

Agibilità edilizia dopo il Salva Casa: quadro normativo, deroghe e profili applicativi

Il Decreto Salva Casa ha riaperto il dibattito sull'agibilità degli immobili, introducendo deroghe mirate ai requisiti igienico-sanitari senza modificare il procedimento generale. Un'analisi sistematica dell'art. 24 del d.P.R. 380/2001 per chiarire cosa attesta davvero l'agibilità, il rapporto con lo stato legittimo, gli abusi edilizi, la SCIA senza lavori e le ricadute nella compravendita immobiliare.

di [Redazione tecnica](#) – 03.02.2026

Il tema dell'agibilità è da tempo al centro del dibattito tecnico e giurisprudenziale, soprattutto quando si intreccia con alcuni snodi strutturali dell'edilizia, come lo **stato legittimo dell'immobile**, la **sanatoria delle difformità edilizie** e la **circolazione giuridica dei beni immobili**. Ambiti diversi, ma strettamente connessi, nei quali il confine tra profili tecnici e conseguenze giuridiche risulta spesso sottile e, nella prassi, non sempre agevole da ricostruire.

L'attenzione sul tema si è ulteriormente rafforzata a seguito delle modifiche introdotte dal cosiddetto *Decreto Salva Casa*, che hanno riaperto il confronto sul rapporto tra requisiti di agibilità, recupero del patrimonio edilizio esistente e margini di deroga ammessi dall'ordinamento. Si tratta, tuttavia, di interventi che non hanno inciso sul **procedimento generale di agibilità**, rimasto ancorato alla disciplina dell'articolo 24 del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**. Le modifiche hanno operato su un piano più circoscritto, introducendo deroghe puntuali ad alcuni requisiti, in particolare di natura igienico-sanitaria.

Proprio questa distinzione – tra l'impianto ordinario dell'agibilità e le deroghe introdotte dal Salva Casa – rappresenta uno dei principali profili di criticità applicativa. In assenza di una lettura sistematica della normativa, il rischio è quello di attribuire alle nuove disposizioni effetti che esse non producono, sovrapponendo impropriamente il tema dell'agibilità a quello della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

La giurisprudenza più recente e gli orientamenti interpretativi consolidati confermano, invece, un principio fermo: **l'agibilità non è uno strumento sanante**, né può essere utilizzata per superare carenze di legittimità edilizia. Al contrario, continua a presupporre una verifica sostanziale dell'immobile, che non può prescindere dallo stato legittimo e dalla conformità dell'opera ai titoli edilizi.

Questo articolo si propone quindi di **ricostruire in modo ordinato e operativo il tema dell'agibilità dopo il Salva Casa**, chiarendo l'effettiva portata delle novità normative, i limiti applicativi delle deroghe e il corretto rapporto tra agibilità, stato legittimo, sanatorie e compravendite immobiliari. Un approfondimento pensato per offrire ai tecnici un quadro interpretativo coerente, utile a orientarsi tra norme, prassi e responsabilità professionali.

Agibilità edilizia dopo il Salva Casa: il punto di frizione tra disciplina ordinaria e deroghe

È in questo quadro che l'agibilità assume oggi una rilevanza del tutto particolare. Non tanto perché il suo procedimento sia stato modificato, quanto perché si colloca in una **zona di confine** nella quale convivono una disciplina ordinaria rimasta sostanzialmente invariata e un sistema di deroghe che incide solo su specifici requisiti.

Il Salva Casa, infatti, non riscrive l'agibilità né ne amplia in via generale l'ambito applicativo. Le deroghe introdotte operano su parametri circoscritti, prevalentemente di natura igienico-sanitaria, e non incidono sui presupposti strutturali dell'istituto, primo fra tutti il necessario collegamento con la legittimità edilizia dell'immobile.

È proprio questa asimmetria a generare le principali criticità nella pratica. In assenza di una corretta ricostruzione sistematica, le deroghe vengono talvolta lette come un meccanismo di "normalizzazione" dell'esistente, finendo per sovrapporre impropriamente il piano dell'agibilità a quello della sanabilità delle difformità o della verifica dello stato legittimo.

