

Cosa occorre sapere su agibilità e conformità urbanistica

AUTORE: *Alfonsina Capone*

Keywords: *certificato di agibilità, condizioni di sicurezza, abusi, conformità urbanistica.*

ABSTRACT

Il certificato di agibilità, secondo il d.P.R. 380/2001, attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e prestazioni in termini energetici degli edifici. La sentenza della Corte di Cassazione n. 3610/2024 sottolinea la relazione intercorrente tra agibilità e conformità urbanistica, nonché l'importanza di mantenere aggiornato il certificato di agibilità.

Che cos'è il certificato di agibilità

Il certificato che comprova le condizioni di sicurezza (statica e impiantistica), di igiene e salubrità degli ambienti, ovvero la conformità alle varie normative tecniche (nonché le prestazioni energetiche degli edifici), è il **certificato di agibilità** disciplinato dal **d.P.R. 380/2001 testo unico edilizia**. Un edificio non può essere utilizzato per scopi residenziali o commerciali senza tale documento, se così non fosse si incontrerebbero importanti sanzioni.

Il documento di agibilità viene compilato per:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti.

Inoltre ci sono dei casi in cui esso non è obbligatorio ad esempio:

- edifici costruiti prima del 1934;
- edifici costruiti ante 1967.

In passato il comune rilasciava il certificato di agibilità ora invece a seguito del **d.lgs. 222/2016** (decreto SCIA 2), viene attestata mediante **segnalazione certificata**, infatti il titolare dell'attività edilizia ha la responsabilità di certificare che l'immobile rispetti tutte le condizioni di agibilità. Per fare ciò, il committente si avvale della collaborazione del direttore dei lavori e/o di un tecnico abilitato specificatamente nominato. **Ad oggi è previsto che la segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) vada presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori** presenta, utilizzando la modulistica unificata regionale. La mancata presentazione della segnalazione comporta una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed € 464,00.

Alla segnalazione certificata deve essere allegata la documentazione comprovante:

- l'accatastamento ovvero la richiesta di accatastamento dell'immobile;
- la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;

- la dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- la dichiarazione di conformità degli impianti installati ovvero certificato di collaudo;
- eventuali altre documentazioni, come il certificato di conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, la dichiarazione di conformità delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del certificato avverrà entro 30 giorni dalla ricezione della segnalazione certificata a cura del responsabile dell'ufficio tecnico comunale. In assenza di comunicazioni da parte dell'amministrazione comunale, trascorsi i 30 giorni vige l'applicazione del **silenzio assenso**.

Con riferimento agli allegati alla segnalazione certificata per la richiesta dell'agibilità si sottolinea la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato, va quindi concluso che **la conformità dei manufatti alle norme urbanistico edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità**, ex art. 24, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001. **Il rilascio del certificato di agibilità è quindi subordinato all'accertamento della conformità al titolo abilitativo edilizio** rilasciato ovvero all'assenza di opere abusive e quindi di variazioni non considerabili irrilevanti o rientranti nelle tolleranze tecniche. A tal proposito, il Consiglio di Stato, proprio con la sentenza n. 3610 del 22/4/2024, dichiara che **il conseguimento del certificato di agibilità**, qualora vi siano i presupposti per la sua validità, **non può in alcun modo essere ritenuto atto legittimante delle "illiceità di un immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio"**.

Considerata la sua funzione, il certificato di agibilità è stato tradizionalmente incluso tra i documenti che il venditore deve allegare all'atto di compravendita. Tuttavia, è importante chiarire che nessuna norma richiede la consegna di tale certificato come condizione di validità della compravendita. Pertanto, un contratto di compravendita di un immobile privo di agibilità non è da ritenersi nullo. È però importante sottolineare i rischi patrimoniali che l'acquirente assumerebbe nell'acquistare un bene il cui utilizzo potrebbe esservi precluso, con conseguenti responsabilità contrattuali anche da parte del venditore per inadempimento e vizi di forma.

Il certificato di agibilità non ha una scadenza ma per alcune situazioni, come ristrutturazioni, ricostruzioni o sopraelevazioni (totali o parziali), **possono compromettere la sua legittimità** e di conseguenza diventa necessario presentare una nuova domanda per ottenere una certificazione aggiornata. Inoltre per danni strutturali all'immobile che compromettano la stabilità dell'edificio e/o per interventi edilizi abusivi, che non rispettino le norme tecniche in vigore, si può rischiare la revoca dell'agibilità.

A chiarire maggiormente le conseguenze dell'assenza/mancato aggiornamento del certificato di agibilità in un immobile è la sentenza del Consiglio di Stato **n. 3610 del 22/04/24**.

L'importanza del certificato di agibilità per le strutture

Il Consiglio di Stato ha pronunciato la sentenza n. 3610 del 22 aprile 24 mettendo alla luce l'importanza del certificato di agibilità di una struttura.

La controversia nasce per il ricorso presentato dal condominio (ricorrente) in opposizione alla decisione del Comune di Napoli per la revoca di un contributo di 150.000 euro, destinato a interventi di recupero delle parti comuni dell'edificio su concessione da parte dell'Amministrazione nell'ambito del progetto "Sirena 3". Il Comune di Napoli ha giustificato la revoca del contributo con l'assenza di conformità edilizia del fabbricato, infatti sono emersi vari manufatti abusivi, tra cui verande e corpi di fabbrica non autorizzati, che non rientravano nel titolo edilizio originario e per i quali non è stata fornita alcuna prova di sanatoria. La

conformità edilizia, ovvero il possesso del **certificato di agibilità**, è stata quindi considerata come un requisito fondamentale all'accesso al contributo.

Il condominio ha presentato appello contro la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania, sostenendo che il Comune non avesse considerato adeguatamente alcune circostanze. Tra i punti contestati, infatti, il condominio ha ribadito l'esistenza di un certificato di agibilità (del 1979) che attestava la conformità di alcuni manufatti, dato che secondo loro dovevano essere preso in considerazione.

La sentenza ha stabilito che, nonostante l'esistenza di tale certificato, **l'illiceità urbanistica dei manufatti non può essere sanata da un certificato di agibilità, infatti, il permesso di costruire e il certificato di agibilità perseguono obiettivi diversi e non possono sovrapporsi**. Il Consiglio di Stato ha, di conseguenza, dichiarato infondato l'appello, confermando la legittimità della revoca del contributo e condannando il condominio al pagamento delle spese legali a favore del Comune di Napoli.

Questo caso riafferma l'importanza del certificato di agibilità in un processo di verifica della conformità edilizia utile alla concessione di contributi ad immobili in tutto o in parte difformi ai titoli abilitativi. Con la sentenza il Consiglio di Stato sottolinea, inoltre, che la regolarità urbanistica è imprescindibile per poter accedere a finanziamenti o agevolazioni pubbliche e che **la presenza di un certificato di agibilità non è atta ad attestare che l'opera risulti conforme alle disciplina urbanistiche**. La presenza, quindi, di opere abusive, anche realizzate successivamente all'ultimo titolo abilitativo, compromettere la legittimità e l'utilizzo di un immobile, facendo di fatto decadere l'eventuale certificato di agibilità posseduto.