



ROMOLO BALASSO

SCA **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ**

AI SENSI DEL D.LGS. 25 NOVEMBRE 2016, N. 222

DISCIPLINA NORMATIVA, METODOLOGIA
E MODELLI DI CHECK LIST DEGLI ADEMPIMENTI



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Romolo Balasso

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Ed. I (07-2020)

ISBN 13 978-88-277-0169-0

EAN 9 788827 701690

Collana **COME FARE PER** (25), versione eBook



Prima di attivare Software o WebApp inclusi prendere visione della licenza d'uso.

Inquadrare con un reader il QR Code a fianco oppure collegarsi al link <https://grafill.it/licenza>

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

CONTATTI IMMEDIATI



ProntoGRAFILL
Tel. 091 226679



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	p.	9
1. LA DISCIPLINA NORMATIVA	"	11
1.1. Premesse concettuali	"	11
1.1.1. Questioni terminologiche: abitabilità e agibilità	"	11
1.1.2. Le tutele sottese	"	12
1.1.3. La materia e le potestà normative	"	13
1.2. Le normative del passato	"	14
1.2.1. L'abitabilità nelle leggi sanitarie	"	14
1.2.2. L'abitabilità nelle leggi urbanistico-edilizie	"	19
1.3. La disciplina del testo unico edilizia (TUE)	"	22
1.3.1. Testi previgenti	"	22
1.3.2. Testo intermedio	"	24
1.3.3. Testo vigente	"	25
1.4. Il D.M. 5 luglio 1975	"	26
1.5. Il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81	"	29
2. SEGNALE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)	"	31
2.1. Dettato normativo vigente	"	31
2.1.1. Condizioni, conformità e agibilità	"	31
2.1.2. Obbligo di segnalazione	"	32
2.1.3. Procedimento	"	36
2.1.4. Sanzione amministrativa	"	41
2.1.5. Controlli	"	42
2.2. I soggetti	"	44
2.2.1. Soggetti obbligati a presentare la SCA	"	44
2.2.2. Il direttore dei lavori o professionista abilitato	"	46
2.3. Inagibilità	"	49
2.3.1. Dettato normativo	"	49
2.3.2. Cause di inagibilità	"	51
2.3.3. Dichiarazione di inagibilità e ordinanza di sgombero	"	52
2.4. Modello unificato SCA	"	53

2.4.1.	La Conferenza Unificata e modello deliberato	p.	53
2.4.2.	Analisi (generale) del modello unificato	"	53
3.	APPROFONDIMENTI	"	55
3.1.	Premessa	"	55
3.2.	D.M. 5 luglio 1975	"	56
3.2.1.	Altezza minima interna utile.....	"	56
3.2.2.	Superficie abitabile e superficie minima.....	"	60
3.2.3.	Ampiezza delle finestre e illuminamento	"	61
3.2.4.	Normative regionali recupero sottotetti.....	"	63
3.3.	Art. 24 TUE, primo comma, condizioni e normativa vigente	"	65
3.3.1.	Condizioni di sicurezza	"	65
3.3.2.	Condizioni di igiene e di salubrit�	"	66
3.3.3.	Condizioni di risparmio energetico	"	68
3.3.4.	La normativa vigente	"	68
3.4.	Art. 24, primo comma, conformit� e progetto	"	72
3.4.1.	Conformit� dell'opera.....	"	72
3.4.2.	Progetto presentato	"	76
3.5.	Relazioni	"	79
3.5.1.	Abusi edilizi, titoli abilitativi, agibilit�.....	"	79
3.5.2.	Commerciabilit� immobili e agibilit�.....	"	80
3.5.3.	Breve rassegna di giurisprudenza.....	"	81
3.5.4.	Vendita o consegna ALIUD PRO ALIO.....	"	92
3.5.5.	Inagibilit� e agibilit�.....	"	94
3.5.6.	Vizi e difetti di costruzione e agibilit�.....	"	94
3.6.	Le agibilit� nelle destinazioni d'uso	"	95
3.6.1.	Costruzioni residenziali	"	95
3.6.2.	Costruzioni costituenti ambienti di lavoro.....	"	95
3.6.3.	Altre costruzioni	"	97
3.7.	L'approccio esigenziale-prestazionale.....	"	97
3.7.1.	La normativa esigenziale-prestazionale.....	"	97
3.7.2.	Requisiti prestazionali dei prodotti da costruzione.....	"	101
3.7.3.	Sindrome dell'edificio malato (SBS).....	"	112
3.7.4.	Comfort e benessere	"	114
4.	IL PROFESSIONISTA TECNICO E L'ASSEVERAZIONE	"	119
4.1.	Premessa	"	119
4.2.	Il professionista tecnico	"	120
4.3.	Il direttore dei lavori	"	123
4.4.	Metodologia di asseverazione e attestazione	"	126
4.4.1.	Istruttoria	"	128

