

Certificato di agibilità e abusi edilizi: esiste un possibile effetto sanante?

di [Agostino Sola - Avvocato](#)

Il rilascio del certificato di agibilità non ha l'effetto di escludere la natura abusiva dell'immobile realizzato

Giovedì 23 maggio 2024

L'illiceità di un immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio non può essere in alcun modo sanata dal **conseguimento del certificato di agibilità**, che quindi non basta come risposta a eventuali abusi edilizi. È quanto chiarito dal **Consiglio di Stato con la sentenza n. 3610 del 22 aprile 2024**.

Il fatto

All'attenzione del Consiglio di Stato era il provvedimento con cui un Comune, a fronte di alcune **difformità edilizie del fabbricato**, revocava i contributi economici concessi ad un condominio per la realizzazione di alcuni interventi di recupero. Nell'edificio condominiale, infatti, insistevano **alcuni manufatti abusivi** (verande, vano caldaia, varchi di accesso, guardiania del portiere e vari ulteriori corpi di fabbrica).

Avverso la revoca del contributo economico ricorreva così il Condominio dapprima innanzi al TAR e, a seguito del rigetto del ricorso in primo grado, anche innanzi al Consiglio di Stato.

All'esito del giudizio, tuttavia, anche il Consiglio di Stato ha ritenuto l'**infondatezza del ricorso** spiegato dal Condominio, condannandolo nuovamente al pagamento delle spese di lite in favore del Comune.

Certificato di agibilità e abusi edilizi

Il tema affrontato dalla sentenza in commento è ricorrente nella giurisprudenza amministrativa, ormai chiara nel ritenere che il **rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità non incide sul potere di reprimere gli abusi edilizi** eventualmente commessi nella realizzazione del fabbricato (sul tema, ad esempio, TAR Lazio-Roma, sentenza n. 17270/2023). Il certificato di agibilità, infatti, ai sensi dell'art. 25 d.P.R. n. 380/2001, deve essere richiesto **alla conclusione degli interventi edilizi**, sia di nuova costruzione che di semplice riqualificazione energetico. Il certificato in argomento attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il permesso di costruire e il certificato di agibilità sono infatti **collegati a presupposti diversi**, non sovrapponibili fra loro, in quanto il **titolo edilizio** è finalizzato all'accertamento del **rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche** mentre, come visto, il certificato di agibilità persegue altre finalità. Proprio in virtù di tale differenziazione nei presupposti la giurisprudenza, come accennato, è concorde nel ritenere che il rilascio del certificato di abitabilità non preclude quindi agli uffici comunali la possibilità di **contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio**.

Nel caso di specie il ricorrente deduceva che la presenza di una **verifica di conformità edilizia** effettuata ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Al riguardo il Consiglio di Stato osserva che, tuttavia, tale verifica viene svolta esclusivamente *"nei limiti necessari a inferire l'assentibilità dell'agibilità; restando **diverso e distinto il profilo della piena conformità edilizia** in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che non può ricavarsi da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità"* e richiama, sul punto, la sentenza Cons. Stato, Sez. V, 11 aprile 2023, n. 3650.

Sconfessata anche la tesi delle tolleranze costruttive

Tra le motivazioni dedotte dal Condominio si invocava anche la **tesi delle tolleranze costruttive**, secondo cui non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il **2% delle misure progettuali** (art. 34bis d.P.R. n. 380/2001).

Tale disposizione, tuttavia, come osserva il Consiglio di Stato, si applica all'**esecuzione delle unità immobiliari assentite** e non già a superfetazioni o comunque a manufatti non presenti nel progetto autorizzato. E, in ogni caso, estraneo all'istituto delle tolleranze costruttive rimane in ogni caso il cambiamento della destinazione d'uso.