

# Quaderni

di Legislazione Tecnica  1.2023



## RISPARMIO ENERGETICO LA NUOVA NORMA SULLE DIAGNOSI ENERGETICHE

di Sandro Picchiolotto

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE  
RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO RADIANTE NEGLI EDIFICI CON SISTEMI IDRONICI

TERRITORIO E AMBIENTE  
L'AGIBILITÀ DIMENTICATA

OPE - OSSERVATORIO PREZZI EDILIZIA  
L'ANALISI PER LA DEFINIZIONE DEI "NUOVI PREZZI" (NP)

NEWS DALLE AZIENDE  
COMUNICATI, EVENTI, NOVITÀ



Consulta i Quaderni e altri contenuti gratuiti su [www.regolaerte.com](http://www.regolaerte.com)  
Il canale dedicato ai professionisti della progettazione, realizzazione e recupero di opere pubbliche e private.

## FAST FIND ©

Come usare il codice per consultare gli articoli online ed i contenuti collegati.

- Collegati a [www.regolaearte.com](http://www.regolaearte.com).
- Inserisci il codice del contenuto che desideri consultare nel box di ricerca in alto a destra.



<b>L'EDITORIALE</b> .....	<b>5</b>
<i>di Dino de Paolis</i>	
<b>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE</b>	
<b>RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO RADIANTE NEGLI EDIFICI CON SISTEMI IDRONICI</b> .....	<b>7</b>
<i>Giuliano Cammarata</i>	
<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>	
<b>LA NUOVA NORMA SULLE DIAGNOSI ENERGETICHE</b> .....	<b>23</b>
<i>di Sandro Picchiolotto</i>	
<b>TERRITORIO E AMBIENTE</b>	
<b>L'AGIBILITÀ DIMENTICATA</b> .....	<b>31</b>
<i>Roberto Gallia</i>	
<b>OSSERVATORIO PREZZI EDILIZIA</b>	
<b>L'ANALISI PER LA DEFINIZIONE DEI "NUOVI PREZZI" (NP)</b> .....	<b>39</b>
<i>Redazione OPE</i>	
<b>AZIENDE. COMUNICATI. EVENTI</b> .....	<b>43</b>
- <b>IL CATASTO ENERGETICO NAZIONALE ED IL DEPOSITO DELL'APE PER REGIONE</b> ( <i>Blumatica</i> )	
- <b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMO-RICOSTRUZIONE: EVOLUZIONE NORMATIVA NON RECEPITA IN GIURISPRUDENZA</b> ( <i>Onerizero</i> )	
- <b>MEG-H, LA NUOVA SOLUZIONE PER L'OUTDOOR DI ABET LAMINATI</b> ( <i>Abet Laminati S.p.A.</i> )	
- <b>OPEN DAY CANTIERE DELL'EX COMPLESSO MILITARE "ARSENALE AUSTRIACO FRANZ JOSEPH I" DI VERONA - 3 MARZO 2023</b> ( <i>G &amp; P Intech Srl</i> )	

**Quaderni di Legislazione Tecnica**  
Pubblicazione trimestrale registrata  
al Tribunale di Roma, il 15.03.2012,  
al N. 70/2012

*Redazione, amministrazione  
e distribuzione*

**Legislazione Tecnica s.r.l.**  
Via dell'Architettura, 16 - 00144 Roma  
Tel. 06.5921743 Fax 06.5921068  
[www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)  
Registro degli Operatori di  
Comunicazione (ROC) n. 7520  
Abbonamento annuale € 52,00  
Numeri arretrati € 13,00



ASSOCIATA ALL'USPI  
UNIONE STAMPA  
PERIODICA ITALIANA

Servizio Clienti  
[servizio.clienti@legislazionetecnica.it](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

Redazione  
[redazione@legislazionetecnica.it](mailto:redazione@legislazionetecnica.it)

Direttore Responsabile  
Piero de Paolis

Direttore Editoriale  
Dino de Paolis

Assistenti di Redazione  
Antonio Caligiuri, Daniele Marini

Progetto grafico e impaginazione  
Roberto Santecchia

Fotografie  
Per le immagini non fornite dagli autori:  
[stock.adobe.com](http://stock.adobe.com)