Ne deriva una confusione che non è solo teorica. L'errato inquadramento del rapporto tra agibilità e deroghe produce effetti concreti sulle asseverazioni tecniche, sulle valutazioni in sede di compravendita e, più in generale, sulla tenuta giuridica delle operazioni immobiliari. È su questo terreno che l'agibilità diventa oggi un passaggio tutt'altro che neutro, richiedendo letture rigorose e scelte consapevoli.

Cos'è l'agibilità oggi e quali condizioni attesta

Nel sistema delineato dal Testo Unico Edilizia, l'agibilità non è più un provvedimento rilasciato dall'amministrazione, ma una **attestazione tecnica resa mediante segnalazione certificata**, sotto la responsabilità del soggetto interessato e del tecnico asseverante. Un passaggio che ha inciso in modo significativo sulla natura dell'istituto, spostando l'asse dal controllo preventivo dell'ente alla **verifica sostanziale delle condizioni dichiarate**.

Comprendere cosa sia oggi l'agibilità significa, quindi, chiarire **quali requisiti essa attesta**, quali presupposti richiede e quali effetti, invece, **non è in grado di produrre**, evitando sovrapposizioni improprie con altri istituti dell'ordinamento edilizio.

La SCIA di agibilità nel d.P.R. 380/2001

L'articolo 24 del d.P.R. 380/2001 configura l'agibilità come una **segnalazione certificata**, attraverso la quale viene attestata la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il legislatore ha così superato il modello del certificato rilasciato dal Comune, attribuendo al privato e al tecnico incaricato il compito di dichiarare la ricorrenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente. Dal punto di vista procedimentale, la SCIA di agibilità produce effetti immediati: l'immobile può essere utilizzato dalla data di presentazione della segnalazione, ferma restando la possibilità per l'amministrazione di esercitare i controlli successivi e, nei casi previsti, i poteri inibitori o conformativi.

Ne deriva che l'agibilità non assume natura autorizzatoria, ma si configura come una **dichiarazione qualificata**, il cui valore è strettamente legato alla correttezza delle attestazioni rese e alla effettiva sussistenza delle condizioni dichiarate.

Agibilità e conformità dell'opera al progetto

Tra i presupposti espressamente richiamati dall'articolo 24 rientra la **conformità dell'opera al progetto presentato**, un profilo spesso considerato marginale, ma in realtà centrale nella ricostruzione dell'istituto.

L'agibilità presuppone che l'intervento realizzato sia coerente con il titolo edilizio che ne ha legittimato l'esecuzione. Non si tratta di un controllo meramente formale, ma di una verifica sostanziale della corrispondenza tra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato, almeno per gli aspetti che incidono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e fruibilità dell'immobile.

Questo collegamento rende evidente come l'agibilità non possa essere considerata un momento autonomo o avulso dal percorso edilizio dell'immobile. In presenza di difformità rilevanti rispetto al progetto assentito, viene meno uno dei presupposti su cui si fonda la stessa attestazione di agibilità.

In questo senso, la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile continua a rappresentare un **presupposto essenziale per l'agibilità**, anche quando la verifica avviene mediante segnalazione certificata.

Agibilità e limiti dell'effetto dichiarativo

Il ricorso alla segnalazione certificata non attribuisce all'agibilità un effetto "consolidante" sull'assetto edilizio dell'immobile. Al contrario, la natura dichiarativa dell'istituto impone di definirne con chiarezza i **limiti oggettivi**.

L'agibilità attesta la sussistenza di specifiche condizioni funzionali e prestazionali dell'edificio, ma **non equivale a una certificazione di regolarità edilizia o urbanistica**, né può essere utilizzata per assorbire o superare irregolarità pregresse. Non sana abusi, non legittima difformità e non supplisce alla mancanza o alla invalidità dei titoli edilizi.

L'effetto dell'agibilità resta, quindi, circoscritto al piano per il quale è prevista: quello dell'utilizzabilità dell'immobile in condizioni conformi ai requisiti normativamente stabiliti, sulla base di presupposti che devono essere già presenti e correttamente formati. È proprio il mancato rispetto di questi confini a generare, nella prassi, equivoci applicativi e contenziosi, soprattutto nel contesto successivo all'introduzione delle deroghe del Salva Casa.

Il quadro normativo dell'agibilità nel Testo Unico Edilizia

La disciplina dell'agibilità trova oggi nel Testo Unico Edilizia un assetto organico e sostanzialmente stabile, costruito attorno a pochi riferimenti normativi essenziali. Ricostruire correttamente questo quadro è un

passaggio imprescindibile per evitare letture parziali o interpretazioni estensive, soprattutto nel contesto successivo all'introduzione delle deroghe del Salva Casa.

L'articolo 24 del d.P.R. 380/2001

L'articolo 24 costituisce il perno della disciplina dell'agibilità. La norma definisce l'agibilità come **attestazione della sussistenza di specifiche condizioni dell'edificio e degli impianti**, da rendersi mediante segnalazione certificata, segnando il definitivo superamento del modello del certificato rilasciato dall'amministrazione.

Il legislatore individua in modo puntuale gli ambiti oggetto di attestazione: sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, conformità dell'opera al progetto presentato e, ove previsto, rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale. Un elenco che non ha carattere meramente descrittivo, ma che delimita con precisione **il contenuto e i confini dell'agibilità**.

Dal punto di vista procedimentale, la segnalazione certificata consente l'immediato utilizzo dell'immobile dalla data di presentazione, ferma restando la possibilità per l'amministrazione di esercitare i controlli successivi previsti dall'ordinamento.

Tale efficacia immediata va letta in coordinamento con il sistema dei controlli successivi di cui all'articolo 19 della legge n. 241/1990, che consente all'amministrazione di intervenire qualora, in sede di verifica, emergano carenze o irregolarità nelle condizioni dichiarate.

Agibilità parziale e per singola unità immobiliare

Lo stesso articolo 24 disciplina espressamente la possibilità di conseguire l'agibilità in forma **parziale**, introducendo una flessibilità che risponde alle esigenze della pratica edilizia, senza alterare i presupposti sostanziali dell'istituto.

La norma consente la presentazione della segnalazione certificata:

- per singoli edifici o porzioni funzionalmente autonome;
- per singole unità immobiliari, a condizione che risultino completate e collaudate le parti strutturali connesse, certificati gli impianti e completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali.

Si tratta di una previsione spesso equivocata nella prassi. L'agibilità parziale non costituisce una forma attenuata o anticipata di agibilità, ma resta subordinata al rigoroso rispetto delle condizioni espressamente previste dalla legge. Anche in questi casi, l'attestazione presuppone la piena sussistenza dei requisiti richiesti e non può essere utilizzata per compensare carenze di legittimità dell'intervento.

L'articolo 26 e il potere di dichiarazione di inagibilità

Il quadro normativo si completa con l'articolo 26 del d.P.R. 380/2001, che chiarisce un principio di particolare rilievo: **la presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità** da parte dell'autorità competente.

La disposizione evidenzia come l'agibilità non determini un effetto definitivo o irreversibile sulla condizione dell'immobile. Anche dopo la presentazione della SCIA, l'amministrazione conserva il potere di intervenire qualora accerti situazioni che rendano l'edificio o una sua parte inidonei all'uso, secondo la disciplina sanitaria vigente.

Questo coordinamento tra gli articoli 24 e 26 conferma, ancora una volta, la natura dichiarativa dell'agibilità e l'assenza di qualsiasi effetto consolidante sull'assetto edilizio complessivo. L'utilizzabilità dell'immobile resta, infatti, subordinata alla permanenza delle condizioni dichiarate e alla possibilità di intervento dell'autorità pubblica in presenza di situazioni di rischio o insalubrità.

Agibilità e stato legittimo dell'immobile

Il rapporto tra agibilità e stato legittimo costituisce uno dei passaggi più sensibili dell'intera disciplina edilizia. È su questo snodo che, nella prassi, si concentrano le maggiori incertezze interpretative e si innestano letture estensive che finiscono per alterare la funzione stessa dell'agibilità. Una ricostruzione corretta di questo rapporto è quindi indispensabile per evitare sovrapposizioni improprie tra istituti distinti.

Questo rapporto è stato **chiarito anche dalla giurisprudenza amministrativa**, che ha ricostruito in modo puntuale il nesso tra **agibilità e stato legittimo dell'immobile**, escludendo qualsiasi automatismo o effetto sanante.

Lo stato legittimo come presupposto necessario

L'agibilità presuppone che l'immobile sia **legittimamente realizzato**. Si tratta di un principio che, pur non essendo enunciato in modo espresso dall'articolo 24 del d.P.R. 380/2001, discende in modo diretto dalla struttura della disciplina edilizia e dal contenuto dell'attestazione richiesta.

La segnalazione certificata di agibilità, infatti, non si limita a dichiarare la sussistenza di requisiti igienico-sanitari o prestazionali, ma presuppone la **conformità dell'opera al progetto presentato** e, più in generale, la coerenza dell'intervento con il titolo edilizio che ne ha legittimato l'esecuzione. In assenza di uno stato legittimo correttamente formato, viene meno uno dei presupposti su cui si fonda la stessa possibilità di attestare l'agibilità.

In questa prospettiva, lo stato legittimo non rappresenta un elemento accessorio o eventuale, ma il **punto di partenza logico e giuridico** di ogni valutazione successiva, compresa quella relativa all'agibilità.

Gli orientamenti del Consiglio di Stato

La giurisprudenza amministrativa ha progressivamente chiarito il rapporto tra agibilità e legittimità edilizia, consolidando un orientamento ormai stabile. Il Consiglio di Stato ha più volte affermato che l'agibilità **non è un atto autonomo**, né può essere valutata prescindendo dalla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Secondo tali orientamenti, l'agibilità si inserisce in un percorso già definito dai titoli edilizi e non è idonea a sanare o legittimare situazioni irregolari. Anche quando venga attestata mediante segnalazione certificata, essa non produce alcun effetto preclusivo rispetto all'esercizio dei poteri di controllo e repressione degli abusi.

Questa impostazione rafforza l'idea di un'agibilità strutturalmente **dipendente dalla legittimità dell'intervento** e ne esclude qualunque funzione di riequilibrio ex post di situazioni edilizie non conformi.

Perché l'agibilità non sana irregolarità edilizie

Uno degli equivoci più ricorrenti nella pratica consiste nel ritenere che l'agibilità possa, di fatto, assorbire o superare irregolarità edilizie pregresse. Si tratta di una lettura priva di fondamento normativo e costantemente smentita dalla giurisprudenza.

L'agibilità non è uno strumento sanante, né diretto né indiretto. Non sostituisce i titoli edilizi, non regolarizza difformità e non produce alcun effetto di consolidamento sull'assetto urbanistico-edilizio dell'immobile. La sua funzione resta circoscritta alla verifica delle condizioni di utilizzabilità dell'edificio, sulla base di presupposti che devono essere **già legittimamente formati**.

Attribuire all'agibilità una funzione diversa significa confondere piani distinti dell'ordinamento edilizio, con conseguenze rilevanti sia sul piano tecnico che su quello giuridico. È proprio per evitare queste sovrapposizioni che il tema dello stato legittimo assume un ruolo centrale nel corretto inquadramento dell'agibilità, soprattutto nel contesto successivo alle modifiche introdotte dal Salva Casa.

Ciò non significa che l'agibilità sia del tutto irrilevante nel quadro complessivo delle verifiche: l'attestazione resa mediante segnalazione certificata, in quanto fondata su asseverazioni tecniche, **può assumere valore di elemento indiziario**, suscettibile di concorrere alla ricostruzione della situazione dell'immobile. Resta fermo, tuttavia, che tale valore è **meramente presuntivo e superabile**, e non sostituisce né anticipa la verifica dello stato legittimo, né attribuisce all'agibilità una funzione sanante o certificativa della regolarità urbanistico-edilizia.

Agibilità e abusi edilizi

Il rapporto tra agibilità e abusi edilizi è uno dei punti più critici della pratica edilizia, soprattutto quando si interviene su immobili esistenti caratterizzati da una stratificazione di opere, titoli e modifiche non sempre lineare. È in questo ambito che si concentra il rischio maggiore di attribuire all'agibilità una funzione impropria, trasformandola in uno strumento di "normalizzazione" di situazioni irregolari.

La giurisprudenza ha più volte ribadito che l'agibilità non può essere utilizzata per superare la presenza di abusi edilizi, imponendo una corretta sequenza procedimentale che passa prima dalla sanatoria e solo successivamente dalla **verifica delle condizioni di agibilità**.