4.4.2.	Ispezione	p.	129
4.4.3.	Asseverazione e attestazione	"	130
4.4.4.	Proposta di liste di controllo (check-list).....	"	130
4.5.	Responsabilità professionali	"	131
4.5.1.	Premessa	"	131
4.5.2.	Responsabilità penale	"	133
4.5.3.	Responsabilità civile.....	"	133
4.5.4.	Responsabilità disciplinari (deontologiche)	"	134
5.	LA WEBAPP INCLUSA	"	135
5.1.	Contenuti della WebApp.....	"	135
5.2.	Requisiti hardware e software	"	135
5.3.	Utilizzo della piattaforma WEBAPP GRAFILL	"	135
5.4.	Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem).....	"	136
BIBLIOGRAFIA		"	137

PRESENTAZIONE

L'agibilità, a seguito della novella normativa del 2016 (D.Lgs. n. 222), si è «*trasformata*» da certificato, rilasciato dalla P.A., a *Segnalazione Certificata di Agibilità* (SCA) da parte del soggetto interessato. In questo modo l'utilizzazione dell'edificio avviene a seguito della presentazione di detta segnalazione certificata nella quale assume un ruolo centrale l'asseverazione di sussistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati da parte del direttore dei lavori o di altro professionista abilitato.

Il fatto che entrambe le suddette *attività* devono essere svolte attraverso l'interfaccia di un modulo unificato, l'aspetto maggiormente rilevante è ritenuto essere la mancata *documentazione* dell'iter logico-intellettuale seguito per asseverare quanto richiesto.

Per tale ragione, oltre agli approfondimenti in chiave tecnico-giuridica di argomenti e criticità, si è scelto di riportare in esergo la famosa frase del senatore romano Caio Tito «*verba volant, scripta manent*», ossia per dare evidenza dell'opportunità di documentare quanto si assevera ed attesta.

Dunque, anche se l'aforisma latino sembra aver avuto, a suo tempo, un significato diverso e contrario da quello oggi dato (nel senso che a quei tempi era la parola a raggiungere i confini dell'impero, mentre lo scritto rimaneva sostanzialmente a Roma), per il professionista diventa opportuno motivare ogni sua decisione attraverso una documentazione in grado di collocare anche temporalmente il suo svolgimento.

Quando il direttore editoriale mi ha proposto l'argomento, pensando che ci fosse «*poco*» da scrivere, mi ero riservato del tempo per rispondere, durante il quale ho potuto rendermi conto della complessità e vastità dell'argomento, in ragione delle interrelazioni, connessioni ed anche epiloghi futuri che ha e può avere l'argomento.

È stata una sfida che ha richiesto un impegno straordinario, come spesso accade per coloro che si sentono in qualche misura dei pionieri, anche se la materia è già stata oggetto di specifiche pubblicazioni (almeno due mi sono note). Tuttavia, si è potuto produrre un risultato che reputo innovativo, e di questo devo ringraziare, oltre all'Editore, anche gli altri membri del Centro Studi Tecnojus, che ho l'onere di presiedere dalla sua fondazione (2004), coi quali si sono avuti diversi confronti e scambi di opinioni.

È un inizio, ciò che sembrava facile non lo è stato, ma, per ripetere un famoso detto di Thomas Edison «*C'è sempre una via per farlo in modo migliore. Trovala*».

LA DISCIPLINA NORMATIVA

1.1. Premesse concettuali

1.1.1. *Questioni terminologiche: abitabilità e agibilità*

Prima dell'uniformazione terminologica operata dal D.P.R. n. 380/2001, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, l'ordinamento giuridico conosceva l'abitabilità per gli edifici residenziali e l'agibilità per gli edifici non residenziali, quali opifici, uffici, esercizi pubblici e commerciali.

Infatti (cfr: TAR Lazio, Sez. II, sentenza 18 gennaio 2012, n. 181):

Inizialmente nel linguaggio normativo il termine «licenza di abitabilità» era stato utilizzato in relazione agli immobili ad uso abitativo, mentre il termine «licenza di agibilità» relativamente a quelli non residenziali, quali opifici, uffici, esercizi pubblici e commerciali.

In un secondo tempo, il legislatore aveva operato una diversa classificazione, riconducendo all'agibilità la disciplina generale della stabilità e della sicurezza dell'immobile e all'abitabilità la disciplina speciale dei requisiti dell'immobile rispetto a specifiche destinazioni d'uso. In effetti, alcune disposizioni normative e, soprattutto, una certa prassi giurisprudenziale, avevano indotto a pensare che all'interno del nostro ordinamento esistessero due diversi tipi di certificazioni. In realtà, le due espressioni, se pur diversamente utilizzate, erano di fatto omogenee e non richiedevano procedimenti amministrativi diversi.

Dimostrativo ne è il fatto che il corredo documentale dell'istanza, come pure le indagini tecniche preliminari al rilascio del certificato, non cambiavano a seconda del tipo di unità immobiliare da certificare, fatta salva, ovviamente, l'esigenza di valutare la presenza di requisiti igienico-sanitari diversi in ragione dell'uso previsto.

Eliminato il duplice riferimento terminologico, il legislatore del 2001 ha optato per l'onnicomprendente termine di «certificato di agibilità» attestante l'idoneità abitativa di qualsiasi edificio.

Secondo la nuova formulazione, l'ambito di operatività del certificato di agibilità risulta più esteso rispetto al passato, essendo richiesto non solo per i nuovi organismi edilizi, ma anche per gli interventi eseguiti sugli stessi che possiedano l'attitudine a modificare le condizioni igieniche e sanitarie preesistenti.

Oltre a questa differenza terminologica, abitabilità/agibilità, si deve aggiungere quella relativa all'atto, ora chiamato autorizzazione (cfr: art. 39 Legge n. 5849/1888; art. 221 R.D. n. 1265/1934) ora certificato (cfr: art. 4 del D.P.R. n. 425/1994).

Si registra anche il sintagma «licenza di abitabilità», verosimilmente utilizzato con maggior frequenza in giurisprudenza, sia civile (cfr: Cass. Civ., Sez. VI, ordinanza 4/03/2020,

n. 5971; Sez. II, sentenza 14/04/2015, n. 7472) sia penale (cfr. Cass. Pen., Sez. VII, ordinanza 28/06/2019, n. 42499; Sez. III, sentenza 20/06/2017, n. 30681).

Sotto il profilo amministrativo si deve ritenere che, a prescindere dalle locuzioni di cui sopra, l'atto in parola si sostanzia in un provvedimento autoritativo della P.A. per la rimozione del limite legale posto *ex ante* l'utilizzazione degli edifici.

1.1.2. *Le tutele sottese*

L'abitabilità, intesa come autorizzazione amministrativa necessaria per poter utilizzare un edificio secondo una data destinazione, nascendo con la legge sanitaria del 1888 inerte alla tutela igienico-sanitaria e alla salubrità e, quindi, in fine, alla salute (pubblica).

In termini generali, l'igiene costituisce (da sempre¹) un ramo della medicina dedicato alle interazioni tra l'ambiente e la salute, la salubrità riguarda più propriamente le condizioni degli ambienti, siano essi costruiti, urbani o territoriali, in grado di influire sulla salute umana.

Il bene giuridico protetto, pertanto, sembra essere la salute, intesa come diritto fondamentale dell'individuo e interesse della Collettività (cfr. art. 32 Costituzione).

Si tratta di un vero e proprio diritto soggettivo, anche se la tutela della salute, come noto, rientra tra i diritti indisponibili, verosimilmente in ragione del fatto che la salute non è da intendere solamente come un bene personale bensì dell'intera Collettività la quale «*ha bisogno della salute di tutti i suoi componenti per meglio crescere ed affermare i propri valori*»².

Il diritto alla salute, inoltre, è considerato anche dalla dichiarazione universale dei diritti umani³ (cfr. art. 25: *Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia ...*).

Con il D.Lgs. n. 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, si è persino adottata una definizione legale di salute (cfr. art. 3, comma 1, lett. o):

«*salute*»: stato di completo benessere fisico, mentale e sociale, non consistente solo in un'assenza di malattia o d'infermità.

