

Il certificato di agibilità prova la regolarità urbanistico-edilizia di un immobile

di Giorgio Tacconi

Lo afferma il Consiglio di Stato: il certificato di agibilità presuppone la conformità non solo alle prescrizioni igienico-sanitarie, ma anche al titolo che ne ha consentito costruzione o trasformazione

Giovedì 10 ottobre 2024

Il Consiglio di Stato, sezione IV, nella **sentenza n. 7740 del 24 settembre 2024**, ha precisato che il **certificato di agibilità** presuppone che l'immobile sia conforme non solo alle **prescrizioni igienico-sanitarie**, ma anche al **titolo** che ne ha consentito la costruzione o la trasformazione.

Certificato di agibilità e regolarità urbanistico-edilizia

Il caso trattato riguarda l'annullamento del provvedimento di **trasferimento di una rivendita di tabacchi**, sancito da una sentenza che accoglieva parzialmente il ricorso proposto da un altro esercente. Il provvedimento era motivato dall'**assenza di idonea documentazione** attestante la regolarità urbanistico-edilizia del locale proposto, nonché la relativa destinazione d'uso commerciale, prevista dall'**art. 11, comma 3, dm 38/2013**, che disciplina il procedimento di trasferimento di rivendite ordinarie.

Secondo i giudici di primo grado, il certificato di agibilità, l'unico documento prodotto dalla parte che ha chiesto il trasferimento attiene unicamente agli aspetti della **conformità dell'opera ai profili tecnici e igienico-sanitari**, non avendo riguardo ai profili **più strettamente urbanistici**.

I due appelli e il giudizio del Consiglio di Stato

L'appellante sosteneva di aver prodotto la documentazione che gli era stata richiesta dall'ufficio, il [certificato di agibilità appunto](#), che faceva **riferimento anche al titolo urbanistico** in base al quale l'immobile era stato realizzato ed alla sua destinazione commerciale.

Anche l'**Agenzia delle dogane e dei monopoli** si era costituita in giudizio per aderire all'appello proposto presentando appello incidentale per l'erronea applicazione dell'art. 11, comma 3, dm 38/2013.

Il Consiglio di Stato ha **accolto entrambi gli appelli**, precisando che *"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 certificato di agibilità prodotto dall'appellante si dava atto dell'**accatastamento dell'immobile**, della **conformità alle norme** vigenti ai sensi dell'art. 20 dpr 380/2001, della **conformità dell'opera al progetto** approvato e persino la **conformità degli impianti**.

Pertanto l'immobile locato aveva tutte le caratteristiche per [consentire l'ingresso dell'attività commerciale](#) dell'appellante, come attestato nella parte finale della certificazione.

Articolo tratto da *Teknoring*