

Abusi edilizi e regolarità urbanistica: niente agibilità con condono pendente

Presupposto indispensabile ai fini della legittimità della segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del d.P.R. n. 380 del 2001 è che i manufatti siano conformi al titolo edilizio e alle norme urbanistico-edilizie. Pertanto, la persistente mancata definizione della procedura di condono impedisce il perfezionamento della SCA.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.07.2026

L'articolo analizza il rapporto inscindibile tra regolarità urbanistico-edilizia e segnalazione certificata di agibilità (SCA), alla luce di una recente sentenza del TAR Lazio. La pendenza di una domanda di condono edilizio, nello specifico, impedisce il perfezionamento dell'agibilità, anche se l'immobile possiede requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. L'agibilità non può trasformarsi in una sanatoria indiretta: presuppone la piena conformità dell'opera ai titoli edilizi e alle norme urbanistiche, a tutela di interessi pubblici quali sicurezza, salubrità e corretto uso del territorio.

Agibilità e regolarità urbanistica: legame indissolubile?

La [segnalazione certificata di agibilità \(SCA o SCAGi\)](#) è legata a doppio filo alla [regolarità urbanistica](#): se manca la seconda, non può esistere la prima. Il principio, più volte ribadito in sede giurisprudenziale, viene cristallizzato ancora una volta dalla giustizia amministrativa, che nella sentenza 12059/2026 del Tar Lazio chiarisce l'[impossibilità di ottenere l'agibilità per un immobile su cui 'pende' un'istanza di condono ancora inevasa](#).

Il caso: segnalazione certificata di agibilità irricevibile causa condono pendente

Tutto nasce dalla presentazione, da parte della proprietaria di un immobile, nel mese di aprile 2023, di una **C.I.L.A. per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti esclusivamente nella rimodulazione degli spazi interni**, senza alcuna incidenza sulle strutture portanti o sulla statica dell'edificio. **Successivamente**, il 4 maggio 2023, è stata **presentata la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Soltanto il 30 gennaio 2024 l'Amministrazione ha comunicato l'avvio di un procedimento di verifica della prefata S.C.Ag., chiedendo documentazione integrativa necessaria, a suo dire, per completare l'istruttoria. La Società ha prontamente riscontrato la richiesta, trasmettendo tutta la documentazione richiesta, **compresi i titoli edilizi originari e il certificato di abitabilità storico dell'intero fabbricato**.

Nonostante ciò, il comune ha dichiarato irricevibile e improcedibile la S.C.Ag., motivando tale decisione con la **mancata definizione di due pratiche di condono edilizio**, presentate ai sensi della Legge n. 326/2003 dalla Società ricorrente e tuttora **pendenti**.

Secondo la ricorrente, però, tali pratiche riguardano **unità immobiliari del tutto diverse da quella oggetto della segnalazione asseverata** e non possono, quindi, incidere sulla legittimità o sull'agibilità.

Il ricorso: termini non rispettati e presupposti di irricevibilità illegittimi?

La società ricorrente contesta innanzitutto che il Comune sia intervenuto quando il **termine** previsto dall'art. 19 della Legge n. 241 del 1990, commi 3 e 6-bis, per l'esercizio degli ordinari poteri inibitori sulla S.C.Ag. risultava ormai ampiamente **decorso**. **Dopo circa dieci mesi dalla presentazione della segnalazione, infatti, gli effetti della stessa si erano consolidati** e l'Amministrazione avrebbe potuto intervenire esclusivamente mediante l'esercizio del potere di autotutela, nel rispetto dei rigorosi presupposti previsti dall'art. 21-nonies della medesima Legge, richiamato dall'art. 19, comma 4, cit.

Secondo la ricorrente, tuttavia, tali presupposti non sussistono. In particolare, **non è stata individuata alcuna illegittimità originaria della S.C.Ag.**, dal momento che l'unità immobiliare interessata risulta assistita da validi titoli edilizi e da un preesistente certificato di abitabilità.

Il Comune, quindi, ha completamente omissso di valutare la documentazione trasmessa in riscontro alle richieste istruttorie del Comune, ignorando sia i titoli edilizi storici dell'edificio sia il certificato di abitabilità già esistente.

La questione della regolarità edilizia

L'Amministrazione avrebbe, pertanto, **fondato la propria determinazione di irricevibilità della S.C.Ag. su un presupposto estraneo alla pratica di agibilità** - quale quello della **mancata definizione delle pratiche di condono edilizio pendenti** -, non richiamato nella comunicazione di avvio del procedimento e, comunque, riferito a porzioni immobiliari diverse da quella effettivamente interessata dall'intervento edilizio.

Ad avviso della ricorrente, anche ove voglia ammettersi che l'agibilità di un immobile o di una porzione di esso possa essere condizionata dalla relativa regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, in ogni caso, **tale regolarità nella specie sarebbe sussistente**, come dimostrato dagli esibiti titoli edilizi e certificato di abitabilità, nonché dalla circostanza che gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto di S.C.Ag. risultano legittimati dalla C.I.L.A. in sanatoria presentata e mai inibita né sospesa.

No condono no agibilità! Ecco perché

Il TAR è categorico nella sua analisi: la **persistente mancata definizione della procedura di condono**, unitamente alla rinuncia all'ulteriore istanza, **impedisce di ritenere accertata la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile** e, conseguentemente, il **perfezionamento della segnalazione certificata di agibilità**.