Si tratta di una definizione che riprende quella contenuta nella Costituzione 1948 dell'OMS (Organizzazione Mondiale Sanità – ovvero WHO, *World Health Organization*):

«*stato di completo benessere fisico, sociale e mentale, e non semplicemente l'assenza di malattia o infermità*».

Health is a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity.

¹ «*Igiene, parola greca, esprime quella scienza che dà regole per conservare la sanità ... L'Igiene pubblica intende dar precetti relativi a molti, i quali vivono sotto le medesime condizioni. La privata dà regole opportune a ciascun individuo*» (cfr. Lorenzo Martini, *Manuali d'igiene e di polizia medica*, Firenze 1835, terza edizione).

² L'evidenza dell'affermazione risulta pregnante nel periodo di redazione del volume caratterizzato dalla pandemia generata dal virus covid-19 (corona virus), che ha particolarmente colpito l'Italia nel 2020.

³ Universal Declaration of Human Rights, del 10 dicembre 1948.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)

2.1. Dettato normativo vigente

2.1.1. Condizioni, conformità e agibilità

Le vigenti disposizioni nazionali in materia di agibilità sono quelle contenute nell'art. 24 del testo unico edilizia, il quale, al comma 1, prevede:

1. 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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Schematizzando, il dettato normativo prevede la presentazione di una segnalazione certificata per attestare «3 cose»:

- 1) la sussistenza delle condizioni degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, relativamente a:
 - a) sicurezza;
 - b) igiene;
 - c) salubrità;
 - d) risparmio energetico.
- 2) la conformità dell'opera al progetto presentato;
- 3) l'agibilità dell'opera.

Nulla quaestio sulle prime due attestazioni, non così per la terza.

Infatti, se, come ribadisce la giurisprudenza, lo scopo dell'agibilità è quello di accertare che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico (*cfr. ex plurimis*, CdS n. 316/2020; n. 8180/2019; n. 7862/2019; n. 2456/2018), l'agibilità dovrebbe essere una conseguenza (deduzione) dell'attestazione di sussistenza delle predette condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

La richiesta di attestare l'agibilità non sembra costituire un ulteriore elemento d'indagine, dovendo ragionevolmente ritenere che il dettato normativo esprima una argomentazione logica, ovvero un sillogismo, per cui vi sono tre proposizioni dichiarative connesse in modo tale che dalle prime due, assunte come premesse (maggiore e minore), si deduca la terza quale conclusione.

In altri termini, il primo comma sembra esprimere una regola d'inferenza nell'ambito di un ragionamento logico di tipo deduttivo, per cui la proposizione (l'agibilità) è dedotta dai postulati (la sussistenza delle condizioni e della conformità).

Gli aspetti rilevanti del primo comma per i quali si rendono opportuni degli approfondimenti, si ritengono essere:

- nozione di «condizioni di sicurezza»;
- nozione di «condizioni di igiene»;
- nozione di «condizioni di salubrità»;
- nozione di «condizioni di risparmio energetico»;
- individuazione del momento cui riferire la normativa «vigente» rispetto alla quale valutare la sussistenza delle suddette condizioni;
- nozione di conformità dell'opera al progetto presentato;
- nozione di agibilità dell'opera.

2.1.2. Obbligo di segnalazione

La disciplina nazionale prevede specificatamente:

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;*
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*
-

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, 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;*
 - b) singole unità immobiliari, 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.*
-

Per quanto riguarda il comma 2, i termini del precetto da approfondire sono:

- ricostruzioni o sopraelevazioni;
- ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, e quindi:
- quali sono i lavori di finitura da considerare;
- quando questi si possono ritenere ultimati.
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, ovvero condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e quindi, gli interventi sulle costruzio-

APPROFONDIMENTI

3.1. Premessa

Il precetto normativo sull'agibilità, come già evidenziato nel capitolo precedente, pone indubbiamente delle questioni, da intendersi sia nel senso di criticità *normativa* sia nel senso di aspetti rilevanti sotto il profilo tecnico, peraltro inevitabili nell'ambito di una materia complessa ed ampia come quella edilizia.

Alcune delle predette questioni possono rilevare all'atto applicativo, altre, invece, potrebbero emergere in altri contesti e/o momenti (es. in sede dei controlli regionali o comunali, oppure nell'ambito di contenziosi civilistici o di ricorsi amministrativi, o ancora nell'ambito di procedimenti penali, ecc.).

Si tratta di questioni che, per buona parte, sembra non trovino (evidente) riscontro nelle prassi amministrative o nei procedimenti giudiziari, per il fatto che, forse, molti concetti si danno per scontati, per cui, almeno per ora, non destano *curiosità* d'indagine.

L'assunzione di una responsabilità rilevante ed inconsapevole, potrebbe essere agevolata dai moduli unificati, i quali, come noto, richiedono *semplicemente* di apporre delle crocette (i flag) su formule stereotipate e di apporre una firma per l'assunzione di responsabilità per quanto in attestazione rispetto a dati prestampati.

È quest'ultimo aspetto, e cioè l'assunzione di responsabilità, che potrebbe diventare momento di emersione delle varie questioni, infatti le criticità insite nel dettato normativo, pur potendo essere non ancora emergenti, hanno il potenziale di esserlo.

Lo scopo degli approfondimenti è pertanto quello di offrire un contributo di indagine sui precetti normativi, mettendo in rilievo le criticità (o presunte tali) e profili a cui dare attenzione nel compimento degli atti (in proposito, questo volume dedica un intero capitolo ad una delle possibili metodologie di approccio alle attestazioni, asseverazioni da parte dei professionisti tecnici).

Si è ritenuto iniziare con il decreto del Ministero della sanità 5 luglio 1975 recante «*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*»¹, in quanto norma igienico-sanitaria di primaria importanza nell'ambito della maggioritaria destinazione d'uso, ossia quella residenziale, in ragione della considerazione riservata dalla giurisprudenza (cfr: capitolo 1, paragrafo 1.4).

¹ Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975

3.2. D.M. 5 luglio 1975

Il decreto in esame, come noto, esprime i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione; si tratta di una normativa che la giurisprudenza ritiene essere inderogabile perché a modificazione delle istruzioni ministeriali previste 20 giugno 1896, le quali ricevono *forza* primaria in quanto derivanti dalla previsione dell'art. 218 del TULLSS, testo unico delle leggi sanitarie, di cui al R.D. n. 1265/1934, e quindi di una disposizione di rango primario, nonostante costituiscano delle istruzioni per la redazione dei regolamenti locali d'igiene previsti dallo stesso regio decreto.

Di conseguenza, i regolamenti locali potrebbero essere soltanto più restrittivi, e non permissivi, per risultare legittimi, il che si tradurrebbe nel prevedere valori maggiori di altezza e superficie.

Come già posto in evidenza in altri paragrafi, le norme igienico-sanitarie regolamentari locali sono per lo più espresse nei regolamenti edilizi, i quali, nella generalità dei casi conosciuti, ripetono il decreto ministeriale del 1975, con eventuali integrazioni relative ai locali accessori indiretti (es. locali interrati e seminterrati, garage, cantine, sottotetti ecc.).

L'esame dell'articolato si ritiene limitarlo agli artt. 1, 2 e 5 per le questioni che pongono.

3.2.1. *Altezza minima interna utile*

L'art. 1 del D.M. stabilisce che:

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Le locuzioni di interesse, peraltro prive di definizione, si ritengono essere:

- altezza minima interna utile;
- locali adibiti ad abitazione;
- corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
- altezza minima;
- locali abitabili.

IL PROFESSIONISTA TECNICO E L'ASSEVERAZIONE

4.1. Premessa

La legislazione urbanistico-edilizia tra il 1993 e il 1996 ha vissuto un periodo di forte cambiamento, soprattutto per quanto concerne il rapporto tra PA e istanti.

Come noto, dall'apice del controllo pubblico rappresentato dalla Legge n. 10/1977 (c.d. legge *Bucalossi*), si è via via proceduto verso una semplificazione delle procedure che, però, ha registrato un diverso ruolo del professionista tecnico esercente la libera professione *regolamentata*.

Verosimilmente in ragione della particolare natura giuridica che l'ordinamento assegna agli esercenti delle suddette professioni, al professionista tecnico, nelle vesti di progettista e/o di direttore dei lavori, viene assegnato un crescente ruolo di certificatore, attestatore, asseveratore. In tal modo egli è stato reso *garante*, dapprima di fornire alla P.A. le condizioni necessarie per svolgere l'attività provvedimentale¹ poi di *asseverare* le conformità attese per il soddisfacimento dell'interesse generale (pubblico) relativamente alle attività edilizie private².

