli incendi e degli infortuni: la mancata osservanza delle altre, infatti, non costituirà ostacolo al rilascio del certificato in questione. Conseguentemente tra le norme derogabili sono da considerare, ad esempio, quelle relative alle altezze interne delle abitazioni ivi comprese quelle dell'art. 43 della Legge 457/78 - che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti - le quali hanno carattere regolamentare".

Si ritiene che, alla luce di quanto sopra esposto, i Comuni possano rilasciare direttamente il certificato di agibilità per le strutture oggetto di condono allorché abbiano verificato la loro rispondenza alle norme di legge e regolamentari in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni (intendendosi ricomprese la conformità degli impianti alle norme di cui alla Legge 46/90, la conformità degli impianti di sollevamento, quali gli ascensori ecc.), nonché quanto meno alle disposizioni di legge sui requisiti di salubrità e sui relativi servizi essenziali (es. fornitura di acqua potabile, smaltimento reflui e rifiuti ecc.). Vi è la possibilità, peraltro, da parte dei Comuni, di derogare dalle altre norme (es. da quelle dei Regolamenti Locali di Igiene) fermo restando che non possono comunque venire meno le condizioni minime di salubrità degli ambienti, in mancanza delle quali si violerebbe il disposto dell'art. 218 T.U.L.L.SS.

Qualora alla ASL dovesse giungere formale richiesta di esprimere un parere in merito ad una pratica di agibilità di una struttura oggetto di condono, si ritiene che la valutazione debba avvenire oltre che in relazione alle norme di legge vigenti, anche sulla base del Regolamento Locale di Igiene vigente in quel Comune; per quest'ultimo potrebbero essere ammesse deroghe, motivate dall'impossibilità tecnica a raggiungere gli obiettivi regolamentari, soltanto per i seguenti parametri:

- a) requisiti di superficie aeroilluminante apribile, negli spazi di cui all'art. 3.4.3 lettera a e b del R.L.I., inferiori di non più del 40% agli obiettivi di cui agli artt. 3.4.11 e 3.4.16 ed ai requisiti di cui al Manuale;
- b) altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3 inferiore a m. 2,70 e fino a m. 2,40;
- c) volume degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3 inferiore a quello regolamentare di non più del 10%;
- d) superficie degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3 inferiori agli obiettivi di cui agli artt. 3.4.4 e 3.4.5 del R.L.I. ed ai requisiti minimi di cui al manuale tecnico in misura non maggiore del 20%.



AZIENDA SANITARIA LOCALE
DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 1

Resta fermo che il certificato di abitabilità/agibilità in sanatoria viene rilasciato per la destinazione d'uso per la quale è stato richiesto il condono e che eventuali usi della struttura condonata per destinazioni diverse, qualora non sussistano i requisiti specifici richiesti, non potranno essere ammessi.

Ad esempio se un appartamento viene dichiarato agibile in sanatoria come abitazione, con un'altezza inferiore a m. 2,70, non potrà in tempi successivi essere utilizzato come ambulatorio medico, in carenza del requisito dell'altezza minima prevista, adducendo come giustificazione il fatto che i locali posseggono l'agibilità, in quanto la stessa fu rilasciata per una destinazione d'uso specifica (abitazione) e solo per questa.

Per poter essere utilizzata per scopi diversi dovrà essere resa conforme alle norme vigenti per la specifica destinazione d'uso.

Il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Dot. Pasquale Pellino