Stampa  
Industria Grafica Umbra  
Via Umbria 148, 06059 TODI (PG)  
Tel. 075.898041  
[info@industriagraficaumbra.it](mailto:info@industriagraficaumbra.it)  
Finito di stampare nel mese di:  
aprile 2023

La Direzione rende noto che i contenuti, i pareri  
e le opinioni espresse negli articoli pubblicati  
rappresentano l'esclusivo pensiero degli autori,  
senza per questo aderire ad esse. La Direzione  
declina qualsiasi responsabilità derivante dalle  
affermazioni o dai contenuti forniti dagli autori,  
presenti nei suddetti articoli.

Concessionaria di Pubblicità  
AGICOM S.r.l.  
[www.agicom.it](http://www.agicom.it) - [agicom@agicom.it](mailto:agicom@agicom.it)  
Tel. 06.9078285 - Fax 069079256

**REGOLA  
&ARTE**

Il canale dedicato ai  
professionisti  
della progettazione,  
realizzazione  
e recupero di opere  
pubbliche e private.  
[www.regolaearte.com](http://www.regolaearte.com)



Legislazione Tecnica

di

**ROBERTO GALLIA**

Architetto; membro esterno del CRPT del Lazio; ha lavorato nella PA (dal 1978 al 2010) occupandosi, prevalentemente, di politiche territoriali e di finanziamenti pubblici (per le infrastrutture e alle imprese); ha insegnato presso il Dipartimento di Architettura di Roma Tre (dal 2012 al 2016) e presso la Facoltà di Architettura "L. Quaroni" della Sapienza di Roma (dal 2006 al 2011).

VERSIONE ARTICOLO ONLINE  
FAST FIND AR1819

**ARTICOLI COLLEGATI**

- *L'edilizia insostenibile*, QLT n. 1/2021  
(Fast Find AR1777)
- *Agibilità degli edifici: attestarla non è semplice*, QLT n. 2/2017  
(Fast Find AR1385)
- *Il Regolamento Edilizio Comunale è uno strumento ancora attuale?*, QLT n. 4/2016  
(Fast Find AR1335)

Foto adelier49



## TERRITORIO E AMBIENTE

# L'AGIBILITÀ DIMENTICATA

*Il requisito della agibilità delle costruzioni suscita interesse quasi esclusivamente in connessione delle compravendite degli immobili, per le quali la giurisprudenza sembra propensa ad affidare alla correttezza e al buon senso delle parti la soluzione dei non pochi problemi legati alla presenza o meno di questo requisito. La sostituzione della licenza di agibilità con la segnalazione certificata di agibilità ha solo modificato l'attribuzione di competenze e di responsabilità, e le poche innovazioni normative non hanno preso in considerazione la coerenza dei contenuti che la definiscono. Per cui, attestare l'agibilità di un immobile continua a non essere né semplice né chiaro.*

## PREMESSA

La Corte di Cassazione, con la recente sentenza 21 novembre 2022 n. 34211 (Fast Find GP20049), ha ribadito che *«nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, ... [e che] il mancato rilascio della licenza di abitabilità, pertanto, integra un inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore ... a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza»*.

Quindi, rispetto alla precedente narrazione (Fast Find AR1352), non si registrano modifiche sostanziali negli orientamenti giurisprudenziali. Nella compravendita di immobili la giurisprudenza affida - di fatto - alla correttezza e al buon senso delle parti la soluzione dei non pochi problemi legati al requisito dell'agibilità, la cui attestazione, come vedremo, continua a non risultare né chiara né semplice.

Tuttavia, l'agibilità, sia quale titolo esplicito sia dichiarata, non attesta i medesimi requisiti per ogni diverso immobile, ma quelli richiesti nel periodo nel quale la costruzione è stata realizzata. Inoltre, spesso l'agibilità non risulta presente, non tanto e non solo per omissione di chi avrebbe dovuto provvedere, ma anche per ostacoli posti da incongruenze normative, che nessuno si è preoccupato di superare.

