

La certificazione della sostenibilità ambientale in Umbria

La certificazione della sostenibilità ambientale in Umbria

Sommario: 1. Premessa. 2. La normativa 'base' e quella 'attuativa'. 3. Il concetto di 'sostenibilità ambientale' e l'ambito di riferimento della certificazione. 4. Il rilascio della certificazione. 5. Allegazione a contratti di compravendita o di cessione del godimento. 6. Responsabilità professionale e deontologica del notaio rogante

1. Premessa

Nell'ottica della più ampia diffusione dei criteri dell'architettura sostenibile è stata salutata come rimarchevole e degna di nota (anche per non essere stato adottato altro provvedimento analogo da parte di altra Regione precedentemente, almeno a quanto consta), l'approvazione, con delibera della Giunta Regionale dell'Umbria del 27 aprile 2009 n.581, di un 'Disciplinare Tecnico' per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici. Il che potrebbe essere considerato anche un puro dato di cronaca relativo a fatti o documenti di matrice amministrativistica, se non comportasse anche incidenze sul piano contrattuale (d'interesse anche per la categoria notarile, per l'obbligo dell'allegazione a contratti di compravendita o di cessione del godimento a qualunque titolo del cd. certificato di sostenibilità ambientale, come meglio si dirà ne prosiegua e nei casi previsti dalla norma), e, probabilmente, la conferma di un processo, sempre più intenso ed articolato, di regionalizzazione del diritto afferente il territorio, e quindi l'ambiente, l'urbanistica e l'edilizia.

2. La normativa 'base' e quella 'attuativa'.

La cornice normativa all'interno della quale s'inserisce il tema della sostenibilità ambientale in Umbria è disegnata dalla L.R. 18 novembre 2008 n. 17 (in BUR del 26.11.2008 Parte Prima, n.54), che si propone di salvaguardare l'integrità ambientale ed il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello svi-luppo sostenibile, definisce norme e criteri di sosteni-bilità da applicarsi agli strumenti di governo del territorio e agli interventi edilizi, stabilisce le moda-lità per la valutazione e la certificazione delle pre-stazioni di sostenibilità ambientale e degli edifici, nonché le forme di sostegno e di incentivazione promosse dalla Regione e dagli enti locali. Tale normativa però non ha potuto trovare pratica attuazione, quanto al rilascio della detta certificazione, sino a quando non è stata approvata la deliberazione della G.R. sopra ricordata del 27 aprile 2009 n.581 (pubblicata sul Supplemento ordinario n.1 al Bollettino Ufficiale – serie generale n.24 del 27 maggio 2009); ciò in quanto l'art. 22 (Norme finali) della L.R. n.17/2008 ha espressamente statuito che le disposizioni concernenti il rilascio stesso non avrebbero trovato applicazione se non successivamente all'entrata in vigore nelle norme regolamentari₁. Pertanto solo a partire dall'11 giugno 2009 (quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BUR) , per effetto della normale 'vacatio legis', la normativa 'de qua' potrebbe di fatto risultare applicabile₂.

3. Il concetto di 'sostenibilità ambientale' e l'ambito di riferimento della certificazione.

E' bene chiarire in via preliminare che per 'sostenibilità ambientale' viene definita "la valutazione dell'impatto prodotto da un edificio sull'ambiente naturale nel suo ciclo di vita, formulata attraverso un punteg-gio che misura le prestazioni ambientali dell'edificio stesso" e per 'certificazione di sostenibilità ambientale' "il do-cumento attestante la sostenibilità ambientale del-l'edificio conseguita in base alla verifica del punteg-gio secondo i criteri di valutazione stabiliti dalla legge" [art. 2 primo comma lettere c) e d) L.R. 17/08]. E' chiaro che la 'sostenibilità' di cui qui si discute si incentra (e implica l'attuazione) di concrete misure di salvaguardia dell'ambiente₃, che dovranno essere rispettate in fase di realizzazione (e talora anche in fase di ristrutturazione) degli edifici, come il recupero dell'acqua piovana (prevedendo apposite cisterne di raccolta, filtraggio ed erogazione), la permeabilità dei suoli, la tutela delle falde acquifere sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti, la realizzazione di sistemi di captazione dell'energia solare (sia per la produzione dell'acqua calda che di energia elettrica), così come il posizionamento stesso degli edifici in modo da ottenere il massimo soleggiamento e luminosità. Ma al perseguimento di tale obiettivo, nell'impianto normativo in parola, non è estranea tutta la procedura – appunto – di certificazione, afferente sia gli edifici con destinazione residenziale, quanto quelli con destinazione direzionale o per servizi. Essa concerne segnatamente :

