

AGIBILITA' E REGOLARITA' URBANISTICA

Sentenza del Consiglio di Stato N° 7044/2024

Attraverso il labirinto del complesso panorama giuridico italiano, la questione della **regolarità edilizia** di un immobile è spesso al centro di accesi dibattiti e controversie legali. Le sentenze precedenti hanno tracciato un solco importante, stabilendo che il certificato di agibilità, pur essendo un documento fondamentale, non sempre può essere considerato sufficiente a garantire anche la conformità urbanistica di un fabbricato. Questa posizione ha suscitato interrogativi sulla necessità di una documentazione più robusta e dettagliata, capace di attestare non solo la salubrità degli spazi, ma anche la loro legittimità sotto il profilo normativo. In questo contesto, si inserisce una **nuova pronuncia** del Consiglio di Stato che potrebbe ridefinire le linee guida in materia, aprendo una riflessione più ampia sulle responsabilità degli attori coinvolti e sull'importanza di una pianificazione edilizia rigorosa e trasparente.

Per la precisione, oggi è corretto parlare di **segnalazione certificata di agibilità (SCA)** (art. 24 D.P.R. 380/01).

Attestare l'agibilità è obbligatorio e la mancata presentazione del documento di agibilità comporta l'applicazione di sanzioni.

Ma ora scopriamo insieme i nuovi chiarimenti sull'agibilità degli edifici proposti dal **Consiglio di Stato nella sentenza n. 7740-2024**.

L'agibilità di un fabbricato può provarne la regolarità urbanistica-edilizia e la destinazione d'uso?

Un esercente commerciale presentava una **domanda per il trasferimento della sua rivendita di tabacchi da un indirizzo ad un altro nella stessa città**. Ma un'altra esercente, titolare di un'altra licenza nella zona, contestava il trasferimento presentando osservazioni e successivamente un ricorso al Tar.

Questi i motivi di ricorso:

- la distanza tra le due ricevitorie non rispettava quella minima prevista dalla legge;
- assenza di idonea documentazione che attestava la regolarità urbanistico-edilizia del locale proposto, nonché la relativa destinazione d'uso commerciale prevista dall'art. 11, comma 3, D.M. 38/2013. Il collega resistente aveva fornito infatti solo un certificato di agibilità che attestava la conformità igienico-sanitaria dell'immobile, ma non dimostrava la regolarità urbanistica necessaria secondo l'articolo 11, comma 3 del D.M. 38/2013.

Il Tar accoglieva parzialmente il ricorso della signora, respingendo le obiezioni relative alla distanza tra le ricevitorie, poiché quest'ultima era risultata conforme alla legge. Tuttavia, i giudici evidenziavano l'assenza di documentazione adeguata riguardante la regolarità urbanistica ed edilizia del locale proposto per il trasferimento.

L'esercente commerciale decideva, quindi, di ricorrere in appello presso il CdS poiché sosteneva che il certificato di agibilità presentato faceva riferimento anche al titolo urbanistico dell'immobile e alla sua destinazione commerciale.

Per il CdS è palese che il Comune non potrebbe avallare l'agibilità di un fabbricato sotto il profilo igienico sanitario, ma che manchi della regolarità urbanistica

I giudici di Palazzo Spada chiariscono che alla luce delle caratteristiche proprie del "certificato di agibilità" esso:

presuppone non soltanto la regolarità igienico-sanitaria dell'immobile, ma anche la sua conformità al titolo edilizio che ne ha consentito la costruzione o la trasformazione.

Ed ancora, spiegano 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 caso in esame, si puntualizza infine, che oltretutto nel certificato di agibilità 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.

Il ricorso in appello è, quindi, accolto.