

# **Il nuovo concetto di stato legittimo alla luce del decreto «Salva casa»**

Vicenza 10 ottobre 2024

# I Comuni e la riforma Le tolleranze e le difformità rilevate dal Comune e non contestate

Luigi Alfidi

# Il regime delle tolleranze antecedenti normativi

- L'art. 5 comma 2 lettera a) n. 5 del d. l. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106 (cd. decreto sviluppo) introduceva il comma 2ter all'articolo 34 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
efficacia dal 14 maggio 2011 al 16 luglio 2020
- L'art. 10, comma 1, lett. p), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 ha introdotto nel corpus del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'art. 34 bis  
efficacia dal 17 luglio 2020 al 29 maggio 2024

# Il regime delle tolleranze

## il testo vigente

L'art. 34 bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è stato modificato dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, il cui testo è stato poi ulteriormente variato dalla legge di conversione del 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. «salva casa»).

# Il regime delle tolleranze

## La disciplina ordinaria e quella straordinaria

Le novità introdotte dalla novella legislativa determinano un duplice regime delle tolleranze quanto al tempo di realizzazione delle opere:

- il primo non soggetto a limiti temporali (tolleranze costruttive di cui al comma 1 e tolleranze esecutive di cui al comma 2);
- il secondo straordinario, riguardante le opere realizzate entro il 24 maggio 2024 (tolleranze costruttive del comma 1 bis e tolleranze esecutive del comma 2 bis).

# Le tolleranze costruttive

## L'ambito di applicazione

Esse riguardano il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro una certa percentuale delle misure previste nel titolo abilitativo.

# Le tolleranze costruttive

## Disciplina ordinaria

La percentuale di scostamento rispetto ai parametri previsti dal titolo non può eccedere il 2%.

# Le tolleranze costruttive

## disciplina straordinaria

Per i soli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 la percentuale è variabile aumentando in modo inverso alla superficie utile dell'unità immobiliare.

La relazione al decreto legge precisa che l'avvenuta realizzazione coincide con una dichiarazione di fine lavori presentata entro tale data.



# **Le tolleranze costruttive**

## **disciplina straordinaria**

- a) 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile > 500 mq.;**
- b) 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq.**
- c) 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq.**
- d) 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile < 100 mq.**
- d-bis) 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile < 60 mq.**

# Le tolleranze costruttive

## disciplina straordinaria

Per il calcolo della superficie utile si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. In Comune di Thiene calcoliamo la superficie utile come superficie calpestabile.

# Le tolleranze costruttive

Si osserva che il riferimento ai parametri “delle singole unità immobiliari”, implicitamente sembra non consentire alcuna tolleranza costruttiva quando lo scostamento riguarda non le singole unità immobiliari, ma ad es. le parti comuni degli edifici condominiali.

# Le tolleranze esecutive

## disciplina ordinaria

Riguardano le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tale disciplina non si applica agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

# Le tolleranze esecutive

## disciplina straordinaria

Per i soli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 costituiscono tolleranze esecutive:

- a. il minore dimensionamento dell'edificio;
- b. la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c. le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d. la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e. gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

# Le tolleranze esecutive

## disciplina straordinaria

La disciplina straordinaria trova applicazione nel “rispetto delle condizioni di cui al comma 2”.

Essa, pertanto, non si applica agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; inoltre tali tolleranze non devono comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## I tratti in comune

Si tratta di minime difformità realizzate nel corso della messa in opera di un progetto approvato, imperfezioni, quindi, emergenti dalle lavorazioni di cantiere.

Proprio perché si tratta di minime imperfezioni, di regola impercettibili esse non costituiscono violazioni edilizie.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

La disciplina delle tolleranze non si applica, quindi, se manca il titolo abilitativo.

