



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA  
REG PG/2019/870874  
DEL 26/11/2019

XXXX

Oggetto: immobili abusivi e acquisizione della agibilità

Si risponde al quesito volto a conoscere le condizioni necessarie affinché due unità abitative abusive possano acquisire l'agibilità.

1. Il caso descritto riguarda un permesso di costruire del 2014 col quale è stata autorizzata la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare. Ultimati i lavori, sono emerse difformità consistenti in due nuove unità immobiliari ottenute mediante la trasformazione dell'ultimo piano che da loggiato condominiale aperto è diventato spazio chiuso utilizzabile come residenza. Le opere eseguite in difformità non hanno comportato l'alterazione della sagoma, dell'altezza e del volume del fabbricato.

L'amministrazione comunale ha qualificato l'abuso come una difformità parziale<sup>1</sup>, soggetta alle sanzioni previste dall'art. 15 della LR 23 del 2004 che consistono:

- nel **ripristino** dello stato legittimo;
- ovvero, qualora il professionista, mediante relazione tecnica, accerti l'impossibilità di rimuovere le parti difformi senza incidere sulla stabilità e sulla funzionalità delle parti del fabbricato legittimamente realizzate, nella **sanzione pecuniaria**, da calcolare sulla base del doppio del valore venale.

L'irrogazione ed il versamento della sanzione pecuniaria, ai sensi del citato art. 15, non ha come effetto la regolarizzazione dei beni immobili. Tale sanzione infatti preclude solo la

---

<sup>1</sup> Si nota che le difformità potrebbero essere qualificate nella tipologia delle variazioni essenziali (art. 14 bis, comma 1, lettera a), della LR 23 del 2004), considerando che le modifiche comportano un mutamento d'uso con incremento del carico urbanistico conseguente all'aumento delle unità immobiliari. In tale ipotesi sarebbe impossibile usufruire della sanzione pecuniaria.

demolizione, ma resta immutata la natura illegittima del bene (si veda Cassazione civile, sezione 3, n. 28747 del 2018 e n. 449111 del 2016; Consiglio di stato n. 352 del 2016<sup>2</sup>).

Dal momento che la sanzione non determina la regolarizzazione del bene, sugli immobili abusivi è preclusa l'acquisizione dell'agibilità in quanto, tale abilitazione (oggi segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità SCEA) comprende sia la dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate ai titoli abilitativi ed agli strumenti urbanistici sia l'attestazione della presenza dei requisiti di sicurezza, igienico-sanitari, di prestazione energetica (degli edifici e degli impianti) e di accessibilità<sup>3</sup>. Pertanto, il controllo che l'amministrazione comunale è tenuta a svolgere nel termine previsto di 60 giorni dal ricevimento della SCEA (art. 23 della LR 15 del 2013) comprende anche il riscontro tra progetto autorizzato e opera realizzata.

In sintesi, secondo l'attuale normativa statale vigente, le unità abitative realizzate in difformità dal titolo edilizio non possono acquisire la conformità edilizia e l'agibilità, poiché la sanzione pecuniaria, stabilita dall'art. 15 della LR 23 del 2004, non sana l'illecito edilizio e, pertanto, permane il carattere abusivo degli immobili.

Nell'attuale ordinamento, la condizione necessaria per acquisire la conformità edilizia e l'agibilità delle unità immobiliari è la preventiva regolarizzazione delle opere, che si può acquisire attraverso l'accertamento di conformità, ove ricorrano le condizioni previste dalla legge. In particolare, l'art. 17 della LR n. 23 del 2004 consente di sanare, attraverso la richiesta di un permesso di costruire o la presentazione di una SCIA, le opere che sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della sanatoria (art. 17, comma 1)
- oppure solo al momento della presentazione della sanatoria (art. 17, comma 2).

In presenza di tali circostanze, il versamento dell'oblazione (pari al doppio del contributo di costruzione, da calcolare secondo le norme in vigore al momento della presentazione della sanatoria) consente di regolarizzare le opere e, di conseguenza, di presentare successivamente la segnalazione di conformità edilizia e di agibilità.

2. Appare doveroso specificare che le gravi conseguenze di tale disciplina statale e dell'univoco orientamento giurisprudenziale (che portano anche a considerare preclusa la possibilità di significative trasformazioni degli edifici, ne limitano l'alienabilità ecc.) evidenziano l'assoluta urgenza di una riforma della materia ripetutamente richiesta dalla nostra Regione, in quanto la

---

<sup>2</sup> Sul tema il Consiglio di Stato n. 352 del 2016 si è pronunciato come segue: *“secondo un condiviso orientamento, il riconoscimento della possibilità di sostituire la (doverosa) demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell'intervento, non elide il carattere abusivo dello stesso, rispondendo alla sola finalità di impedire che la (pur sempre doverosa) demolizione coinvolga anche le porzioni del manufatto legittimamente realizzate (sul punto -ex multis-: Cons. Stato, VI, 9 aprile 2013, n. 1912);”*

<sup>3</sup> Anche il rilascio del certificato di agibilità presupponeva la regolarità dell'intervento oltre che la sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa tecnica.



certezza delle posizioni giuridiche è un requisito essenziale per attivare quell'ampio processo di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente favorito dalla nuova legge urbanistica regionale.

Distinti saluti

RV

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmato digitalmente*