

Conformità edilizia: il TAR sul certificato di agibilità

È possibile rilasciare un certificato di agibilità senza conformità ai parametri normativi di carattere urbanistico e/o edilizio? Ecco la risposta del giudice amministrativo

di [Redazione tecnica](#) – 23.01.2025

Il rilascio del **certificato di agibilità** non implica la **conformità edilizia e urbanistica** di un manufatto. Piuttosto, l'assenza del titolo edilizio depone per l'illegittimità del certificato di agibilità in quanto, considerando la sua specifica finalità come descritta dall'art. 24, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), non è possibile legittimamente rilasciare un certificato di agibilità se non sussiste la conformità ai parametri normativi di carattere urbanistico e/o edilizio.

Abusi edilizi: il certificato di agibilità non è titolo abilitativo

A ricordare come agibilità non sia sinonimo di conformità edilizia è il **TAR Lazio** con la **sentenza del 13 gennaio 2025, n. 553**, con cui ha respinto il ricorso per l'annullamento dell'ordine di demolizione di alcune opere realizzate senza titoli, tra cui l'autorizzazione paesaggistica, in area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico.

In particolare, l'ordine di demolizione riguardava 5 diversi manufatti tra pergolati e tettoie, anche di dimensioni piuttosto consistenti, e la realizzazione di un box in muratura.

Secondo la ricorrente, le tettoie e i pergolati aperti, *“di modeste dimensioni e privi di qualunque cubatura”*, sarebbero rientrati a pieno titolo tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali circostante l'immobile principale e quindi sarebbero stati realizzati in regime di c.d. **“edilizia libera”**, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia.

Autorizzazione paesaggistica: sempre necessaria in area vincolata

Una tesi non condivisa dal TAR secondo cui, laddove gli interventi edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, gli stessi risultano soggetti alla preventiva **autorizzazione paesaggistica**, necessitando pur sempre di un titolo abilitativo stante l'alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi che i medesimi comportano.

Di conseguenza anche quando le opere si possano ritenere pertinenziali o precarie, in assenza di autorizzazione paesaggistica l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa.

Peraltro la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una **visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate**, senza che si possa scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria: questo perché il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento, bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni.

In sostanza, l'opera edilizia abusiva va identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare ed è irrilevante il frazionamento dei singoli.

Ordine di demolizione: doveroso e non legato al decorso del tempo

Né il decorso del tempo può costituire elemento per la maturazione di un legittimo affidamento: l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, con le sentenze n. 8 e n. 9 del 2017, ha chiarito che non esiste nell'ordinamento giuridico, un'**atipica forma di sanatoria automatica** o *praeter legem*, collegata al mero decorso del tempo, nelle ipotesi di opera non assentita e che l'ordine tardivo di demolizione di un'opera abusiva rappresenta una doverosa misura sanzionatoria dell'opera abusiva.

Per altro, secondo granitici principi giurisprudenziali:

- la **demolizione ha carattere reale** e prescinde dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante, dovendo essere emanata anche nei confronti di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento della sua emanazione in un rapporto con la *res* tale da consentire la restaurazione dell'ordine giuridico violato;

- l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce **attività vincolata** della pubblica amministrazione, con la conseguenza che, ai fini dell'adozione delle ordinanze di demolizione, non è necessario l'invio della comunicazione di avvio del procedimento, non potendosi in ogni caso pervenire all'annullamento dell'atto alla stregua dell'art. 21-octies, comma 2, legge 241/1990, non applicabile tra l'altro al caso in esame in quanto tale novella è stata introdotta coll'articolo 12, comma 1, lettera i), del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, ossia in epoca ben successiva a quella di emanazione del provvedimento impugnato.

Certificato di agibilità non corrisponde a conformità edilizia e urbanistica

Infine, ricorda il TAR, il rilascio del certificato di agibilità di un immobile non attesta la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso.

Si tratta di provvedimenti che presidiano interessi diversi in quanto:

- il certificato di agibilità è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni di **sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio**;
- il titolo edilizio attesta la **regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**, per cui la sua mancanza comporta la sanzionabilità dell'attività realizzata.

Ne discende che il rilascio del certificato di agibilità non è sintomo di contraddittorietà della sanzione demolitoria irrogata ma, al contrario, la mancanza del titolo edilizio depone per l'illegittimità del certificato di agibilità in quanto, attesa la specifica finalità di tale certificazione per come descritta dall'art. 24, comma 1, del **d.P.R. n. 380/2001**, non è possibile legittimamente rilasciare un certificato di agibilità se non sussiste la conformità ai parametri normativi di carattere urbanistico e/o edilizio.

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la legittimità dell'ordine di demolizione per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*