La giurisprudenza, applicando tale concetto al caso concreto, ha avuto modo di affermare che:

*segue*



# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

Non si applica la disciplina delle tolleranze a “un nuovo e separato corpo di fabbrica non consentito”; il caso riguardava la costruzione di un corpo di fabbrica indipendente dal fabbricato esistente, mentre l'intervento assentito consisteva nell'ampliamento di tale edificio (Consiglio di Stato, sez. II, 8 luglio 2024 n. 6039)

segue

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

Non si applica la disciplina delle tolleranze in caso di compensazione di “superfici a cui la parte ha rinunciato con altre eseguite arbitrariamente in assenza di titolo, in quanto, nel secondo caso, si tratta di vere e proprie varianti progettuali, e non di meri errori riconducibili all’attività di cantiere” (Consiglio di Stato, sez. II, 3 aprile 2024 n. 3051)

*segue*

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

Non si applica la disciplina delle tolleranze per gli interventi realizzati successivamente all'edificazione; il caso riguardava un ampliamento non assentito di un “vano deposito” presente sempre al piano seminterrato dell'abitazione (T.A.R. Lazio, Roma, sez. II quater, 7 marzo 2024, n. 4608)

*segue*

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

Non si applica la disciplina delle tolleranze in caso di realizzazione di opere che rappresentano “un aliquid novi rispetto ai titoli rilasciati e un aliud rispetto agli interventi assentiti per tipologia, materiali e finalità di utilizzo”. Caso riguardante manufatti per cui l'interessato non ha chiesto la sanatoria ma che comunque emergono dagli elaborati grafici allegati) (Consiglio di Stato, sez. II, 15 marzo 2024 n. 2510)

*segue*

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## L'assenza del titolo abilitativo

Non si applica la disciplina delle tolleranze nel caso in cui l'attività costruttiva non discenda da un titolo abilitativo ma da un'ordinanza di rimessione in pristino (T.A.R. Liguria sez. II, 16 febbraio 2024, n.138).

# Le tolleranze costruttive

## Altre applicazioni

Illegittimità del calcolo della percentuale sull'intero fabbricato anziché sulle singole unità immobiliari.

... è corretto ritenere che la “*tolleranza di cantiere*” tale da escludere l'abusività dell'intervento, va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo (Cons. Stato, Sez IV, 22 gennaio 2018, n. 405).

# Le tolleranze costruttive

## Altre applicazioni

Se le tolleranze costruttive superano le percentuali previste dall'art. 34 bis, la difformità è da considerare per l'intero.

“Le tolleranze costruttive ... prevedono sì un regime di franchigia, ma nel senso che fino a tale valore sono irrilevanti i discostamenti dal titolo edilizio ....Ciò non significa che una volta superato il 2% ... questo sia automaticamente da detrarre.... Fino alla differenza del 2% non ha luogo alcuna sanzione, ma una volta superata tale soglia è aperto totalmente e non parzialmente l'ambito di applicazione della sanzione, senza quindi alcuna deroga” **Consiglio di Stato, sez. VI, 8 marzo 2023 n. 7685**

# Le tolleranze costruttive

## La deroga alla disciplina delle distanze

Le tolleranze costruttive non possono derogare alle regole civilistiche delle distanze.

“La previsione relativa alle tolleranze costruttive ..... attiene al profilo della incidenza delle difformità .... dalle misure progettuali rispetto all'integrazione della “violazione edilizia”, non già rispetto alle regole civilistiche (quali quelle sulle distanze dai confini), come allo stato reso anche esplicitato dal tenore del comma 3-ter del richiamato art. 34-bis, secondo cui l'applicazione delle disposizioni contenute in detto articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. (Consiglio di Stato, sez. II, 29 luglio 2024 n. 6804)



# Le tolleranze costruttive

## La deroga alla disciplina delle distanze

Peraltro, l'ultimo orientamento giurisprudenziale citato deve essere rivalutato nel caso previsto dal comma 1 ter dell'art. 34 bis, nel testo inserito dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105. Secondo tale disposizione, infatti, “gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze (ad es. d.m. 2 aprile 1968, n. 1444) e di requisiti igienico-sanitari (ad es. d.m. 5 luglio 1975)”.

Ora, stante il principio di stretta interpretazione che necessariamente informa una disciplina eccezionale quale quella in esame, la possibilità di derogare alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari non può che essere riferita al solo mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Non quindi alle diverse percentuali previste dal comma 1 bis per gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024.

# Le tolleranze costruttive

## L'inapplicabilità del contributo di costruzione

La non riconducibilità delle tolleranze alla categoria delle violazioni edilizie a mio parere non rende possibile percepire il contributo di costruzione per eventuali scostamenti in aumento. A tacer d'altro, l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato, nel chiarire la natura del contributo di costruzione, ha avuto modo di ricondurlo al concetto di "prestazione patrimoniale imposta, di carattere non tributario", prestazione, dunque, che richiede, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 Cost., un'espressa previsione legislativa.

