

Segnalazione certificata di agibilità: cos'è, come funziona, raffronto con la SCIA, annullabilità

L'art. 24, comma 4, Testo Unico Edilizia subordina la validità della segnalazione certificata di agibilità al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio, anche quando la segnalazione riguardi singoli edifici o porzioni autonome. In mancanza di questo presupposto legale, la segnalazione non si perfeziona e il comune può dichiararla improcedibile.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.06.2026

L'articolo analizza natura, funzione e regime giuridico della segnalazione certificata di agibilità (S.C.Ag.), chiarendone l'inquadramento sistematico come species della SCIA ex art. 19 della legge n. 241/1990. Muovendo da una recente pronuncia del TAR Lazio, viene ribadito che la validità della S.C.Ag. è subordinata al previo completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria dell'intervento edilizio. In assenza di tale presupposto legale, la segnalazione non si perfeziona, il decorso dei termini non consolida la posizione del privato e il Comune può legittimamente dichiararne l'improcedibilità anche a distanza di anni.

Segnalazione certificata di agibilità: il caso

La [segnalazione certificata di agibilità \(S.C.Ag.\)](#) è soggetta all'integrale disciplina della SCIA ex art. 19 L. 241/1990 e il decorso dei termini inibitori non consolida la situazione giuridica quando la segnalazione sia stata presentata in assenza di un presupposto legale - come, ad esempio, il [collaudo dell'intera opera di urbanizzazione](#) - imputabile al segnalante.

Per questi motivi, il TAR Lazio nella sentenza 9580/2026 ha rigettato il ricorso di una cooperativa edilizia avverso la declaratoria di improcedibilità della segnalazione certificata di agibilità presentata nel 2017, un caso molto interessante che val la pena approfondire per riepilogare natura, disciplina applicabile e condizioni ostative alla formazione del titolo.

Cos'è la segnalazione certificata di agibilità

La segnalazione certificata per l'agibilità (anche detta "S.C.AG.") ha **sostituito**, ai sensi dell'[art. 24, d.P.R. n. 380/2001](#), il **certificato di agibilità**, ma di esso conserva la **funzione originaria di verifica di conformità urbanistico - edilizia e di salubrità e sicurezza dell'opera realizzato**.

Senonché, la S.C.AG. deve essere sussunta **all'interno del paradigma della SCIA** di cui all'art. 19 L. n. 241/1990, configurandosi come **atto privato corrispondente, nella prassi, alla dichiarazione di un professionista abilitato, attestante l'agibilità dell'immobile** (TAR Salerno, n. 1265/2025).

La S.C.Ag. come SCIA: disciplina applicabile

Il TAR riconduce la S.C.Ag. al paradigma della SCIA ex art. 19 L. 241/1990, con conseguente applicazione dell'intera relativa disciplina. **L'Amministrazione può esercitare i poteri inibitori entro 30 giorni dal deposito; decorso tale termine, dispone di ulteriori 12 mesi per intervenire in autotutela.**

Trascorso anche questo secondo termine senza alcun provvedimento, la situazione oggetto di segnalazione si consolida e non può più essere rimossa.

Il presupposto del collaudo dell'intera opera

L'art. 24, comma 4, TUED **subordina** la validità della S.C.Ag. al **completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio**, anche quando la segnalazione riguardi singoli edifici o porzioni autonome.

Nel caso di specie, il collaudo depositato nel 2017 copriva solo il primo stralcio; quello del secondo e terzo stralcio è stato prodotto nel gennaio 2026, in corso di giudizio. **Al momento della segnalazione il presupposto legale era pertanto assente.**

Perché il decorso dei termini non ha consumato il potere comunale

La ricorrente sosteneva che, trascorsi quasi otto anni dalla presentazione della S.C.Ag., il potere inibitorio del Comune si fosse estinto. Il Collegio respinge la tesi: **quando la segnalazione è incompleta per causa**

imputabile al segnalante, il decorso dei termini ex artt. 19, comma 4, e 21-nonies L. 241/1990 non consuma il potere di intervento. Solo una segnalazione completa abilita il decorso del termine di controllo; in difetto, la S.C.Ag. non si è mai perfezionata e la situazione non si è consolidata.

Perché il Comune ha dichiarato l'improcedibilità

Roma Capitale ha dichiarato l'improcedibilità della S.C.Ag. del 2017 in ragione della **mancanza del collaudo dell'intera opera**, presupposto indefettibile ai sensi dell'art. 24 TUED.

Il TAR, quindi, conferma la legittimità del provvedimento sotto tutti i profili contestati:

- la motivazione è adeguata, poiché individua con precisione i requisiti documentali mancanti;
- l'omessa instaurazione del contraddittorio preventivo è giustificata dall'art. 21-octies, comma 2, L. 241/1990, trattandosi di un dato oggettivo e incontestabile;
- la domanda risarcitoria cade insieme a quella caducatoria.

FAQ TECNICHE: Segnalazione certificata di agibilità improcedibile

Cos'è la segnalazione certificata di agibilità (S.C.Ag.)?

La S.C.Ag. ha sostituito il certificato di agibilità e attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità e conformità urbanistico-edilizia dell'immobile. Si fonda sull'asseverazione di un tecnico abilitato ed è disciplinata dall'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001.

La S.C.Ag. è assimilabile alla SCIA ordinaria?

Sì. La giurisprudenza riconduce la S.C.Ag. al paradigma generale della SCIA ex art. 19 L. 241/1990. Ne deriva l'applicazione integrale dei poteri di controllo, inibizione e autotutela previsti per le segnalazioni certificate.

Quali sono i termini di controllo dell'Amministrazione?

Il Comune può esercitare i poteri inibitori entro 30 giorni dal deposito della S.C.Ag. Successivamente, dispone di ulteriori 12 mesi per intervenire in autotutela. Decorso anche tale termine, la situazione segnalata si consolida, ma solo se la segnalazione è completa.

Il collaudo parziale delle urbanizzazioni è sufficiente?

No. L'art. 24, comma 4, del Testo Unico Edilizia richiede il completamento e collaudo dell'intera opera di urbanizzazione primaria riferita all'intervento complessivo, anche se la segnalazione riguarda singoli edifici o unità autonome.

Perché il Comune può dichiarare improcedibile la S.C.Ag. anche dopo anni?

Quando manca un presupposto legale imputabile al segnalante, la segnalazione non si perfeziona e i termini di controllo non iniziano a decorrere. Come chiarito nel caso deciso dal TAR, anche Roma Capitale ha potuto dichiarare l'improcedibilità senza violare i limiti temporali della SCIA.

Leggi anche

[Licenze edilizie: cosa cambia tra permesso di costruire e segnalazione certificata d'agibilità?](#)

[Segnalazione Certificata di Agibilità: utilizzo, tempistiche, possibilità di revoca comunale](#)

[Certificato di agibilità: il comune può dichiararlo inefficace?](#)