L'aspetto maggiormente rilevante del *nuovo ruolo* attestatore/asseveratore del professionista tecnico, si ritiene essere il ricorso alle formule stereotipate di attestazione/asseverazione/dichiarazione/certificazione, in particolar modo contenute in modulistiche, oggi unificate. Infatti, di norma, al tecnico abilitato è richiesto di sottoscrivere l'asseverazione già precompilata, e di apporre, al caso, dei flag sugli appositi quadratini in corrispondenza di altrettante opzioni precompilate.

Il modulo costituisce indubbiamente un aiuto, perchè costringere il professionista a meditare la scelta tra le opzioni offerte, non così, però, laddove gli è richiesto *semplicemente* di sottoscrivere l'asseverazione.

Il rischio, in quest'ultimo caso, è quello di una possibile formalizzazione dell'attività certificativa senza soppesare adeguatamente i rischi che potrebbero conseguire in termini di

¹ In questo senso vedere D.P.R. n. 425/1994, laddove, per il certificato di abitabilità, da rilasciarsi in forma espressa da parte della P.A. o per silenzio assenso, era richiesto al direttore dei lavori una dichiarazione, sotto la propria responsabilità, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art. 4, comma 1, in fine). In materia è utile ricordare che ancor prima, l'art. 4, comma 10, del D.L. n. 398/1993, poi Legge n. 493/1993, prevedeva che in sede di agibilità, oltrepassati 60 giorni, il certificato poteva essere *sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato*.

² Con l'introduzione della DIA edilizia, iniziata con il D.L. n. 88/1995, a cui ne sono seguito molti altri, fino alla sistematizzazione operata con la Legge n. 662/1996.

veridicità di quanto asseverato, sia sul piano pubblicistico (amministrativo e penale) sia privatistico (civile).

Si deve dunque dedurre che risulta non soltanto ragionevole ma più che opportuno che il professionista riesca a documentare, anche per *futuri* fini probatori, il proprio operato, e quindi a *motivare* le proprie conclusioni (seguendo il criterio deduttivo), anche esponendo l'iter logico intellettuale seguito nel processo decisionale.

4.2. Il professionista tecnico

La legge, nel ricorrere al sintagma *tecnico abilitato*, o *professionista abilitato*, ovvero nel riferirsi al *progettista abilitato* o al solo *progettista e/o direttore dei lavori*, dà evidenza alla riserva delle attività attribuite ad un esercente una professione (intellettuale) regolamentata, e cioè con albo professionale e costituita in Ordini o Collegi.

Le professioni regolamentate³ riguardano quelle professioni il cui esercizio è possibile solo a seguito di una necessaria abilitazione professionale (*cf.* art. 33, comma 5, Cost.) e, al caso, anche dell'iscrizione in albi o speciali elenchi (*cf.* art. 2229 c.c.⁴).

Si tratta di esercenti che devono operare nell'ambito delle proprie competenze, normativamente stabilite, o comunque risultanti dall'ordinamento giuridico, pena la violazione del precetto penale previsto dall'art. 348 del Codice penale:

Art. 348 – *Esercizio abusivo di una professione*

Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000.

La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente Ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.

Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo.

³ Sono tali l'attività, o l'insieme delle attività, riservate per espressa disposizione di legge o non riservate, il cui esercizio è consentito solo a seguito d'iscrizione in ordini o collegi subordinatamente al possesso di qualifiche professionali o all'accertamento delle specifiche professionalità (*cf.* art. 1, comma 1, lett. a) del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali a norma dell'art. 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148).

⁴ Art. 2229, esercizio delle professioni intellettuali: 1. *La legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi.* 2. *L'accertamento dei requisiti per l'iscrizione negli albi o negli elenchi, la tenuta dei medesimi e il potere disciplinare sugli iscritti sono demandati alle associazioni professionali, sotto la vigilanza dello Stato, salvo che la legge disponga diversamente.* 3. *Contro il rifiuto dell'iscrizione o la cancellazione dagli albi o elenchi, e contro i provvedimenti disciplinari che importano la perdita o la sospensione del diritto all'esercizio della professione è ammesso ricorso in via giurisdizionale nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi speciali.*

LA WEBAPP INCLUSA

5.1. Contenuti della WebApp

La WebApp è parte integrante della presente pubblicazione e riporta:

- **Modelli di check list degli adempimenti**, utili alla fase istruttoria e ispettiva, per l'asseverazione e le attestazioni richieste dalla legge:
 - Modello di scheda generale;
 - Modello di scheda igienico-sanitaria;
 - Modello di scheda relativa alle disposizioni per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche (Legge 13).
- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp.