Previsione che, nel caso in esame, difetta sia nella legge statale che nella legge regionale (unica eccezione, di cui dovrebbe verificarsi la legittimità costituzionale art. 41, comma 2, della L.R. Friuli Venezia Giulia n. 19/2009)

# Le tolleranze costruttive

## Gli interventi con rilevanza paesaggistica

L'articolo 3, comma 1, del decreto legge n. 69/2024, nel testo confermato dalla legge di conversione, prevede l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica, nel caso in cui le tolleranze costruttive «straordinarie» siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

Si è, in tal modo, determinato un ampliamento anche alle tolleranze costruttive «straordinarie» di cui all'art. 34 bis, comma 1 bis, della previsione dell'articolo 2, comma 1 del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, nella parte in cui prevede che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'allegato "A", tra cui alla lettera A.31 sono ricomprese le "opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime".

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## Gli interventi delle pubbliche amministrazioni

L'articolo 3, comma 2, del decreto legge, nel testo modificato dalla legge di conversione, consente l'applicazione dei commi 1 bis (tolleranze costruttive straordinarie), 2 bis (tolleranze esecutive straordinarie) e 3 bis (disciplina delle tolleranze in zona sismica), se e in quanto compatibili, anche agli interventi compiuti dalle pubbliche amministrazioni.

A tal fine le amministrazioni pubbliche possono dichiarare le tolleranze costruttive ed esecutive realizzate entro il 24 maggio 2024 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Possono avvalersi, anche per l'applicazione della disciplina delle tolleranze in zona sismica, del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## Le tolleranze nelle zone sismiche

Il comma 3 bis dell'art. 34 bis prevede, per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità), che il tecnico incaricato, relativamente a tutte le fattispecie previste dall'art. 34 bis (tolleranze costruttive ed esecutive ordinarie e straordinarie) debba attestare che gli interventi rispettano le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del d.P.R. 380/2001, cioè delle Norme tecniche per le costruzioni (lo stesso comma 3 bis precisa che deve trattarsi delle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

*segue*

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## Le tolleranze nelle zone sismiche

Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale di cui all'art. 94 del d.P.R. 380/2001. Ovviamente, per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, del d.P.R. 380/2001, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, ma per consentire alla Regione l'eventuale controllo previsto dal comma 5 dello stesso art. 94 bis.

*segue*

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## Le tolleranze nelle zone sismiche

Successivamente, il tecnico abilitato può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, allegando, alternativamente:

- l'autorizzazione regionale;
- l'attestazione del SUE circa il decorso il termine per l'adozione dell'autorizzazione regionale in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi;
- una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali (assenti richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase ovvero espliciti dinieghi) in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## Le tolleranze nelle zone sismiche

Il comma 3 bis, insomma, chiarisce che, anche in relazione alle opere oggetto di tolleranza, dovrà essere presentata idonea pratica sismica, la quale però non potrà che essere successiva all'intervento edilizio. Da tale punto di vista la disposizione si manifesta come particolarmente innovativa, in quanto il d.P.R. n. 380 del 2001 non contempla espressamente alcuna procedura di sanatoria c.d. strutturale, ovvero riferita alla mancata denuncia preventiva o alla mancata richiesta di autorizzazione sismica di cui agli artt. 65, 93 e 94; anzi, si può affermare che il controllo esercitato dall'amministrazione competente per gli interventi in zone sismiche è costruito dal legislatore solo in maniera preventiva.



# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## La dichiarazione del tecnico abilitato

Secondo il comma 3 ter dell'art. 34 bis, le tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili con due modalità alternative:

- nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
- con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## La dichiarazione del tecnico abilitato

In sede di conversione del decreto legge è stata eliminata dal comma 3 ter la parte di disposizione riguardante l'onere da parte del tecnico di verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e di provvedere alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni. Tale eliminazione sembra poter far dedurre che la dichiarazione del tecnico abilitato possa limitarsi alla verifica dei presupposti che giustificano l'ascrivibilità delle "imperfezioni di cantiere" alla categoria delle tolleranze e che ciò sia sufficiente alla regolarità edilizia del bene da commerciare.

# Le tolleranze costruttive ed esecutive

## La dichiarazione del tecnico abilitato

A mio parere, inoltre, nel caso di tolleranze esecutive sarà necessario che nella dichiarazione sia presente un passaggio riguardante la non violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e il mancato pregiudizio sull'agibilità dell'immobile, come previsto dall'art. 34 bis, commi 2 e 2 bis.