Di seguito, partendo da una breve ricostruzione del quadro normativo di riferimento, si cercherà di puntualizzare le problematiche irrisolte e individuare una strada percorribile per una loro effettiva soluzione.

## LA DISCIPLINA DELL'AGIBILITÀ

L'agibilità delle costruzioni costituisce il momento conclusivo del procedimento di autorizzazione e realizzazione di una costruzione; come ricorda il Consiglio di Stato (sezione II, sentenza 3836/2021; Fast Find GP18727), spiegando che *«la agibilità, lungi dal costituire un subprocedimento separato da quello sotteso alla realizzazione di un'opera, ne rappresenta il punto d'approdo finale, suggellandone la regolarità in primo luogo in quanto conforme alle autorizzazioni in forza delle quali essa è stata realizzata»* [evidenziazione mia].

Come vedremo di seguito, il riferimento alla conformità alle autorizzazioni non si riferisce alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile (inteso sia come edificio sia come singola unità immobiliare).

Il Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001) ha provveduto, ormai oltre venti anni, a riunificare in un unico titolo i previgenti istituti dell'abitabilità, per gli edifici

residenziali, e dell'agibilità, per le costruzioni non residenziali; definendone i contenuti (articolo 24, di natura legislativa), il procedimento (articolo 25, di natura regolamentare) e la dichiarazione di inagibilità (articolo 26, di natura legislativa).

Queste disposizioni hanno subito modifiche e innovazioni successive.

L'istituto della abitabilità/agibilità ha sempre riguardato l'intero edificio; fino a quando, prendendo spunto da alcune innovazioni apportate dalle legislazioni regionali, il cd "decreto del fare" ha introdotto l'istituto della **agibilità parziale** riferita a *«singoli edifici o singole porzioni della costruzione»* e a *«singole unità immobiliari»* (articolo 30 D.L. 69/2013, convertito dalla legge 98/2013, che detta misure urgenti per il rilancio dell'economia). La relazione che accompagna il provvedimento spiega che, in tal modo, si *«consente di recepire nell'ordinamento una pratica, quella del rilascio del certificato di agibilità parziale, già in uso, in modo tacito o regolamentato, nella maggior parte degli enti preposti al suo rilascio»*. Inevitabile osservare che l'agibilità parziale riferita a "singole porzioni della costruzione" appare incomprensibile e inapplicabile in assenza di una definizione a chiarimento; mentre l'agibilità parziale di "singoli edifici" appare pleonastica se non riferita a permessi di costruire rilasciati unitariamente per un complesso di plurimi edifici.

Il decreto legislativo 222/2016, che ha innovato i procedimenti relativi all'attività edilizia, ha modificato l'articolo 24 del DPR 380/2001 TU edilizia, sostituendo la domanda per ottenere il **certificato di agibilità**, quale provvedimento esplicito, con la **segnalazione certificata** da parte del titolare del titolo abilitativo edilizio. Ha provveduto inoltre ad abrogare l'articolo 25 (di natura regolamentare), trasferendo la disciplina del procedimento all'interno dell'articolo 24 (di natura legislativa); con la conseguenza che, essendo l'attività edilizia ricompresa nella materia concorrente "governo del territorio", anche per gli aspetti procedurali le Regioni devono attenersi a quanto disposto dalla legge nazionale.

NELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI LA GIURISPRUDENZA AFFIDA - DI FATTO - ALLA CORRETTEZZA E AL BUON SENSO DELLE PARTI LA SOLUZIONE DEI NON POCCHI PROBLEMI LEGATI AL REQUISITO DELL'AGIBILITÀ.

Nel 2020 si è cercato di sanare il vuoto normativo creato nel 2013, quando è stata introdotta l'agibilità parziale senza prevedere la sua applicazione alle singole unità immobiliari che hanno eseguito lavori interni prima di tale data. Il comma 7-bis dell'articolo 24 TUE (aggiunto dall'articolo 10 D.L. 76/2020, convertito dalla legge 120/2020, che detta misure urgenti di semplificazione) prevede la facoltà (non l'obbligo) di presentare una segnalazione certificata di agibilità «*in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità*»; la cui procedibilità, tuttavia, risulta subordinata alla presenza di «*requisiti*» che avrebbero dovuto essere definiti da un decreto interministeriale «*da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione*», termine inutilmente decorso nella generale indifferenza.

## CONTENUTI E PROCEDIMENTO DELL'AGIBILITÀ

I contenuti dell'agibilità (comma 1 del rinnovato articolo 24 del TUE, come aggiornato dal D.Lg.vo 207/2021 in materia di comunicazioni elettroniche) si riferiscono a:

- 1) la «*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*»;
- 2) il «*rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale*»;
- 3) la «*conformità dell'opera al progetto presentato*».

Il procedimento per la dichiarazione di agibilità (comma 2), obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento/sopraelevazione (totale o parziale), nonché per gli «*interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni [di agibilità]*», prescrive l'obbligo, a carico del titolare del titolo abilitativo edilizio, di procedere al deposito della segnalazione certificata entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Le condizioni di agibilità devono essere attestate dal direttore dei lavori o, «*qualora non nominato*», da un professionista abilitato (comma 5, lettera a), e accompagnate da:

- il certificato di collaudo statico (comma 5, lettera b);
- la dichiarazione di conformità alla normativa in materia di barriere architettoniche (comma 5, lettera c);
- gli estremi dell'aggiornamento catastale (comma 5, lettera d);
- la dichiarazione di conformità ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli impianti (comma 5, lettera e);
- l'attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga» (comma 5, lettera e-bis).



Nessuna distinzione, sia di contenuti sia nel procedimento, viene prevista per tenere conto della specificità della **agibilità parziale** (comma 4).

La regolamentazione dei **controlli** è demandata alle Regioni ed ai Comuni (comma 7).

Infine, non viene effettuato alcun riferimento al Regolamento Edilizio Tipo. Il RET, definito da un indice che individua i titoli senza specificare i contenuti (AR1335), non cita espressamente il procedimento di agibilità, ma prevede la **sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità** di un immobile (titolo 4 del Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi). Al riguardo occorre ricordare che la «dichiarazione di inagibilità» (articolo 26 TUE) può essere pronunciata, a seguito dei controlli effettuati, solo ed esclusivamente «*per ragioni igieniche*» (ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 1265/1934 TU leggi sanitarie), e non per motivi di sicurezza o per insanabili violazioni delle norme urbanistiche ed edilizie. Non risulta quindi né definita né normata la «sospensione dell'uso» richiamata nell'indice del Regolamento edilizio tipo.

## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

Il **modulo** della «Segnalazione certificata per l'agibilità», inserito fra i «*moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze*» adottati dalla Conferenza Unificata in attuazione del decreto legislativo 222/2016, fa riferimento sia all'arti-

colo 24 del D.P.R. 380/2001 (illustrato in precedenza) sia all'articolo 19 della legge 241/1990 in materia di procedimento amministrativo, che disciplina l'istituto della segnalazione certificata di inizio attività applicabile a settori diversi e procedimenti distinti. Anche se il modulo riporta l'acronimo generale SCIA, nell'uso corrente per la segnalazione di agibilità è prevalso l'acronimo SCA.

La Segnalazione certificata per l'agibilità può essere presentata in riferimento a:

- 1) l'agibilità relativa all'**immobile** oggetto dell'intervento edilizio;
- 2) l'agibilità parziale relativa a **singoli edifici** o a **singole porzioni** della costruzione;
- 3) l'agibilità parziale relativa a **singole unità immobiliari**.

Non è richiesto, e non è possibile specificare, se la dichiarazione sia riferita ad un intervento di nuova costruzione, ovvero di ampliamento/sopraelevazione (totale o parziale), ovvero di rigenerazione (in senso lato) di un edificio esistente tramite interventi che possano influire sulle condizioni di agibilità.

Inoltre, per gli interventi su costruzioni esistenti, non si richiede di sapere se l'immobile sia già dotato, o meno, di certificazione di agibilità/abitabilità.

La Segnalazione certificata per l'agibilità viene definita «SCIA unica» quando, pur presentata per le medesime tipologie di intervento, allega le eventuali segnalazioni, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, riferite ai procedimenti che hanno incidenza sull'attività edilizia (ad esempio: la Scia in materia di prevenzione incendi).

Una nota ai riquadri relativi alle «Attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato» (Sezione B), specifica come un professionista abilitato possa sottoscrivere il modulo solo «*qualora non sia stato nominato il direttore dei lavori*». Questa ultima condizione ricorre esclusivamente - a parere di chi scrive - per gli interventi di «*riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento*» degli impianti interni a servizio di un edificio, elencati fra le principali opere di edilizia libera (voci da 14 a 25) nell'allegato al D.M. 2 marzo 2018 (Fast Find NN16510); interventi che vanno ad incidere sicuramente sulle condizioni di sicurezza, ma per i quali risulta indeterminato l'obbligo di progettazione (prescritto dall'articolo 5 comma 1 DM 37/2008; Fast Find NN8999). Il direttore dei lavori (o il professionista abilitato) **assevera** le condizioni di agibilità e la conformità al progetto, tramite una formula predefinita, ed **attesta** i requisiti dell'agibilità, tramite la compilazione di riquadri, numerati progressivamente, riferiti a:

- 1) la sicurezza degli impianti;
- 2) la sicurezza statica e sismica;
- 3) la prestazione energetica degli edifici;

- 4) l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 5) la documentazione catastale;
- 6) la toponomastica;
- 7) la prevenzione incendi;
- 8) l'impianto di ascensori o montacarichi;
- 9) la dichiarazione (predefinita) sul rispetto della normativa sulla *privacy*.

Anche se la modulistica non è stata aggiornata, risulta comunque **obbligatorio** attestare il rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale.

Le attestazioni, che potranno riguardare anche il rispetto di obblighi imposti esclusivamente dalla normativa regionale, devono essere accompagnate dalla documentazione richiamata nel «Quadro riepilogativo», che le Regioni possono adattare alla eventuale diversa definizione delle attestazioni.

## ALCUNE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

In merito al trascinarsi, all'interno della attuale regolamentazione dell'agibilità, di norme e riferimenti che caratterizzavano la legislazione precedente, originata a partire dallo Stato unitario e modificata nel tempo, si rimanda a quanto già narrato in passato (AR1352).

Attualmente, sulla base della precedente illustrazione, si può affermare che l'agibilità risulti incentrata su due tematiche:

- a) le **condizioni** di igiene e salubrità, di sicurezza statica e di sicurezza degli impianti (comprendente, per questi ultimi, anche i requisiti di efficienza);
- b) la **conformità** al progetto approvato; formula ambigua, non riconducibile allo stato legittimo dell'immobile (che, eventualmente, deve essere attestato nel progetto), che ha consentito alla giurisprudenza amministrativa di confermare che l'agibilità **non costituisce** titolo «*finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche*» (da ultimo, Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza 10340/2022; Fast Find GP20098).

Le norme procedurali e la relativa modulistica creano diverse problematiche applicative.

Buona parte delle problematiche presenti sono originate dalla mancata predisposizione/adeguamento della/alla specifica regolamentazione tecnica, e dall'elusione dei termini prescritti a tal fine. Non si ritorna sull'argomento, che richiede uno spazio adeguato e sul quale si è già intervenuti in una pluralità di occasioni.

In luogo di addentrarci in una elencazione di problemi, con il rischio di trascurare qualche aspetto, si vogliono proporre alcune considerazioni pratiche, a partire dalla specificità della agibilità parziale rispetto alla agibilità ordinaria.

## L'AGIBILITÀ, SIA ESPLICITA SIA DICHIARATIVA, NON COSTITUISCE TITOLO IDONEO PER RICONOSCERE LA LEGITTIMITÀ DEL COSTRUITO IN QUANTO CONFORME ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE.

