



COMUNE DI CESENATICO

C.A.P. 47042 - PROVINCIA DI FORLÌ CESENA
VIA MORETTI 5 - TEL. 0547/79111 - FAX 0547/83820-79285
PEC cesenatico@cert.provincia.fc.it
SETTORE N° 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO

Direttiva Dirigenziale

Prot.52004 del 22/11/2021
Reg. Albo n.2024 del 22/11/2021

OGGETTO: Abitabilità/Agibilità per opere assoggettate a condoni edilizi.

Il Dirigente

Visto il R.D. n. 1265/1934, T.U. leggi sanitarie, art. 221;

visti gli art. 24, 25 e 26 del DPR n. 380/2001;

Visto l'art. 35, comma 19, L. 47/1985 (*"19. A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni."*);

viste le Sentenze Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 674/2020, Sez. II n. 8289/2020, Sez. VI n. 8502/2019, Sez. IV n. 1997/2014, Sez. V n. 2620/2011, con le quali è stato più volte affermato, in merito all'interpretazione dell'art. 35 comma 20 della L. 47/1985, che il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, 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 invece da fonti normative di livello primario (eventualmente integrate, nel precetto, da norme di fonte secondaria);

vista la Sentenza Corte Costituzionale n. 256/1996, con cui si è affermato che la deroga introdotta dall'art. 35, comma 20, L. 47/1985, non riguarda i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve, pertanto, escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità a seguito di concessione in sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato di abitabilità siano osservate non solo le disposizioni di cui all'art. 221 del T.U. leggi sanitarie ma, altresì, quelle previste da altre disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi, nonché rispettiva normativa tecnica; permangono, infatti, in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari.

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, in relazione alle richieste di attestazione di abitabilità/agibilità inerenti opere assoggettate a condoni edilizi, di dover procedere in linea coi principi affermati da Consiglio di Stato e Corte Costituzionale;

considerato che la corretta procedura, attualmente prevista per legge, per la verifica e certificazione dell'abitabilità/agibilità dei fabbricati sia la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), di cui agli artt. 24-25-26 del D.P.R. n. 380/2001 e artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013;

dispone

che, a far data dalla data di pubblicazione del presente atto, tutte le attestazioni/certificazioni di abitabilità/agibilità relative a opere oggetto di condoni edilizi, debbano essere presentate mediante Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, di cui agli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013, nonché artt. 24-25-26 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Dirigente Settore n. 4
Ing. Simona Savini
documento firmato digitalmente ai sensi di legge