Per pacifica giurisprudenza, infatti, **presupposto indispensabile** ai fini della legittimità della segnalazione certificata di agibilità di cui all'[art. 24 del d.P.R. n. 380 del 2001](#) è che i **manufatti siano conformi al titolo edilizio e alle norme urbanistico-edilizie** in quanto, ancor prima della logica giuridica, è la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualsiasi destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico-edilizia e, come tale, potenzialmente in contrasto con la tutela della pluralità d'interessi collettivi alla cui protezione la disciplina è preordinata (corretto uso del suolo, difesa dell'ambiente, salubrità degli abitati, sicurezza e stabilità delle costruzioni).

Inoltre: *“Diversamente opinando, ovvero ritenendo certificabile come agibile anche un immobile abusivo, purché conforme ai requisiti igienico-sanitari e di risparmio energetico previsti, si finirebbe per trasformare la relativa qualificazione in una sorta di ulteriore sanatoria cartolare, ovvero, al contrario, per svuotarne completamente la portata, stante che la natura permanente dell'illecito edilizio ad essa sottesa non ne impedirebbe comunque l'assoggettamento al previsto regime sanzionatorio... Essendo la agibilità la summa del possesso dei requisiti sia igienico-sanitari che urbanistico-edilizi di un edificio, essa non può essere conseguita nel caso”* di immobile privo di regolarità urbanistico-edilizia.

Segnalazione certificata agibilità: la guida pratica al nuovo modello unificato

Il nuovo modello unificato di Segnalazione certificata di agibilità rappresenta una tappa decisiva nella semplificazione delle procedure edilizie. Con questo articolo proponiamo una guida dall'approccio pratico, con riferimenti puntuali alle norme di settore e indicazioni operative per la corretta compilazione del modello, utile a professionisti, funzionari tecnici e operatori della pubblica amministrazione. Vengono approfonditi gli adempimenti relativi a sicurezza strutturale e impiantistica, prestazione energetica, barriere architettoniche, documentazione catastale e antincendio, evidenziando i punti di maggiore responsabilità per il tecnico.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

L'agibilità presuppone la regolarità urbanistica

Poiché, dunque, secondo l'indirizzo giurisprudenziale ormai consolidato, **l'agibilità presuppone necessariamente la conformità urbanistico-edilizia** delle opere realizzate, è evidente che, **nella specie, la mancanza della predetta conformità ha impedito il perfezionamento della S.C.Ag.**, nella specie non solo incompleta ma, altresì, **mancante di un requisito imprescindibile per la relativa validità ed efficacia**.

Correttamente, pertanto, il Comune, una volta accertata l'insussistenza del requisito della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile di che trattasi, ha **concluso il procedimento dichiarando improcedibile la S.C.Ag.**, senza incidere su un titolo consolidato e senza fare applicazione del potere di annullamento d'ufficio.

E' tra l'altro smentita la deduzione difensiva secondo cui l'agibilità riguarderebbe solo i profili igienico-sanitari nonché di sicurezza dell'immobile, posto che siffatta impostazione oltre a essere smentita dal dato normativo, il quale esige che l'interessato dichiari espressamente la conformità dell'opera al progetto presentato, cioè la sua piena conformità alla normativa urbanistico-edilizia (art. 24, commi 1 e 5, lett. a), d.P.R. n. 380/2001), è altresì contraddetta dalla costante giurisprudenza amministrativa, per la quale, come già evidenziato, l'agibilità presuppone necessariamente la conformità delle opere realizzate alla disciplina

urbanistico-edilizia, con la conseguenza che **va negata l'agibilità nel caso di opera abusiva o difforme dal titolo abilitativo edilizio rilasciato.**

FAQ TECNICHE - Segnalazione certificata di agibilità e regolarità urbanistica | Ingenio

La segnalazione certificata di agibilità può essere presentata se esiste un condono edilizio pendente?

No. La pendenza di una pratica di condono non definita impedisce di accertare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile. In assenza di tale requisito essenziale, la SCA non può perfezionarsi ed è legittima la dichiarazione di improcedibilità da parte del Comune.

L'agibilità riguarda solo profili igienico-sanitari e di sicurezza?

No. L'agibilità è la sintesi del possesso congiunto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di conformità urbanistico-edilizia. La normativa e la giurisprudenza escludono che possa essere rilasciata per immobili abusivi o difformi dal titolo edilizio.

Il decorso dei termini limita i poteri del Comune sulla SCA?

Il decorso dei termini per i poteri inibitori non consente comunque di consolidare una SCA priva di requisiti essenziali. In mancanza della conformità urbanistica, non si forma un titolo valido e l'Amministrazione può dichiarare l'improcedibilità senza ricorrere all'autotutela.

È rilevante che il condono riguardi unità immobiliari diverse?

La questione è valutata in concreto, ma se la situazione complessiva dell'immobile non consente di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, la SCA non può essere accolta. L'agibilità presuppone un quadro di legittimità certo e definito.

L'agibilità può funzionare come una sanatoria "di fatto"?

Assolutamente no. Riconoscere l'agibilità a un immobile non conforme equivarrebbe a una sanatoria cartolare, in contrasto con la disciplina edilizia. L'agibilità non estingue né attenua l'illecito edilizio, che resta soggetto al regime sanzionatorio previsto.

Leggi anche

[Certificato di agibilità anche per singoli edifici dello stesso immobile: le condizioni](#)

[Segnalazione certificata di agibilità: cos'è, come funziona, raffronto con la SCIA, annullabilità](#)

[Segnalazione Certificata di Agibilità: utilizzo, tempistiche, possibilità di revoca comunale](#)

[Segnalazione certificata agibilità: la guida pratica al nuovo modello unificato](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*