a) la fase di progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione;
 b) la fase di progettazione e realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica relativi ad unità immobiliari esistenti o previste (quindi anche di unità che costituiscano un organismo del tutto nuovo o diverso da quello oggetto delle opere di ristrutturazione)⁴ ;
 c) il riconoscimento delle caratteristiche di sostenibilità ambientale degli edifici esistenti, sottoposti (o meno) ad interventi di adeguamento diversi da quelli sub b).
 Ma con la precisazione di non poco conto che la certificazione riveste carattere di vincolatività ed obbligatorietà solo con riferimento alla:
 a) realizzazione di edifici pubblici da parte di Regioni, enti, agenzie e società regionali;
 b) realizzazione di edifici da parte di Province, Comuni o loro forme associative;
 c) realizzazione di edifici di edilizia residenziale di proprietà delle Agenzie Territoriali per l'Edilizia residenziale (ATER);
 ed al contrario assume carattere di mera facoltatività per gli interventi realizzati da soggetti privati (anche se, con riguardo a questi ultimi, laddove ottenuta, la certificazione va comunque allegata alla documentazione da presentare in Comune ai fini del rilascio del certificato di abitabilità⁵, ed è 'conditio sine qua non' per acquisire preferenza ai fini dell'ottenimento di finanziamenti di programmi e progetti edilizi da parte della Regione, così come ai fini dell'assegnazione da parte della Giunta regionale di riconoscimenti per gli edifici che raggiungono le migliori prestazioni sul piano della sostenibilità ambientale e di benefici fiscali da parte Comune).

4. Il rilascio della certificazione

La certificazione in commento è rilasciata dall'ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale dell'Umbria⁶) su richiesta del proprietario dell'edificio⁷, ha validità decennale (dovendo rinnovarla dopo il compimento del decennio anche per ottenere conferma nella titolarità di eventuali benefici fiscali concessi dal Comune), viene affissa nell'edificio in luogo facilmente visibile (in modo da costituire una sorta di 'bollino blu' dello stesso), e non sostituisce la certificazione energetica di cui al d.leg.vo 19 agosto 2005 n.192 (Attuazione della Direttiva 2002/91 CE), anche se ne utilizza le risultanze in sede di valutazione delle prestazioni ambientali dell'edificio, dovendo anzi detta ultima certificazione essere distintamente allegata alla richiesta per quella ambientale (come si illustrerà subito nel prosieguo). Per il suo ottenimento, come si diceva, deve essere presentata apposita domanda cui vanno allegati, oltre il titolo abilitativo edilizio, la dichiarazione di abilitazione alla presentazione della domanda stessa da parte di un tecnico⁸, apposita relazione tecnica (che illustri le soluzioni adottate nella progettazione ai fini della 'sostenibilità'), schede tecniche di valutazione⁹ (anche queste secondo modelli prestabiliti) timbrate e firmate dal tecnico abilitato, l'attestato di qualificazione o certificazione energetica ex D.lgs. 192/2005 e s.m. e i., nonché (se trattasi di fabbricato di nuova costruzione o oggetto di opere di ristrutturazione) dichiarazione del Direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'edificio alle caratteristiche indicate nella relazione e negli elaborati progettuali (approvati da Comune e Provincia), un CD con i dati tecnici, l'eventuale valutazione preliminare della sostenibilità già formulata dall'ARPA. Detta Agenzia (che dispone di un termine di 30 giorni per il rilascio della certificazione, in tale fase iniziale senza costi per i richiedenti) provvederà ad attribuire un punteggio di valutazione in centesimi e conseguentemente a definire l'edificio 'certificato' come 'ottimo' (punti da 80 a 100) oppure 'buono' (punti da 60 a 80) o ancora 'sufficiente' (punti da 50 a 80) o infine 'insufficiente' (con punti meno di 50), sicché in tale ultima evenienza per l'edificio definito 'insufficiente' non potrà essere rilasciato alcun certificato di sostenibilità ambientale.

