

FAST FIND : AR1388

Ultimo aggiornamento: 17/09/2025

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SEGNALAZIONE CERTIFICATA

A cura di: Dino de Paolis

PREMESSA

L'agibilità (già "abitabilità") degli edifici

L'agibilità costituisce l'atto amministrativo con cui viene attestata l'idoneità di un edificio o di una sua parte all'uso cui è destinato.

Si tratta di un provvedimento di natura dichiarativa, volto a fornire certezza giuridica circa la rispondenza dell'immobile ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, più di recente, alla regolarità edilizio-urbanistica.

In origine l'istituto era conosciuto come "*abitabilità*", con riferimento specifico agli immobili destinati a residenza.

La nozione si è poi progressivamente ampliata sino a ricomprendere l'idoneità di qualsiasi edificio - abitativo, commerciale, direzionale, produttivo o pubblico - a essere frequentato dalle persone e adibito alla funzione per la quale è stato realizzato, dando luogo all'attuale concetto di **agibilità**.

Dal 2016, in attuazione del D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222, il certificato è stato definitivamente sostituito dalla **Segnalazione certificata di agibilità** (da ora in avanti anche abbreviato "*SCA*"), che ha preso il posto del precedente provvedimento espresso della P.A.

La certificazione di agibilità assume particolare rilevanza anche sotto il profilo della circolazione giuridica degli immobili, costituendo un presupposto essenziale per la commercializzazione degli stessi e per la stipula di contratti di locazione. La sua mancanza comporta non solo l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie, ma può determinare conseguenze civilistiche significative nei rapporti contrattuali tra privati.

Ricostruzione storica della certificazione di agibilità o abitabilità

L'attuale disciplina della certificazione di agibilità è il frutto di una lunga e complessa evoluzione normativa che affonda le sue radici nell'Ottocento e che può essere ricostruita attraverso le seguenti fasi storiche fondamentali.

La ricostruzione storica dell'evoluzione normativa dell'istituto dell'agibilità riveste un'importanza fondamentale per la corretta determinazione dello stato legittimo degli immobili, specialmente di quelli realizzati in epoche risalenti, poiché consente di individuare con precisione quale disciplina fosse applicabile al momento della costruzione e quali fossero i requisiti richiesti per l'utilizzo dell'edificio, secondo il principio del *tempus regit actum* che governa l'applicazione delle norme nel tempo e che impone di valutare la legittimità di un immobile sulla base della normativa vigente al momento della sua realizzazione.

Si ricorda infatti - come chiarito dalla giurisprudenza (cfr. TAR Puglia - Bari, 24/02/2023, n. 368) - che **i regimi repressivi dell'attività edilizia non assentita**, via via "*rafforzati*" nella legislazione succedutasi nel tempo, **valgono per il futuro e non per le opere realizzate antecedentemente alla loro introduzione**, in coerenza con la natura amministrativa sanzionatoria di tali misure repressive, permettendo così di ricostruire correttamente lo stato legittimo dell'immobile attraverso il coacervo dei titoli, atti di assenso e documenti amministrativi e tecnici coevi alla costruzione, non considerati atomisticamente ma complessivamente apprezzati, anche in via indiziaria, in applicazione dei principi codificati dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 che stabilisce come per gli immobili realizzati in epoca antecedente all'obbligo di titolo abilitativo lo stato legittimo sia desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti di cui sia dimostrata la provenienza (vedi La sanatoria degli abusi edilizi).

Periodo anteriore al 1934 Regolamenti locali di polizia sanitaria risalenti all'800	L'adibizione di immobili ad abitazione è soggetta ad apposita autorizzazione comunale a sua volta rimessa all'esito di una ispezione dell'immobile al fine di verificarne la condizioni di salubrità.
Dal 1934 al 1990 Vigenza degli <u>artt. 220-227 del R.D. 27/07/1934, n. 1265</u> (Testo unico delle leggi sanitarie)	L'emanazione del Testo unico delle leggi sanitarie del 1934 rappresentò il primo tentativo organico di disciplinare a livello nazionale la materia. L'<u>art. 221 del R.D. 1265/1934</u> stabiliva che "<i>gli edifici o parti di essi 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</i>". Questa disciplina introduceva per la prima volta alcuni elementi che caratterizzeranno l'istituto per molti anni: * la necessità di un'autorizzazione preventiva; * l'accertamento tecnico mediante ispezione; * la verifica della conformità al progetto approvato; * l'accertamento dell'assenza di cause di insalubrità. Il sistema prevedeva inizialmente un'autorizzazione sanitaria che successivamente assunse la denominazione di certificato di abitabilità.
Dal 1990 al 1994 Vigenza dell'<u>art. 11 della L. 46/1990</u>	L'introduzione della <u>L. 46/1990</u> segnò un momento di svolta nella disciplina dell'agibilità, introducendo per la prima volta l'obbligo di depositare la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti per conseguire il certificato di abitabilità.

Dal 1994 al 2001 Vigenza dell'<u>art. 4 del D.P.R. 425/1994</u>	Il <u>D.P.R. 425/1994</u> introdusse una disciplina più articolata e complessa, prevedendo per conseguire l'abitabilità una serie di adempimenti che anticipavano molti degli elementi dell'attuale sistema: * collaudo statico per opere in conglomerato cementizio e a struttura metallica; * accatastamento dell'immobile; * dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti; * dichiarazione del Direttore lavori della conformità dell'opera al progetto. Particolarmente significativa fu l'introduzione di una prima forma di silenzio-assenso, configurata come una sorta di legittimazione <i>ex lege</i> prescindente da una pronuncia espressa della pubblica amministrazione. Inoltre, l'<u>art. 4 del D.P.R. 425/1994</u> in vigore dal 28/12/1994, ha abrogato il comma 1 dell'<u>art. 221 del R.D. 1265/1934</u>, il quale disponeva il rilascio dell'abitabilità previa ispezione di funzionario pubblico, da allora in avanti sostituito con una procedura che prevedeva la richiesta della certificazione da parte del privato al Comune, basata sulla dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere. Tale data riveste pertanto particolare rilevanza anche in funzione delle norme - introdotte dal <u>D.L. 21/06/2024, n. 69</u> (conv. <u>L. 09/08/2024, n. 105</u> - c.d. "<i>Salva casa</i>") in materia di deroghe ai requisiti di altezza e superficie minima dei locali abitabili, che consentono di assoggettare alla disciplina delle tolleranze le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo - accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari in-caricati di effettuare verifiche di conformità edilizia. Vedi in proposito <u>Le tolleranze negli interventi edilizi</u>
Dal 2001 al 2013 Vigenza degli <u>artt. 24-26 del D.P.R. 380/2001</u> - versione originaria	<i>Abitabilità</i> ed <i>agibilità</i> si uniscono in unico certificato di agibilità che riguarda sia aspetti relativi alla salute e alla sicurezza delle persone che aspetti edilizio-urbanistici. L'<u>art. 24 del D.P.R. 380/2001</u>, nella sua versione originaria, prevedeva che il certificato di agibilità attestasse "<i>la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati</i>", introducendo per la prima volta anche il profilo del risparmio energetico, in linea con le crescenti preoccupazioni ambientali dell'epoca.
Dal 2013 al 2016 Vigenza degli <u>artt. 24-26 del D.P.R. 380/2001</u> - versione successiva alle modifiche introdotte con il <u>D.L. 21/06/2013, n. 69</u>, convertito con modificazioni dalla <u>L. 9/08/2013, n. 98</u>	Il certificato di agibilità: * può ottenersi tramite silenzio-assenso dell'Amministrazione; * può essere parziale; * può essere sostituito da una dichiarazione del direttore dei lavori del professionista tecnico incaricato. L'introduzione dell'agibilità parziale rappresentò una risposta alle esigenze pratiche del mercato immobiliare, consentendo l'utilizzo di singoli edifici o porzioni di costruzione purché funzionalmente autonomi, anche in presenza di interventi edilizi più ampi non ancora completati.

Dal 2016 in poi

Vigenza degli artt. 24-26 del D.P.R. 380/2001 - versione successiva alle modifiche introdotte con D. Leg.vo 222/2016

L'ultima e più significativa riforma è stata introdotta dal D. Leg.vo 222/2016, che ha sostituito il certificato di agibilità con la **Segnalazione certificata di agibilità**, eliminando definitivamente il rilascio di un provvedimento espresso da parte dell'amministrazione e sostituendolo con un sistema di autocertificazione qualificata.

Il sistema attuale prevede un controllo successivo da parte dell'amministrazione, che può adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione, applicando le disposizioni dell'art. 19 della L. 241/1990 in materia di SCIA.

La Segnalazione certificata deve essere presentata **entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento** e deve attestare non solo la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, ma anche il rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale e la conformità dell'opera al progetto presentato.

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione della segnalazione corredata della documentazione prescritta.

L'evoluzione della normativa sul certificato di abitabilità/agibilità si è svolta indipendentemente da quella dei titoli abilitativi edilizi e, di conseguenza, diverse sono anche le "*scansioni temporali*" che la caratterizzano.

Le date rilevanti dell'evoluzione della materia dei titoli abilitativi edilizi (es. il 1942, per l'introduzione della licenza edilizia e il 1967 quale data di costruzione anteriormente alla quale, per commercializzare l'immobile, è sufficiente dichiararne il periodo di costruzione anziché citarne il titolo abilitativo, ecc.) non riguardano direttamente la materia della certificazione di abitabilità/agibilità.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI (SCA)

Segnalazione certificata in sostituzione del certificato di agibilità

L'art. 3 del D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222 ha istituito la *Segnalazione certificata di agibilità* e ha disposto la sostituzione con tale istituto del certificato di agibilità, che pertanto deve ritenersi abolito a decorrere dall'entrata in vigore della disciplina dettata del predetto decreto.

L'attuale sistema della Segnalazione certificata rappresenta il culmine di un processo di semplificazione amministrativa che ha trasferito sul privato e sui tecnici abilitati la responsabilità dell'attestazione dei requisiti necessari, mantenendo in capo all'amministrazione un potere di controllo successivo e di intervento inibitorio in caso di carenza dei presupposti sostanziali.

La Segnalazione certificata di agibilità sostituisce, come detto, il precedente "*certificato di agibilità*" di cui al vecchio testo dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 il quale a sua volta assorbiva e sostituiva i "*vecchi*" certificati di *agibilità* ed *abitabilità*.

Occorre peraltro in proposito tenere conto anche delle **norme regionali e locali** sull'agibilità degli edifici.

Natura giuridica della Segnalazione certificata di agibilità

La natura giuridica della Segnalazione certificata si inquadra nel modello della SCIA di cui agli artt. 19 e 19-bis della L. 241/1990, come confermato dalla giurisprudenza secondo cui la SCA, avendo sostituito il certificato di agibilità, conserva la stessa funzione originaria, propria del provvedimento espresso, di verifica di conformità urbanistico-edilizia e di salubrità e sicurezza di quanto realizzato, con l'unica differenza che essa viene ricondotta entro i confini della SCIA, **configurandosi come atto privato, corrispondente nella prassi alla dichiarazione di un professionista abilitato attestante l'agibilità dell'immobile** (cfr. TAR Campania - Napoli 16/05/2024, n. 3174).

La disciplina della certificazione dell'agibilità **non configura una vera e propria ipotesi di silenzio-assenso in senso tecnico**, di cui all'art. 20 della L. 241/1990, ma dà invece luogo ad una sorta di **legittimazione ex lege**, che prescinde dalla pronuncia della pubblica amministrazione e che trova il suo fondamento nella effettiva sussistenza dei

presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo (cfr. TAR Campania - Napoli 21/02/2022, n. 1160).

Modalità di presentazione della Segnalazione certificata di agibilità

Ai fini dell'agibilità, **entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento** va dunque presentata allo Sportello unico per l'edilizia una *Segnalazione certificata* che attesti:

- * 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;
- * la sussistenza delle condizioni di rispetto, ove previsto, degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente,
- * la conformità dell'opera al progetto presentato (si veda per approfondimento il paragrafo dedicato alla differenza tra conformità igienico-sanitaria e conformità urbanistica);
- * la sua agibilità.

Il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ha carattere perentorio e la sua violazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 3, da euro 77 a euro 464. Ai fini del computo del termine per l'applicazione della sanzione, rileva la data di effettiva presentazione della segnalazione da parte del privato e non quella successiva di protocollazione da parte dell'amministrazione, in conformità all'art. 18-bis della L. 241/1990, comma 1, secondo cui la data di protocollazione non può essere diversa da quella di effettiva presentazione (cfr. TAR Lazio - Roma 04/01/2024, n. 226).

La presentazione della SCA deve avvenire secondo le modalità telematiche previste dalla normativa vigente, attraverso il sistema informatico dello Sportello unico per l'edilizia (SUE), che costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'agibilità dell'immobile.

L'Accordo in Conferenza unificata del 30/07/2025, n. 92/CU, recante "*Accordo sulle modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione certificata per l'agibilità*", ha introdotto significativi aggiornamenti alla **modulistica** standard per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

La nuova modulistica tiene conto delle modifiche normative intervenute, in particolare delle deroghe ai requisiti igienico-sanitari introdotte dal D.L. 21/06/2024, n. 69 (conv. L. 09/08/2024, n. 105 - c.d. "*Salva casa*") in materia di deroghe ai requisiti di altezza e superficie minima dei locali abitabili, e prevede specifiche sezioni dedicate all'attestazione del rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale. Inoltre, la modulistica aggiornata chiarisce le modalità di presentazione dell'agibilità parziale e specifica la documentazione necessaria per ciascuna tipologia di intervento.

Ambito di applicazione soggettivo e oggettivo della SCA

L'obbligo di presentazione della Segnalazione certificata di agibilità grava sul **soggetto titolare del permesso di costruire, o sul soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio di attività**, o sui loro successori o aventi causa.

Questa formulazione riflette l'evoluzione del sistema dei titoli abilitativi edilizi e garantisce che l'onere della certificazione dell'agibilità segua la titolarità del rapporto edilizio, indipendentemente dai trasferimenti di proprietà che possano essere intervenuti nel corso dei lavori.

Dal punto di vista oggettivo, l'agibilità è obbligatoria per i seguenti interventi:

- * nuove costruzioni;
- * ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- * interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Nel rinviare agli ulteriori approfondimenti riportati più avanti, si segnala che l'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 2 lettera c), espressamente correla la necessità della presentazione della SCA a tutti gli interventi che, qualunque sia il loro oggetto, influiscano su una delle condizioni di igiene, sicurezza, salubrità e risparmio energetico che tale atto è destinato a comprovare (cfr. TAR Lazio - Roma 04/01/2024, n. 226).

Documentazione da allegare alla SCA

La Segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione, tassativamente prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 5:

- * **attestazione del direttore dei lavori** o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché il rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale e la conformità dell'opera al progetto presentato;
- * certificato di collaudo statico o, nei casi in cui esso previsto, dichiarazione di regolare esecuzione di lavori resa dal direttore dei lavori (art. 67 del D.P.R. 380/2001 - cfr. Opere strutturali: progetto, denuncia, direzione dei lavori e collaudo);
- * dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 82 del D.P.R. 380/2001 - cfr. Eliminazione delle barriere architettoniche);
- * gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- * dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
- * attestazione di "*edificio predisposto alla banda ultra larga*", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti elettronici all'interno degli edifici (vedi art. 1, D. Min. Sviluppo Econ. 22/01/2008, n. 37, comma 2, lettera b), e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 (*Guida al cablaggio per le comunicazioni elettroniche negli edifici residenziali, Lista di riscontro contenente i requisiti minimi per poter dichiarare l'edificio predisposto per la banda ultra-larga, ecc.*) N1.

La documentazione da allegare deve essere valutata esclusivamente sulla base di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 5 del D. Leg.vo 207/2021, comma 1, lettera b) che ha introdotto una disciplina uniforme su tutto il territorio nazionale N2.

Effetti del decorso del tempo e poteri dell'amministrazione

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo Sportello unico della segnalazione, corredata della documentazione di cui sopra.

Si applica l'art. 19 della L. 07/08/1990, n. 241, commi 3 e 6-*bis*, concernenti rispettivamente:

- * la possibilità per l'amministrazione competente di emettere motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa;
- * e la riduzione dei termini da 60 a 30 giorni del termine entro il quale detti provvedimenti possono essere adottati N4.

L'attuale sistema della Segnalazione certificata di agibilità prevede un controllo successivo da parte dell'amministrazione, che può adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione, applicando le disposizioni dell'art. 19 della L. 241/1990 in materia di SCIA.

In particolare, l'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati divieti e prescrizioni.

Qualora sia possibile conformare l'immobile alla normativa vigente, l'amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere, prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a 30 giorni per l'adozione di queste ultime. **In difetto di adozione delle misure richieste, decorso il suddetto termine, l'uso dell'immobile si intende vietato.**

Viceversa, decorso il termine di 30 giorni senza che l'amministrazione competente abbia adottato provvedimenti di divieto o prescrizione, l'attività può proseguire liberamente, ferma restando la possibilità - per l'amministrazione stessa - di adottare comunque i provvedimenti previsti in presenza delle condizioni che ammettono l'annullamento d'ufficio degli atti amministrativi ai sensi dell'art. 21-nonies della L. 241/1990.

Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, l'amministrazione comunale conserva il potere di verificare la completezza della documentazione allegata alla Segnalazione certificata e di adottare provvedimenti inibitori quando risulti l'incompletezza della produzione documentale per causa riconducibile al segnalante. In presenza di documentazione

incompleta o carente, l'esercizio del potere inibitorio e di autotutela può legittimamente esplicarsi anche oltre il termine ordinario di 30 giorni cfr. TAR Lazio - Roma 14/04/2025, n. 7279).

L'amministrazione conserva, infatti, il potere di accertare e dichiarare in qualunque momento N3 l'inefficacia della segnalazione in presenza di dichiarazioni inesatte, incomplete o non veritiere, poiché, diversamente opinando, il solo decorso del tempo successivo alla presentazione della SCA (come della SCIA) abiliterebbe il privato all'esercizio dell'attività pur in mancanza dei necessari presupposti di legge (cfr. TAR Lazio - Roma 24/04/2025, n. 8037).

Tuttavia, quando l'amministrazione intenda sospendere gli effetti della Segnalazione certificata di agibilità, il provvedimento di sospensione deve essere sorretto da **motivazione esplicativa ed esaustiva**, che consenta di stabilire agevolmente le ragioni che hanno influenzato la determinazione adottata (cfr. TAR Lazio - Roma 24/04/2025, n. 8037).

Conformità alle norme igienico sanitarie

Ai fini della certificazione delle condizioni igienico sanitarie di cui al comma 1 dell'art. 24, D.P.R. 380/2001 e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, i commi 5-*bis*, 5-*ter*, e 5-*quater* dell'art. 24, D.P.R. 380/2001 (inseriti dal D.L. 69/2024, conv. dalla L. 105/2024), **prevedono deroghe, in presenza di determinate condizioni, ai limiti di altezza e superficie minima dei locali abitabili** di cui agli artt. 1 e 3 del D.M. 05/07/1975, secondo i quali l'altezza minima dei locali abitabili è di 2,70 metri (2,40 metri per i locali accessori) e la superficie minima degli alloggi monostanza non può essere inferiore a 28 metri quadrati per una persona e 38 metri quadrati per due persone (vedi Requisiti igienico-sanitari nelle costruzioni).

La deroga è stata disposta in attesa dell'emanazione del Decreto sui requisiti abitativi previsto dal comma 1-*bis* dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001.

Nel dettaglio, i suddetti commi stabiliscono che **il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi**:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al **limite massimo di 2,40 metri**;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi:
 - * inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di **20 metri quadrati, per una persona**, e
 - * inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di **28 metri quadrati, per due persone**.

L'asseverazione può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal D. Min. LL.PP. 14/06/1989, n. 236 (per il superamento delle barriere architettoniche) e sia soddisfatta **almeno una delle seguenti condizioni**:

- * i locali siano situati in edifici sottoposti a **interventi di recupero** e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie dell'immobile,
- * sia presentato contestualmente un progetto di ristrutturazione che garantisca idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottimizzando la ventilazione e i riscontri d'aria.

In particolare, **il progetto deve contenere soluzioni alternative** atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

In assenza di tali condizioni, valgono i limiti stabiliti dal D.M. 05/07/1975.

Restano fermi il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari e le deroghe ai limiti di altezza minima dei locali previsti dalla legislazione vigente (vedi anche Requisiti igienico-sanitari nelle costruzioni).

OBBLIGO DI CONSEGUIRE L'AGIBILITÀ

Interventi edilizi soggetti all'onere di conseguire l'agibilità

L'agibilità è obbligatoria per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra (art. 24, D.P.R. 380/2001).

La norma non richiama le definizioni dettate dall'[art. 3 del D.P.R. 380/2001](#), se non quella di “*nuova costruzione*” ([art. 3 del D.P.R. 380/2001](#), lettera e)).

Si devono pertanto ritenere soggetti all'obbligo di Segnalazione certificata di agibilità **anche i casi non soggetti a permesso di costruire o SCIA ma che incidono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati** (ad esempio una ristrutturazione che modifica le altezze o le dimensioni del rapporto tra finestratura e superficie). Poiché tali condizioni sono peraltro valutate “*secondo quanto dispone la normativa vigente*” è da ritenere che il certificato di agibilità non sia necessario quando non siano alterati i valori che secondo la normativa vigente identificano le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Edifici soggetti all'onere di conseguire l'agibilità

L'istituto dell'agibilità è applicabile a qualsiasi tipologia di edificio ([TAR. Toscana 12/07/2010, n. 2503](#)). L'onere di conseguire l'agibilità è tuttavia escluso per quei manufatti edilizi per i quali non sia prevista la frequentazione da parte di persone.

È inoltre esclusa l'applicazione della disciplina del Testo unico dell'edilizia ([art. 24 del D.P.R. 380/2001](#)) agli immobili preesistenti alla data di entrata in vigore del medesimo, fermo restando che:

- * essi erano soggetti alle precedenti norme statali e comunali in tema di abitabilità ed agibilità, se successivi al 1934, nonché a quelle comunali se costruiti prima del 1934;
- * la disciplina in parola ([art. 24 del D.P.R. 380/2001](#)) è tuttavia applicabile anche agli immobili preesistenti all'entrata in vigore del Testo unico nel caso di interventi edilizi sui medesimi che ne modifichino le condizioni di sicurezza, salute, risparmio energetico.

Agibilità parziale

Quando può essere attestata l'agibilità parziale

Ai fini dell'agibilità, la Segnalazione certificata può riguardare anche ([art. 24 del D.P.R. 380/2001](#), comma 4):

- a) **singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi**, a condizione che:
 - * siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio;
 - * siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) **singole unità immobiliari**, a condizione che:
 - * siano state completate e collaudate le opere strutturali connesse;
 - * siano stati certificati gli impianti;
 - * siano state completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Concetto di “autonomia funzionale” ai fini dell'agibilità parziale

Il concetto di “*singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi*” contenuto nell'[art. 24 del D.P.R. 380/2001](#), comma 4, lettera a), rappresenta uno degli aspetti più complessi e controversi della disciplina dell'agibilità parziale, richiedendo un'attenta valutazione caso per caso delle caratteristiche strutturali, funzionali e tecniche delle porzioni di edificio interessate.

La giurisprudenza amministrativa ha progressivamente delineato i contorni del concetto di autonomia funzionale, chiarendo che essa **non può essere valutata esclusivamente sulla base di criteri formali o catastali, ma richiede un accertamento sostanziale delle caratteristiche oggettive della porzione di costruzione**.

Come precisato da TAR Trentino-Alto Adige 27/04/2022, n. 115, il presupposto di una agibilità parziale consiste nella **precisa delimitazione e separazione della parte della costruzione per la quale si chiede l'utilizzo parziale**, e ciò indifferentemente se essa configuri una singola porzione della costruzione funzionalmente autonome o una singola unità immobiliare.

L'autonomia funzionale presuppone che la porzione di costruzione sia **in grado di assolvere autonomamente alla propria destinazione d'uso senza necessitare del completamento o dell'utilizzo di altre parti dell'edificio**. Questo principio trova particolare applicazione nei complessi edilizi articolati, dove diverse porzioni possono avere destinazioni d'uso distinte e sistemi impiantistici separati.

La valutazione dell'autonomia funzionale deve essere condotta attraverso un'analisi multidisciplinare che consideri diversi aspetti tecnici e normativi. In primo luogo, assume rilevanza l'autonomia strutturale della porzione interessata, che deve essere in grado di garantire la propria stabilità senza compromettere quella delle altre parti dell'edificio.

In tal senso, il rilascio dell'agibilità parziale è ammesso solo per singole porzioni della costruzione che siano funzionalmente autonome, presupposto che **non sussiste in presenza di abusi edilizi** che si inseriscono nella costruzione di cui si chiede l'agibilità, incidendo su parti della struttura inscindibilmente connesse con le parti conformi (cfr. C. Stato 06/09/2023, n. 5681) N6.

L'**autonomia impiantistica** rappresenta un secondo elemento fondamentale, dovendo la porzione disporre di sistemi autonomi per l'approvvigionamento idrico, elettrico, di riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue, ovvero di collegamenti diretti alle reti pubbliche che non necessitino del passaggio attraverso altre parti dell'edificio.

Questo aspetto assume particolare rilevanza nei complessi condominiali, dove, ad esempio, un **appartamento posto al primo piano di un condominio**, non può considerarsi funzionalmente autonomo rispetto al resto del manufatto, in quanto gli impianti tecnologici devono necessariamente interfacciarsi con quelli del piano inferiore prima di sfociare all'esterno (cfr. TAR Umbria 19/09/2023, n. 517). In tal caso, pertanto, occorrerà la certificazione degli impianti comuni per ottenere l'agibilità parziale. Ai fini dell'agibilità parziale, la certificazione degli impianti comuni è richiesta **anche quando questi non siano stati oggetto di lavori di manutenzione**, dovendo comunque essere attestata la loro conformità agli standard di sicurezza vigenti.

Un ulteriore criterio di valutazione riguarda l'**accessibilità** autonoma della porzione di costruzione, che deve disporre di accessi indipendenti dalla strada pubblica o da aree comuni senza dover attraversare altre parti dell'edificio di proprietà di terzi N5.

Nel caso di **complessi industriali**, la mera presenza di materiali e attrezzature all'interno di un capannone non costituisce prova dell'esistenza di un rapporto di necessaria strumentalità con l'attività principale, potendo tale utilizzo configurarsi come semplice ricovero di beni prescindibile dal funzionamento dell'impianto stesso (TAR Calabria - Catanzaro 24/11/2014, n. 1904).

Per quanto riguarda gli **edifici condominiali**, la presentazione della SCIA di agibilità per le singole unità immobiliari è subordinata al completamento e collaudo delle opere strutturali connesse, alla certificazione degli impianti e al completamento delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale N7.

Agibilità degli edifici e regolarità urbanistico-edilizia

Quadro normativo su agibilità e regolarità dell'immobile

Occorre distinguere tra:

a) la conformità alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (c.d. "*conformità sanitaria*");

b) la conformità alle norme edilizio-urbanistiche (c.d. "*conformità urbanistica*").

Il testo vigente dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 1, (come sostituito dall'art. 3 del D. Leg.vo 222/2016, c.d. decreto "*SCIA 2'*", lettera *ì*) dispone espressamente che **con la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità viene attestata anche la conformità dell'opera al progetto presentato**, quindi la *conformità urbanistica*.

La conformità dell'opera realizzata al progetto presentato e/o assentito viene attestata anche in occasione della dichiarazione di fine lavori, e infatti quest'ultima, se non ancora presentata, può anche essere assorbita dalla presentazione della Segnalazione certificata di fine lavori.

Questa formulazione ha definitivamente superato l'orientamento giurisprudenziale che distingueva nettamente tra conformità igienico-sanitaria e conformità urbanistica.

Viceversa, nella versione previgente, il testo dell'[art. 24 del D.P.R. 380/2001](#) faceva riferimento solo alla conformità igienico-sanitaria (*"il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati"*).

Sul punto, la giurisprudenza ha avuto un orientamento contrastante:

- 1) un primo orientamento, più risalente nel tempo, ha affermato che il certificato di agibilità attestava anche l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato (si vedano: [C. Stato 21/11/2013, n. 5523](#); [C. Stato 30/04/2009, n. 2760](#);
- 2) un secondo orientamento, più recente, ha invece affermato che il permesso di costruire ed il certificato di agibilità fossero collegati a presupposti diversi e non sovrapponibili. Ed infatti se il certificato di agibilità aveva la funzione di accertare che l'immobile al quale si riferisce era stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche era oggetto solo della specifica funzione del titolo edilizio (si vedano in proposito: [C. Stato 04/04/2019, n. 2216](#); [C. Stato 13/03/2014, n. 1220](#); si veda anche [TAR. Toscana 11/03/2019, n. 348](#)).

Orientamenti giurisprudenziali

Secondo la giurisprudenza prevalente, **la conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità**, non potendo essere utilizzato per alcuna destinazione un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico-edilizia e potenzialmente in contrasto con la tutela degli interessi collettivi (cfr.: [CGAR Sicilia 16/10/2023, n. 680](#); [TAR Lazio-Roma 13/07/2022, n. 9678](#); [C. Stato 17/05/2021, n. 3836](#)).

Sussiste un collegamento funzionale inscindibile tra il permesso di costruire e il certificato di agibilità, in quanto quest'ultimo può essere rilasciato solo in presenza di opere conformi al titolo edilizio e allo strumento urbanistico (cfr.: [C. Stato 08/03/2023, n. 2461](#); [C. Stato 25/07/2023, n. 7528](#)).

Analogamente, costituiscono presupposti indispensabili per il legittimo rilascio del certificato di agibilità sia la conformità dell'opera alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni del permesso di costruire, sia il rispetto delle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica (cfr. [C. Stato 03/07/2023, n. 6444](#); in tal senso anche [TAR Lazio-Roma 13/07/2022, n. 9678](#), secondo il quale, pertanto, **l'agibilità può essere negata non solo in caso di mancanza delle condizioni igieniche, ma anche in caso di contrasto con gli strumenti urbanistici o con il titolo edilizio**).

Ancora, [C. Stato 24/09/2024, n. 7740](#) ha dichiarato che **non sarebbe corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo edilizio e urbanistico**. Il Comune non potrebbe infatti rilasciare un certificato di agibilità (o il professionista non potrebbe certificare l'agibilità) se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio.

Tuttavia, la giurisprudenza ha sviluppato anche un **approccio più articolato**, riconoscendo che, pur esistendo un collegamento funzionale tra i due profili, essi mantengono una propria autonomia concettuale. [TAR Lombardia - Milano 15/03/2023, n. 658](#), ad esempio, ha affermato che il certificato di agibilità ha la mera funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche in materia di sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento dell'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche. [C. Stato 18/12/2023, n. 10930](#), ha ulteriormente precisato che le questioni inerenti all'agibilità devono considerarsi autonome rispetto a quelle relative alla conformità edilizia, trattandosi di due aspetti distinti fondati su presupposti non reciprocamente condizionanti, ed inoltre che la presenza di opere abusive sull'immobile non preclude automaticamente l'agibilità dei locali, dovendo essere valutata separatamente la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per l'agibilità (in tal senso, anche [C. Stato 22/04/2024, n. 3610](#)).

Un equilibrato punto di incontro tra i due contrapposti orientamenti può essere rappresentato da [C. Stato 08/03/2023, n. 2461](#), dove si legge che:

- * da un lato, **il certificato di agibilità di un immobile non attesta di per sé la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso**, trattandosi di provvedimenti che presidiano interessi diversi (il primo è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, mentre il titolo edilizio attesta la regolarità edilizia e urbanistica);
- * di converso, **la mancanza del titolo edilizio depone per l'illegittimità del certificato di agibilità** in quanto, attesa la specifica finalità di tale certificazione per come descritta dall'[art. 24 del D.P.R. 380/2001](#), comma 1, , non è possibile legittimamente rilasciare un certificato di agibilità se non sussiste la conformità ai parametri normativi di

carattere urbanistico e/o edilizio.

Come affermato anche da TAR Veneto 01/12/2023, n. 1797, **l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità non vale a sanare gli abusi pregressi**, non essendo condizionato dalla regolarità delle opere sotto il profilo edilizio e urbanistico. Al contempo il rilascio del certificato di agibilità non preclude agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente eventuali difformità rispetto al titolo edilizio.

CONSEGUENZE DELL'ASSENZA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Conseguenze sanzionatorie

La mancata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro (art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 3).

Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate (art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 7).

Tali controlli possono essere effettuati sia durante la fase di presentazione della segnalazione sia successivamente, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia.

La responsabilità per la veridicità delle attestazioni contenute nella SCA grava sui professionisti che sottoscrivono le dichiarazioni e asseverazioni richieste, i quali assumono la qualità di persone esercenti un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale. In caso di **dichiarazioni non veritiere**, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Carenza della certificazione di agibilità ed ordinanza di sgombero

L'attuale normativa della segnalazione di agibilità richiama le norme generali sulla SCIA e in particolare i commi 3 e 6-*bis* dell'art. 19 della L. 241/1990 secondo i quali:

- * l'Amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati divieti e prescrizioni;
- * qualora sia possibile conformare l'immobile alla normativa vigente, l'Amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a 30 giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure richieste, decorso il suddetto termine, l'uso dell'immobile si intende vietato;
- * decorso il termine di 30 giorni, l'Amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti sopra indicati in presenza delle condizioni in presenza delle quali la legge ammette l'annullamento d'ufficio degli atti amministrativi (articolo 21-*nonies*, L. 241/1990).

L'art. 221 del R.D. 1265/1934 chiarisce che non possono essere abitati immobili privi del relativo provvedimento anche se ora, ferma restando la sanzione amministrativa sopra indicata, la violazione di tale divieto non costituisce più reato.

Tuttavia, la giurisprudenza tende ad escludere che la mera mancanza della certificazione (oggi sostituita dalla segnalazione di agibilità) sia sufficiente per ordinare lo sgombero di locali abitati: a tale riguardo infatti è solo da uno specifico accertamento sull'insalubrità dei locali che l'Amministrazione può ordinare agli abitanti lo sgombero (si veda: TAR. Veneto 22/02/2008, n. 439).

La mancanza di agibilità è indizio significativo ma, da solo, non sufficiente, di una situazione di insalubrità, situazione che è il presupposto per l'adozione da parte del Sindaco, previa ispezione della ASL, dell'ordinanza di sgombero per mancanza nell'immobile abitato dei requisiti minimi di igiene, salubrità, sicurezza ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.

Viceversa, l'agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso (art. 26 del D.P.R. 380/2001), a maggior ragione nel caso in cui sia intervenuto, dopo la segnalazione (già certificato), il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio medesimo o di una sua parte (si vedano: TAR. Toscana 03/06/2010, n. 1701; TAR. Toscana 12/07/2010, n. 2503).

Ad esempio, l'ordinanza potrà essere emanata in caso d'immobile dichiarato agibile per uso non abitativo di cui si fosse mutato l'uso in abitativo, in assenza dei requisiti propri delle norme igienico-sanitarie per le abitazioni.

Mancanza di agibilità, compravendita e locazione

In caso di compravendita, il venditore è tenuto a consegnare al compratore i documenti che attestano l'agibilità.

Nel contratto di locazione, salvo patto contrario, grava sul locatore l'onere di ottenere il certificato di agibilità qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile locato. Per una disamina delle conseguenze della mancanza di agibilità nei contratti di compravendita si rinvia alla risorsa [Conseguenze della mancanza dell'agibilità sui contratti di compravendita e locazione](#) ed alla risorsa [Le tutele del compratore di un immobile privo di certificato di agibilità](#).

AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI CONDONATI

Immobili condonati e agibilità

In tema di sanatorie edilizie, si è spesso posta la questione se al rilascio del condono edilizio consegua automaticamente l'agibilità degli immobili condonati a prescindere dal rispetto dei requisiti di altezza minima, aeroilluminazione e degli altri requisiti igienico sanitari previsti [D.M. 05/07/1975](#) e dai regolamenti comunali.

Derogabilità delle norme regolamentari e salubrità degli immobili

Gli immobili condonati in base alle normative speciali che hanno nel corso degli ultimi decenni contraddistinto il quadro normativo della materia, possono derogare alle norme fissate da norme di rango secondario (regolamenti statali e comunali) ma non alle norme di rango primario (leggi, decreti legislativi o del Presidente della Repubblica delegati, decreti-legge).

Infatti, ai sensi del comma 14, [art. 35 della L. 47/1985](#) (Legge sul primo condono edilizio), a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità **anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari**, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità (di cui alla lett. *b*) del comma 3), nonché in materia di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Ne deriva che, in linea di massima, al condono consegue l'agibilità dell'unità immobiliare anche in deroga al [D.M. 05/07/1975](#) (avente natura regolamentare) e ai regolamenti comunali.

Occorre tuttavia considerare che il suddetto [art. 35, L. 47/1985](#) è ordinariamente interpretato - anche sulla base della pronuncia della [Corte Costituzionale 18/07/1996, n. 256](#) - nel senso che l'agibilità di un fabbricato, conseguente all'accoglimento del condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga a norme regolamentari, **ma non anche alle condizioni di salubrità dell'immobile**, richieste da fonti normative di livello primario (v. per tutte [C. Stato 30/08/2021, n. 6091](#)).

Ciò perché, secondo i giudici amministrativi, il carattere eccezionale e derogatorio della disciplina del condono edilizio non ne consente alcun ampliamento in sede interpretativa e, soprattutto, non permette interpretazioni che avrebbero riflessi sul piano della legittimità costituzionale, perché incidenti sul fondamentale principio della tutela della salute ([art. 32, Cost.](#)).

Deve pertanto escludersi:

- * che l'[art. 35, L. 47/1985](#) contenga una deroga generale e indiscriminata alle norme che presidiano i requisiti di abitabilità degli edifici;

- * la configurabilità di un'automata corrispondenza tra condono ed abitabilità.

Ne consegue anche che se i requisiti previsti dalle suddette norme regolamentari possono essere derogati a seguito del condono, ciò non significa che siano da considerarsi agibili immobili che si trovino in condizioni di degrado tale o con caratteristiche tali da incidere il **fondamentale principio della tutela della salute** (cfr. [C. Stato 03/05/2011, n.](#)

2620 e C. Stato 15/04/2004, n. 2140; C. Stato 13/04/1999, n. 414; TAR Piemonte-Torino 25/03/2016, n. 388 e C. Stato, 03/05/2011, n. 2620 cit., che hanno ritenuto non derogabili norme regolamentari comunali che, nonostante la loro natura di norma secondaria, dettavano requisiti, ad avviso dei giudici, essenziali per la salute).

Inderogabilità delle norme sulle altezze

Secondo un orientamento giurisprudenziale, **tra le norme che attengono alla tutela della salute, come tali inderogabili, rientrano le disposizioni che regolano le altezze minime** degli ambienti ed in particolare dei locali pubblici (così TAR Piemonte-Torino 25/03/2016, n. 388; TAR Lazio-Roma 10/01/2012, n. 178; C. Stato 13/04/1999, n. 414; vedi anche, analogamente, con riferimento al condono di cui al D.L. 269/2003, TAR Calabria Reggio Calabria sent. 07/05/2009, n. 322).

In linea con tale orientamento, il Consiglio di Stato, con la sentenza 26/03/2021, n. 2575 (vedi Immobili condonati e agibilità : chiarimenti del Consiglio di Stato), ha precisato che le norme sulle altezze, pur essendo dettate dal D.M. 05/07/1975 avente natura regolamentare, tuttavia costituiscono diretta attuazione degli artt. 218 e 221, R.D. 27/07/1934, n. 1265 (TU leggi sanitarie).

Il carattere formalmente secondario della fonte non toglie che le disposizioni da essa dettate attengano direttamente alla salubrità e vivibilità degli ambienti, ossia a condizioni tutelate direttamente da norme primarie e costituzionali di cui le prime siano chiamate a integrare e attuare il precetto generale.

In questi casi, la norma secondaria concretizza il generico imperativo della norma primaria, sostanziandone il contenuto minimo inderogabile in funzione della tutela della salute e sicurezza degli ambienti, con la conseguenza che la verifica dell'abitabilità non può prescindere.

In sostanza, il citato D.M. 05/07/1975, nel fissare le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, integra una normativa di rango primario, in virtù del rinvio disposto dall'art. 218, R.D. 1265/1934, e risulta pertanto inderogabile al pari delle disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Anche TAR Toscana 14/06/2019, n. 857, ha specificato che, nel definire l'ambito della deroga, **non rileva il mero dato formale dell'appartenenza della disposizione a una fonte primaria o secondaria**, ma deve piuttosto verificarsi se le specifiche condizioni igienico-sanitarie violino norme regolamentari imposte, ad esempio, dai regolamenti comunali, derogabili nella misura in cui siano espressive di esigenze locali e non siano attuative di norme di legge gerarchicamente sovraordinate; oppure se si tratti di norme regolamentari che attuano precedenti disposizioni di legge (come accade per quelle di cui al D.M. 05/07/1975).

Conseguenze e questioni collegate

L'interpretazione che ritiene inderogabili le norme sulle altezze determina una serie di problematiche che interessano sia gli immobili già condonati, sia gli immobili per i quali si intenda richiedere la sanatoria.

Ed infatti potrebbe verificarsi che **sia stato ottenuto il condono** relativamente a locali (ad esempio sottotetti, mansarde, cantine e seminterrati) che non rispettino i requisiti di altezza minima previsti dal D.M. 05/07/1975. Secondo la interpretazione che ritiene inderogabili tali requisiti, ciò determinerebbe l'impossibilità di ottenere l'agibilità con evidenti riflessi sulla commerciabilità dell'immobile, seppur condonato e quindi in teoria urbanisticamente legittimo.

Nel caso di **immobili da condonare**, il mancato rispetto delle altezze minime potrebbe comportare l'impossibilità di ottenere la sanatoria (vedi in proposito TAR Campania 29/07/2014, n. 1418, secondo cui, al di là della sussistenza o meno degli altri requisiti igienico-sanitari, la mancanza dell'altezza minima interna di m. 2,70 ex D.M. 05/07/1975 costituisce condizione sufficiente per il rifiuto della domanda di condono edilizio).

Inoltre, rimane aperta la questione se i principi espressi dalla giurisprudenza con riferimento alle altezze minime **siano applicabili in genere** e quindi anche agli altri requisiti igienico-sanitari contenuti nel D.M. 05/07/1975, che possano ritenersi attinenti alla tutela della salute, e come tali inderogabili.

Note

N1: Tale attestazione è richiesta per tutti gli edifici per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata dopo il 01/01/ 2022, in attuazione degli obblighi di infrastrutturazione digitale previsti dalla normativa europea e nazionale.

N2: Tale normativa, avendo carattere generale e sopravvenuto, prevale sulle disposizioni dei regolamenti urbanistico-edilizi comunali precedenti. Non è pertanto legittimo il provvedimento comunale che dichiari l'inefficacia della segnalazione certificata di agibilità per carenza documentale facendo riferimento a requisiti ulteriori previsti da un regolamento urbanistico-edilizio comunale antecedente alla riforma normativa, dovendo la valutazione essere effettuata esclusivamente sulla base della documentazione prescritta dalla norma statale sopravvenuta. Vedi in proposito TAR Campania - Salerno 06/06/2023, n. 1314.

N3: Pertanto, anche oltre il "*termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi*" di cui all'[art. 19-nonies della L. 241/1990](#).

N4: Il provvedimento inibitorio adottato tardivamente, senza il rispetto delle forme e dei canoni procedurali propri dell'autotutela decisoria, è inefficace ai sensi dell'[art. 2 della L. 241/1990](#), comma 8-bis (cfr. TAR Campania - Salerno 03/07/2024, n. 1435).

N5: Questo principio ha trovato applicazione anche nella disciplina del Superbonus, dove l'[art. 119 del D.L. 34/2020](#), comma 1-bis, ha definito l'accesso autonomo dall'esterno come "*un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*".

N6: Va peraltro considerato che - secondo TAR Campania - Napoli, 04/07/2022, n. 4480, è illegittimo il provvedimento con cui l'amministrazione comunale dichiara l'inefficacia della SCA parziale basandosi esclusivamente sulla mancata autorizzazione al frazionamento dell'immobile dal resto del compendio immobiliare. La norma, infatti, consente espressamente la presentazione della segnalazione certificata di agibilità parziale per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché questi siano funzionalmente autonomi e sussistano le seguenti condizioni: realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio, completamento e collaudo delle parti strutturali connesse, nonché collaudo e certificazione degli impianti relativi alle parti comuni. L'amministrazione, per dichiarare l'inefficacia della SCA, deve motivare specificamente l'insussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la non conformità dell'opera al progetto presentato o la mancanza dei requisiti richiesti per l'agibilità parziale. Non è sufficiente il mero dato formale della mancata autorizzazione al frazionamento, soprattutto quando il fabbricato risulta identificato catastalmente ed edificato sulla base di un autonomo titolo edilizio. La carenza di tali elementi motivazionali sostanziali rende il provvedimento di inefficacia viziato per difetto di motivazione, non potendo l'amministrazione limitarsi a contestazioni meramente formali che non attengono ai requisiti sostanziali richiesti dalla normativa per il rilascio dell'agibilità.

N7: Ne consegue, secondo TAR Veneto - Venezia 28/06/2024, n. 1639, che non è pertanto configurabile una violazione dell'obbligo di presentazione della SCIA di agibilità nel termine di 15 giorni dalla fine dei lavori relativi alla singola unità immobiliare, qualora non siano ancora ultimati gli interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale. Tale principio trova applicazione anche nel caso in cui siano stati contestualmente attivati interventi edilizi sia sulle parti comuni dell'edificio che sulle singole unità abitative, dovendo comunque essere rispettata la condizione del previo completamento degli interventi strutturali o incidenti sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni. L'impossibilità oggettiva di presentare la SCIA di agibilità per la singola unità, derivante dal mancato completamento dei lavori condominiali, esclude la legittimità di provvedimenti sanzionatori nei confronti del proprietario della singola unità immobiliare, non potendo questi essere chiamato a rispondere di una condotta materialmente impossibile da realizzare per cause a lui non imputabili.

Copyright - Diritti d'autore

Bollettino di Legislazione Tecnica è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L. Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore.