

SOMMARIO

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI	5
In quali casi va presentata	5
Agibilità parziale	6
Chi può presentarla	6
Quando va presentata	6
Come si presenta	6
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA SEGNALAZIONE	6
IMMOBILI LEGITTIMAMENTE REALIZZATI PRIVI DI AGIBILITÀ: COMMA 7 BIS ART. 24 TUE	10
REQUISITI PER AGIBILITÀ E INTERVENTI SU EDIFICI REALIZZATI ANTE DM 5/7/1975 (ART. 10, COMMA 2 DEL D.L. 76/2020)	10
EDIFICI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL R. D. N. 1265/1934	11
EDIFICI CHE COMPREDONO UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	11
QUANTO COSTA	11
SANZIONI PECUNIARIE	12
ALLEGATO	13

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

I soggetti che realizzano nuove costruzioni o interventi che possano influire sulla sicurezza dei manufatti esistenti - al fine di utilizzare legittimamente le opere eseguite - devono attestare direttamente la ricorrenza delle condizioni di legge per l'agibilità degli edifici destinati ad abitazione, nonché comunque ad una possibile frequenza dell'uomo (negozi, industrie, uffici etc.).

L'art. 24 del T.U. n. 380/2001 stabilisce che **"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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità"** sono attestati mediante **segnalazione certificata** da parte del soggetto titolare del permesso di costruire o del soggetto che ha presentato la SCIA o dei loro successori o aventi causa.

In quali casi va presentata

La Segnalazione **deve essere presentata** con riferimento ai 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/o unità immobiliari e degli impianti negli stessi installati;
- ✓ edifici esistenti o porzioni di essi per i quali non è stata mai presentata Domanda di Agibilità;
- ✓ variata distribuzione interna che influisca sulle condizioni dell'articolo 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- ✓ frazionamento / accorpamento di unità immobiliari che influisca sulle condizioni dell'articolo 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- ✓ cambi di destinazione d'uso con o senza opere anche all'interno della stessa categoria, che influisca sulle condizioni dell'articolo 24, comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Non è rilevante la qualificazione giuridica dell'intervento (ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, opere interne) quanto piuttosto la sua qualità-entità ed i riflessi di esso sulla condizione di salubrità della costruzione o di parti della stessa.

L'obbligo di presentazione della segnalazione certificata riguarda non soltanto gli immobili ad uso strettamente abitativo, ma anche quelli adibiti a scopi diversi, purché l'attività che vi si dovrà svolgere preveda comunque **un uso che comporti la frequentazione da parte delle persone anche saltuaria**, attese le finalità che la legge si prefigge: evitare, cioè, danni alle persone che si trovino ad intrattenersi in locali che, qualora non sottoposti ad adeguati controlli, potrebbero non avere determinate caratteristiche di sicurezza, igienicità, salubrità, sufficiente areazione.

Agibilità parziale

La Segnalazione di agibilità può essere presentata anche per:

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

Chi può presentarla

- il soggetto titolare del permesso di costruire;
- il soggetto che ha presentato la SCIA;
- i loro successori o aventi causa (es. nuovo proprietario).

Quando va presentata

La Segnalazione Certificata **deve essere presentata** entro quindici (15) giorni dell'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

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

L'amministrazione può esercitare poteri inibitori nei termini di cui all'art. 19 della L. 241/1990.

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.

Come si presenta

La segnalazione va presentata tramite il portale **impresainungiorno.gov.it**

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA SEGNALAZIONE

- 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, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- Certificato di Collaudo Statico (**firmato digitalmente dal tecnico che ha redatto il collaudo**):

- ✓ *per interventi su edifici esistenti privi di agibilità/abitabilità occorre, il certificato di collaudo per la struttura originaria più tutti i collaudi per gli eventuali interventi strutturali successivi. La presenza di agibilità rilasciata per l'intero edificio fa venir meno l'esigenza di produrre un certificato di collaudo per gli interventi strutturali antecedenti il rilascio dell'agibilità stessa. In assenza di certificato di collaudo statico, potrà essere presentata una Certificazione di idoneità statica equivalente dal punto di vista contenutistico al certificato di collaudo statico;*
 - ✓ *per gli interventi realizzati **anteriamente al 19 aprile 1940** (data di entrata in vigore del Regio Decreto n. 2229 del 16.11.1939) dovrà essere redatto un Certificato di idoneità statica con prove dell'edificio da depositare unitamente alla Segnalazione.*
 - ✓ *per gli interventi realizzati **tra il 19.04.1940** (data di entrata in vigore del Regio Decreto n.2229 del 16.11.1939) **e il 05.01.1972** (data di entrata in vigore della L. 1086 del 05.11.1971) è necessario presentare il certificato di collaudo statico per "ogni opera di conglomerato cementizio semplice od armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone", ai sensi del Regio Decreto 2229/1939;*
 - ✓ *per gli interventi realizzati **dopo il 05.01.1972** (data di entrata in vigore della L. 1086 del 05.11.1971) è necessario presentare il certificato di collaudo statico per "opere" in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e acciaio. (Per la definizione di "opere" si rimanda all'art. 1 della L. 1086/1971 o art. 53 D.P.R. 380/2001);*
 - ✓ *per gli interventi realizzati **dopo il 11.12.2016** (D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D. Lgs. 222/2016): Certificato di Collaudo Statico o Dichiarazione di Regolare Esecuzione resa dal Direttore dei Lavori per gli interventi di cui al comma 8-bis dell'art. 67 (interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica);*
 - ✓ *nei casi in cui viene asseverato dal professionista che le strutture non vengono modificate dagli interventi per cui viene richiesta una nuova agibilità è necessario allegare alla SCIA la precedente Agibilità/Abitabilità o riportarne gli estremi di presentazione e la dichiarazione asseverata ai sensi del D.P.R. 445/2000 che le strutture dell'immobile non hanno subito modifiche dalla precedente Agibilità/Abitabilità. In alternativa potrà essere redatto un Certificato di "idoneità statica" dell'edificio.*
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/2001;
 - gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale (ricevuta di accatastamento o visura catastale aggiornata, planimetria catastale aggiornata);
 - dichiarazione dell'impresa installatrice, (**firmata digitalmente dal legale rappresentante della ditta installatrice**) che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici (sia per singole unità immobiliari che per le parti comuni)

alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi:

- ✓ *Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio ai sensi dell'art. 6 commi 1 e 2 del D.P.R. n. 392/1994 relativamente alla messa a norma degli impianti condominiali e interni alle unità immobiliari, ovvero, almeno elettrico e gas realizzati ante L. 46/1990;*
 - ✓ *Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, idrico sanitario, termico/climatizzazione/condizionamento, gas cottura e caldaia, solare, fotovoltaico, ovvero, Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario, termico/climatizzazione/condizionamento, gas cottura e caldaia, solare, fotovoltaico ai sensi del D.M. 37/2008 art. 7 c. 6. (impianti realizzati ai sensi della L. 46/1990);*
 - ✓ *Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, idrico sanitario, termico/climatizzazione/condizionamento, gas cottura e caldaia, solare, fotovoltaico ai sensi del D.M. 37/2008 art. 7 c. 6 (impianti realizzati ai sensi del D.M. 37/2008), completa della seguente documentazione:*
 - ✓ *relazione con tipologie dei materiali utilizzati;*
 - ✓ *schema impianto realizzato;*
 - ✓ *riconoscimento dei requisiti tecnico professionali;*
 - ✓ *documento di riconoscimento del legale rappresentante ditta installatrice (nel caso la dichiarazione di conformità non sia firmata digitalmente dalla ditta installatrice);*
 - ✓ *Dichiarazione di idoneità delle caldaie di nuova installazione, ovvero, dimostrazione di essere in regola con la manutenzione periodica per caldaie in funzione da meno/oltre due anni alle prescrizioni di cui al D.M. 37/2008, ovvero, Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 445/2000 con la quale il/i proprietario/i dichiara/no di possedere la documentazione relativa alla conduzione della/e caldaia/e stessa/e;*
- In caso di interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono essere previste idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza (art. 79 bis L.R. 61/85). In particolare, l'allegato A della D.G.R.V. 97 del 2012 prevede che, per quanto concerne la conformità delle opere all'art. 79 bis, il richiedente deve allegare alla domanda di agibilità:
 - ✓ *la dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o delle norme di buona tecnica;*
 - ✓ *la certificazione del produttore sulle caratteristiche dei materiali e dei componenti utilizzati;*
 - ✓ *la dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto.*

- adeguamenti e/o aggiornamenti impianti condominiali e attività soggette a rinnovo del Certificato di prevenzione incendi, ovvero, la richiesta di sopralluogo al Comando Provinciale dei VV.F. SCIA, a seguito dell'approvazione del progetto della autorimessa interrata/centrale termica/etc.;
- Attestato di Prestazione Energetica come previsto dall'art. 6 della Legge 3 agosto 2013 n. 90 (comma 1 e 1bis, art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.), per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti (**firmato digitalmente dal tecnico che ha redatto l'attestato**);
- Attestato di Qualificazione Energetica (comma 2, art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.), se previsto dagli interventi edilizi (**firmato digitalmente dal tecnico che ha redatto l'attestato**);
- Dimostrazione dell'avvenuto pagamento del costo di costruzione a seguito del deposito del Computo metrico estimativo a consuntivo per le agibilità non residenziali;
- Dimostrazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi derivanti da Convenzioni stipulate o atti d'obbligo;
- Collaudo opere di urbanizzazione o certificato di regolare esecuzione nei casi previsti;
- Attestazione dell'avvenuto aggiornamento/verifica della numerazione civica, ai sensi del Regolamento di gestione della numerazione civica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 10 dicembre 2012;
- Ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici:
 - ✓ *assegnazione numero di matricola*
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi di quanto prescritto dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Regolamento Edilizio Vigente approvato con D.C.C. n. 13 del 17.02.2020 e aggiornato con D.C.C. n. 38 del 04.04.2022);
- Documentazione fotografica del fabbricato a opere ultimate esaustivo degli interventi effettuati con coni visuali;
- ogni altro nulla osta, parere, autorizzazione o documentazione necessaria per la validità della Segnalazione Certificata di Agibilità;
- copia di un Documento in corso di validità del dichiarante ai sensi del D.P.R. 445/2000;
- Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di diritti reali;
- delega di incarico (procura) del/i Dichiarante/i al Direttore dei Lavori/professionista abilitato alla redazione e al deposito della S.C.Ag e di eleggere domicilio, per

eventuale corrispondenza in merito, presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del Direttore dei Lavori/professionista abilitato stesso;

- attestazione di pagamento dei diritti di segreteria.

IMMOBILI LEGITTIMAMENTE REALIZZATI PRIVI DI AGIBILITÀ: COMMA 7 BIS ART. 24 TUE

L'art. 10 del D.L. 76/2020 ha introdotto il **comma 7-bis all'art. 24** del TUE, che consente la presentazione della segnalazione certificata di agibilità con riguardo a fabbricati esistenti, privi di agibilità (ad esempio perché mai rilasciata o irreperibile) sui quali non siano stati eseguiti lavori a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati;
- presentino i requisiti che saranno definiti con decreto interministeriale:

"7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione".

Attualmente i requisiti igienico sanitari da rispettare per attestare l'agibilità di un immobile fanno riferimento al DM 5 luglio 1975.

REQUISITI PER AGIBILITÀ E INTERVENTI SU EDIFICI REALIZZATI ANTE DM 5/7/1975 (ART. 10, COMMA 2 DEL D.L. 76/2020)

Il comma 2 dell'art. 10 del DL 76/2020 chiarisce che, nelle more dell'emanazione del Decreto del Ministro della Salute che dovrà definire i requisiti igienico-sanitari di **carattere prestazionale degli edifici, i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione fissati dal DM 5/7/1975 non si considerano riferiti ad immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto**, ubicati in zona A o B di cui al DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale o piani urbanistici comunali:

*"Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che **i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.***

1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti”.

EDIFICI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL R. D. N. 1265/1934

Per le costruzioni edificate prima dell'anno 1934, non oggetto degli interventi di cui all'art. 24 c. 2 lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (cfr punto 1.), non è necessario richiedere o rilasciare il Certificato di Agibilità purché dette costruzioni siano state ultimate prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265 che fa obbligo di richiederlo e siano conformi al titolo abilitativo, ovvero in assenza, alla planimetria catastale di impianto sia del 1939.

EDIFICI CHE COMPREDONO UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

L'art. 35, comma 19, della L. 47/1985 (applicabile anche alle normative di condono introdotte dalla Legge n. 724/1994 e dal D.L. n. 269/1993, convertito nella legge n. 326/2003) prevede il rilascio del certificato di 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 sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, secondo quanto attestato dal certificato di idoneità di cui alla lettera b del 3 comma dello stesso articolo, e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

La norma in oggetto ammette la possibilità di disattendere le sole norme regolamentari; esclude, invece, la derogabilità dei requisiti indicati dalle norme primarie.

In ogni caso, ove le opere condonate siano carenti sotto i profili specifici dei requisiti di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e infortuni, anche le norme regolamentari devono considerarsi inderogabili.

- la conformità rispetto a tali disposizioni inderogabili deve essere attestata attraverso idonea documentazione, allegata all'istanza di condono o inviata successivamente ad integrazione della SCIA di agibilità. In assenza di tale documentazione la SCIA di agibilità è priva di efficacia;

QUANTO COSTA

La presentazione della Segnalazione certificata di agibilità comporta il pagamento dell'importo di 70 euro per diritti di segreteria da pagare attraverso la piattaforma PagoPA.

SANZIONI PECUNIARIE

La mancata presentazione della S.C.I.A. comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 ,00 a 464,00 euro.

Il pagamento della sanzione amministrativa potrà essere effettuato attraverso la piattaforma PagoPA.

I tecnici dell'Ufficio Agibilità sono disponibili ad effettuare una verifica della documentazione prima della presentazione della Segnalazione previo appuntamento da prenotare on-line.

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE SEMPRE OBBLIGATORIA

- istanza;
- procura firmata;
- attestazione direttore dei lavori o professionista incaricato;
- documento d'identità proprietario/comproprietari – persona che conferisce procura;
- documento d'identità professionista;
- dichiarazione di assenso di terzi titolari di altri diritti reali;
- attestazione pagamento diritti di segreteria (per bonifici ricevute di pagamento);
- autorizzazione allo scarico in fognatura;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di conformità degli impianti oggetto di intervento ai sensi del dm 37/08;
- dichiarazione di conformità – rispondenza degli impianti non oggetto di modifica presenti all'interno dell'unità immobiliare e delle parti comuni o dichiarazione che non vi sono altri impianti presenti;
- Certificato di collaudo statico o se le strutture non sono interessate dall'intervento il precedente certificato di agibilità/abitabilità o estremi presentazione e la dichiarazione che le strutture non hanno subito interventi dalla precedente agibilità/abitabilità;
- ogni altro nulla osta, parere, autorizzazione o documentazione necessaria.

DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA A SECONDA DEL TIPO DI INTERVENTO

- attestato di qualificazione energetica AQE;
- attestato di Prestazione Energetica APE;
- attestazione verifica della numerazione civica;
- ascensori/elevatori/montacarichi/servo scala assegnazione numero di matricola;
- certificazione linee vita;
- certificazione vetri anti - sfondamento e parapetti in vetro.

DOCUMENTAZIONE FACOLTATIVA CONSIGLIATA

- documentazione relativa alla variazione catastale completa catastale completa di schede delle unità immobiliari.