



NORMATIVA

Agibilità Edilizia: Cosa Cambia con il Salva Casa

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) — Tempistiche, documenti, deroghe e impatto sulla compravendita

IN SINTESI

- Dal 2016: non più permesso ma **Segnalazione Certificata (SCA)**
- Sanzioni per ritardo: **77 — 464 €**
- Nuove **deroghe** Salva Casa su altezze, superfici, aeroilluminazione
- Presentazione entro **15 giorni** dalla fine lavori
- L'assenza di agibilità **non blocca** il rogito ma impatta il prezzo

L'agibilità edilizia non è solo un documento burocratico: certifica che un immobile sia sicuro, igienico e idoneo al proprio uso. Il **Decreto Salva Casa** ha semplificato il procedimento, ma la confusione regna ancora sovrana. Questo Quaderno fa chiarezza.

1. Cos'è l'agibilità oggi

L'agibilità verifica il rispetto degli standard minimi di **sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e connessione a banda ultra-larga**. Dal 2016 non è più un permesso rilasciato dal Comune, ma una **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** presentata dal privato tramite tecnico abilitato. Il passaggio da "autorizzazione" a "segnalazione" ha semplificato i tempi, ma ha anche trasferito la responsabilità dal Comune al professionista.

2. La SCA: come funziona

Quando serve

La SCA è obbligatoria per: nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, interventi che influenzano la sicurezza o l'igiene dell'immobile (ad esempio, il rifacimento completo degli impianti elettrici o idraulici).

Tempistiche e sanzioni

La presentazione deve avvenire entro **15 giorni dalla fine dei lavori**. I ritardi comportano sanzioni amministrative da **77 a 464 euro**. Il Comune ha 30 giorni per verificare: nessuna obiezione equivale a immobile agibile.

Documenti necessari

- Attestazione del direttore dei lavori sulla conformità dell'opera al progetto approvato
- Collaudo statico (per le strutture) o certificato di idoneità statica
- Dichiarazione di conformità degli impianti (D.M. 37/2008)
- Aggiornamento catastale (variazione DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate)
- Certificazione di conformità per la connessione a banda ultra-larga

3. Agibilità e compravendita

REGOLA FONDAMENTALE

L'assenza di agibilità **non blocca la commerciabilità giuridica** dell'immobile — il rogito è valido — ma ne impatta quella **economica**: può giustificare riduzioni di prezzo significative o, nei casi più gravi, la risoluzione contrattuale per inadempimento del venditore. È possibile anche l'**agibilità parziale** per singole unità funzionalmente autonome all'interno di un edificio.

4. Le deroghe del Salva Casa

Il Decreto introduce deroghe ai requisiti igienico-sanitari per il recupero di edifici esistenti, agevolando la riqualificazione del patrimonio edilizio datato. Le deroghe riguardano:

- **Altezze minime interne:** possibilità di derogare al limite di 2,70 m per i vani abitabili
- **Superfici minime:** adeguamento dei requisiti per le unità esistenti
- **Rapporti aeroilluminanti:** flessibilità per edifici in cui le aperture originarie non raggiungono i parametri attuali

⚠ CONSIGLIO USEC

L'agibilità è il primo elemento che un acquirente consapevole dovrebbe verificare. Ignorarla può costare molto di più di quanto si pensi: contenziosi lunghi, impossibilità di ottenere mutui, svalutazione dell'immobile.

L'agibilità è il primo elemento che un acquirente consapevole dovrebbe verificare: ignorarla può costare molto di più di quanto si pensi.

ANALISI USEC