Una sanatoria edilizia richiede sempre una nuova agibilità?

Dipende: non sempre.

La regola si ricava dal combinato disposto dell'art. 24, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380/2001. La disposizione non collega l'obbligo di segnalazione certificata di agibilità alla natura ordinaria o sanante del titolo edilizio, bensì alla tipologia dell'intervento e alla sua possibile incidenza sui requisiti rilevanti per l'agibilità.

L'art. 24, comma 2, prevede infatti che la segnalazione certificata di agibilità debba essere presentata, tra gli altri casi, per: «interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1».

Le condizioni del comma 1 comprendono sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, eventuali obblighi di infrastrutturazione digitale e conformità dell'opera al progetto presentato. La disposizione vigente è riportata nell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001.

Ne consegue che occorre distinguere due situazioni.

1. Sanatoria relativa a opere che incidono sui requisiti di agibilità

Se la sanatoria riguarda opere abusive o difformità che hanno modificato, o possono modificare, le condizioni contemplate dall'art. 24, comma 1, una nuova segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata.

È il caso, ad esempio, di interventi sanati che abbiano riguardato, secondo la concreta consistenza delle opere:

- la distribuzione interna e la funzionalità dei locali;
- la superficie o il volume;
- la destinazione d'uso o l'utilizzo abitativo di locali;
- l'altezza, l'aeroilluminazione o i requisiti igienico-sanitari;
- le strutture portanti o la sicurezza statica;
- gli impianti;
- l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche;
- il risparmio energetico;
- opere di urbanizzazione o altri elementi necessari per l'effettivo utilizzo dell'edificio.

In questi casi la sanatoria regolarizza il profilo urbanistico-edilizio dell'intervento, ma non sostituisce automaticamente la verifica finale dei requisiti di agibilità. La segnalazione dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 dell'art. 24, compresa l'attestazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato, il collaudo statico o la dichiarazione di regolare esecuzione nei casi previsti, la documentazione catastale e quella relativa agli impianti.

La disciplina della sanatoria deve inoltre essere coordinata con la tipologia dell'abuso. L'attuale art. 36-bis consente, per le parziali difformità e le variazioni essenziali indicate dalla norma, di subordinare il rilascio del titolo sanante alla preventiva realizzazione degli interventi necessari ad assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza. Ciò conferma che, quando la sanatoria coinvolge profili di sicurezza o altri requisiti tecnici dell'edificio, il procedimento di regolarizzazione edilizia e quello relativo all'agibilità devono essere considerati in modo coordinato. Si veda l'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001.

2. Sanatoria meramente formale o relativa a opere ininfluenti sull'agibilità

Se, invece, la sanatoria riguarda una difformità esclusivamente urbanistico-edilizia, che non ha inciso e non può incidere sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, impianti o conformità dell'opera rilevanti ai sensi dell'art. 24, comma 1, non si può affermare, in via generale, che la sola sanatoria determini automaticamente l'obbligo di presentare una nuova segnalazione di agibilità.

La formulazione del comma 2 richiede infatti che si tratti di interventi sugli edifici esistenti «che possano influire» sulle condizioni del comma 1. Non ogni difformità urbanistica, quindi, comporta necessariamente un nuovo procedimento di agibilità.

In questa prospettiva, una sanatoria riguardante, per esempio, una difformità planimetrica o distributiva di minima entità, priva di effetti sui requisiti tecnici e funzionali dell'immobile, non dovrebbe determinare automaticamente la necessità di una nuova segnalazione, purché l'agibilità già esistente resti riferibile all'immobile nella sua concreta consistenza e non siano cambiate le condizioni che essa attestava.

La valutazione, tuttavia, non può essere compiuta soltanto sulla qualificazione formale dell'abuso contenuta nell'istanza di sanatoria. Occorre verificare le opere effettivamente realizzate e il loro impatto sull'edificio. Anche un intervento qualificato come "parziale difformità" può avere effetti rilevanti, ad esempio se ha comportato un aumento di superficie, la trasformazione di un sottotetto o di un piano seminterrato in ambiente abitabile, modifiche strutturali o variazioni degli impianti.

3. La sanatoria non sostituisce l'agibilità e l'agibilità non sana l'abuso

I due procedimenti hanno oggetto diverso:

- la sanatoria edilizia verifica se l'intervento abusivo possa essere regolarizzato secondo la disciplina urbanistico-edilizia applicabile;
- la segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza dei requisiti tecnici e funzionali previsti dall'art. 24 e la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il Consiglio di Stato ha precisato che l'agibilità non costituisce una sanatoria implicita dell'abuso edilizio. Anche il rilascio di un precedente certificato di abitabilità o agibilità non impedisce all'amministrazione di contestare successivamente difformità edilizie e di richiedere, ove necessario, la regolarizzazione dell'intervento. In tal senso, Consiglio di Stato,

sentenza n. 3666 del 2021 ha affermato che il certificato di agibilità svolge una funzione diversa dalla sanatoria dell'opera abusiva.

