

Urbanistica 31 Maggio 2021

Permessi, l'agibilità non certifica la regolarità urbanistica della costruzione

di Pietro Verna

◀ Stampa

In breve

Lo precisa il Consiglio di Stato ribaltando la decisione del Tar Campania

La illiceità dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio non può essere in alcun modo sanata dal conseguimento della sua agibilità, quand'anche formalmente sopravvenuto.

Ciò ai sensi dell'articolo 24 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), come modificato dall'articolo 3 del Dlgs 266/2016, che include espressamente la «conformità dell'opera al progetto presentato» nella segnalazione certificata di agibilità, e dell'articolo 126 del medesimo decreto («La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, recante»). Disposizione che consente al Sindaco («Podestà», secondo la dicitura dell'epoca) di «dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero».

Alla luce di questi riferimenti, il Consiglio di Stato, con la [sentenza 17 maggio 2021 n.3836](#), ha annullato la pronuncia con la quale il Tar Campania aveva accolto il ricorso proposto contro il provvedimento con il quale un Comune aveva rigettato un'istanza di rilascio certificato di agibilità di un complesso artigianale per la mancata realizzazione di un tratto di arteria stradale prevista dal progetto originario, approvato nell'ambito di un piano di recupero edilizio (legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale").

La sentenza del Consiglio di Stato

Il Tar aveva stabilito che:

1) sulla richiesta del certificato di agibilità si fosse formato il silenzio assenso contemplato dall'abrogato articolo 25 del d.P.R. 380/2000 («Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla richiesta di parere all'Asl, l'agibilità si intende attestata [...] In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni»);

2) i procedimenti finalizzati ai controlli di regolarità urbanistico-edilizia « non intersecano in alcun modo quelli inerenti la agibilità dei fabbricati, riferibile esclusivamente al possesso dei requisiti di salubrità dell'immobile».

Tesi che non ha colto nel segno. Il Consiglio di Stato ha evidenziato che la disciplina previgente (articoli 24 e 25, del d.lgs. 380/2000 secondo cui «il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici» e che, ai fini del rilascio del certificato è richiesta « la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato») è stata "rafforzata" dall'articolo 3, comma 1, lettera i) del Dlgs. 266/2016 che, nell'introdurre la segnalazione certificata di agibilità, ha "precisato" che essa attesta «la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità al progetto presentato».

Norma che l'Alto Collegio ha ritenuto correttamente applicata al caso di specie perché «diversamente opinando, come preteso dalla Società e avallato dal Tar per la Campania, ovvero ritenendo certificabile come agibile anche un immobile abusivo, purché conforme ai requisiti igienico-sanitari e di risparmio energetico previsti, si finirebbe per trasformare la relativa qualificazione in una sorta di ulteriore sanatoria cartolare».

Orientamento giurisprudenziale

La sentenza conferma l'orientamento maggioritario della giurisprudenza amministrativa secondo cui:

- ai fini dell'agibilità, è necessario che il manufatto o il locale sia assistito dallo specifico titolo edilizio abilitativo e che lo stesso non rivesta carattere abusivo, «esigendosi, in tal modo, una corrispondenza biunivoca tra conformità urbanistica dei beni ospitanti l'attività commerciale e l'agibilità degli stessi» (Cons. Stato, Sez. V, sentenza 29 maggio 2018, n. 3212; Tar Campania,

9 marzo 2020, n. 1035);

- la conformità dei manufatti alle norme urbanistico/edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, in quanto, ancor prima della logica giuridica, è la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualsiasi destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico/edilizia (Tar Reggio Calabria, sentenza 22 gennaio 2021, n. 70).

Fermo restando che la giurisprudenza risalente, con riferimento all'istituto del silenzio assenso, ne aveva escluso l'applicazione al certificato di agibilità (T.A.R. per la Lombardia, sentenza 10 febbraio 2010, n. 332: «la disciplina della certificazione dell'agibilità [...] non configura una vera e propria ipotesi di silenzio assenso in senso tecnico [...] ma dà invece luogo ad una sorta di legittimazione ex lege, che prescinde dalla pronuncia della Pubblica amministrazione e che trova il suo fondamento nella effettiva sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo»).

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]