

Il certificato di agibilità non si può negare solo in base alle difformità edilizie

La sola non conformità edilizia non può giustificare il ritiro dell'agibilità, essendo necessario verificare invece se l'immobile risponda ai parametri di abitabilità e sicurezza.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.02.2025

Il certificato di agibilità (oggi [segnalazione certificata di agibilità - SCAGi](#)) **non è strumento per sanzionare abusi edilizi**, funzione che spetta invece ai provvedimenti repressivi propriamente edilizi. Non solo: è **illegittimo il diniego di agibilità motivato unicamente con la difformità dell'immobile dal progetto approvato**.

Sono importanti e interessanti, le conclusioni alle quali arriva il Tar Catania nella sentenza 307/2025 del 30 gennaio, riferita al ricorso contro l'annullamento in autotutela dell'autorizzazione di agibilità per un fabbricato, motivata unicamente sul presupposto di parziali difformità dell'immobile rispetto ai relativi titoli edilizi.

L'agibilità negata: il ricorso

Secondo il ricorrente, il provvedimento di autotutela impugnato è illegittimo perché **il Comune ha trasferito sull'autorizzazione di agibilità**, deviando dal suo schema tipico, **valutazioni che non attengono affatto ai presupposti cui è strettamente vincolato il suo rilascio** (e, *a fortiori*, il suo ritiro), essendo **titolo edilizio e autorizzazione di agibilità collegati a presupposti diversi**, con conseguenze disciplinari non sovrapponibili.

In particolare, sempre secondo il ricorrente, l'autorizzazione di agibilità **non può essere denegata** (e *a fortiori* ritirata) **soltanto in relazione ad eventuali difformità dell'immobile dal progetto approvato**, cioè per ragioni che attengono ad altra tipologia normativa e all'esercizio di un diverso potere; dunque, è evidente l'illegittimità del provvedimento impugnato con cui il Comune ha annullato l'autorizzazione di agibilità rilasciata nel 2008 **unicamente sul presupposto di parziali difformità dell'immobile rispetto ai relativi titoli edilizi**, le quali non pongono in discussione la conformità dell'immobile medesimo con la disciplina in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici.

Permesso di costruire e certificato di agibilità hanno presupposti diversi

Il TAR evidenzia, in primis, che il [permesso di costruire](#) e il certificato di agibilità sono **collegati a presupposti diversi**, non sovrapponibili fra loro, in quanto:

- il certificato di agibilità ha la funzione di **accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene** e (oggi) risparmio energetico degli edifici e degli impianti;
- il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del **rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche**.

Anche per la giurisprudenza di legittimità il certificato di agibilità garantisce che l'edificio sia idoneo ad essere utilizzato per le destinazioni ammissibili.

Certificato di agibilità: non può essere revocato solo per le difformità edilizie

Il TAR da quindi ragione al ricorrente, annullando l'annullamento in autotutela del certificato di agibilità emesso dal Comune, motivato unicamente sulla base di presunte difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati.

Infatti, per i giudici siciliani, **la sola non conformità edilizia non può giustificare il ritiro dell'agibilità**, essendo necessario **verificare invece se l'immobile risponda ai parametri di abitabilità e sicurezza**.

Il comune ha invece annullato l'autorizzazione di agibilità dell'immobile senza rappresentare alcuna ipotetica ragione di interesse pubblico all'adozione dell'atto di autotutela, ma limitandosi ad evidenziare ipotetiche irregolarità urbanistiche-edilizie.

L'impugnato provvedimento di autotutela avente ad oggetto l'autorizzazione di abitabilità/agibilità è stato quindi fondato dal Comune resistente sulla rilevata **non conformità dell'immobile ai titoli rilasciati dal medesimo Comune**: in sintesi, l'autotutela si basa sulla difformità del realizzato rispetto al progetto approvato.

Salva Casa: quando il certificato di agibilità porta alla sanatoria delle parziali difformità

Il Salva Casa inserisce tra le difformità soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione di lavori, oggetto di un titolo abilitativo e accertate all'esito di sopralluogo o ispezione comunale, per le quali non sia stato emanato un ordine di demolizione e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Gli abusi edilizi devono essere 'puniti' con gli strumenti repressivi idonei

Di fatto, una considerazione che si può fare in base a quanto stabilito dalla sentenza in parola è che eventuali irregolarità edilizie devono essere contestate con strumenti propri (demolizione, sanzioni, annullamento dei titoli edilizi).

Non è quindi ammissibile utilizzare il certificato di agibilità come "veicolo" per colpire difformità urbanistico-edilizie.

Il certificato di agibilità, quindi, **garantisce la fruibilità dell'immobile sotto il profilo della sicurezza e dell'igiene e non può essere utilizzato come strumento per verificare la conformità urbanistico-edilizia**, che rientra invece nel **controllo relativo al permesso di costruire** e agli altri titoli abilitativi.

Leggi anche

[Salva Casa: quando il certificato di agibilità porta alla sanatoria delle parziali difformità](#)

[Locali commerciali: serve la regolarità urbanistica per ottenere il certificato di agibilità](#)

[Segnalazione certificata di agibilità e abusi edilizi: serve la regolarità urbanistica ed edilizia](#)

[Certificato di agibilità, abusi edilizi, sanatoria e conformità urbanistica: collegamenti e regole](#)

[Abusi edilizi: il certificato di agibilità non è sinonimo di regolarità urbanistica](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*