



COMUNICAZIONE INTERNA

Pronet

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO 01

OGGETTO: Direttive per il rilascio del condono edilizio in assenza dei requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 05/07/1975

Premesso che:

- in base all'art. 35 della Legge n. 47/85 a seguito del rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria deve essere 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, (...) e di prevenzione degli incendi e degli infortuni
- in base all'art. 41 della L.R. 23/1985 a seguito del rilascio del permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria, deve essere rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni
- la giurisprudenza del Consiglio di Stato, in merito all'interpretazione della citata previsione normativa, ha già avuto modo di affermare che il rilascio del certificato di agibilità, conseguente al condono edilizio di un fabbricato, può legittimamente avvenire in deroga solo a disposizioni regolamentari provenienti da norme di fonte secondaria e non anche quando siano **carenti condizioni di salubrità** richieste invece da **fonti normative di livello primario**, poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale **principio della tutela della salute**, con evidenti riflessi sul piano della **legittimità costituzionale**. (Consiglio di Stato, sez. IV, 3 maggio 2011, n. 2620)
- la Corte Costituzionale ha statuito che deve **“escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di agibilità (...)** 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 al T.U. delle leggi sanitarie (rectius, di cui all'art. 4 del DPR 425/1994), ma altresì quelle previste da altre disposizioni in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi e rispettiva normativa tecnica, quali quelle a tutela delle acque dall'inquinamento, quelle sul consumo energetico, ecc...", e che "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 locali (Corte Costituzionale, sentenza n. 256 del 10 luglio 1996)

- secondo i giudici amministrativi il carattere eccezionale e derogatorio della disciplina del condono edilizio non consente alcun ampliamento in sede interpretativa e, soprattutto, non permette interpretazioni che avrebbero riflessi sul piano della legittimità costituzionale, perché incidenti sul fondamentale principio della tutela della salute sancito dall'art. 32 Costituzione.
- le disposizioni di cui al D.M. del 5 luglio 1975 integrano una normativa di rango primario in virtù del rinvio disposto dall'art. 218 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 con la conseguenza che detti requisiti minimi igienico-sanitari **devono considerarsi inderogabili** in sede di rilascio del certificato di agibilità a seguito del condono (TAR Liguria, sez I, 23 marzo 2012 n. 422), al pari delle disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni (così Consiglio di Stato, sez. IV, 3 maggio 2011, n. 2620)
- sulla base dell'interpretazione giurisprudenziale che ritiene inderogabili i requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 05/07/1975, si determinerebbe l'impossibilità di ottenere la sanatoria in loro mancanza (vedi in proposito TAR Campania, 29 luglio 2014, n. 1418 secondo cui, al di là della sussistenza o meno degli altri requisiti igienico-sanitari, la mancanza dell'altezza minima interna di mt. 2,70 ex D.M. 05/07/1975 costituisce condizione sufficiente per il rifiuto della domanda di condono edilizio)
- la giurisprudenza ha anche stabilito che le opere abusive per essere regolarizzate devono risultare tali da permettere l'uso in relazione alla funzione cui sono destinate e quindi contenere tutti gli elementi essenziali alla loro destinazione d'uso (Consiglio di Stato, sez. V, n. 3315/2007, n. 2120/2007)

Considerato che, se pur vere le superiori premesse, ciò nonostante tale situazione non legittima ex se al rigetto della domanda di condono in quanto la medesima giurisprudenza, nelle numerose fattispecie sottoposte al suo esame, ha ritenuto legittimi i provvedimenti con i quali viene concesso il condono di un immobile sul piano edilizio urbanistico, negando poi l'abitabilità dello stesso per **difetto dei requisiti igienico sanitari** sul presupposto che la norma di cui all'art. 35 della L. 47/1985 prevede che l'abitabilità consegua *ex lege* al rilascio del condono, salvo che i requisiti

igienico sanitari mancanti siano previsti da norme primarie, ma non prevede espressamente che l'istanza di condono edilizio debba, in tal caso, essere rigettata

Accertato che la concessione in sanatoria ai sensi delle disposizioni di cui alla L. 47/1985 e L.R. 23/1985, L. 724/1994 e L.R. 6/1995, L. 326/2003 e L.R. 4/2007 può essere rilasciata esclusivamente in deroga alla normativa urbanistico-edilizia **ma non può costituire atto di deroga alle disposizioni di cui al D.M. Sanità 05/07/1975**, con la conseguenza che l'agibilità automatica ed in deroga non può superare i limiti e i requisiti minimi previsti dalle norme regolamentari di rango primario, ancorchè sopravvenute successivamente all'epoca dell'abuso edilizio, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 7-quater della L.R. 23/1985

Dato atto, pertanto, che nell'ipotesi di carenza dei requisiti igienico sanitari previsti da norme primarie, il condono edilizio e l'agibilità dell'unità immobiliare non sono connessi (nel senso che il secondo segua automaticamente il rilascio del primo), bensì sono autonomi e, perciò, al riconoscimento della condonabilità edilizia dell'immobile può non seguire il rilascio del certificato di abitabilità (TAR Sardegna, sentenza n. 400/2022), con tutte le contraddizioni del caso

Ravvisato che in presenza di unità immobiliari oggetto di condono non conformi ai requisiti di cui al D.M. Sanità 5/07/1975 l'istruttoria tecnica finalizzata al rilascio del provvedimento in sanatoria, qualora non sussistano altri impedimenti, debba essere comunque formulata con **l'accoglimento dell'istanza** evidenziando l'esclusione di **un'automatica corrispondenza tra condono ed agibilità**.