5.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con *Javascript* attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

5.3. Utilizzo della piattaforma WEBAPP GRAFILL

WEBAPP GRAFILL è una piattaforma per l'acquisto di **eBook GRAFILL Editoria tecnica** con modalità *on demand*.

La piattaforma **WEBAPP GRAFILL** consente di acquistare ed attivare in tempo reale eBook, software e /o raccolte di documenti editabili.

Attraverso il *Tool di assistenza*, disponibile su tutti i prodotti, è possibile ottenere assistenza tecnica e supporto.

Per entrare nella piattaforma **WEBAPP GRAFILL** ed utilizzare la **WebApp** acquistata procedere come segue:

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

<https://webapp.grafill.it>

- 2) Cliccare su [**Accedi**].

- 3) Inserire *Username* e *Password* dell'account **grafill.it** che hai utilizzato per l'acquisto dell'ebook.
- 4) Nella sezione **LE MIE APP** cliccare sulla copertina del prodotto acquistato e procedere all'uso della WebApp.

5.4. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)

L'assistenza tecnica (gratuita per 365 giorni dall'acquisto) è relativa esclusivamente all'installazione e all'avvio del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

L'assistenza *TicketSystem* è disponibile all'indirizzo **<https://www.supporto.grafill.it>**. Effettuare il login al *TicketSystem* utilizzando i dati del profilo utente di **www.grafill.it** ed aprire un ticket seguendo le istruzioni. La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del *TicketSystem*.



L'agibilità degli edifici è argomento scarsamente oggetto di pubblicazioni specifiche, forse ritenendo esaustiva la disciplina normativa, e quindi senza necessità di poter disporre di approfondimenti. Tuttavia, il passaggio dal certificato di agibilità, rilasciato, in forma espressa o tacita, da parte della pubblica amministrazione, alla segnalazione certificata di agibilità, retta sull'asseverazione e le attestazioni del direttore dei lavori, o altro professionista abilitato, e cioè su un soggetto esterno alla P.A., potrebbe aver reso evidente una questione complessa e vasta, che solo apparentemente appare scontata. Questo convincimento si è palesato svolgendo approfondimenti sempre più specifici in chiave tecnico-giuridica, che ora si offrono al contraddittorio al fine principale di fornire al professionista un percorso di ricerca fatto di informazioni sintetiche ma esaustive per l'evasione dei propri obblighi.

Il volume, di conseguenza, è stato pensato come uno strumento operativo che consente al lettore di accedere alle informazioni essenziali lungo un asse temporale di evoluzione della disciplina, anche per contestualizzare eventuali operazioni peritali su fatti del passato. In modo particolare, si è pensato di offrire:

- la ricognizione normativa statutale;
- la disciplina specifica nel testo unico dell'edilizia mettendo in evidenza gli aspetti fondamentali;
- lo svolgimento di vari approfondimenti, con nutriti riferimenti giurisprudenziali;
- la proposizione di una metodologia, anche supportata da liste di controllo, per documentare le attività istruttorie, ispettive e asseverative del direttore dei lavori, ovvero del professionista tecnico.

Ogni capitolo è stato redatto pensandolo come *autosufficiente*, e ciò per non costringere il lettore a seguire un percorso obbligato di argomenti fra loro collegati.

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Modelli di check list degli adempimenti**, utili alla fase istruttoria e ispettiva, per l'asseverazione e le attestazioni richieste dalla legge.
- **Banca dati normativa e giurisprudenza** consultabile attraverso un motore di ricerca, con aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp.

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Romolo Balasso, architetto libero professionista, già autore di diverse pubblicazioni, svolge principalmente attività di consulente e formatore, approfondendo quegli aspetti tecnici regolati dal diritto positivo e vivente. È presidente del Centro Studi tecnico-giuridici Tecnojus, libera associazione volontaristica e senza scopo di lucro che unisce tecnici e giuristi nel comune intento di condividere la propria cultura professionale ed esperienziale su tematiche comuni, collaborando a livello nazionale con vari organismi professionali, istituzionali e categoriali.

ISBN 13 978-88-277-0169-0



9 788827 701690 >