È possibile ottenere l'agibilità in presenza di abusi?

In linea generale, **l'agibilità non può essere validamente attestata in presenza di abusi edilizi non regolarizzati**. L'agibilità presuppone, infatti, la conformità dell'opera al progetto assentito e la legittimità edilizia dell'immobile; in mancanza di tali presupposti, viene meno la base stessa dell'attestazione.

Nella prassi, la questione si pone spesso in termini più sfumati, soprattutto in presenza di difformità parziali, interventi risalenti nel tempo o irregolarità che non incidono direttamente sui requisiti di sicurezza, igiene o salubrità. È proprio in questi casi che si tende a forzare il perimetro dell'agibilità, ritenendo che la sostanziale utilizzabilità dell'immobile possa legittimare comunque la presentazione della segnalazione certificata.

Si tratta di una lettura che non trova fondamento nella disciplina vigente. L'agibilità non è scomponibile per "ambiti funzionali": anche quando l'abuso non incide materialmente sulle condizioni oggetto di attestazione, la sua presenza continua a incidere sulla possibilità stessa di dichiarare l'agibilità, perché viene meno il requisito della conformità dell'opera. L'utilizzabilità di fatto dell'immobile non è, di per sé, sufficiente a colmare una carenza di legittimità edilizia.

Agibilità e sanatoria: la corretta sequenza procedimentale

Il rapporto tra agibilità e sanatoria non è di alternatività, ma di **rigorosa sequenza procedimentale**. In presenza di abusi edilizi, il percorso corretto non può che partire dalla loro regolarizzazione, ove ammessa dall'ordinamento, per giungere solo successivamente alla verifica delle condizioni di agibilità.

La sanatoria opera sul piano della legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile. Solo una volta ricostituito uno stato legittimo è possibile attestare l'agibilità, sempre che risultino soddisfatti anche tutti i requisiti richiesti dall'articolo 24 del d.P.R. 380/2001 in termini di sicurezza, igiene, salubrità e prestazioni dell'edificio.

Qualunque inversione di questa sequenza attribuisce all'agibilità un effetto che essa non possiede, utilizzandola come strumento anticipatorio o surrogatorio della sanatoria. Una prassi che espone a rischi rilevanti, non solo sul piano amministrativo, ma anche sotto il profilo delle responsabilità professionali e delle ricadute sulle successive vicende dell'immobile, in particolare in sede di compravendita.

È per questo che il tema degli abusi edilizi non può essere affrontato in chiave meramente "funzionale" rispetto all'agibilità, ma deve essere ricondotto all'interno di un **percorso ordinato e coerente**, nel quale ogni istituto opera sul piano che gli è proprio, senza sovrapposizioni né scorciatoie interpretative.

Le deroghe ai requisiti di agibilità dopo il Salva Casa

Le modifiche introdotte dal Salva Casa hanno inciso su un ambito circoscritto della disciplina dell'agibilità, intervenendo su alcuni **requisiti dimensionali e igienico-sanitari**. Non si tratta di una revisione dell'istituto, né di un ampliamento generalizzato delle condizioni di agibilità, ma di deroghe puntuali, pensate per favorire il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Si tratta, dunque, di una disciplina pensata per l'**esistente**, da leggere nel contesto degli interventi di recupero/rifunzionalizzazione.

Proprio per il loro carattere eccezionale, tali deroghe richiedono una lettura rigorosa e sistematica, che ne eviti un utilizzo improprio o estensivo, soprattutto quando vengono sovrapposte a profili di legittimità edilizia che restano del tutto estranei al loro ambito di operatività.

Deroghe a altezze, superfici e requisiti igienico-sanitari

Le deroghe previste dal Salva Casa riguardano parametri tradizionalmente considerati rigidi, come le **altezze interne minime** e le **superfici degli alloggi**, consentendo, entro limiti ben definiti, di attestare l'agibilità anche in presenza di valori inferiori a quelli ordinari. La norma subordina tuttavia questa possibilità al rispetto di condizioni precise, finalizzate a garantire livelli adeguati di sicurezza, salubrità e fruibilità degli ambienti.

