



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Fara in Sabina
Settore Pianificazione e assetto del territorio
Sportello unico per l'edilizia
ufficioprotocollo@comunefarainsabina.pecpa.it

OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra agibilità e conformità edilizia di un immobile – Comune di Fara in Sabina.

Il Comune di Fara in Sabina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al rapporto tra agibilità e conformità edilizia.

Riferisce il Comune che, con riferimento ad immobili dotati di regolare certificato di agibilità, sono state riscontrate difformità edilizie rispetto ai relativi titoli abilitativi. Puntualizza altresì il Comune che tali difformità erano già presenti, oltre che evidenti, nel momento in cui sono state effettuate le ispezioni volte al rilascio dei suddetti certificati.

Chiede pertanto il Comune se siffatti immobili, che presentano difformità dai rispettivi titoli abilitativi, possano essere considerati legittimi alla luce del successivo rilascio del certificato di agibilità che non ne ha riscontrato la presenza.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il certificato di agibilità, o abitabilità secondo la precedente dizione, è stato disciplinato nel tempo da diverse norme. In materia si sono infatti succeduti gli artt. 220 e 221 del R.D. 1265/1934, l'art. 4 del d.P.R. 425/1994 ed infine gli artt. 24 e 25 del d.P.R. 380/2001, interessati peraltro questi ultimi dalle modifiche apportate dal d.lgs. 222/2016, il quale ha introdotto, in luogo del certificato di agibilità, una segnalazione certificata da presentarsi allo sportello unico per l'edilizia da parte del soggetto che realizza l'intervento.

La questione sollevata dal Comune attiene alla valenza del certificato di agibilità rispetto alla conformità edilizia dell'immobile interessato.

In effetti, la disciplina normativa relativa all'agibilità ha sempre contenuto, con l'eccezione della versione degli artt. 24 e 25 del d.P.R. 380/2001 vigente dal 2001 al 2006, il riferimento espresso della necessaria verifica della conformità dell'opera al progetto presentato. Si pone quindi il problema riguardante la possibilità che l'attestazione di conformità dell'opera al progetto

contenuta negli atti che certificano l'agibilità possa comportare la legittimità anche sotto il profilo edilizio dell'immobile dichiarato agibile.

Va detto che il Comune non specifica a quale epoca risalga il certificato di agibilità relativo agli immobili interessati dalle difformità edilizie, anche se specifica che trattasi di immobili risalenti agli anni tra il 1960 ed il 1970, per cui è possibile dedurre che era in vigore la disciplina recata dal R.D. 1265/1934.

La normativa in questione prevedeva, e nello specifico l'art. 221, che gli edifici non potessero *“essere abitati senza autorizzazione del sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione [...], 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”*.

La giurisprudenza maggioritaria relativa a tale normativa ha costantemente ritenuto che la funzione della licenza di agibilità, e l'interesse pubblico cui essa ha riguardo, attiene a profili relativi alla sola agibilità/abitabilità, essendo finalizzata esclusivamente alla tutela dell'igienicità, salubrità e sicurezza dell'edificio, e quindi non concerne specificamente il profilo urbanistico, rimanendo pertanto esclusa ogni valenza diretta a garantire la conformità urbanistico edilizia del manufatto dichiarato agibile (C.d.S., sez. V, n. 327/1980; C.d.S., sez. V, n. 118/1982; C.d.S., sez. V, n. 178/1993).

Tale orientamento è stato anche di recente ribadito da un pronunciamento del giudice amministrativo (TAR Toscana, sez. III, n. 177/2014) relativo ad un caso identico a quello prospettato dal Comune, in cui il privato ricorrente sosteneva che determinate difformità realizzative che interessavano un immobile fossero state accertate dal tecnico comunale e che ciò nonostante fosse stato sancito, in sede di rilascio dell'agibilità, il rispetto del titolo edilizio, il che avrebbe, secondo la prospettazione del ricorrente, “sanato” le difformità medesime anche sul piano edilizio. Ebbene a fronte di ciò, nella suddetta sentenza si è in contrario evidenziato che sebbene la valutazione della conformità effettuata in sede di agibilità presupponga anche una verifica di conformità, questa ultima consiste meramente in una *“verifica edilizia funzionale al rilascio della agibilità e svolta quindi nei limiti necessari a inferirne l'assentibilità della agibilità; ben diverso e distinto è il profilo della piena conformità edilizia in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che non appare ricavabile da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità”* (TAR Toscana, Firenze, sez. III, n. 177/2014).

In sostanza, pertanto, si è chiaramente ritenuto che la valutazione della conformità al progetto svolta in sede di verifica dell'agibilità è strettamente funzionale all'attestazione della sola agibilità e dei connessi profili igienici, sanitari, di sicurezza, risparmio energetico, con la conseguenza che da questa non è desumibile alcun riconoscimento della legittimità delle opere sotto il profilo edilizio, le quali non vengono implicitamente “sante” dal rilascio del certificato di agibilità.

Da quanto detto discende naturalmente che il comune, pur a fronte della presenza del certificato di agibilità riferito ad un immobile, dispone in merito ad esso, in ogni caso, degli ordinari poteri repressivi in materia edilizia.

Tanto è evidenziato in particolare dalla giurisprudenza, la quale ritiene che *“il procedimento volto ad attestare l'agibilità di un immobile non interferisce con l'eventuale esercizio del potere di repressione degli abusi edilizi [...] essendo diversi i presupposti e l'oggetto dei relativi procedimenti, volti il primo ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e il secondo a sanzionare l'attività urbanistico - edilizia realizzata in difformità alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Le condizioni di sicurezza degli edifici (che sono lo specifico della verifica di agibilità) non si estendono a quelle concernenti la conformità urbanistica”* (TAR Campania, Napoli, sez. VIII, n. 3097/2017), per cui, ad esempio, *“l'intervenuto rilascio del certificato di agibilità non è sintomo di contraddittorietà dell'irrogata sanzione demolitoria”* (TAR Valle d'Aosta, Aosta, sez. I, n. 61/2015).

Va inoltre segnalato come sia rinvenibile giurisprudenza che afferma come il rilascio dell'agibilità presupponga la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera; ciò tuttavia non



REGIONE
LAZIO

contraddice quanto sopra, in quanto la specifica finalità di tali pronunce è quella di affermare, considerando la conformità un requisito del rilascio dell'agibilità, la legittimità di eventuali indagini circa la sussistenza di tale conformità in sede di rilascio dell'agibilità (TAR Campania, Napoli, sez. V, n. 3409/2016), del diniego del certificato di agibilità laddove tale conformità non sia riscontrata (C.d.S., sez. V, n. 5025/2013; TAR Piemonte, Torino, sez. II, n. 964/2016) oppure di impedire la formazione del silenzio assenso sull'istanza volta ad ottenerla l'agibilità laddove non sia comprovata la conformità urbanistico-edilizia (C.d.S., sez. V, n. 2665/2013).

In definitiva, pertanto, dalla giurisprudenza sopra richiamata emerge chiaramente come la verifica della conformità urbanistica ed edilizia si attegga quale momento necessario del procedimento di rilascio dell'agibilità, tanto che in assenza di tale riscontro il procedimento può concludersi con un diniego o comunque impedire che si formi il silenzio assenso, ma rimane pur sempre un accertamento meramente incidentale che non assolve alcuna funzione di asseverazione della conformità urbanistica ed edilizia al di fuori dello specifico procedimento volto al rilascio della agibilità.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