5. Allegazione a contratti di compravendita o di cessione del godimento

L'art.6 comma 4 della L.R. n.17/2008 statuisce che "nel caso di compravendita o di cessione del godimento a qualunque titolo dell'edificio o di una sua singola unità immobiliare, la certificazione di sostenibilità ambientale, qualora ottenuta, è allegata all'atto di compravendita o all'atto di cessione del godimento, in originale o in copia autentica". Orbene, pare opportuno inferire dalla piana lettura del dato normativo talune considerazioni o riflessioni, ad essa conseguenziali:
 a) l'allegazione è prevista solo se la certificazione di sostenibilità sia stata richiesta e rilasciata (il che appare obbligatorio solo con riferimento ad edifici pubblici o comunque rientranti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica);
 b) laddove, pur essendo obbligatorio il rilascio, ciò non sia avvenuto, siffatta circostanza non risultare impeditiva della circolazione del bene (edificio o singola unità immobiliare), non essendo ciò stabilito dal dato normativo né tanto meno da esso desumibile;
 c) la eventuale rilevanza in atto di detta ultima circostanza (della cui opportunità sono investite le parti ed il rogante) potrebbe costituire semmai indizio di un elemento di 'qualificazione' - in negativo e non premiante - dell'edificio o della unità immobiliare negoziata, soprattutto ai fini del negato accesso a incentivazioni fiscali e creditizie o a riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione¹⁰ ;

d) non sussistono sanzioni, seppure ipotizzabili su di un piano teorico o astratto, in ordine alla validità dell'atto cui non risulti allegata la certificazione in commento (fatto salvo quanto in appresso si dirà circa il profilo della eventuale responsabilità professionale del notaio);

e) se ottenuta, della certificazione non deve essere data menzione espressa dei suoi estremi in atto o della sua validità infradecennale (la legge regionale non lo richiede), ma solo 'allegata' (anche se è giocoforza poi almeno richiamare nell'atto il documento così allegato);

f) pare senz'altro legittimo un eventuale atto integrativo con successiva allegazione a questo della certificazione non allegata al contratto originario;

g) l'allegazione è prevista per il contratto di compravendita (anche se ragioni di prudenza inducono all'allegazione in ogni ipotesi di trasferimento a titolo oneroso, in quanto probabilmente in tale ipotesi il legislatore 'minus dixit quam voluit' e si è solo riferito alla fattispecie più frequentemente ricorrente nella prassi contrattuale);

h) l'allegazione è altresì prevista in ogni atto di cessione del godimento a qualunque titolo; e pertanto sia per la cessione a titolo gratuito quanto a titolo oneroso, sia per la cessione del godimento di natura 'reale' quanto 'personale'; inoltre è evidente che l'allegazione è necessaria anche qualora si trasferisca per causa diversa sia da quella gratuita che onerosa un diritto di godimento o comunque un diritto ancora più ampio che contenga il primo (ad es. in tutti i negozi cd.'a causa esterna');

i) l'allegazione deve riguardare ogni singolo atto traslativo, non essendo prevista dal legislatore la possibilità della 'relatio' ad altro atto stipulato in precedenza cui la certificazione risulti già allegata (sia pure nel corso del decennio di validità);

j) l'allegazione non pare richiesta per quegli edifici che, in considerazione dell'incompleto stato di avanzamento dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, non risultino ancora in grado di esprimere (e quindi di essere soggetti alla valutazione della) idoneità a conformarsi ed integrarsi con l'ambiente con cui impattano (ad es. anche per mancanza degli impianti e quindi per l'impossibilità di valutarne i consumi energetici). Di guisa che per la cessione di siffatti edifici l'allegazione risulta impossibile, in quanto non può essere rilasciata la certificazione richiesta dalla legge. Se ne trae conferma anche dalla circostanza per cui - come si è sopra illustrato - alla richiesta della certificazione di sostenibilità ambientale deve essere allegata l'attestazione di qualificazione (o certificazione) energetica che a sua volta, argomentando ex artt. 2 e 6 del d.lgs. 192/2005 e s.m. e i., attiene (in generale) ad un sistema costituito da strutture edilizie interne ed esterne e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che già risultano installati stabilmente all'interno e (in particolare per gli edifici di nuova costruzione) ad edifici 'certificati' appunto 'al termine della costruzione'; così come un'ulteriore conferma deriva dalla circostanza per cui alla documentazione da presentare in Comune ai fini del rilascio dell'agibilità (entro 90 giorni dalla ultimazione lavori ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.1/2004) deve essere allegata la menzionata certificazione¹¹.

6. Responsabilità professionale e deontologica del notaio rogante

Doveroso chiedersi, *rebus sic stantibus*, se in caso di omessa allegazione della certificazione di sostenibilità ambientale possano emergere profili di responsabilità professionale del rogante. Pare opportuno procedere ad un necessario distinguo al riguardo, in relazione ad ipotesi differenziate.

1) Omessa allegazione della certificazione correttamente rilasciata - in quanto obbligatoria o in quanto facoltativamente richiesta

Concorrendo la certificazione in commento a dare atto di un particolare 'statuto' dell'immobile negoziato, specificamente caratterizzato nell'ottica della sua funzionalità e compatibilità rispetto all'ambiente che occupa o in cui è inserito, l'omesso riferimento nell'atto alla certificazione (esistente e rilasciata) di per sé si esaurisce in una rappresentazione non del tutto completa (delle qualità) dell'oggetto alienato (cui come si diceva pare possibile rimediare in forza di successivo atto integrativo), sicché - fatti salvi i disagi puramente economico-patrimoniali che la stipula di un atto integrativo comporta - non pare che sia ascrivibile al rogante una responsabilità professionale 'specifica' o, per meglio dire 'qualificata'. Anche perché se la certificazione di per sé esiste ed è stata regolarmente rilasciata, (ancorché non allegata al contratto traslativo) essa potrà essere consegnata all'avente causa da parte del soggetto disponente anche al di fuori della sede contrattuale, per le vie brevi, nell'ottica di quanto già dispone il terzo comma art. 1477 c.c. (obbligo di consegna dei titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta); ed anche perché della esistenza della certificazione potrà rinvenirsi traccia aliunde, e cioè nel cd. 'registro degli edifici' che dovrà essere istituito per tutti i fabbricati muniti di certificazione di sostenibilità ambientale e che dovrà contenere l'elenco degli stessi, le relative caratteristiche di sostenibilità, il punteggio e la classe di appartenenza: ciò ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n.17/2008.

2) Omessa allegazione della certificazione mai rilasciata

In tale fattispecie la certificazione (obbligatoria o facoltativa), magari pure richiesta al disponente dal rogante ai fini dell'allegazione al contratto, non viene di fatto esibita - si suppone - in quanto mai richiesta e rilasciata. Orbene, è da rilevare che la legge regionale non prevede alcuna specifica sanzione per l'ipotesi

