



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Agibilità degli edifici e norme igienico-sanitarie

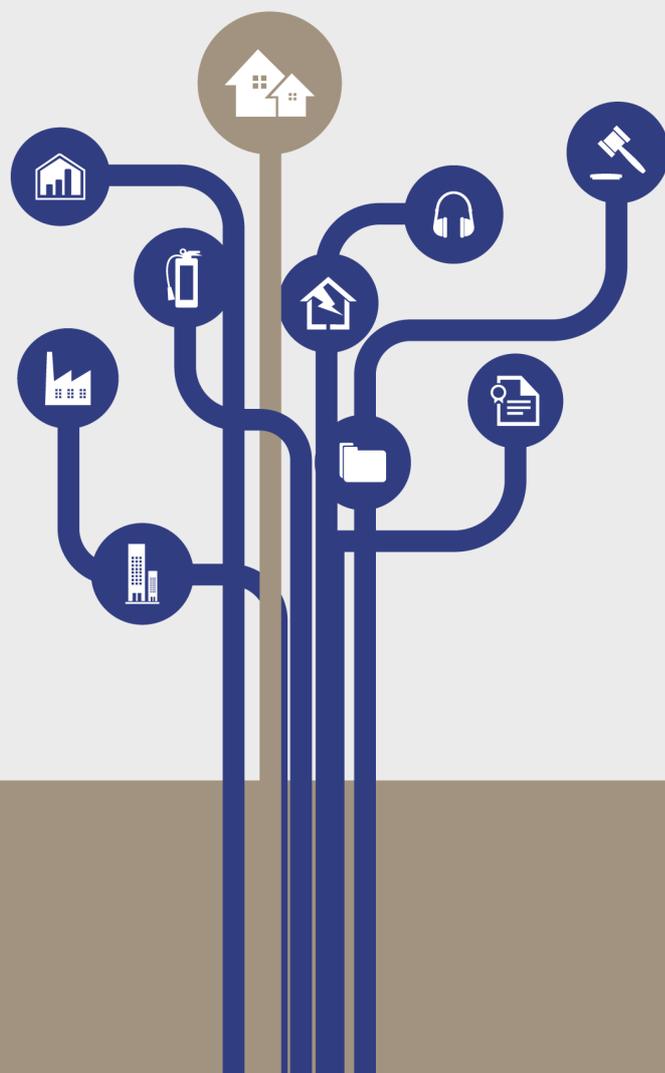
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-267-5





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## **I** Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Agibilità degli edifici e norme igienico-sanitarie

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

**04/07/2017**

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ*

Premessa

1. Agibilità degli edifici
  - 1.1. Abolizione del certificato di agibilità
  - 1.2. Agibilità parziale
2. Conseguenze dell'assenza della certificazione di agibilità
  - 2.1. Conseguenze sanzionatorie
  - 2.2. Carenza della certificazione di agibilità ed ordinanza di sgombero - Prescrizioni
  - 2.3. Conseguenze sugli atti di compravendita e locazione e sull'uso dell'immobile
  - 2.4. Conseguenze su attività economiche per le quali è richiesta l'agibilità degli immobili - Norme statali e regionali
3. L'ordinanza di inagibilità

### *NORME IGIENICO-SANITARIE*

1. Requisiti igienico-sanitari generali (abitazioni)
  - 1.1. Altezze delle unità immobiliari e rispetto delle norme igienico sanitarie in edifici condonati e nel caso di recupero di sottotetti
  - 1.2. Deroche ai requisiti d'altezza per interventi di efficientamento termico
2. Titoli abilitativi e requisiti igienico-sanitari: autocertificazione o parere di conformità igienico-sanitaria
3. Luoghi di lavoro

