

Agibilità e Stato legittimo: interviene il Consiglio di Stato

Consiglio di Stato: “Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio”

di [Gianluca Oreto](#) – 07.10.2024

Agibilità e stato legittimo degli immobili e delle unità immobiliari sono due concetti che sono cambiati notevolmente nel corso dei decenni. Mentre lo stato legittimo è entrato tardivamente nel nostro ordinamento solo nel 2020 con il Decreto Semplificazioni (il D.L. n. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020) ed è stato recentemente modificato dal Decreto Salva Casa (il D.L. n. 69/2024 convertito in Legge n. 105/2020), l'agibilità ha radici molto più lontane.

Si pensi che salubrità e abitabilità sono due concetti che risalgono al Regio Decreto n. 1265/1934 (Testo unico delle leggi sanitarie) e, rispettivamente, agli articoli 220 e 221, comma 1. Solo nel 1994, con il d.P.R. n. 425/1994, viene previsto ufficialmente il “certificato di abitabilità” che con il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) diventa “certificato di agibilità” (rilasciato dal Comune) che con il D.Lgs. n. 222/2016 diventa “Segnalazione Certificata di Agibilità” (attestata da un tecnico abilitato).

Agibilità e Stato legittimo: nuova sentenza del Consiglio di Stato

Il rapporto tra abitabilità/agibilità e stato legittimo è sempre stato molto complicato anche a causa di una giurisprudenza non unanime. Sull'argomento è recentemente intervenuto il Consiglio di Stato con la sentenza n. 7740 del 24 settembre 2024 che farà certamente discutere.

Il caso di specie riguarda il trasferimento di una rivendita di tabacchi, per la cui disciplina occorre far riferimento all'art. 11 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 21 febbraio 2013, n. 38. Al comma 3 del citato articolo si dispone: *“Alla domanda è allegata idonea documentazione che attesta la regolarità urbanistico-edilizia del locale proposto, nonché la relativa destinazione d'uso commerciale”*.

Nella domanda oggetto della sentenza, come *“documentazione che attesta la regolarità urbanistico-edilizia del locale proposto”* viene utilizzato un certificato di agibilità datato 28 aprile 2016 (data che riportiamo “non a caso” come si vedrà nel prosieguo di questo approfondimento).

Nella disputa si scontrano due parti:

- la prima ritiene che non idonea la documentazione che attesta la regolarità urbanistico-edilizia del locale proposto (ovvero il certificato di agibilità che attiene unicamente agli aspetti della conformità dell'opera ai profili tecnici e igienico-sanitari, non avendo riguardo ai profili più strettamente urbanistici);
- la seconda rileva come il certificato di agibilità utilizzato (rilasciato dal Comune) facesse riferimento anche al titolo urbanistico in base al quale l'immobile era stato realizzato ed alla sua destinazione commerciale.

La decisione del Consiglio di Stato

Potrebbe sorprendere la decisione del Consiglio di Stato secondo la quale *“Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio; il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell'immobile se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio”*.

Nel caso oggetto della sentenza, nel certificato di agibilità del 28 aprile 2016, prodotto dall'appellante, si dà atto dell'accatastamento dell'immobile, della conformità alle norme vigenti ai sensi dell'art. 20 d.P.R. 380/2001, della conformità dell'opera al progetto approvato e persino la conformità degli impianti.

Pertanto, secondo il Consiglio di Stato l'immobile avrebbe avuto tutte le caratteristiche per consentire l'ingresso dell'attività commerciale dell'appellante come attestato nella parte finale della certificazione.

Conclusioni e approfondimento

La sentenza del Consiglio di Stato potrebbe far discutere soprattutto perché, recentemente, il TAR Sicilia (sentenza 24 giugno 2024, n. 2046), ha ribadito un costante orientamento della giurisprudenza per cui il

permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro:

- il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti;
- il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche.

Ciò premesso, occorre ricordare che la sentenza del Consiglio di Stato è ancorata al caso di specie. E nel caso oggetto dell'intervento dei giudici, il certificato di agibilità emesso dal Comune si dà, sostanzialmente, atto non solo dei requisiti igienico-sanitari ma anche:

- dell'accatastamento dell'immobile;
- della conformità alle norme vigenti ai sensi dell'art. 20 d.P.R. 380/2001;
- della conformità dell'opera al progetto approvato;
- della conformità degli impianti.

Da punto di vista normativo, potrebbe scattare un "alert" leggendo la data di emissione di questo certificato di agibilità: 28 aprile 2016. Una data antecedente alle modifiche introdotte all'art. 24 del Testo Unico Edilizia dal D.Lgs. n. 222/2016 (c.d. Decreto SCIA 2, in Gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016).

Prima del D.Lgs. n. 222/2016, infatti, il certificato di agibilità veniva rilasciato dal Comune che attestava solo *"la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati"*.

Dopo il D.Lgs. n. 222/2016, si passa dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune, alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) rilasciata da un tecnico che attesta la *"sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità"* (quindi anche lo stato legittimo).

Nel caso di specie, pur trattandosi di una agibilità rilasciata prima del D.Lgs. n. 222/2016, il Comune ha comunque attestato anche la conformità dell'opera al progetto presentato. Questo a dimostrazione (l'ennesima) del fatto che la lettura della normativa è fondamentale ma poi occorre sempre andare a leggere le carte per verificare in concreto cosa è accaduto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*