

## SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNA TURA ALLEGATA  
REG PG/2023/67508  
DEL 26/01/2023

Al Dott. XXX

**OGGETTO: Risposta a quesito in merito alla modulistica SCEA in caso di lavori parziali che hanno interessato un edificio dotato di agibilità.**

Viene richiesto parere in merito ad una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) conseguente al deposito di SCIA per interventi di manutenzione delle parti strutturali di un edificio dotato di agibilità e, dunque, per un intervento che non interessa l'intero organismo edilizio ed in particolare non riguarda gli impianti dello stesso.

Occorre ricordare in premessa che questo Servizio, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitato ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo ai quesiti che vengono avanzati, la cui valutazione è di esclusiva competenza del soggetto richiedente; bensì si limita ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Nel merito del suo quesito, si sottolinea in generale che il certificato di agibilità, attesta la sussistenza di tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, abbattimento delle barriere architettoniche, relativamente ad un edificio ovvero ad una singola unità immobiliare e agli impianti nello stesso installati (si seguito complessivamente richiamati con l'espressione "**Immobile**"), al momento del rilascio di detta certificazione o del suo formarsi per silenzio assenso o per asseverazione del professionista abilitato.

Costituisce dunque **una qualifica dell'Immobile, che attiene all'accertamento del possesso dei requisiti richiesti dalla normativa tecnica ad una certa data, che coincide normalmente con l'epoca della realizzazione dello stesso o con la data di rilascio dell'agibilità o della sua presentazione (ove sia prevista la sola asseverazione di un professionista abilitato), qualora la certificazione avvenga in un momento successivo alla conclusione dei lavori.**

**La legge non prevede né la necessità di una periodica verifica della permanenza di detti requisiti, né il venire meno della validità dell'agibilità per effetto del trascorrere del tempo, della obsolescenza degli impianti, del mutare della normativa tecnica, ecc.**

Per comprendere le vicende che possono interessare nel tempo questa certificazione, occorre considerare che l'agibilità fa riferimento, come abbiamo visto, ad una pluralità di requisiti, che naturalmente devono essere posseduti **all'atto della costruzione dell'edificio** <sup>1</sup>.

Successivamente, tuttavia, l'immobile può essere oggetto anche di **interventi parziali**, cosicché, se da una parte gli impianti o gli elementi architettonici interessati dal nuovo intervento devono possedere i requisiti tecnici stabiliti dalla normativa tecnica vigente all'epoca degli ulteriori lavori (e alla cui osservanza è subordinato il rilascio dei nuovi titoli edilizi); dall'altra, le parti dell'immobile o i suoi elementi (per esempio le strutture portanti) che non sono interessati da detti lavori conservano l'agibilità originaria. Pertanto, ad esito di lavori parziali, si realizza:

- per un immobile che sia **già dotato di agibilità**, “l'aggiornamento parziale” della stessa, appunto per le parti oggetto di intervento;
- per un immobile che **ne era privo**, l'acquisizione della conformità alle norme tecniche per gli impianti e le parti dell'edificio interessate dall'intervento, ma NON comporta necessariamente l'acquisizione dell'agibilità (complessiva), a meno che l'immobile non possedesse già tutti i restanti requisiti (e le relative attestazioni di conformità) che riguardino gli impianti e le parti non interessate dai nuovi lavori (per es.: gli interventi parziali non interessino gli impianti tecnologici dell'edificio ma, per essi, il proprietario sia già in possesso delle certificazioni di conformità e tutti i collaudi ecc. richiesti dalla legge e conseguente può acquisire l'agibilità dell'immobile, risultando soddisfatti tutti i requisiti richiesti).

Invece, nel caso di un intervento che riguardi l'intero immobile si può pervenire al rilascio dell'agibilità, di cui l'immobile era privo, se tutti gli impianti ed elementi dell'edificio sono “portati a norma”, ovvero al rinnovo di detto certificato, se l'immobile ne era già dotato.

---

<sup>1</sup> Ma si consideri che una quota significati di immobili è priva di questa certificazione, in quanto nel passato non veniva considerata dalla legge come l'ultimo passo del procedimento edilizio e dunque veniva omesso dagli operatori. Nella nostra Regione questa integrazione della fase della agibilità nel procedimento edilizio è avvenuta con la L.R. n. 33 del 1990.

In base a queste considerazioni la legge regionale (sin dal 1990, con la L.R. n. 33) parla di “**certificato di conformità edilizia e di agibilità**” evidenziando che, alla fine dei lavori, è comunque dovuta l’attestazione (e la verifica comunale) della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e dunque ai requisiti tecnici richiesti per le medesime opere, avendo chiaro che tale certificazione può portare anche al rinnovo o al rilascio dell’agibilità:

- se l’intervento ha interessato l’intero immobile, comportando il possesso di tutti i requisiti cui è subordinata l’agibilità;
- se gli interventi, ancorché parziali hanno portato l’immobile al completo possesso di detti requisiti di agibilità (es. mancava la messa a norma degli impianti che con l’intervento parziale è stata realizzata).

Utili indicazioni sull’istituto dell’agibilità e sulla relativa Modulistica unificata regionale si possono desumere anche dai pareri pubblicati nel nostro sito “Codice del governo del territorio” disponibili al seguente link <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia>; in particolare, Le segnalo il recente “Parere in merito alla documentazione da produrre a corredo di una SCEA per l’accorpamento di due immobili dotati di una precedente abitabilità, qualora i lavori non abbiano interessato gli impianti”. (REG PG/2020/486875 DEL 06/07/2020).

Come evidenziato in premessa e nel precitato parere, un **intervento edilizio parziale, che NON interessi gli impianti tecnologici e che riguardi un immobile già provvisto di agibilità**, rientra nella seguente previsione della Modulistica regionale unificata:

**Modulo 3 - Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (a firma del privato interessato).**

*quadro a) – Tipologia di segnalazione di CEA.*

*punto “a.1.1. aggiornamento del certificato di CEA o del certificato di agibilità di cui l’immobile/unità immobiliare individuato/a al quadro b) è già dotato/a;”*

**“Modulo 4 – Relazione tecnica di asseverazione della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità (a firma del tecnico abilitato)**

Asseverazione iniziale del professionista:

*“- che le opere realizzate, sotto specificate, sono conformi al progetto approvato o presentato ed alla eventuale variante in corso d’opera, ai sensi dell’art. 23, comma 3, lettera b) e comma 10, lettera c), della L.R. n. 15/2013, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, richieste per la segnalazione di conformità edilizia e di agibilità”.*

Come specificato in premessa, questa dichiarazione (“di conformità edilizia”) è riferita alle sole opere interessate dal progetto autorizzato (con PdC) o asseverate (con CILA o SCIA) e realizzate e attiene alla conformità delle stesse alle norme tecniche cui è stato subordinato il rilascio o la presentazione del titolo edilizio.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmato digitalmente*

SG