## CASI E QUESTIONI

### *AGIBILITÀ - CASI E QUESTIONI*

1. L'agibilità per immobili costruiti prima del 1967 (es. anni Cinquanta)
2. L'agibilità per immobili costruiti prima del 1990
3. Ammissibilità o no di agibilità relativa ad una sola delle unità immobiliari oggetto del permesso di costruire
4. Agibilità o no per immobili costruiti prima del 1934
5. Comunicazione comunale di divieto di prosecuzione dei lavori di realizzazione di servizi igienici per violazione dei vigenti requisiti igienico-sanitari
6. Dimensione dei bagni e requisiti igienico-sanitari per conseguire l'agibilità
7. Richiesta di dichiarazione di conformità di impianto non interessato dall'intervento - Ammissibilità o no
8. Tipologia della documentazione a corredo di una segnalazione certifica di agibilità per un ambulatorio medico
9. Agibilità e richiesta del collaudo statico relativo ad immobile degli anni trenta
10. Agibilità e normativa antisismica per un immobile degli anni Sessanta
11. Computabilità o no di bagno, antibagno e locali accessori ai fini del raggiungimento della superficie minima dell'unità immobiliare
12. Immobili condonati ed agibilità
13. Possibilità o no di compensare una maggiore superficie finestrata con una minore superficie "aerante"
14. Bagno per clienti nei chioschi-bar (requisiti di agibilità)
15. Agibilità e relazione acutisca
16. Ordinanze di inagibilità di locali storici per violazione delle misure minime di superficie



- 18. Segnalazione certificata di agibilità riferita ad una porzione di unità immobiliare
- 19. Richiesta di inagibilità
- 20. Segnalazione certificata di agibilità e tolleranza nelle altezze

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380
- Acc. Conf. Unificata 04/05/2017
- D. Min. Sviluppo Econ. 22/01/2008, n. 37
- L. 07/08/1990, n. 241
- D. Min. Sanità 05/07/1975
- Istr.Min. Sanità 20/06/1896

## GIURISPRUDENZA

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

#### 1. Agibilità degli edifici

- Sent. C. Stato 21/11/2013, n. 5523
- Sent. C. Cass. 21/06/2012, n. 10296
- Sent. TAR. Toscana 12/07/2010, n. 2503
- Sent. C. Stato 30/04/2009, n. 2760
- Sent. C. Stato 09/06/2008, n. 2873
- Sent. C. Stato 05/04/2005, n. 1543
- Sent. C. Stato 15/04/2004, n. 2140

#### 2.4. Conseguenze su attività economiche per le quali è richiesta l'agibilità degli immobili - Norme statali e regionali

- Sent. TAR. Basilicata 14/02/2011, n. 81
- Sent. C. Stato 28/05/2009, n. 3262
- Sent. TAR. Liguria 11/04/2008, n. 543
- Sent. C. Stato 19/09/2007, n. 4880
- Sent. TAR. Sardegna 16/06/2006, n. 1264

#### 3. L'ordinanza di inagibilità

- Sent. TAR. Toscana 12/07/2010, n. 2503

### NORME IGIENICO-SANITARIE

#### 1.1. Altezze delle unità immobiliari e rispetto delle norme igienico sanitarie in edifici condonati e nel caso di recupero di sottotetti

- Sent. TAR. Piemonte 25/03/2016, n. 388
- Sent. TAR. Calabria 07/05/2009, n. 322
- Sent. C. Stato 13/04/1999, n. 414
- Sent. Corte Cost. 18/07/1996, n. 256

#### 2. Titoli abilitativi e requisiti igienico-sanitari: autocertificazione o parere di conformità igienico-sanitaria

- Sent. C. Stato 04/01/2016, n. 11

## RIFERIMENTI REGIONALI

- Agibilità
- Interventi straordinari sul patrimonio edilizio esistente - Piano casa - Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali interrati e seminterrati esistenti

## FORMULARIO

- Segnalazione certificata di agibilità
- Dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario
- Richiesta di parere igienico-sanitario

## SCHEDE OPERATIVE

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

*Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo Unico in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

#### Premessa

La certificazione di agibilità, sostituita dal 2016 con la segnalazione certificata di agibilità, è un atto amministrativo di scienza che, previo adeguato accertamento, dà certezza legale alla circostanza che le caratteristiche di un determinato immobile sono tali da renderlo idoneo all'uso che per esso è stato dichiarato. Questo accertamento, che dagli albori dell'istituto riguardava quasi esclusivamente aspetti relativi alla salute e alla sicurezza delle persone, riguarda, dal 2001, anche la regolarità edilizio-urbanistica.

*Schema dell'evoluzione storica della certificazione di agibilità*

L'attuale disciplina della certificazione di agibilità è il frutto di una lunga evoluzione normativa che può sintetizzarsi nello schema che segue.

<p>Periodo anteriore al 1934 - Regolamenti locali di polizia sanitaria risalenti all'800 <sup>N1</sup></p>	<p>L'adibizione di immobili ad abitazione è soggetta ad apposita autorizzazione comunale a sua volta rimessa all'esito di una ispezione dell'immobile al fine di verificarne la condizioni di salubrità.</p>
<p>Artt. 220 e ss. del Testo unico delle leggi sanitarie degli anni Trenta (Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265)</p>	<p>Autorizzazione sanitaria, poi certificato di abitabilità: "gli edifici o parti di essi non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità." (art. 221, T.U.).</p>
<p>Art. 11, L. n. 46 del 1990</p>	<p>Per conseguire il certificato di abitabilità occorre depositare dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti.</p>

<p>Art. 4, D.P.R. n. 425 del 1994</p>	<p>Per conseguire l'abitabilità occorrono:                      - collaudo statico per opere in conglomerato cementizio e a struttura metallica;                      - accatastamento dell'immobile;                      - dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;                      - dichiarazione del Direttore lavori della conformità dell'opera al progetto.                      E' introdotta una prima forma di silenzio-assenso (<i>rectius</i> - cfr. T.A.R. Puglia-Bari, sez. I, 5 aprile 2002, n. 1682 - legittimazione <i>ex lege</i> prescindente da una pronuncia della P.A.).</p>
<p>Artt. 24 e ss. D.P.R. n. 380 del 2001 - versione originaria</p>	<p>Abitabilità ed agibilità si unisce in unico certificato di agibilità che riguarda sia aspetti relativi alla salute e alla sicurezza delle persone che aspetti edilizio-urbanistici.</p>
<p>Artt. 24 e ss. D.P.R. n. 380 del 2001 - versione successiva alle modifiche introdotte con il D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98</p>	<p>Il certificato di agibilità:                      - può ottenersi tramite silenzio-assenso dell'Amministrazione;                      - può essere parziale;                      - può essere sostituito da una dichiarazione del direttore dei lavori del professionista tecnico incaricato.</p>
<p>Artt. 24 e ss. D.P.R. n. 380 del 2001 - versione successiva alle modifiche introdotte con D.Lgs. n. 222 del 2016</p>	<p>L'agibilità è conseguita tramite segnalazione certificata.</p>

L'evoluzione della normativa sul certificato di abitabilità/agibilità si è svolta indipendentemente da quella dei titoli abilitativi edilizi e, di conseguenza, diverse sono anche le "scansioni temporali" che li caratterizzano. Le date "topiche" dell'evoluzione della materia dei titoli abilitativi edilizi (es. il 1942, per l'introduzione della licenza edilizia e il 1967 quale data anteriormente alla quale per commercializzare l'immobile è sufficiente dichiararne il periodo di costruzione anziché citarne il titolo abilitativo, etc.) non riguardano direttamente la materia della certificazione di abitabilità/agibilità.

#### Note

<sup>N1</sup> Così ad esempio il Regolamento di polizia sanitaria di Roma - approvato nelle sedute del 2 e del 12 novembre, 6 e 9 dicembre 1878 e 30 maggio 1879 - che, nei 12 articoli del capitolo I, detta norme estremamente dettagliate sulla salubrità delle abitazioni che devono avere altezze stabilite, essere provviste di bagni e acquai, di camini con fumaioli che si elevino al di sopra del tetto e che soprattutto siano provviste di licenze di abitabilità. L'art. 2, dello stesso Regolamento avverte che "le case di nuova costruzione e quelle nelle quali siano eseguite delle ampliamenti od anco dei rilevanti restauri interni, non possono dai proprietari rendersi abitate se non abbiano precedentemente riportata licenza municipale. Tale licenza non può essere accordata che dietro il risultato di una ispezione medica ed artistica in cui sia verificato l'asciugamento dei muri, la salubrità e la sicurezza dell'edificio".

## 1. Agibilità degli edifici

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento va presentata allo Sportello unico per l'edilizia una segnalazione certificata che attesti:

- la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;
- la conformità dell'opera al progetto presentato;