



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 2: LINEE GUIDA

LINEA GUIDA N.5

AGIBILITÀ NEL CASO DI UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE DA PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO

Il presente documento tratta la fattispecie del conseguimento dell'agibilità di immobili condonati e si prefigge l'obiettivo di tracciare un corretto orientamento della relativa attività istruttoria, che possa essere coerente sia con la normativa specifica che con l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, con l'obiettivo altresì di contemperare diversi valori costituzionalmente garantiti, quali da un lato il diritto alla salute e, dall'altro, il diritto all'abitazione e al lavoro. L'obbiettivo sarà pertanto una corretta analisi delle possibili criticità in ordine agli aspetti igienico sanitari riscontrabili nelle istanze di condono e nella verifica delle dichiarazioni di agibilità relative ad immobili condonati, tenendo conto anche di possibili deroghe eventualmente applicabili previste da norme nazionali e regionali, in particolare in caso di non conformità alla vigente normativa in materia igienico sanitaria ed in particolare alle disposizioni del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 contenente "modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione".

Per effetto delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 222 del 25/11/2016 entrato in vigore il 11/12/2016 che ha modificato l'art. 24 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità degli immobili può avvenire soltanto tramite segnalazione certificata di agibilità, in ambito Regionale per la Sardegna definita Dichiarazione di agibilità.

Preliminarmente rileva evidenziare che il provvedimento di condono edilizio e il certificato di agibilità sono titoli aventi presupposti e finalità differenti. Il primo attiene all'osservanza delle norme urbanistico-edilizie, il secondo, invece, serve ad accertare che l'immobile cui si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme relative alla sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

L'elemento che risulta spesso oggetto di differente interpretazione e contenzioso tra cittadini e uffici tecnici Comunali è proprio **l'interpretazione e i limiti dell'ambito derogatorio che caratterizza la disciplina del condono, in particolare**

nella sua applicazione alla dichiarazione di agibilità di immobili oggetto di condono, che la normativa Nazionale richiama all' art. 35 L. n. 47/1985 e quella Regionale della Sardegna all'art. 41 L.R. 23/85.

L'ambito derogatorio è stato pertanto molto spesso oggetto di trattazione da parte dei giudici amministrativi, della Corte Costituzionale ma anche del Consiglio di Stato che nell'ultimo decennio ha mantenuto nelle diverse sentenze emesse una linea univoca, costituzionalmente orientata, pertanto ad oggi è possibile individuare un orientamento giurisprudenziale piuttosto consolidato in materia di agibilità degli immobili condonati, rispettoso anche del principio di ragionevolezza di cui all'art. 3 Costituzione, oltre che del successivo art. 32.

L' art. 35 L. 47/1985, così come interpretato dalla giurisprudenza, non consente una deroga generale e indiscriminata alle norme che presidiano i requisiti di abitabilità degli edifici: "il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato (oggi in Sardegna dichiarazione di agibilità), conseguente al condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste da fonti normative di rango primario", fra cui anche quelle igienico-sanitarie relative alle altezze minime degli ambienti, previste dal D.M. 5.7.1975 (cfr., fra le molte, Cons. Stato, Sez. VI, 26.3.2021 n. 2575; Sez. II, 23.12.2020 n. 8289; Sez. VI, 16.12.2019 n. 8502).

Alla luce dell'ormai affermato principio giurisprudenziale che assimila le disposizioni contenute nel D.M. 05/07/1975 alle norme primarie, le stesse **non sono derogabili**, neppure a seguito del rilascio del provvedimento di condono pertanto si ritiene che la documentazione igienico sanitaria per immobili oggetto di condono edilizio non possa prescindere da una verifica del rispetto dei parametri richiesti nel D.M. 05.07.1975, in quanto il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo a disposizioni regolamentari non integrative di precetti della norma primaria e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primarie rispetto alle quali, la deroga di cui all'art. 35, comma 20, l. 47/1985 non è ammessa. Una precisa puntualizzazione in merito viene recentemente nuovamente richiamata nella Sentenza del Consiglio di Stato N. 06091/2021 la quale precisa che non è ammissibile la violazione di norme che, seppur previste dal citato decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975 (e quindi da norme di carattere regolamentare), nondimeno costituiscono diretta attuazione del precetto generale degli artt. 218 e 221 Testo unico leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 disposizioni queste ultime di rango primario e pertanto inderogabili.

Un distinguo relativamente a differenti disposizioni regolamentari che potrebbero risultare derogabili agli effetti dell'art. 35, comma 20, L.n. 47/1985, è rinvenibile nella Sentenza del Cons. Stato Sez. IV n. 2620 del 3 maggio 2011 e Sentenza del TAR Toscana n. 857 del 14/06/2019, la quale specifica che per definire l'ambito della deroga, non assume esclusiva rilevanza il mero dato formale dell'appartenenza della disposizione a una fonte primaria o secondaria. In base a tale assunto quindi, la deroga si verificherebbe solo se le specifiche condizioni igienico-sanitarie si presentino in violazione di norme regolamentari imposte, ad esempio, da regolamenti locali comunali, i quali sono da ritenere **derogabili** nella misura in cui siano espressione di esigenze locali e non contrastino con leggi di ordinamento superiore.

Specifica ancora il Consiglio di Stato Sez. IV n. 2620 del 3 maggio 2011: In altre parole, l'art. 35, comma 20, l. n. 47/1985 ha inteso evitare che singole, specifiche disposizioni regolamentari – espressione di esigenze locali e comunque non attuative di norme di legge gerarchicamente sovraordinate – possano costituire, ex post, mediante il

diniego del certificato di abitabilità, ostacolo al condono, e quindi alla regolarizzazione, delle costruzioni abusive, frustrando l'esigenza di "rientro nella legalità", che, per il tramite della detta legge, si è inteso attuare.

Pur prendendo atto delle premesse su menzionate, è importante nell'ambito dell'attività istruttoria, tenere conto dell'altrettanto consolidato concetto delineato dal Consiglio di Stato nella sentenza 2620/2021 e 6091 del 30,08,2021 ovvero che un immobile condonato può essere tale anche senza attestazione di agibilità. In buona sostanza nell'eventualità che l'immobile oggetto di condono presenti caratteristiche non adatte ad ottenere l'attestazione di agibilità, **tale situazione non legittima ex se al rigetto della domanda di condono edilizio**. Il Consiglio di Stato ritiene legittimo concedere un provvedimento di condono di un immobile sul piano urbanistico, potendo eventualmente negare l'agibilità dello stesso per difetto dei requisiti igienico sanitari. Tale assunto, sempre a parere del Consiglio di Stato, è teso a garantire il riconoscimento della condonabilità edilizia dell'immobile anche nella previsione di una funzione accessoria dell'immobile, quando questo non dovesse risultare idoneo sotto il profilo igienico-sanitario per una abitabilità piena.

Preso atto anche della Sentenza TAR Sardegna n. 400/2022, che esplicita nell'ipotesi di carenza dei requisiti igienico-sanitari previsti da norme primarie (non derogabili), stante che il condono edilizio e il certificato di agibilità non sono connessi, bensì sono autonomi, al riconoscimento della condonabilità edilizia può legittimamente **non seguire** il rilascio del certificato di abitabilità (oggi dichiarazione di agibilità). Rimane ovviamente salva la possibilità di presentare la dichiarazione di agibilità conforme a una destinazione d'uso diversa da quella puramente abitativa allorché l'immobile oggetto di condono presenti una funzione accessoria.

Considerate le sopraesposte premesse e considerazioni, e ritenuto come citato in premessa di definire una linea guida tesa anche a fornire un indirizzo operativo per l'attività istruttoria, si dispone quanto segue:

- in presenza di istanza di condono relativa ad unità immobiliare priva dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05/07/1975, l'attività istruttoria di verifica dei presupposti, salvo diversi impedimenti di forza maggiore riscontrati nei casi specifici, sarà tesa ad un favorevole accoglimento dell'istanza, fermo restando il principio che esclude un'automatica corrispondenza tra condono e sussistenza dell'agibilità.
- Anche le richieste presentate ai sensi del art. 40, comma 5, L.R. 23/85 quale certificazione della sussistenza dei requisiti necessari per ottenere la concessione e l'autorizzazione in sanatoria, salvo diversi impedimenti, potranno altresì trovare accoglimento anche nei casi di insussistenza dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05/07/1975.
- Nei casi in cui l'istanza preveda una destinazione d'uso abitabile, e comunque in caso di rilascio di provvedimento in sanatoria per immobili privi dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05/07/1975, onde evitare che la sopravvenuta legittimazione edilizia urbanistica ingeneri nella parte interessata la falsa aspettativa di un legittimo affidamento riposto sull'ottenimento dell'attestazione di agibilità (per uso abitativo) che invece sarebbe illegittimo e come tale non tutelabile, **gli stessi provvedimenti dovranno riportare la seguente avvertenza:**

"l'agibilità potrà essere dichiarata qualora le opere di cui alla Concessione che precede non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lett. "b" del terzo comma art. 34 L. 28.02.85 e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, nonché il rispetto delle norme igienico

sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975. Rimane salva la possibilità in presenza dei necessari presupposti, di conformizzare l'immobile ai requisiti igienico sanitari attraverso un idoneo intervento successivo.

EDP/GN

IL DIRIGENTE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Ing. Fabrizio Porcedda