Allo stesso tempo, la giurisprudenza amministrativa ha evidenziato che l'agibilità non è del tutto estranea alla regolarità dell'opera. Il testo vigente dell'art. 24, comma 1, include espressamente tra gli elementi attestati anche la «conformità dell'opera al progetto presentato». Il Consiglio di Stato ha quindi escluso che l'agibilità possa essere considerata una verifica limitata ai soli profili igienico-sanitari, separata dalla conformità dell'opera rispetto al titolo edilizio e agli obblighi urbanistici rilevanti. Si veda Consiglio di Stato, sentenza n. 3836 del 2021.

Il principio è stato ribadito anche in tempi più recenti, con riguardo alla segnalazione certificata di agibilità: una dichiarazione inesatta o non veritiera sulla conformità dell'opera e sui requisiti dell'art. 24 può impedire il perfezionamento degli effetti della segnalazione e consentire all'amministrazione di dichiararne l'inefficacia. In questo senso, TAR Lazio – Roma, sentenza n. 15362 del 2025.

4. Effetti pratici per una sanatoria ai sensi degli artt. 36 o 36-bis

Per una pratica concreta, la verifica dovrebbe essere impostata in questo modo:

- individuare esattamente le opere oggetto della sanatoria;
- verificare se tali opere abbiano inciso su sicurezza, strutture, igiene, salubrità, altezze, superfici, destinazioni d'uso, impianti, accessibilità o risparmio energetico;
- confrontare lo stato sanato con lo stato rappresentato nell'eventuale precedente agibilità;
- verificare se la precedente agibilità riguardasse l'intero edificio, una porzione o una singola unità immobiliare;
- accertare se la sanatoria abbia comportato prescrizioni o opere di adeguamento tecnico;
- presentare una nuova segnalazione certificata di agibilità se l'intervento rientra nella previsione dell'art. 24, comma 2, lettera c).

La segnalazione non deve necessariamente riguardare l'intero edificio: l'art. 24, comma 4, consente, nei casi e alle condizioni previste, che essa riguardi anche singoli edifici, porzioni funzionalmente autonome o singole unità immobiliari. Questo può essere rilevante quando la sanatoria riguarda soltanto una parte dell'immobile.

Conclusione

La risposta può quindi essere sintetizzata così:

la sanatoria edilizia non comporta automaticamente, in ogni caso, l'obbligo di chiedere una nuova agibilità; tuttavia, se le opere sanate costituiscono interventi su edificio esistente che possono influire sulle condizioni indicate dall'art. 24, comma 1, occorre presentare una nuova segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24, comma 2, lettera c).

La circostanza che l'intervento sia stato regolarizzato ex artt. 36 o 36-bis non elimina tale obbligo quando la sanatoria riguarda opere materialmente incidenti sui requisiti di agibilità. Viceversa, una sanatoria meramente formale, relativa a difformità che non incidono e non possono incidere su tali requisiti, non determina necessariamente una nuova agibilità, fermo restando che la valutazione deve essere svolta sulla concreta consistenza delle opere e sulla documentazione tecnica dell'immobile.

Resta infine una particolarità per i condoni edilizi disciplinati dalla normativa speciale: l'art. 35 della legge n. 47/1985 prevedeva espressamente che, a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, fosse rilasciato anche il certificato di abitabilità o agibilità, alle condizioni stabilite dalla stessa disposizione. Si tratta però di una previsione propria del procedimento di condono e non di una regola generale secondo cui ogni sanatoria edilizia produce automaticamente l'agibilità. La disposizione è contenuta nell'art. 35 della legge n. 47/1985.

5. Cosa succede nel caso in cui l'agibilità sia stata rilasciata prima della sanatoria già in presenza delle opere successivamente sanate?

Nella pratica capitano parecchi casi nei quali il Comune a suo tempo aveva rilasciato il certificato di agibilità senza verificare se l'opera fosse conforme o difforme dai titoli edilizi e che a un certo punto venga ottenuta la sanatoria per opere difformi dai titoli che però erano già presenti al momento del rilascio della agibilità.

In questi casi appare difficile sostenere che sia necessario richiedere una nuova agibilità.

18 novembre 2026, per www.italiaius.it .