# L'agibilità sanante

## Gli antecedenti nella legislazione regionale

**Umbria** - art. 147-bis, comma 3, della Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1

**Sardegna** - art. 7-bis, comma 1 quater, della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 – dichiarato **incostituzionale** 24/2022

**Valle d'Aosta** - art. 80-bis, comma 3, della Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11

**Piemonte** - art. 6-bis, comma 4, della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 1 – **abrogato** dall'art. 7, co. 1, L.R. 1/10/2020, n. 22

**Marche** - art. 9-bis, comma 2, della Legge regionale 20 aprile 2015, n. 17

**Emilia Romagna** - art. 19-bis, comma 1 ter, della Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

# L'agibilità sanante

## Gli antecedenti nella legislazione regionale

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, **costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.** È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previste.

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

Le **parziali difformità** sono modifiche incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera" (Tra le ultime decisioni si veda T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 25 giugno 2024, n. 3941; ma anche Cons. Stato, Sez. VI, 28 giugno 2023, n. 6301; Cons. Stato, Sez. II, 23 ottobre 2020 n. 6432).

E' possibile ricavarne il contenuto, a contrario, dalla definizione di totale difformità e da quella di variazioni essenziali.

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

**L'estensione del regime delle tolleranze** comporta, a mio parere, l'applicazione delle regole di tale disciplina anche relativamente:

- agli interventi eseguiti su beni soggetti a vincolo paesaggistico, purché rientranti nei limiti disciplinati dai commi 1 e 1 bis dell'art. 34 bis (si veda il rinvio effettuato dall'art. 3, comma 1 del decreto legge n. 69/2024 convertito in legge 105/2024);
- agli aspetti sismici secondo le regole previste dal comma 3 bis dell'art. 34 bis;
- alle deroghe delle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari purché rientranti nella percentuale di scostamento del 2%.



# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

## Presupposti:

- le parziali difformità devono essere accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia;
- in seguito a tali verifiche non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino;
- sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile.

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

## **Accertamento del funzionario incaricato previo sopralluogo o ispezione**

- a. non sono sufficienti un sopralluogo o un'ispezione se non viene accertata l'esistenza e consistenza dell'abuso (si argomenti da T.A.R. Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 12 ottobre 2022, n. 767);
- b. in ogni caso non è possibile un accertamento implicito della difformità;
- c. è possibile che la verifica in cantiere possa essere effettuata contestualmente a quella necessaria per l'agibilità/abitabilità

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

## **Mancata emanazione dell'ordine di demolizione o riduzione in pristino**

Non sorgono particolari questioni interpretative.

L'unico problema da segnalare riguarda l'aspetto procedimentale in quanto il tecnico abilitato dovrà acquisire dal Comune, al fine di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 34 bis comma 3, un'attestazione riguardante l'assenza di tali provvedimenti. D'altra parte, il tecnico abilitato dovrà, comunque, confrontarsi con il Comune al fine di verificare che sia stata accertata dal Comune stesso la parziale difformità in forza di sopralluogo e/o ispezione.

# L'agibilità sanante

L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

**Rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile.**

**Superamento dell'orientamento consolidato secondo cui - il certificato di abitabilità non è invocabile al fine di provare la rispondenza delle opere al progetto approvato (ad es. Cons. St., sez.VI, n. 1857 del 2021).**

# L'agibilità sanante

## L'art. 34 ter, co. 4, del d.P.R. 380/2001

**Rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile.**

La disposizione, inoltre, sembra trovare applicazione a casi risalenti nel tempo in quanto l'orientamento impostosi sul rilascio del certificato di agibilità, ovvero sul formarsi del silenzio assenso sulla sua richiesta, presuppone necessariamente la conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate (Cons. Stato, Sez. II, 22 marzo 2021 n. 2451). In precedenza, infatti, benché l'art. 221 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 prevedesse tra le verifiche necessarie al rilascio del certificato di abitabilità anche la “conformità del progetto approvato”, nella prassi si finiva prioritariamente per verificare le condizioni di salubrità dei locali da rendere abitabili (se residenziali) o agibili (se commerciali-direzionali-produttivi) per cui nei sopralluoghi non si effettuavano approfondite verifiche di “conformità” al progetto autorizzato, le cui eventuali difformità esecutive venivano, nel migliore dei casi, riportate in modo sommario negli elaborati di verifica.