NOVITÀ IN TEMA DI AGIBILITÀ: LA CONFORMITÀ COME (VERO E PROPRIO) REQUISITO

La giurisprudenza del Consiglio di Stato ha approdato in due recenti pronunce, in riferimento ai requisiti dell'agibilità, a peculiari specificità suggestive di ulteriori sviluppi. Infatti, nelle sentenze 5 gennaio 2023 n. 180 e 8 marzo 2023 n. 2461, i giudici designano quale presupposto dell'agibilità la conformità edilizia e urbanistica. Per una piena comprensione della peculiarità di questo passaggio interpretativo, è necessaria una previa panoramica sulla giurisprudenza ad oggi consolidata sul tema.

Una distinzione consolidata

Il Consiglio di Stato ha costantemente affermato che il certificato di agibilità è finalizzato esclusivamente alla tutela dell'igienicità, salubrità e sicurezza dell'edificio, e non invece diretto anche a garantire la conformità urbanistico-edilizia del manufatto. Di conseguenza, la piena conformità non può ricavarsi da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità (da ultimo, Cons. Stato, Sez. VI, 11 aprile 2023 n. 3650). Questo assunto si basa su un consolidato principio, secondo cui sussiste una netta distinzione tra agibilità e conformità. Afferma, *ex multis*, Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 maggio 2021 n. 3666 che "*il permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro, in quanto 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, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche*". Diverse sono, dunque, le pronunce che chiariscono che, sulla base di questi presupposti, l'incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità non può garantire per la conformità urbanistico-edilizia, restando quest'ultimo profilo sostanzialmente diverso e distinto rispetto al primo (Cons. Stato, Sez. III, 28 giugno 2019 n. 4457).

Un ulteriore passaggio

Risulta, tuttavia, da questa giurisprudenza che – da una prospettiva invertita – una valutazione di conformità sia preliminare alla valutazione di agibilità di un manufatto. Le pronunce qui in analisi esplicitano, infatti, questo legame, affermando che "*la non conformità dei locali per il versante urbanistico-edilizio si traduce nella loro non agibilità anche sul versante commerciale*" (Cons. Stato, Sez. VII, 8 marzo 2023 n. 2461). Dunque, "*non è possibile legittimamente rilasciare un certificato di agibilità se non sussiste la conformità ai parametri normativi di carattere urbanistico e/o edilizio*", tanto che "*la mancanza del titolo edilizio depone per l'illegittimità del certificato di agibilità*" (Cons. Stato, Sez. VII, 5 gennaio 2023 n. 180). Già in precedenza era stato esplicitato questo legame, asserendo che "*la richiesta del certificato di agibilità presuppone necessariamente la conformità delle opere realizzate al permesso di costruire con la conseguenza che va negato il rilascio del detto certificato nel caso di opera abusiva o difforme dal titolo abilitativo edilizio rilasciato*" (Cons. Stato, Sez. II, 22 marzo 2021 n. 2451; vedi anche Cons. Stato, Sez. II, 17 maggio 2021, n. 3836).

Conclusioni

La specificità che qui si vuole metter in luce è l'affermazione in termini generali che la conformità edilizia e urbanistica rappresenta un requisito imprescindibile dell'agibilità, ancorché quest'ultima sia volta a certificare la sussistenza di differenti specifiche qualità. Si impone, consequenzialmente, il seguente quesito: ci si può spingere, sulla scorta di quanto finora illustrato, ad affermare che realizzando delle difformità o degli abusi, questi possano far venir meno l'agibilità già certificata dell'immobile? Per quanto questa possa apparire come una sproporzionata conseguenza, sembrerebbe difficile coordinare una risposta negativa con l'interpretazione da ultimo ripresa dai giudici.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com