

Certificato di agibilità: senza nuovi interventi edilizi resta valido a tempo indeterminato

Il certificato di agibilità non ha una scadenza intrinseca ma, in assenza di un provvedimento di autotutela che annulli il precedente, potrebbe decadere allorché siano eseguiti interventi che abbiano alterato la conformazione originale del manufatto.

di [Matteo Peppucci](#) – 02.07.2025

Il [certificato di agibilità \(oggi segnalazione certificata d'agibilità\)](#) ha una data di scadenza? In caso contrario, quando è necessario rinnovare il titolo e quindi [richiedere una nuova SCA](#)?

Domande sicuramente interessanti che trovano risposte nella particolare sentenza 3987/2025 del 24 maggio del Tar Campania, relativa al caso di un'attività di vendita al dettaglio di pesce, in un locale di proprietà del ricorrente che **non ha subito alcun intervento** e che è di **mq 78 ed è dotato di bagnetto, antibagno e corridoio** e dotato di **certificato di agibilità dal 2 giugno 1998**.

I controlli della Polizia: certificato scaduto e chiusura dell'attività!

Con un verbale del marzo 2024, il Comando di Polizia Municipale assumendo che il ricorrente avesse modificato lo stato dei luoghi della pescheria, ha contestato la violazione dell'[art.24 comma 3 del DPR 380/2001](#) per non avere, questi, **presentato la segnalazione certificata di agibilità**, ritenendo che il certificato di agibilità rilasciato dal Comune in data 2 giugno 1998 fosse decaduto.

Di conseguenza, il Comune ha disposto la **cessazione e chiusura dell'attività** per il commercio al dettaglio della pescheria di proprietà del ricorrente, poiché esercita "*in locali privi di agibilità ai fini commerciali in quanto decaduta per modifica dello stato dei luoghi e, quindi, in violazione dell'articolo 24 comma 3 d.P.R. n. 380/2001*".

Il ricorso: lo stato dei luoghi non è mai stato modificato

Secondo il ricorrente, il certificato di agibilità del 2 giugno 1998 **non è mai stato dichiarato decaduto, non avendo il ricorrente modificato lo stato dei luoghi**.

Non sarebbe quindi pertinente il richiamo all'[art. 24 del dpr 380/2001](#) operato dal Comune intimato, che richiede la **presentazione di una nuova segnalazione certificata di agibilità** in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e/o interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

Certificato di agibilità e SCA: le regole

Prima di analizzare quanto statuito dal TAR, facciamo un passo indietro ricordando che:

- la **SCA** (riferimento normativo: [art. 24 del DPR 380/2001](#)) **ha sostituito il certificato di agibilità**, ma conserva la medesima funzione sostanziale: **verificare la conformità urbanistica, la sicurezza e la salubrità dell'immobile**;
- è un atto **privato, autocertificato** dal tecnico, ma **produce effetti immediati come una SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- l'Amministrazione può **verificarne l'efficacia anche successivamente**, ai sensi dell'art. 19, comma 4, L. 241/1990, qualora **riscontri dichiarazioni non veritiere o incomplete**. Tale potere risulta, infatti, contemplato dall'art. 19, comma 4, della legge n. 241/1990, applicabile anche alla segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24, comma 6, del DPR 380/2001 e risulta comunque coerente con la riconduzione della natura e del modello normativo della segnalazione di agibilità a quello della SCIA.

Quindi: la **SCA (e prima il certificato di agibilità)** è **efficace ex lege**, ma **non intoccabile**, in quanto può essere invalidata solo **in presenza di irregolarità sostanziali**, con atto motivato.

La domanda allora è: in questo caso ci sono novità sostanziali che portino alla necessità di una nuova SCA?

Il certificato di agibilità non si può negare solo in base alle difformità edilizie

La sola non conformità edilizia non può giustificare il ritiro dell'agibilità, essendo necessario verificare invece se l'immobile risponda ai parametri di abitabilità e sicurezza.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Questo certificato di agibilità è ancora valido! Ecco perché

Il TAR dà ragione al ricorrente, ricordando che l'[art. 24 del dpr 380/2001](#) prevede una serie di condizioni che devono essere soddisfatte per conseguire l'agibilità degli immobili, sempre sul presupposto che siano stati eseguiti interventi.

In altre parole, il **certificato di agibilità non ha una scadenza intrinseca** ma, in assenza di un provvedimento di autotutela che annulli il precedente, **potrebbe decadere allorché siano eseguiti interventi che abbiano alterato la conformazione originale del manufatto**.

Nel caso di specie, però, l'Amministrazione **non ha fornito alcuna specificazione circa gli interventi asseritamente eseguiti dal ricorrente** e che avrebbero fatto venir meno la precedente dichiarazione di agibilità, con la conseguenza che **non sono ravvisabili i presupposti della dichiarata decadenza**.

Peraltro, anche nella presente sede contenziosa **non sono stati forniti elementi utili atti a revocare in dubbio il dato fattuale**, evidenziato da parte ricorrente, secondo cui **non è stata in alcun modo modificata la consistenza dei locali destinati all'attività commerciale**, con la conseguenza che in base al principio della non contestazione di cui all'art. 64, co. 2, del c.p.a. tali affermazioni devono ritenersi processualmente comprovate.

Né il Comune ha prodotto l'eventuale provvedimento di decadenza del certificato di agibilità del giugno 1998.

Leggi anche

[Miniappartamenti e micro-alloggi, la guida con le nuove regole per permessi e agibilità](#)

[Segnalazione certificata di agibilità: quando il comune non può invalidarla o sospenderla](#)

[Il certificato di agibilità non attesta la regolarità urbanistica dell'immobile](#)

[La segnalazione certificata di agibilità \(SCAgI\)](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*