Tali deroghe non introducono nuovi standard generali di agibilità. Esse operano esclusivamente in presenza delle condizioni espressamente previste dalla legge e non possono essere applicate in modo automatico o generalizzato. Si tratta di **eccezioni tipizzate**, legate a specifiche ipotesi di intervento e a valutazioni progettuali puntuali.

Le deroghe introdotte dal Salva Casa trovano un'espressione puntuale nei **commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del d.P.R. 380/2001**, che intervengono su specifici requisiti igienico-sanitari, senza modificare l'impianto generale dell'agibilità.

In particolare, il comma 5-bis consente al progettista abilitato di **asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** anche in presenza di parametri dimensionali inferiori a quelli ordinari, limitatamente a due ipotesi ben circoscritte:

- locali con altezza interna inferiore a 2,70 m, fino al limite minimo di 2,40 m;
- alloggi monostanza con superficie inferiore ai valori ordinari, entro le soglie massime espressamente previste dalla norma in funzione del numero degli occupanti.

Il successivo comma 5-ter subordina tale asseverazione al rispetto del **requisito dell'adattabilità**, come definito dal d.m. 14 giugno 1989, n. 236, e alla sussistenza di ulteriori condizioni, quali l'inserimento dei locali in interventi di recupero edilizio o la contestuale presentazione di un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative idonee a garantire adeguate condizioni igienico-sanitarie.

Il comma 5-quater chiarisce infine che restano ferme le **ulteriori deroghe ai limiti dimensionali già previste dalla legislazione vigente**, confermando la continuità dell'impianto ordinario e il carattere puntuale della deroga.

L'applicazione concreta di queste deroghe, soprattutto nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenzia criticità operative che richiedono **valutazioni tecniche puntuali e non automaticamente replicabili**.

Asseverazione del tecnico e limiti applicativi

Il meccanismo applicativo delle deroghe si fonda sull'**asseverazione del tecnico abilitato**, chiamato a dichiarare la conformità dell'intervento alle condizioni previste dalla normativa. Tale asseverazione non ha carattere meramente formale, ma implica una valutazione tecnica complessiva sull'idoneità dell'alloggio, anche in relazione al numero degli occupanti e alle soluzioni progettuali adottate.

I limiti applicativi delle deroghe restano, tuttavia, ben delineati. L'asseverazione non può supplire a carenze strutturali, né può essere utilizzata per compensare difformità edilizie o urbanistiche. Il tecnico opera all'interno di un perimetro normativo preciso, nel quale la deroga incide esclusivamente su alcuni requisiti igienico-sanitari, senza alterare gli altri presupposti dell'agibilità.

In questo contesto, la responsabilità professionale assume un ruolo centrale. Ogni attestazione resa oltre i limiti fissati dalla legge espone a profili di rischio rilevanti, sia sotto il profilo amministrativo che su quello civilistico.

Requisiti inderogabili e profili di rischio

Accanto ai parametri oggetto di deroga, permane un nucleo di **requisiti inderogabili** che continuano a rappresentare il fondamento dell'agibilità. Rientrano in questo ambito, in particolare, le condizioni di sicurezza strutturale, la conformità degli impianti, il rispetto delle norme sull'accessibilità e, soprattutto, la **legittimità edilizia dell'immobile**.

È proprio la mancata distinzione tra requisiti derogabili e requisiti inderogabili a generare, nella prassi, le principali criticità. Attribuire alle deroghe del Salva Casa un effetto espansivo sull'agibilità significa alterare la ratio della norma e caricare l'asseverazione tecnica di una funzione che l'ordinamento non le attribuisce.

I profili di rischio sono evidenti: attestazioni improprie, utilizzo dell'agibilità come strumento di compensazione di carenze pregresse, effetti a cascata sulle operazioni immobiliari e sulle responsabilità dei professionisti coinvolti. Per questo motivo, le deroghe devono essere lette e applicate come **eccezioni puntuali**, da utilizzare con cautela e solo entro il perimetro tracciato dal legislatore.

Agibilità per immobili esistenti privi di agibilità

Una quota significativa del patrimonio edilizio esistente è costituita da immobili **legittimamente realizzati ma privi di agibilità**, soprattutto quando la costruzione risale a periodi in cui il certificato non era richiesto, non veniva rilasciato sistematicamente o non è mai stato formalmente acquisito. Si tratta di una condizione ricorrente, che emerge con frequenza in occasione di interventi edilizi successivi o nelle operazioni di compravendita.

Su questo fronte, il legislatore ha previsto la possibilità di attestare l'agibilità anche **in assenza di lavori**, al fine di colmare situazioni pregresse non patologiche. Tale previsione, tuttavia, non trasforma l'agibilità in

uno strumento di regolarizzazione automatica dell'esistente: anche in questo caso, l'istituto resta ancorato a presupposti rigorosi e a una valutazione tecnica sostanziale.

La SCIA di agibilità senza lavori

La disciplina vigente **prevede la possibilità** di presentare la segnalazione certificata di agibilità anche **in assenza di interventi edilizi**, per immobili legittimamente realizzati ma sprovvisti di agibilità, **nei limiti e alle condizioni stabilite dall'articolo 24, comma 7-bis, del d.P.R. 380/2001**.

Tale previsione è **subordinata al possesso dei requisiti definiti con apposito decreto ministeriale**, ferma restando la necessità di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e fruibilità richieste dalla normativa vigente. L'assenza di lavori non attenua, quindi, il contenuto sostanziale delle verifiche richieste né il perimetro delle responsabilità connesse all'asseverazione.

La SCIA di agibilità senza lavori presuppone, infatti, la sussistenza delle condizioni richieste dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, salubrità e fruibilità, da attestare mediante asseverazione tecnica. L'assenza di lavori non attenua il contenuto delle verifiche richieste, che devono essere svolte con riferimento allo stato attuale dell'immobile e alla sua effettiva idoneità all'uso.

Criticità operative negli immobili datati

L'applicazione della SCIA di agibilità agli immobili più datati presenta **criticità operative rilevanti**, che richiedono particolare attenzione. Gli edifici realizzati in epoche precedenti possono presentare soluzioni costruttive, distributive o impiantistiche non allineate agli standard attuali, pur in assenza di abusi edilizi o difformità formali.

In questi casi, il tecnico è chiamato a un'attenta attività di ricostruzione e verifica, volta a distinguere tra requisiti effettivamente richiesti dalla normativa vigente e condizioni che, pur non rispondendo ai parametri odierni, risultano compatibili con il quadro normativo applicabile. Il rischio più frequente è quello di sovrapporre impropriamente il tema dell'agibilità a quello della conformità edilizia o della sanabilità delle opere, attribuendo all'istituto una funzione che non gli compete.

Proprio per questo, la SCIA di agibilità per immobili esistenti privi di agibilità richiede un approccio prudente, tecnicamente fondato e coerente con l'evoluzione normativa. Un passaggio delicato, che incide direttamente sulle responsabilità professionali e sulle successive vicende giuridiche dell'immobile, in particolare nelle operazioni di trasferimento.

Agibilità e compravendita immobiliare

Il tema dell'agibilità assume un rilievo particolarmente delicato nel contesto della **compravendita immobiliare**, dove le valutazioni tecniche incidono direttamente sugli effetti civilistici del contratto. È proprio in questa fase che emergono con maggiore frequenza equivoci sul ruolo dell'agibilità e sulla sua effettiva incidenza sull'atto di trasferimento.

Mancanza di agibilità e validità del contratto

La mancanza dell'agibilità non determina, di per sé, la **nullità del contratto di compravendita**, ma può assumere rilievo sotto il profilo dell'inadempimento o dei vizi della cosa venduta, come chiarito dalla **giurisprudenza di legittimità**. Si tratta di un principio consolidato nella giurisprudenza civile, più volte ribadito dalla Corte di Cassazione, secondo cui l'agibilità non rientra tra i requisiti essenziali del contratto ai fini della sua validità.

L'assenza dell'agibilità non incide quindi sull'esistenza giuridica del contratto, ma può assumere rilievo sotto altri profili, in particolare in relazione all'adempimento delle obbligazioni assunte dal venditore. Il nodo centrale non è la presenza formale dell'agibilità, bensì la **corrispondenza dell'immobile alle caratteristiche promesse** e alla sua idoneità all'uso cui è destinato.

In questo senso, la mancanza di agibilità può integrare un inadempimento contrattuale o un vizio della cosa venduta, con possibili conseguenze quali la riduzione del prezzo o, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto, soprattutto quando incida in modo significativo sulla possibilità di utilizzo dell'immobile.

Responsabilità del venditore e ruolo del notaio

Sul piano delle responsabilità, il venditore è tenuto a garantire che l'immobile trasferito corrisponda a quanto dichiarato e pattuito. La presenza o l'assenza dell'agibilità assume quindi rilievo nella fase

precontrattuale e contrattuale, soprattutto sotto il profilo della **corretta informazione dell'acquirente** e della trasparenza delle condizioni dell'immobile.

Il ruolo del notaio si colloca su un piano distinto. Al professionista compete la verifica della regolarità formale dell'atto, l'acquisizione delle dichiarazioni delle parti e l'inserimento nel contratto degli elementi informativi rilevanti ai fini della consapevolezza dell'acquirente. Il notaio, tuttavia, **non svolge valutazioni tecniche** e non può sanare, attraverso l'atto, carenze sostanziali dell'immobile.

È in questo spazio che il contributo del tecnico diventa decisivo. La corretta qualificazione della situazione dell'immobile – esistenza dell'agibilità, possibilità di conseguirla, eventuali criticità – incide direttamente sull'equilibrio del contratto e sulla ripartizione delle responsabilità tra le parti.

Per questo motivo, l'agibilità in sede di compravendita non può essere trattata come un mero adempimento documentale, ma come un **profilo sostanziale**, da valutare in modo consapevole e coordinato tra competenze tecniche e giuridiche.

Conclusioni operative: come va gestita oggi l'agibilità

Alla luce del quadro normativo e giurisprudenziale ricostruito, l'agibilità va oggi affrontata come un **passaggio sostanziale del percorso edilizio**, e non come un adempimento meramente formale. Le modifiche introdotte dal Salva Casa non ne hanno mutato la natura, ma hanno reso ancora più necessario un corretto inquadramento dell'istituto, soprattutto nei contesti in cui si intrecciano stato legittimo, abusi edilizi, deroghe e operazioni immobiliari.

Sul piano operativo, il punto di partenza resta la **verifica dello stato legittimo dell'immobile**. In assenza di una legittimità edilizia correttamente ricostruita, l'agibilità non può essere validamente attestata e non può essere utilizzata per compensare o assorbire irregolarità pregresse. La sequenza procedimentale rimane chiara e non invertibile: prima la regolarità edilizia, poi la verifica delle condizioni di agibilità.

Le **deroghe ai requisiti igienico-sanitari** introdotte dal Salva Casa devono essere lette per quello che sono: eccezioni puntuali, circoscritte a specifici parametri e subordinate a condizioni rigorose. Esse non ampliano il perimetro dell'agibilità né incidono sui suoi presupposti strutturali. In questo quadro, l'asseverazione tecnica assume un ruolo centrale, ma anche particolarmente esposto, richiedendo valutazioni consapevoli e coerenti con i limiti fissati dalla legge.

Negli **immobili esistenti privi di agibilità**, soprattutto se risalenti nel tempo, la possibilità di presentare la SCIA in assenza di lavori non costituisce una scorciatoia procedimentale. Anche in questi casi, l'agibilità presuppone verifiche sostanziali e una netta distinzione tra mancanza dell'agibilità e carenze di legittimità edilizia, che restano estranee a questo istituto.

Infine, nelle **compravendite immobiliari**, l'agibilità non incide sulla validità del contratto, ma può assumere un rilievo determinante sul piano delle obbligazioni tra le parti. Una gestione consapevole del tema richiede trasparenza informativa, corretta qualificazione tecnica della situazione dell'immobile e una chiara delimitazione dei ruoli tra venditore, notaio e tecnico.

In definitiva, l'agibilità va ricondotta alla sua funzione propria: **atto di chiusura del percorso edilizio**, fondato su presupposti già legittimamente formati, e non strumento di regolarizzazione ex post. Solo una lettura rigorosa, coerente con il Testo Unico Edilizia e con gli orientamenti giurisprudenziali consolidati, consente di evitare equivoci applicativi, contenziosi e responsabilità che, nella pratica professionale, risultano sempre più frequenti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*