Ritenuto, in virtù dei diversi orientamenti giurisprudenziali, di dover uniformare l'attività istruttoria degli uffici finalizzata al rilascio della concessione edilizia in sanatoria in presenza di carenze riferibili ai requisiti minimi richiamati dal D.M. 5 luglio 1975 e nel contempo non destare false aspettative per l'ottenimento dell'agibilità

DISPONE

- che venga sempre attestata, dal tecnico incaricato, la conformità o meno dell'immobile da sanare ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità 05/07/1975, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 7-quater della L.R. 23/1985, in relazione alla destinazione d'uso avanzata con l'istanza di condono, al fine di darne evidenza nel provvedimento di sanatoria o nella certificazione ex art. 40, comma 5, della L.R. 23/1985 sulla sussistenza dei requisiti necessari per ottenere (la concessione) il permesso di costruire in sanatoria
- che in presenza di unità immobiliari o parti di esse da sanare non conformi ai requisiti di cui al D.M. Sanità 5/07/1975, l'istruttoria tecnica finalizzata al rilascio del provvedimento in sanatoria debba essere formulata, qualora non sussistano altri impedimenti, con **l'accoglimento dell'istanza**

- che il rilascio della certificazione ex art. 40, comma 5, della L.R. 23/1985 sulla sussistenza dei requisiti necessari per ottenere (la concessione) il permesso di costruire in sanatoria, qualora non sussistano altri impedimenti, venga predisposto attestando, sotto il profilo urbanistico edilizio, **l'ammissibilità dell'istanza** al rilascio del permesso in sanatoria anche se non sussiste la conformità dell'immobile ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità del 1975
- che, nell'ipotesi in cui l'immobile da condonare ai sensi della L. 47/1985 e L.R. 23/1985, L. 724/1994 e L.R. 6/1995, L. 326/2003 e L.R. 4/2007 non soddisfi i requisiti minimi igienico-sanitari secondo il D.M. Sanità del 1975, venga inserito nel testo del provvedimento o della certificazione ex art. 40, comma 5, della L.R. 23/1985, l'avvertenza che:
 - l'immobile legittimato o che potrà essere legittimato con il rilascio della concessione in sanatoria di condono **non possiede i requisiti minimi igienico-sanitari** previsti dal D.M. Sanità del 05/07/1975 in relazione alla destinazione d'uso avanzata con l'istanza di condono e pertanto **non potrà ottenere automaticamente l'agibilità o abitabilità**
 - l'immobile legittimato o che potrà essere legittimato con il rilascio della concessione in sanatoria di condono, dovrà essere reso conforme a detti requisiti **ai fini della successiva agibilità e per la conformità**, alla normativa igienico sanitaria, **di qualsiasi altra pratica edilizia**, fatte salve future modifiche normative; in assenza dell'adeguamento risultano possibili solo interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** (di messa in sicurezza) finalizzati al mantenimento del bene.

Escludendo con ciò la configurabilità di un'automatica corrispondenza tra condono ed agibilità.
 - che ai fini della successiva agibilità dovrà valutarsi da parte del proprietario dell'immobile, **mancando il requisito dell'altezza** previsto dal D.M. 1975, la fattibilità urbanistico edilizia della demolizione e ricostruzione dell'opera sanata per adeguarla ai requisiti igienico sanitari o la modifica della destinazione d'uso degli ambienti da "residenza" a "sgombero"
 - il rilascio della concessione edilizia in sanatoria in presenza di unità immobiliari non conformi ai requisiti di cui al D.M. Sanità 5/07/1975 **non esclude** che l'Amministrazione possa esercitare il potere **di dichiarare l'inagibilità o inabitabilità** di un edificio o parte di esso, ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001, proprio per le carenze igienico-sanitarie accertate
- che la Segnalazione Certificata di Agibilità conseguente ad una pratica di condono edilizio venga verificata nel merito della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto

dispone la normativa vigente, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 7-quater della L.R. 23/1985

La presente disposizione di servizio sostituisce integralmente qualsiasi precedente direttiva con essa incompatibile.

Eventuali disposizioni di dettaglio verranno impartite per le vie brevi

Il presente provvedimento verrà notificato, a cura del personale dell'unità amministrativa, al personale dei servizi interessati e trasmesso, per l'opportuna conoscenza, all'Assessore all'Urbanistica e al Segretario Generale, dandone evidenza nel sito istituzionale del Comune nell'area dedicata al servizio Condono

Il Dirigente
Ing. Marco Loddo