

Pubblicato il 03/03/2026

N. 00479/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0****/2022 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2022, proposto da **** ****, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Pavan, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di ****, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonio Iannotta, Nicoletta Ongaro, Federico Trento, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici della civica avvocatura in ****, **** ****;

per l'annullamento

dell'atto prot. **** del 9/05/2022 a firma della Dirigente Responsabile dell'Area Servizi al Cittadino e Imprese e Qualità della Vita con il quale il ricorrente viene diffidato dall'utilizzo dei locali sottotetto facenti parte dell'edificio sito in **** Via

**** n. ****, in quanto privi dell'attestazione di agibilità fino all'ottenimento dei dovuti permessi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di ****;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 2 dicembre 2025 il dott. Nicola Bardino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Il ricorrente impugna la diffida di cui in epigrafe, con la quale il Comune di **** gli ha intimato di non utilizzare i locali a sottotetto dell'immobile sito in ****, via **** n. ****, fino all'ottenimento della necessaria agibilità, in quanto privi dell'attestazione richiesta dall'ordinamento.

2. Premette, il ricorrente di essere comproprietario, di due unità immobiliari con annesso vano sottotetto, ubicate al quarto ed ultimo piano di un compendio condominiale denominato.

Le unità immobiliari erano state realizzate in difformità rispetto al progetto assentito con licenza edilizia n. **** del 9 gennaio 1971.

Le danti causa del ricorrente avevano successivamente ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985, in data 22 maggio 1990, sulla base di istanze e tavole progettuali che indicavano espressamente le altezze interne e la destinazione d'uso residenziale. Nella concessione in sanatoria l'Amministrazione aveva espressamente fatto salva la successiva verifica dell'abitabilità, rinviata a separato procedimento.

Nel 2019 le due unità venivano acquistate dal ricorrente e dalla comproprietaria.

D'intesa, i comproprietari provvedevano ad eseguire interventi manutentivi su una delle due unità, finalizzati alla locazione, presentando in data 5 novembre 2019 una CILA (prot. n. 2019/**** – id. **** – fasc. 2019/XII/2/****) per il solo allargamento del vano porta del bagno da cm 61 a cm 80. All'esito, il professionista incaricato presentava due segnalazioni certificate di agibilità (SCA), entrambe relative a miniappartamenti derivanti da condono in sottotetto e richiamanti la citata CILA.

3. L'Amministrazione comunale, espletata l'istruttoria, con note del 19 febbraio 2020 rimuoveva gli effetti di entrambe le SCA, rilevando che l'altezza media interna dei locali risultava inferiore a m 2,40, requisito igienico-sanitario minimo per le unità abitative, ancorché legittimate da condono.

4. Non essendo seguita la presentazione di nuova SCA o di istanza di certificazione in deroga, il Comune avviava il procedimento di diffida con nota del 26 marzo 2021 e, acquisito ulteriore riscontro istruttorio, adottava la diffida del 9 maggio 2022 di cui si controverte.

5. Il ricorrente deduce, in sintesi, che la diffida inciderebbe indebitamente sul diritto di proprietà in assenza di una norma attributiva del potere (1° motivo) e, comunque, sarebbe stata emanata senza un'adeguata istruttoria tecnicosanitaria della competente azienda sanitaria, non essendo state addotte inderogabili ragioni igieniche idonee a giustificare l'inibizione d'uso (2° motivo).

6. Si è costituito in giudizio il Comune di ****, che ha resistito nel merito.

7. Chiamata all'udienza straordinaria del 2 dicembre 2025, la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato.

1. Le unità immobiliari attorno alle quali si dibatte, insistono in locali a sottotetto per i quali, all'esito del condono edilizio rilasciato ai sensi della l. n. 47 del 1985,

non è stata accertata la sussistenza delle condizioni di abitabilità. L'agibilità, oggi attestabile con segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380 del 2001, postula, tra l'altro, la conformità alle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'edificio e degli impianti, con puntuale riferimento ai requisiti igienicosanitari vigenti. Nel caso in esame, l'altezza media interna risulta inferiore a m 2,40 e, pertanto, difforme dal parametro minimo prescrittivo per i vani abitabili, anche quando l'unità derivi da condono. Tale difformità integra una carenza di un requisito essenziale, che preclude di per sé il perfezionamento degli effetti della SCA.

2. Né può dubitarsi che il d.m. 5 luglio 1975 – emanato in attuazione degli artt. 218 e 221 del testo unico delle leggi sanitarie (r.d. n. 1265/1934) – rivesta valenza sostanziale di parametro igienicosanitario primario nella parte in cui fissa i requisiti minimi di salubrità degli alloggi. La disciplina del condono edilizio, di carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazione estensiva tale da incidere sul principio, di rango costituzionale, di tutela della salute, onde le eventuali deroghe ammissibili riguardano norme regolamentari, ma non possono travolgere il nucleo minimo dei presidi igienicosanitari stabiliti dalla fonte primaria e dalla relativa normativa di dettaglio. La stessa concessione in sanatoria rilasciata alle danti causa conteneva clausola di salvezza in ordine all'agibilità, sì da escludere l'insorgenza di un affidamento qualificato in senso opposto.

Ne discende l'infondatezza del primo motivo, con il quale il ricorrente prospetta la carenza di potere e l'assenza di un'istruttoria dell'Azienda sanitaria. La diffida all'uso dei locali privi di agibilità, quando la carenza dipenda dall'assenza di un requisito igienicosanitario essenziale e non derogabile, costituisce esercizio doveroso della funzione di vigilanza e tutela dell'igiene e della salute pubblica, che incombe sul Comune in sede di controllo sull'agibilità, e non già misura sanzionatoria in senso proprio.

L'apporto consultivo dell'Azienda sanitaria risulterebbe, in ogni caso, del tutto superfluo in quanto il provvedimento appare fondato su un dato tecnico oggettivo – l'insufficiente altezza media interna – incontrovertibile, direttamente desunto dagli atti di pratica e dalle planimetrie, tale da precludere di per sé l'attestazione dei requisiti di salubrità minima.

3. Parimenti infondato è il secondo motivo, con cui si deduce la carenza e contraddittorietà della motivazione.

Il provvedimento reca gli estremi delle precedenti determinazioni di rimozione degli effetti delle SCA, dalle quali è evincibile il motivo ostativo – l'insufficienza dell'altezza media interna – e ne riproduce il portato impeditivo ai fini dell'agibilità. È principio consolidato che la motivazione *per relationem* sia legittima quando consenta all'interessato di individuare gli atti richiamati e di conoscerne il contenuto, mediante comunicazione o messa a disposizione: condizioni che nel caso sono state rispettate, essendo i provvedimenti di rimozione formalmente comunicati e richiamati in modo specifico nella successiva diffida.

Non merita apprezzamento, l'ulteriore argomentazione prospettata dal ricorrente secondo cui l'ordinamento non precluderebbe l'uso dell'immobile privo di agibilità in assenza di ulteriori comprovate ragioni sanitarie. Invero, nel caso di specie assume valenza ostativa l'accertamento della mancanza dell'altezza media minima dei vani, così da determinarne l'inidoneità all'uso abitativo per difetto del necessario requisito di salubrità.

4. Per quanto precede, il ricorso deve essere respinto.

Le spese vanno compensate, in ragione della peculiarità della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda),
definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in **** nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2025 con
l'intervento dei magistrati:

Ida Raiola, Presidente

Nicola Bardino, Primo Referendario, Estensore

Francesco Avino, Referendario

L'ESTENSORE

Nicola Bardino

IL PRESIDENTE

Ida Raiola

IL SEGRETARIO