Nel caso dell'agibilità parziale riferita ad una singola unità immobiliare, non si comprende la congruenza di dover asseverare (ad esempio) la conformità dell'impianto ascensori; asseverazione che, eventualmente, potrebbe avere un senso per una agibilità parziale riferita a singole porzioni della costruzione, intese come parti e/o impianti comuni di un edificio.

Un ulteriore esempio si può fare in merito ai controlli sull'agibilità delle costruzioni, demandati alle Regioni ed ai Comuni, che, tramite l'adozione del Regolamento edilizio tipo, sono tenuti a disciplinare anche la «sospensione dell'uso» e la «dichiarazione di inagibilità». Come già evidenziato in precedenza, per quanto riguarda la dichiarazione di inagibilità l'articolo 26 TUE richiama l'articolo 222 del R.D. 1265/1934 TU leggi sanitarie. Ne discende che la dichiarazione di inagibilità può essere pronunciata, a seguito dei controlli effettuati, solo ed esclusivamente «*per ragioni igieniche*» e non, ad esempio, per motivi di sicurezza o per insanabili violazioni delle norme urbanistiche ed edilizie.

Non risulta invece normata la «sospensione dell'uso», pur richiamata nell'indice del Regolamento edilizio tipo. Nel caso che gli accertamenti effettuati dall'amministrazione comunale evidenzino la non conformità, di quanto dichiarato nella segnalazione certificata di agibilità, al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistiche ed edilizie, dovrebbero essere attivati i procedimenti di vigilanza e comminate le sanzioni previste dal TUE (Titolo IV, articoli da 27 a 48), il cui articolato, tuttavia, non prevede un procedimento che porti alla sospensione dell'uso di un edificio o di parte dello stesso.

Recentemente, la commissione ministeriale che avrebbe dovuto elaborare la proposta per un nuovo testo unico delle costruzioni, e invece si è limitata a indicare alcune integrazioni al vigente testo unico dell'edilizia, ha del tutto ignorato il Titolo III «Agibilità degli edifici».

Come abbiamo già detto, l'agibilità, sia esplicita sia dichiarativa, non costituisce titolo idoneo per riconoscere la legittimità del costruito in quanto conforme alle norme urbanistiche ed edilizie. Tuttavia la legittimità del costruito dovrebbe (il condizionale è d'obbligo) risultare indispensabile non solo per i procedimenti abi-

litativi edilizi, ma anche per gli adempimenti legati alla commerciabilità degli immobili.

Inoltre, i requisiti delle condizioni di salubrità e sicurezza si modificano in base non solo all'introduzione di nuove tecnologie (esempio: ricarica veicoli elettrici, infrastruttura digitale), ma anche a seguito dell'evoluzione delle migliori tecniche disponibili per adeguare quanto già esistente.

Quindi sarebbe logico, oltre che opportuno, che l'agibilità divenisse una dichiarazione/certificazione modificabile e/o adeguabile nel tempo; come avviene, ad esempio, con il certificato di prevenzione incendi. A condizione, tuttavia, che il relativo procedimento non costituisca un «inutile aggravio» per le famiglie e le imprese; come più volte ribadito dalla Corte costituzionale, in occasione dello scrutinio di legittimità dei procedimenti edilizi ed urbanistici, fra i quali la formulazione del fascicolo di fabbricato.

### CHE FARE?

Alcune cose si potrebbero fare subito, mettendo in campo le adeguate competenze.

Innanzitutto occorre disciplinare in maniera chiara e precisa l'accertamento della legittimità di un fabbricato; partendo dalla definizione della casistica delle abilitazioni edilizie (autorizzazione sanitaria, regolamenti comunali, ecc.) per le costruzioni realizzate prima del 1967, soglia indicata - banalmente ed erroneamente - quale condizione di legittimità a prescindere.

Solo precisando questi aspetti sarebbe possibile procedere a disciplinare l'attività di vigilanza, al fine di definire nozione, contenuti e differenze tra la sospensione dell'uso e della inagibilità, di un edificio e/o di una unità immobiliare, e dare all'agibilità valore probatorio della legittimità del costruito e del suo utilizzo.

Quindi realizzare veramente il coordinamento fra procedimenti edilizi e adempimenti catastali; che avrebbe dovuto essere uno degli obiettivi da perseguire con l'introduzione della modulistica edilizia, ma non è arrivato a buon fine.

Sarebbe opportuno, innanzitutto, rendere obbligatorio l'aggiornamento catastale per garantire la coerenza con la situazione edilizia. Ci si può riferire, ad esempio, alle opere interne per le quali non sussiste l'obbligo di modificare l'accatastamento, in quanto la variazione non influisce sulla consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare (Agenzia del Territorio, circolare 2/2010; Fast Find NN10266). Oppure la coerenza delle destinazioni d'uso, rispetto alle quali la classificazione catastale riveste «*carattere recessivo e sussidiario*»; come ha ricordato il Consiglio di Stato (Sezione IV, sentenza 10670; Fast Find GP20300) in riferimento al procedimento edilizio per un supermercato collocato in un immobile



classificato catastalmente quale “deposito”, ma dotato di precedenti licenze commerciali.

Simmetricamente, sarebbe opportuno rendere valide le planimetrie catastali, in particolare negli atti non recenti, riferite – ad esempio – a immobili realizzati in tempi nei quali non era prescritto di produrre le varianti in corso d’opera, ovvero a situazioni derivanti da opere interne eseguite in periodi nei quali non erano soggette a particolari controlli.

Sarebbe quindi adeguato riconoscere la validità delle planimetrie catastali per gli interventi (di realizzazione e/o modifica) in base alle norme in vigore al momento della realizzazione; mentre per il futuro appare logico fare rientrare nelle attività di edilizia libera tutti gli interventi per opere interne che non modificano la destinazione d’uso e non incidono sulla sicurezza statica dell’immobile.

Per continuare, sarebbe opportuno prendere in seria considerazione il coordinamento fra l’agibilità parziale di una unità immobiliare e l’agibilità dell’edificio, dando risposta a domande frequenti. L’agibilità da dichiarare dopo gli interventi su una singola unità immobiliare, come è condizionata dai requisiti delle parti comuni (ascensore, impianti, antincendio, ecc.) e come incide, a sua volta, sull’agibilità dell’intero edificio? L’agibilità da dichiarare dopo interventi sulle parti comuni di un edificio, come modificano l’agibilità non solo dell’edificio ma anche delle singole unità immobiliari? Ecc., ecc.

Infine, ma non per ultimo, enorme importanza assume

la necessità di disciplinare gli interventi che possano essere eseguiti in assenza della nomina di un direttore dei lavori. Per alcune categorie di lavori potrebbe risultare non particolarmente complicato; ad esempio, la sostituzione di una caldaia autonoma, elettrica e/o a gas, operabile da un installatore qualificato sulla scorta delle istruzioni tecniche fornite dal produttore. Altre opere, apparentemente semplici, potrebbero rivelarsi insidiose; come, ad esempio, la sostituzione della pavimentazione in un edificio storico con struttura portante in mattoni pieni e solai in laterizio con putrelle di ferro di luce significativa; solai che, una volta liberati dal vincolo della pavimentazione, potrebbero subire deformazione tali da produrre danni statici.

Si è già detto in merito alla regolamentazione degli aspetti di sicurezza e di salubrità, e ai termini prescritti per la loro definizione, decorsi inutilmente nella generale indifferenza. Eludere questi aspetti equivale a bloccare la chiarezza e la semplificazione dei procedimenti edilizi, dei quali l’agibilità dovrebbe costituire la conclusione. L’auspicata revisione dell’istituto della agibilità delle costruzioni, oltre a sgombrare il campo dalle confusioni e dalle incertezze evidenziate nell’esposizione precedente, potrebbe costituire effettivamente la conclusione dei procedimenti edilizi; attestando la legalità di una costruzione anche in maniera dinamica, cioè seguendo le eventuali modifiche e innovazioni apportate successivamente alla sua edificazione.

Che ne pensate?