di omessa richiesta della certificazione, pur se obbligatoria¹²: semplicemente l'omissione di siffatta richiesta non consente di accedere alle incentivazioni previste nel Titolo IV della legge in commento (e cioè accesso a contributi o finanziamenti agevolati, riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, riconoscimenti per gli edifici più 'performanti' sul versante delle prestazioni ambientali, ecc.). Se pertanto non vi è sanzione alcuna per la condotta omissiva del disponente-proprietario, a maggior ragione si deve argomentare circa l'inesistenza di alcuna specifica conseguenza (tanto meno di invalidità sul piano civilistico) con riferimento al contratto posto in essere senza allegare la certificazione di sostenibilità ambientale. Sarà solo opportuno forse – per evitare che possa essere contestato al rogante un comportamento eccessivamente sbrigativo e superficiale – evidenziare in atto la circostanza del mancato rilascio (specie se era obbligatorio), e ciò al fine di addivenire, anche in negativo, ad una più completa descrizione del bene alienato e delle sue qualità e prestazioni (in materia ambientale) e al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione circa l'esistenza di siffatte qualità da parte dell'avente causa, per accedere a regimi fiscali o creditizi incentivanti. Sotto il profilo puramente deontologico, si potrebbe altresì pensare che la reiterata omissione dell'allegazione della certificazione (laddove obbligatoria e regolarmente rilasciata) o (almeno) la reiterata omissione della richiesta di esibizione ai fini dell'allegazione all'atto traslativo possano far emergere a carico del rogante sospetti profili di responsabilità per violazione dei principi deontologici, specie se siffatte omissioni siano da riconnettere a comportamenti 'frettolosi e compiacenti'¹³.

1. norme a loro volta emanate nel rispetto del termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge n.17/2008 (e cioè dall'11 dicembre 2008) , così come stabilito dall'art. 19 della legge stessa.

2. usiamo il condizionale in quanto il richiamato art. 22 al terzo comma della L.R. n.17/2008 stabilisce che " 3. Le disposizioni concernenti il rilascio della certificazione di sostenibilità ambientale di cui alla presente legge si applicano successivamente all'entrata in vigore delle norme regolamentari di cui all'articolo 19." Il detto art. 19, al 2° comma, a sua volta statuisce : " La Giunta regionale adotta, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, norme regolamentari attuative con particolare riferimento: a) alla definizione del disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'articolo 3, comma 6; b) alla definizione dei criteri sulle caratteristiche ed utilizzazione dei materiali di cui all'articolo 16; c) alla definizione dei requisiti di cui all'articolo 6, comma 1".

Siffatte norme attuative sembrano – allo stato – emanate solo con riferimento a quanto riportato nella lettera a) [e cioè al 'disciplinare tecnico', tant'è che la ricordata delibera della Giunta regionale è intitolata "Approvazione del Disciplinare Tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'art. 4 della L.R. n. 17/2008"] e forse anche con riferimento ai requisiti di cui alla lettera c) (che sono i requisiti per il rilascio della certificazione e di cui pure si tratta analiticamente nella richiamata delibera); resterebbero pertanto ancora non emanate le norme regolamentari per la "definizione dei criteri sulle caratteristiche ed utilizzazione dei materiali di cui all'articolo 16" della legge - vale a dire dei materiali da utilizzare nella esecuzione degli interventi edilizi -, anche se poi la definizione di tali ultime norme non sembra essenziale per il rilascio della certificazione in sé. Pertanto è opportuno interpretare la normativa 'de qua' con la massima cautela e prudenza, nel rispetto della 'ratio' sottesa alla necessità (od opportunità) della certificazione in commento (e dei correlati obblighi di allegazione di cui infra si dirà meglio).

3 cfr. in particolare gli artt. 7 e seguenti della legge regionale n.17/2008

4 secondo l'accezione – è da ritenere – che dei concetti di 'ristrutturazione edilizia o di 'ristrutturazione urbanistica' fornisce il TU n.380/2001 all'art. 3

5 la cui procedura è regolata dalle disposizioni contenute negli artt. 29 e 30 della legge regionale 18 febbraio 2004 n.1 (Norme per l'attività edilizia), in forme e con modalità in parte diverse da quelle stabilite dalla legislazione del testo unico sull'edilizia. Gli artt. 29 e 30 citati così recitano:

Art. 29
Certificato di agibilità.

1. Il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile della competente struttura comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni limitatamente a quelle di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), numeri 1), 5) e 6);
- b) ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- c) modifica delle destinazioni d'uso.

3. Per gli interventi non compresi al comma 2 tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori, e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto. La dichiarazione è presentata allo sportello unico entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed è corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del D.P.R. n. 380/2001.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, l'intestatario del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

5. La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 3 nei termini ivi previsti e della domanda del certificato di agibilità di cui all'articolo 30, comma 1 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro ottanta a euro cinquecento in relazione all'entità dell'intervento.

Art. 30
Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

1. Entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui

all'articolo 29, comma 4, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) copia della dichiarazione di avvenuto deposito della documentazione necessaria per l'accatastamento dell'edificio, ove prevista, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;

b) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o ancoracertificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti normative;

d) idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità;

e) certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;

f) documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

g) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

h) copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8, del D.Lgs. n. 494/1996 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero, per i lavori indicati all'articolo 11, comma 1, copia del documento unico di regolarità contributiva, attestante la regolarità contributiva e la congruità dell'incidenza della manodopera impiegata dall'impresa nel cantiere interessato dai lavori, di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d-bis).

2. Lo Sportello unico per l'edilizia, in caso di incompletezza o irregolarità della documentazione, dichiara la irricevibilità della domanda di rilascio del certificato di agibilità. Per i lavori al di fuori della fattispecie di cui all'articolo 11, comma 1, in caso di irregolarità rilevata nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità è rilasciato ferma restando l'applicazione dell'articolo 39, commi 9 e 10.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità, verificata la completezza della documentazione di cui al comma 1. [In caso di irregolarità rilevate nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità può essere ugualmente rilasciato previa comunicazione delle inadempienze ai sensi dell'articolo 39 comma 9].

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto indicato nella documentazione di cui al comma 1 e, nel caso siano stati rilasciati, nel parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a), o dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPA). In caso di autocertificazione di cui all'articolo 17, comma 1, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità del comune o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. La domanda di agibilità ed il relativo certificato possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo."

6 L'Agenzia regionale di protezione ambientale (ARPA) è stata istituita in Umbria il 6 marzo 1998 con la legge regionale n. 9 (modificata dalla Legge Regionale 31 ottobre 2007, n. 29).

L'Agenzia di protezione ambientale dell'Umbria è una struttura regionale dotata di personalità giuridica pubblica, con autonomia tecnico-amministrativa ed è sottoposta alla vigilanza della Giunta Regionale.

7 l'art. 6 della LR n. 17/08 indica tra i soggetti legittimati alla richiesta anche 'l'avente titolo o il soggetto attuatore dell'intervento', anche se analoga estensione soggettiva non è riportata nel 'Disciplinare tecnico' approvata dalla G.R.

8 ingegnere, architetto, geometra o perito industriale iscritto al relativo ordine o collegio professionale)

9 delle condizioni del sito, del consumo di risorse, dei 'carichi ambientali', della qualità ambientale indoor, della qualità del servizio

10 infatti la certificazione è 'conditio sine qua non' per la fruizione delle incentivazioni fiscali e delle riduzioni di cui si fa parola nel testo (vedi artt. 17 - 18 L.R. n.17)

11 certificazione che dovrà quindi far riferimento all'edificio 'ultimato'.

12 l'obbligatorietà riguarda allo stato attuale solo gli edifici dell'edilizia residenziale di proprietà dell'ATER e gli edifici comunque in mano pubblica, come si è illustrato nelle pagine che precedono

13 l'art. 14 dei Principi di deontologia notarile (nel testo aggiornato, approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato, con deliberazione n. 2/56 del 5 aprile 2008 - in G.U. n. 177 del 30 luglio 2008) evidenzia, tra gli altri atteggiamenti, come condotta indicativa della 'compiacenza e frettolosità' della prestazione appunto la "rinuncia a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es. catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto."