

S.C.Ag.

Segnalazione Certificata di Agibilità

NORMATIVA, COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE

Argomenti dell'evento formativo

- Riferimenti tecnici ed evoluzione normativa
- Quando va presentata
- Compilazione Agibilità su di un caso studio ricorrente
- Responsabilità del Progettista
- Responsabilità del Direttore Lavori
- Compravendita ed Agibilità
- Checklist finale per il tecnico
- Question Time

Riferimenti normativi principali

- Regio Decreto n. 1265/1934
- D.P.R. 425/94
- T.U. D.P.R. 380/01 art. 24

ABITABILITA'?

AGIBILITA'?

Da abitabilità ad Agibilità

1934 - Nasce il concetto di abitabilità per gli immobili di nuova costruzione.

1967 – Con la Legge Ponte n. 765/1967 compare la duplice terminologia: abitabilità per gli immobili residenziali ed agibilità per gli immobili diversi dal residenziale.

La distinzione rimane anche in altre norme, come la disciplina sul condono edilizio e la Legge n. 46/1990 sugli impianti, generando dubbi e confusione tra gli addetti ai lavori nonostante avessero, nella sostanza, la stessa finalità.

2001 – Con il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 il termine viene riunificato.

Dal D.P.R. 380/2001 il termine è unico: AGIBILITÀ.

Riferimenti normativi principali

- Regio Decreto n. 1265/1934
- D.P.R. 425/94
- T.U. D.P.R. 380/01 art. 24

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, 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 'Certificato di Agibilità' a S.C.Ag.:il cambio di procedura

Il passaggio è stato introdotto dal **D.Lgs. 222/2016**, che ha sostituito il precedente meccanismo basato sulla domanda e sul rilascio del certificato con la segnalazione certificata asseverata. L'attuale art. 24 del D.P.R. 380/2001 prevede inoltre che l'utilizzo delle costruzioni possa iniziare dalla data di presentazione della segnalazione completa della documentazione prescritta.

Da 'Certificato di Agibilità' a S.C.Ag.:il cambio di procedura

Il cambio di procedura:

PRIMA

Certificato di Agibilità → **rilascio da parte dell'Amministrazione**

DOPO

S.C.Ag. → **segnalazione del soggetto interessato, certificata dal tecnico.**

Il cambiamento in sintesi:

- Da provvedimento amministrativo a segnalazione certificata.
- **Maggiore centralità della responsabilità del tecnico.**
- Focus sulla conformità e sulle condizioni di agibilità dell'immobile.
- Da un controllo preventivo al sistema delle responsabilità e delle asseverazioni.

Quando va presentata?

La **S.C.Ag.** deve essere presentata nei seguenti casi:

- Nuove costruzioni (post 1934) e immobili non dotati di agibilità
- Ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali
- Aggiornamento di precedenti agibilità
- Interventi che possono influire su condizioni di sicurezza, igiene, salubrità o risparmio energetico.

Per quali immobili va presentata?

La **S.C.Ag.** deve essere presentata per i seguenti immobili:

- Intero immobile oggetto dell'intervento.
- Unità immobiliari comprese in edifici già dotati di agibilità.
- Singoli edifici o porzioni funzionalmente autonome.
- Singole unità immobiliari alle condizioni previste.

La procedura si può dividere in *Agibilità Totale* o *Agibilità Parziale*.

Termini per la presentazione.

La **S.C.Ag.** ai sensi del com. 2 dell'art. 24 deve essere presentata **entro 15 gg** dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Ai sensi del com. 3 dell'art. 24, La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Aggiornamento do.c.fa., fine lavori e collaudo sono rilevanti per la verifica della tempestività.

Caso Tipo.

Il caso tipo che andremo ad analizzare oggi riguarda un immobile che ha avuto varie modifiche nel tempo, ovvero:

- Edificato con Licenza di Costruzione
- Rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato
- Oggetto di condono per ampliamento della cucina (non in deroga)
- Frazionamento in n. 2 Unità immobiliari

Lo stato Legittimo

“Un edificio ante '67 è automaticamente regolare e non devo ricostruire lo stato legittimo?”

VERO

FALSO

L'epoca di costruzione non sostituisce la verifica dei titoli e dello stato legittimo che deve essere ricostruita, accertata ed asseverata dal tecnico.

Lo stato Legittimo

“Un edificio ante '67 è automaticamente regolare e non devo ricostruire lo stato legittimo?”

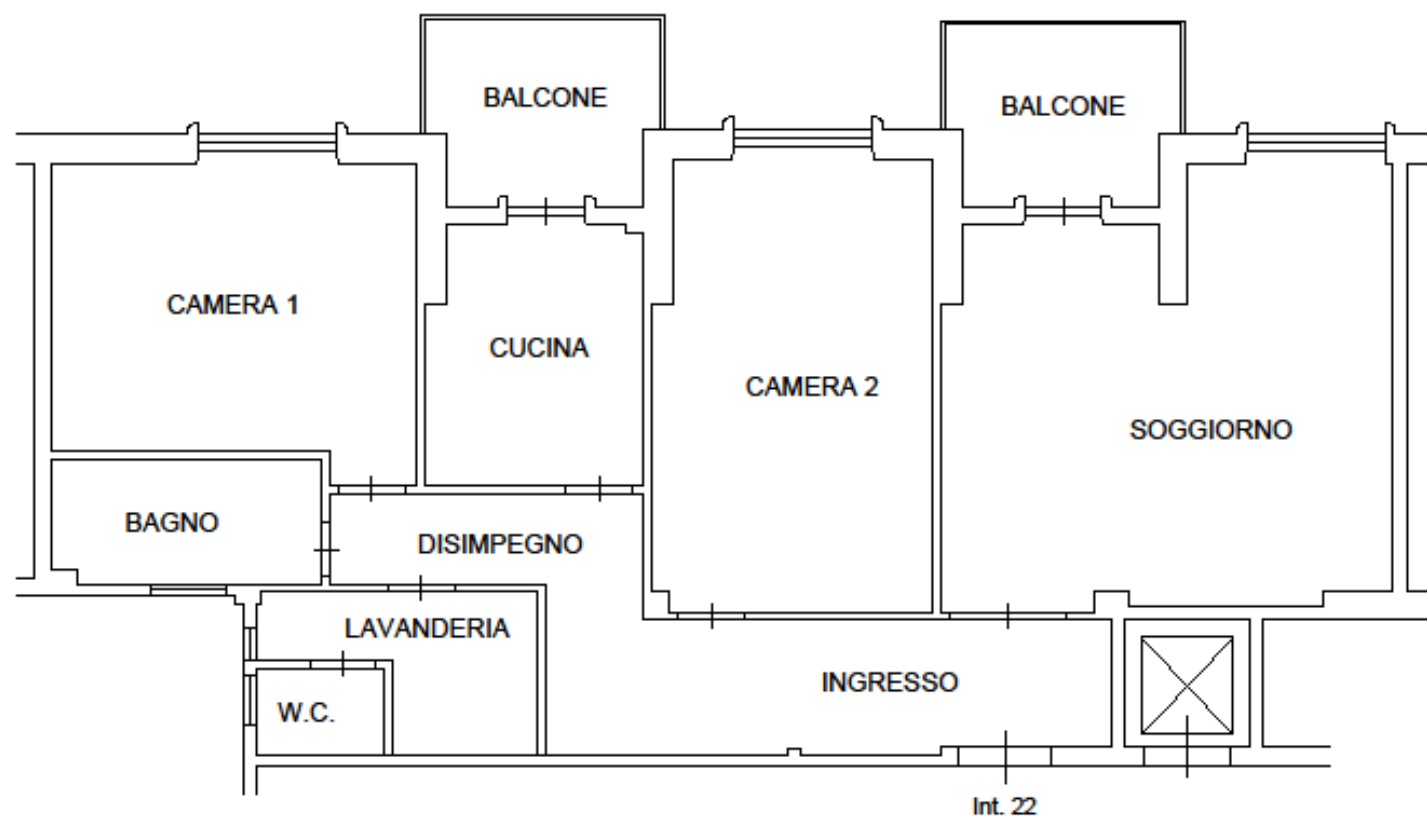
VERO

FALSO

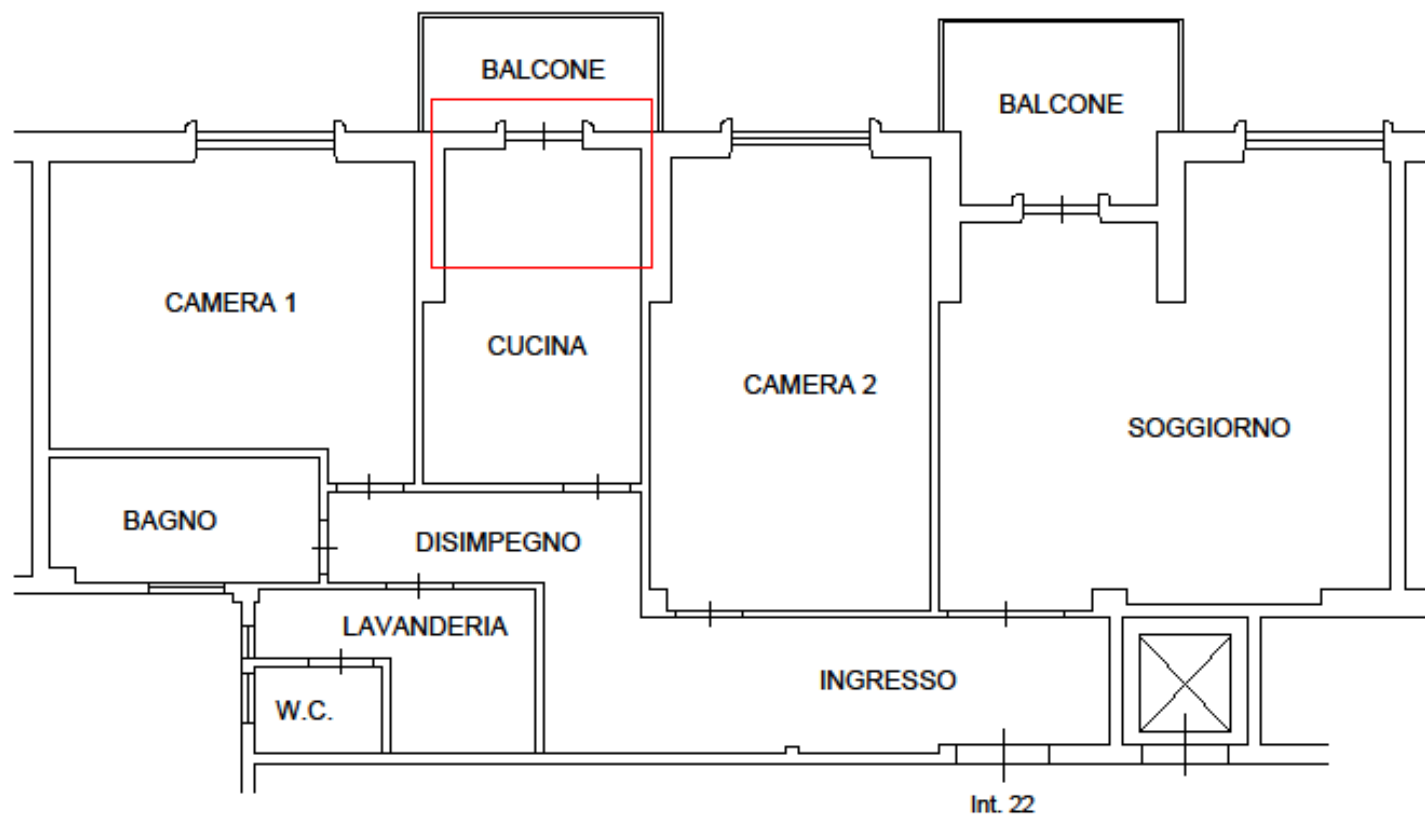


L'epoca di costruzione non sostituisce la verifica dei titoli e dello stato legittimo che deve essere ricostruita, accertata ed asseverata dal tecnico.

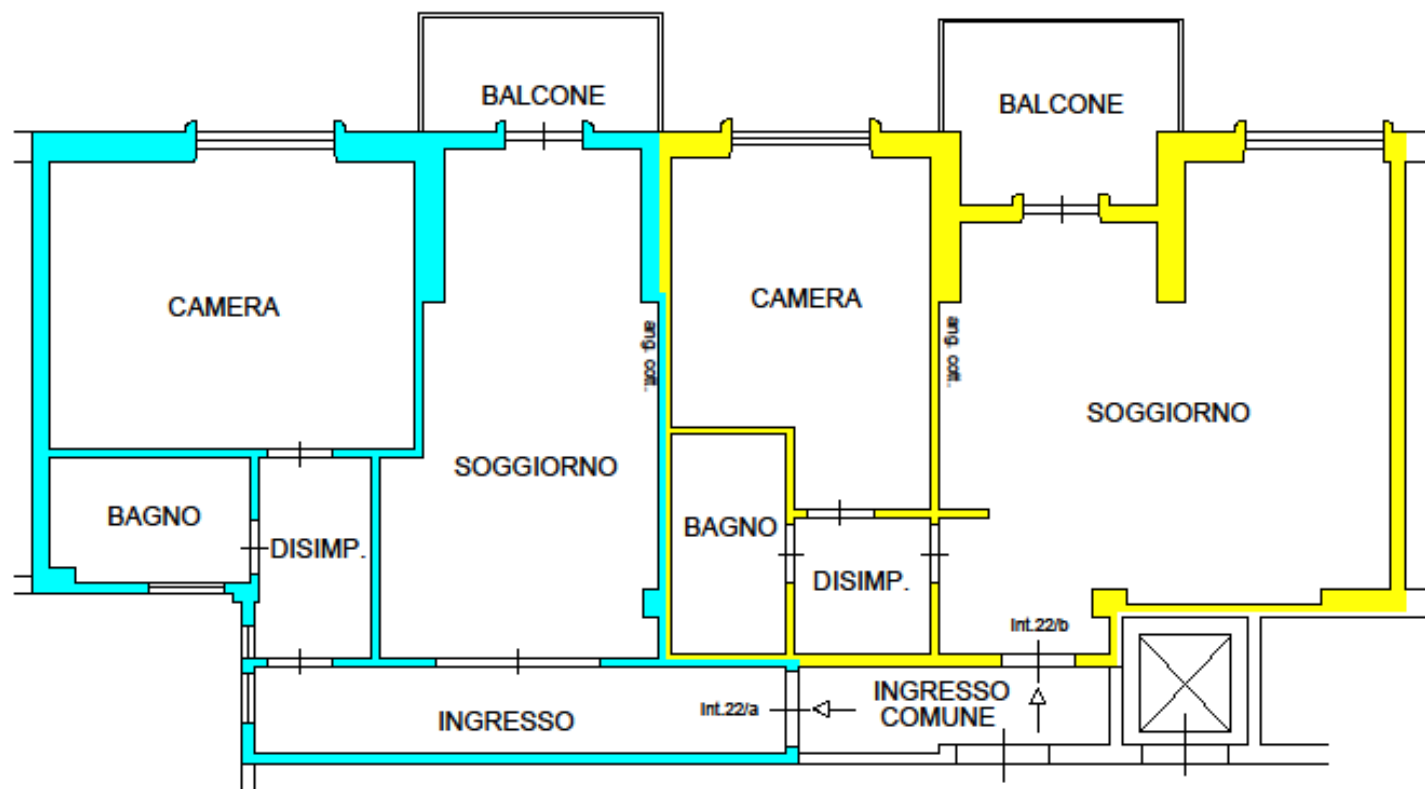
PLANIMETRIA DA PROGETTO COSTRUZIONE



PLANIMETRIA DA CONDONO



PLANIMETRIA FRAZIONAMENTO



SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

(art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome

codice fiscale

nato a prov. stato

nato il

residente in prov. stato

indirizzo n. C.A.P.

PEC/ posta elettronica certificata

Telefono fisso Fax cell.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

(art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome **MARIO ROSSI**

codice fiscale **R S S M R A 8 7 E 2 4 H 5 0 1 X**

nato a **ROMA**

prov. **R M**

stato **ITALIA**

nato il **2 4 / 0 5 / 1 9 8 7**

residente in **ROMA**

prov. **R M**

stato **ITALIA**

indirizzo **VIA DI PROVA**

n. **1**

C.A.P. **0 0 1 0 0**

PEC/ posta
elettronica certificata

Telefono fisso **328XXXXXXXXX**

Fax

cell.

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DATI DELLA DITTA O SOCIETA'

(eventuale)

in qualità di

della ditta/società

con codice fiscale

partita IVA

Iscritta alla C.C.I.A.A.

di

prov.

n.

con sede in

prov.

stato

indirizzo

n.

C.A.P.

posta elettronica
certificata

Telefono

Fax

cell.

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DATI DEL PROCURATORE/DELEGATO

(compilare in caso di conferimento di procura)

Cognome e Nome

codice fiscale

nato a prov. stato

nato il

residente in prov. stato

indirizzo n. C.A.P.

PEC/ posta elettronica certificata

Telefono fisso Fax cell.

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DICHIARAZIONI

SEZIONE A

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

RELATIVAMENTE A

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE(*)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

COMUNE DI

C.A.P.

INDIRIZZO

N.

SCALA

PIANO

INTERNO

IDENTIFICATIVI CATASTALI

AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI

CENSITO AL CATASTO

☐

FABBRICATI

☐

TERRENI

FOGLIO N.

MAPPALE/LI

SUB.¹

SEZ. URB.²

FOGLIO N.

MAPPALE/LI

SUB.¹

SEZ. URB.²

FOGLIO N.

MAPPALE/LI

SUB.¹

SEZ. URB.²

AVENTE DESTINAZIONE D'USO

(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

DICHIARAZIONI

SEZIONE A

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

RELATIVAMENTE A

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE(*)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

COMUNE DI **ROMA** C.A.P. **0 0 1 0 0**

INDIRIZZO **VIA DI PROVA** N. **1**

SCALA **A** PIANO **2** INTERNO **3**

IDENTIFICATIVI CATASTALI

AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI **ROMA**

CENSITO AL CATASTO ☒ FABBRICATI ☐ TERRENI

FOGLIO N. 100	MAPPAL/LI 255	SUB. ¹ 3	SEZ. URB. ²
FOGLIO N.	MAPPAL/LI	SUB. ¹	SEZ. URB. ²
FOGLIO N.	MAPPAL/LI	SUB. ¹	SEZ. URB. ²

AVENTE DESTINAZIONE D'USO **RESIDENZIALE**

(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

DICHIARA

che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente (*):

prot./n. del

DICHIARA(*)

☐ che la comunicazione di fine lavori è stata già presentata prot./n. del

☐ che la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori e a tal fine attesta che gli stessi sono stati

ultimati in data

☐ completamente

☐ in forma parziale come da planimetria allegata

DICHIARA

che il titolo e/o la comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente (*):

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

prot./n.

1122

del

0 1 / 0 5 / 2 0 2 6

DICHIARA(*)

☐

che la comunicazione di fine lavori è stata già presentata

prot./n.

del

☒

che la presente segnalazione vale come comunicazione di fine lavori e a tal fine attesta che gli stessi sono stati

ultimati in data

1 5 / 0 7 / 2 0 2 6

☒

completamente

☐

in forma parziale come da planimetria allegata

PRESENTA

SCIA per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

SCIA Unica per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

in allegato alla SCIA presenta le altre segnalazioni, **comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche** necessarie (indicate nel quadro riepilogativo allegato).

ED ALLEGA

- ☐ **SEZIONE B “Attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato”**, sottoscritta dal direttore dei lavori o tecnico abilitato
- ☐ le comunicazioni o segnalazioni di cui alla **SEZIONE C “Soggetti Coinvolti”** e alla **SEZIONE D “Quadro Riepilogativo della documentazione allegata”** debitamente firmate sia dal titolare che dal direttore dei lavori o tecnico abilitato

PRESENTA

SCIA per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- ☒ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

SCIA Unica per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

in allegato alla SCIA presenta le altre segnalazioni, **comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche** necessarie (indicate nel quadro riepilogativo allegato).

ED ALLEGA

- ☒ **SEZIONE B “Attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato”**, sottoscritta dal direttore dei lavori o tecnico abilitato
- ☒ le comunicazioni o segnalazioni di cui alla **SEZIONE C “Soggetti Coinvolti”** e alla **SEZIONE D “Quadro Riepilogativo della documentazione allegata”** debitamente firmate sia dal titolare che dal direttore dei lavori o tecnico abilitato

PRESENTA

SCIA per:

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione (art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001)
- ☒ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001)

ONERI CONCESSORI E AGIBILITÀ

Verificare l'avvenuto pagamento degli oneri e l'eventuale rateizzazione secondo la normativa regionale e comunale. Rate scadute o somme ancora dovute possono incidere sul procedimento di agibilità.



le comunicazioni o segnalazioni di cui alla **SEZIONE C "Soggetti Coinvolti"** e alla **SEZIONE D "Quadro Riepilogativo della documentazione allegata"** debitamente firmate sia dal titolare che dal direttore dei lavori o tecnico abilitato

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DATI DEL TECNICO

La/Il sottoscritta/o in qualità di:

☐

direttore dei lavori

☐

professionista abilitato⁴

Cognome e Nome

codice fiscale

(I campi seguenti sono da compilare solo qualora i dati del direttore dei lavori o del professionista abilitato siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni riferiti all'immobile oggetto della presente segnalazione)

nato a

prov.

stato

nato il

residente in

prov.

stato

indirizzo

n.

C.A.P.

con studio in

prov.

stato

indirizzo

n.

C.A.P.

Iscritto all'ordine/collegio

di

al n.

Telefono

fax

cell.

posta elettronica certificata

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DATI DEL TECNICO

La/Il sottoscritta/o in qualità di:

☒

direttore dei lavori

☐

professionista abilitato⁴

Cognome e Nome **MARIO VERDI**

codice fiscale **V R D M R A 8 7 E 2 4 H 5 0 1 X**

(I campi seguenti sono da compilare solo qualora i dati del direttore dei lavori o del professionista abilitato siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni riferiti all'immobile oggetto della presente segnalazione)

nato a **ROMA**

prov. **R M**

stato **ITALIA**

nato il **2 4 / 0 4 / 1 9 8 7**

residente in **ROMA**

prov. **R M**

stato **ITALIA**

indirizzo

n.

C.A.P.

con studio in **ROMA**

prov. **R M**

stato **ITALIA**

indirizzo

n.

C.A.P.

Iscritto all'ordine/collegio **GEOMETRI**

di

ROMA

al n.

1 1 1 1

Telefono

fax

cell.

posta elettronica certificata

ASSEVERA

- ☐ **l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui alla SEZIONE A**
- ☐ **l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione di cui alla SEZIONE A**, 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, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001. **I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione** risultano puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato
- ☐ **l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) di cui alla SEZIONE A** 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, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001. Le singole unità immobiliari risultano puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

E

la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

ASSEVERA

- ☐ l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento **edilizio di cui alla SEZIONE A**
- ☐ l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione di cui alla **SEZIONE A**, 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, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001. **I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione** risultano puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato
- ☒ l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) di cui alla **SEZIONE A** 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, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001. Le singole unità immobiliari risultano puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

E

la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

A TAL FINE ATTESTA

1) Sicurezza degli impianti

che l'intervento

1.1 ☐ non ha interessato gli impianti

1.2 ☐ ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Subalt n.	Tipo di impianto	Documento già depositato in Comune	Dichiarazione di conformità (o di rispondenza ⁵)	Collaudo (ove richiesto)	Atto notorio (art. 6 DPR n. 392/1994)
☐	☐ Elettrico	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Radiotelevisivo ed elettronico	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Riscaldamento e/o climatizzazione	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Idrico sanitario	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Trasporto e utilizzazione gas	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Ascensore e montacarichi ecc...	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Impianto protezione antincendio	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Impianto protezione scariche atmosf.	pg	☐	☐	☐
☐	☐ Impianto linee vita (*)	pg	☐	☐	
☐	☐ Impianto	pg	☐	☐	
☐	☐	pg	☐	☐	☐
☐	☐	pg	☐	☐	☐
☐	☐	pg	☐	☐	☐

A TAL FINE ATTESTA

1) Sicurezza degli impianti

che l'intervento

1.1 ☐ non ha interessato gli impianti

1.2 ☒ ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Subalt n.	Tipo di impianto	Documento già depositato in Comune	Dichiarazione di conformità (o di rispondenza ⁵)	Collaudo (ove richiesto)	Atto notorio (art. 6 DPR n. 392/1994)
☒	Elettrico	pg	☒	☐	☐
☒	Radiotelevisivo ed elettronico	pg	☒	☐	☐
☒	Riscaldamento e/o climatizzazione	pg	☒	☐	☐
☒	Idrico sanitario	pg	☒	☐	☐
☒	Trasporto e utilizzazione gas	pg	☒	☐	☐
☐	Ascensore e montacarichi ecc...	pg	☐	☐	☐
☐	Impianto protezione antincendio	pg	☐	☐	☐
☐	Impianto protezione scariche atmosf.	pg	☐	☐	☐
☐	Impianto linee vita (*)	pg	☐	☐	
☐	Impianto	pg	☐	☐	
☐		pg	☐	☐	☐
☐		pg	☐	☐	☐
☐		pg	☐	☐	☐

A TAL FINE ATTESTA

1) Sicurezza degli			
che l'intervento			
1.1	☐		
1.2	☒		
Subalt n.		Atto notorio (art. 6 DPR n. 392/1994)	
☒	Elettri	☐	
☒	Radio	☐	
☒	Risca	☐	
☒	Idrico	☐	
☒	Trasp	☐	
☐	Ascer	☐	
☐	Impia	☐	
☐	Impia	☐	
☐	Impia		
☐	Impia		
☐		☐	
☐		☐	
☐		☐	
pg			

- **Requisiti Di.Co. ai sensi D.M. 37/08**
- Dati dell'impresa installatrice
- Dati del committente
- Ubicazione e tipo dell'impianto
- Dichiarazione di conformità al D.M. 37/2008
- Indicazione dei materiali e componenti utilizzati
- Rispetto del progetto, quando previsto
- Firma del responsabile tecnico
- Allegati obbligatori previsti dal D.M. 37/2008
- Progetto o schema dell'impianto
- Relazione sui materiali utilizzati
- Copia del certificato dei requisiti tecnico-professionali dell'impresa

Impianti di smaltimento fognario delle acque reflue

Gli impianti di smaltimento fognario sono sistemi di raccolta e depurazione che servono a trattare le acque reflue e i residui solidi prima di restituire l'acqua pulita all'ambiente o di smaltire i fanghi in sicurezza.

Tipologie principali di impianti

Fognatura pubblica: rete di raccolta che convoglia le acque reflue verso gli impianti di depurazione.

Fossa Imhoff/fossa settica: sistema di trattamento primario che separa i solidi e riduce il carico inquinante prima dello smaltimento finale.

Subirrigazione: sistema di dispersione nel terreno dei reflui preventivamente trattati, generalmente provenienti da una fossa Imhoff. Il liquido viene distribuito attraverso tubazioni drenanti interrate e progressivamente assorbito e depurato dal terreno.

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

Condizioni d'uso da intercalarsi nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che rispondano alle condizioni volute dal Regolamento d'igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Si tollera lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando le loro esecuzioni sono state fatte di fogna pubblica. Si richiama l'osservanza delle condizioni del Comando V.F.F. di cui alla nota 42796/P del 12-10-67 e 26-4-68

TASSA L. 38180

BOLLETTA 10735

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Roma,

p. IL SINDACO

N.B. : Particolare attenzione va posta ad eventuali prescrizioni presenti nel Certificato di Agibilità originario. Nello specifico, in caso sia presente tale dicitura sarà obbligatorio reperire il **certificato di Imbocco in Fogna** del palazzo o certificazione di Ente preposto.

2) Sicurezza statica e sismica (*)

che l'intervento

- 2.1 ☐ non ha interessato le strutture dell'edificio
- 2.2 ☐ ha interessato le strutture dell'edificio e pertanto:
- 2.2.1 ☐ si allega certificato di collaudo statico (previsto dal d.m. 14 settembre 2005, dal d.m. 14 gennaio 2008 e dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001)
- 2.2.2 ☐ si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico, reperibile presso
_____ con prot./n. _____ del _____
- 2.2.3 ☐ si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001)
- 2.2.4 ☐ si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, reperibile presso _____
con prot./n. _____ del _____
- 2.2.5 ☐ non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2008)

2) Sicurezza statica e sismica (*)

che l'intervento

2.1 ☒ non ha interessato le strutture dell'edificio

2.2 ☐ ha interessato le strutture dell'edificio e pertanto:

2.2.1 ☐ si allega certificato di collaudo statico (previsto dal d.m. 14 settembre 2005, dal d.m. 14 gennaio 2008 e dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001)

2.2.2 ☐ si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico, reperibile presso

con prot./n. del

2.2.3 ☐ si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001)

2.2.4 ☐ si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, reperibile presso

con prot./n. del

2.2.5 ☐ non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2008)

3) Prestazione energetica degli edifici (d.lgs. n. 192/2005) (*)

che l'intervento

- 3.1 ☐ non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica
- 3.2 ☐ è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica, e pertanto si allega attestato di qualificazione energetica (AQE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

4) Barriere architettoniche

che l'intervento

- 4.1 ☐ non è soggetto alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n. 380/2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale
- 4.2 ☐ interessa un **edificio privato** ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989 e a quanto previsto nel titolo edilizio
- 4.3 ☐ interessa un **edificio privato aperto al pubblico** ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. 236/1989 e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 82, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001.

3) Prestazione energetica degli edifici (d.lgs. n. 192/2005) (*)

che l'intervento

- 3.1 ☐ non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica
- 3.2 ☒ è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica, e pertanto si allega attestato di qualificazione energetica (AQE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

4) Barriere architettoniche

che l'intervento

- 4.1 ☒ non è soggetto alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n. 380/2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale
- 4.2 ☐ interessa un **edificio privato** ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989 e a quanto previsto nel titolo edilizio
- 4.3 ☐ interessa un **edificio privato aperto al pubblico** ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. 236/1989 e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 82, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001.

5) Documentazione catastale

che l'intervento

- 5.1 ☐ non comporta variazione dell'iscrizione catastale
- 5.2 ☐ comporta variazione dell'iscrizione catastale e
- 5.2.1 ☐ si comunicano gli estremi dell'avvenuta Dichiarazione di aggiornamento catastale
con prot./n del

6) Toponomastica

che l'intervento

- 6.1 ☐ non comporta variazione di numerazione civica
- 6.2 ☐ comporta variazione di numerazione civica, e
- 6.2.1 ☐ si allega richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica
- 6.2.2 ☐ si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già
presentata all'amministrazione comunale, con prot./n del

5) Documentazione catastale

che l'intervento

- 5.1 ☐ non comporta variazione dell'iscrizione catastale
- 5.2 ☒ comporta variazione dell'iscrizione catastale e
- 5.2.1 ☒ si comunicano gli estremi dell'avvenuta Dichiarazione di aggiornamento catastale
con prot./n **258852** del **16/07/2026**

6) Toponomastica

che l'intervento

- 6.1 ☒ non comporta variazione di numerazione civica
- 6.2 ☐ comporta variazione di numerazione civica, e
- 6.2.1 ☐ si allega richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica
- 6.2.2 ☐ si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già
presentata all'amministrazione comunale, con prot./n del

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

- 7.1 ☐ **non hanno** comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I
- 7.2 ☐ **hanno comportato** variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto si allega SCIA, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 151/2011

8) Impianto di ascensori o montacarichi ⁷

Con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, al cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

- 8.1 ☐ la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2 -bis, del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola
- 8.2 ☐ la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso l'amministrazione comunale, con prot./n del

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

- 7.1 ☒ **non hanno** comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I
- 7.2 ☐ **hanno comportato** variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto si allega SCIA, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 151/2011

8) Impianto di ascensori o montacarichi ⁷

Con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, al cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

- 8.1 ☐ la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2 -bis, del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola
- 8.2 ☒ la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso
l'amministrazione comunale, con prot./n **123456** del **22 / 04 / 1960**

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

- 7.1 ☒ non hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I

N.B. Edifici con altezza antincendio > 24 m $\rightarrow$ soggetti ai controlli di prevenzione incendi VV.F

Altezza antincendio = quota dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile/agibile – quota del piano esterno più basso. Tetto e sottotetti non agibili sono esclusi.

(Riferimento: D.M. 30 novembre 1983, Allegato A, richiamato per l'Attività 77 del **D.P.R. 151/2011**)

competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2-bis, del d.l. n. 102/1998, come modificato dal d.l. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola

- 8.2 ☒ la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso
l'amministrazione comunale, con prot./n **123456** del **22 / 04 / 1960**

SOGGETTI COINVOLTI

SEZIONE C

1. **TITOLARI** (compilare solo in caso di più di un titolare)

Cognome e Nome		
codice fiscale		
<i>(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno legittimato l'intervento)</i>		
nato a		prov. stato
nato il		
Residente in		prov. stato
indirizzo		n. C.A.P.
PEC / posta elettronica	E-Mail	
Telefono fisso	cellulare	

SEZIONE D

Quadro Riepilogativo della documentazione⁹

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'			
Atti allegati (*)	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
☐	Procura/delega	-	Nel caso di procura/delega a presentare la comunicazione
✓	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
☐	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
☐	Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse	-	Sempre obbligatorio in caso di SCIA di agibilità parziale e/o agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari

SEZIONE D

Quadro Riepilogativo della documentazione⁹

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'			
Atti allegati (*)	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
☒	Procura/delega	-	Nel caso di procura/delega a presentare la comunicazione
☒	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
☒	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
☐	Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse	-	Sempre obbligatorio in caso di SCIA di agibilità parziale e/o agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO			
☐	Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008	1)	Se l'intervento ha comportato installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
☐	Certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (art. 9 d.m. n. 37/2008)	1)	
☐	Certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione	2)	Se i lavori hanno interessato le strutture e se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi degli artt. 65 e 67 del d.P.R. n. 380/2001
☐	Attestato di qualificazione energetica (AQE)	3)	Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 6 del d.lgs n. 192/2005
☐	Documentazione necessaria per l'assegnazione o aggiornamento di numerazione civica	6)	

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO			
☒	Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008	1)	Se l'intervento ha comportato installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
☐	Certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (art. 9 d.m. n. 37/2008)	1)	
☐	Certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione	2)	Se i lavori hanno interessato le strutture e se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi degli artt. 65 e 67 del d.P.R. n. 380/2001
☒	Attestato di qualificazione energetica (AQE)	3)	Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 6 del d.lgs n. 192/2005
☐	Documentazione necessaria per l'assegnazione o aggiornamento di numerazione civica	6)	

Responsabilità del Progettista

- Progettare opere conformi al titolo edilizio, alle norme tecniche e ai requisiti igienico-sanitari.
- Valutare fin dall'origine i presupposti che incidono sull'agibilità: sicurezza, salubrità, risparmio energetico e impianti.
- Predisporre gli elaborati tecnici e la documentazione necessaria, propedeutica alla S.C.Ag.
- Deve evitare incoerenze tra progetto, stato dei luoghi e documentazione finale.
- In caso di asseverazioni o certificazioni non corrette, può rispondere sul piano civile, penale e disciplinare.

Responsabilità del Direttore Lavori

- Verifica che le opere siano eseguite in conformità al progetto approvato e al titolo edilizio.
- Controlla che eventuali varianti siano gestite correttamente e non compromettano i requisiti di agibilità.
- Sorveglia gli aspetti che incidono su sicurezza, salubrità, risparmio energetico e regolare esecuzione delle opere.
- Coordina la raccolta dei documenti essenziali: fine lavori, collaudi, dichiarazioni degli impianti e certificazioni necessarie.
- Segnala difformità o criticità che possano impedire o rendere rischiosa la presentazione della S.C.Ag.

Compravendita ed assenza dell'agibilità

Orientamenti giuridici consolidati

La mancanza dell'agibilità può assumere rilievo nell'adempimento del venditore e può legittimare, in relazione al caso concreto, il rifiuto del promissario acquirente di stipulare.

Non è quindi sufficiente chiedersi: *“si può rogitare?”*.

Occorre capire perché l'agibilità manca e quali conseguenze produce sull'utilizzabilità e sulla commerciabilità del bene.

La disciplina contrattuale e l'eventuale rinuncia dell'acquirente devono essere valutate espressamente e con piena informazione.

Nella compravendita, pur non comportando la nullità dell'atto, potrebbe dare adito ad una richiesta di risarcimento danni

S.C.Ag. - Segnalazione Certificata Agibilità

Ordinanza Corte di Cassazione n. 24317 del 5/8/2022

Si è ribadito che il promissario acquirente può rifiutare l'acquisto di un immobile alla stipula del rogito, per effetto della denunciata mancanza del certificato di abitabilità (agibilità).

La suprema corte afferma che **la mancata consegna al rilascio del certificato suddetto, pur non incidendo direttamente sul contratto integra un adempimento (essenziale) del venditore.**

Tale circostanza può essere evidenziata al compratore come **eccezione di inadempimento ai sensi dell'articolo 1460 del C.C., ovvero come fonte di pretese a risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità/agibilità o non abbia comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.**

(Cassazione n. 19749/2020)

Nella compravendita: gestire l'assenza di agibilità

L'assenza dell'agibilità non determina, di per sé, la nullità dell'atto; deve però essere gestita con trasparenza e consapevolezza.

Nel preliminare è opportuno indicare:

- 1) l'assenza dell'agibilità
- 2) che venga rideterminato il prezzo del bene
- 3) che venga indicato chi accetterà di accollarsene l'onere futuro.

Checklist finale del tecnico

- | | |
|---|--|
| 1 Titoli edilizi e stato legittimo | 5 Impianti: DICO / DIRI / collaudi |
| 2 Precedenti agibilità e relative prescrizioni | 6 Sicurezza e prevenzione incendi, quando applicabile |
| 3 Interventi successivi che incidono sui requisiti | 7 Catasto, toponomastica, reflui e altri allegati specifici |
| 4 Strutture, collaudi e regolare esecuzione | 8 Aspetti economici/amministrativi e disciplina comunale |

Regola d'oro: l'asseverazione arriva alla fine delle verifiche, non all'inizio.

QUESTION TIME



S.C.Ag.

Segnalazione Certificata di Agibilità

NORMATIVA, COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE