

## **L'agibilità presuppone l'esame della conformità urbanistica dell'opera**

*di Donato Palombella*

Il rilascio dell'agibilità è subordinato al rispetto della normativa urbanistica.

Secondo il TAR del Lazio (Roma, Sez. II Bis, maggio 2005, n. 4129) per l'ottenimento dell'agibilità occorre il contemporaneo rispetto di due condizioni riguardanti la normativa urbanistica e quella igienico-sanitaria.

L'abitabilità, quindi, attesterebbe non solo la salubrità degli ambienti ma anche la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato.

Sul tema occorre rilevare che, in origine, si parlava di abitabilità (in relazione alle unità residenziali) o usabilità (per gli immobili a destinazione diversa dall'abitazione).

L'art. 25 del DPR 380/2001, invece, parla esclusivamente di agibilità ed impone di proporre la relativa istanza entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Il richiedente è tenuto ad esibire, in allegato all'istanza:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio;
- b) certificato di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti.

Il rilascio del certificato di agibilità, peraltro, prevede l'esame – da parte dei competenti organi comunali (ovvero dello Sportello Unico dell'edilizia) – di ulteriori elementi; in questo contesto, l'esame riguarderà:

- a) il collaudo statico delle strutture;
- b) il rispetto (se necessario) delle prescrizioni dettate per la realizzazione di opere in zona sismica;
- c) il rispetto della normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Alla luce di tali elementi, quindi, potremmo affermare che l'ottenimento dell'agibilità sia subordinato alla contemporanea presenza quantomeno di tre elementi: fiscale, igienico-sanitario e costruttivo.

L'abitabilità, quindi, è subordinata in primo luogo ad adempimenti di ordine fiscale: l'avvenuta denuncia al catasto del fabbricato ha esclusivamente lo scopo di censire il fabbricato per sottoporre la relativa rendita ai tributi (a cominciare dall'I.C.I.).

Sotto l'aspetto igienico-sanitario, l'organo tecnico valuterà la salubrità degli ambienti ed il rispetto della normativa in tema di accessibilità e vivibilità (anche in relazione alla normativa vigente a tutela dei soggetti diversamente abili).

L'aspetto squisitamente costruttivo coinvolgerà una serie di valutazioni su elementi realizzativi quali l'adeguatezza degli impianti e la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato.

Appare quindi evidente che il rilascio dell'agibilità è un procedimento complesso che non si ferma all'esame degli aspetti igienico-sanitari ma coinvolge anche gli elementi realizzativi dell'opera e la sua conformità al progetto approvato.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione Seconda bis, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso n. 10731/1998 proposto dalla società V.S. snc., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli Avv.ti Gennaro Fredella e Marco Marchegiani ed elettivamente domiciliato presso lo studio del primo, sito in Roma, alla Via Durazzo n. 30;

contro

- il Comune di Rocca di Papa, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso in giudizio dall'Avv. Pasquale Brancaccio e domiciliato ope legis presso la Segreteria della Sezione, in Roma, alla Via Flaminia n. 189;

per la declaratoria

- del silenzio assenso ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 425 del 22.5.1994 ai fini dell'agibilità od abitabilità provvisoria per il locale ristorante-pizzeria di proprietà del ricorrente, sito nel Comune di Rocca di Papa, in località Valle Scura, Via di Valle Focicchia s.n.c., o, in subordine, la declaratoria di illegittimità del silenzio del Comune con conseguente emissione del provvedimento in sostituzione;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione comunale intimata;

Viste le memorie depositate dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Visti gli atti tutti di causa;

Designato relatore alla pubblica udienza del 24.3.2005 il Primo Referendario Maria Cristina Quiligotti, ed uditi gli avvocati delle parti come da verbale di causa agli atti;

FATTO

Con ricorso notificato il 7.8.1998 e depositato il 12.8.1998, il ricorrente ha chiesto la declaratoria del silenzio assenso ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 425 del 22.5.1994 ai fini dell'agibilità od abitabilità provvisoria per il locale ristorante-pizzeria di proprietà, sito nel Comune di Rocca di Papa, in località Valle Scura, Via di Valle Focicchia s.n.c., o, in subordine, la declaratoria di illegittimità del silenzio del Comune con conseguente emissione del provvedimento in sostituzione, deducendo, in fatto, di avere presentato, in data 16.1.1998, al Comune di Rocca di Papa l'istanza, di cui al prot. n. 961, per ottenere il certificato di agibilità provvisoria del locale di proprietà ai fini della somministrazione di alimenti e bevande unitamente all'autorizzazione sanitaria e di avere prontamente ottemperato, in data 1.4.1998 e 9.4.1998, alla richiesta di integrazione documentale formulata dal Comune con nota prot. n. 4068 del 2.3.1998, tanto che il Comune gli avrebbe comunicato, con la successiva nota prot. n. 7320 del 17.4.1998, che avrebbe provveduto al rilascio del richiesto certificato nei termini di legge a decorrere dall'integrazione; tuttavia, il Comune sarebbe rimasto inerte, con grave pregiudizio del ricorrente, il quale sostiene l'applicazione nella fattispecie all'esame della norma di cui in precedenza dell'art. 4 del DPR n. 425/1994, deducendo, in via subordinata, l'illegittimità del silenzio serbato dal Comune sulla sua istanza.

Il Comune si è costituito in data 15.10.1998 depositando memoria con la quale ha evidenziato che l'immobile per il quale viene richiesta l'agibilità si trova in area sottoposta al vincolo di cui alla L. n. 1497/1939 e che, comunque, lo stesso ha tempestivamente e legittimamente rilasciato la richiesta concessione edilizia in sanatoria n. 114 del 17.9.1998 con relativa certificazione di agibilità, pur sospendendone gli effetti fino alla completa definizione della pratica da parte della Sovrintendenza BB.CC.AA. ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985.

Quindi, con memoria del 30.6.2003, il Comune ha ulteriormente dedotto che, in data 27.3.1998, lo stesso ha autorizzato il ricorrente in via provvisoria all'immissione della condotta di scarico dei liquami reflui, provenienti dall'edificio in questione, adibito a ristorante e pizzeria, nel sottosuolo, ai sensi degli artt. 12, co. 3, e 13, co. 1, lett. a) e b) e co. 3, della L. n. 319/1976 e successive modificazioni e con atto di cui al prot. n. 961/1998 ha rilasciato, sempre a titolo provvisorio, la richiesta autorizzazione all'agibilità, con esclusione delle opere di cui alla richiesta ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/1985; ma che, con nota prot. n. 18568 del 4.9.1998 la Sovrintendenza BB.CC.AA. richiedeva documentazione integrativa con conseguente invito da parte del Comune al ricorrente con la nota prot. n. 19097 del 29.9.1998 a fornire alla Sovrintendenza la richiesta documentazione, cui ha fatto seguito la comunicazione da parte di quest'ultima al Comune di dovere ritenere i titoli abilitativi rilasciati sospesi e pertanto privi di effetti giuridici, in attesa del rilascio del parere di competenza.; ha concluso per il rigetto del ricorso, atteso che, in mancanza del detto parere di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985 ed in considerazione del collegamento funzionale esistente tra il certificato di agibilità e la concessione edilizia nonché delle disposizioni di cui al DPR n. 425/1994 nella parte in cui richiede, ai fini che interessano, della dichiarazione del direttore dei lavori che attesti l'intervenuto parere da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, la relativa pratica inerente all'agibilità non può considerarsi completa e pertanto il silenzio assenso, a sua volta, non può considerarsi realizzato.

Con la successiva memoria del 14.3.2005 il Comune ha dedotto che il ricorrente ha ommesso di impugnare il provvedimento prot. n. 19097 del 29.9.1998, con cui è stata disposta la sospensione degli effetti giuridici dei titoli abilitativi adottati fino all'acquisizione del parere. Alla pubblica udienza del 24.3.2005, il ricorso è stato preso in decisione alla presenza dei procuratori delle parti come da verbale di causa agli atti del giudizio.

## DIRITTO

Il ricorso è infondato nel merito per le considerazioni che seguono.

Preliminarmente giova rilevare che, in realtà, la nota del Comune, di cui prot. n. 7320 del 17.4.1998, richiamata dalla soc. ricorrente, deduceva la necessità di valutare attentamente la richiesta avanzata, in considerazione degli esposti presentati e, soprattutto, del sequestro giudiziario su parte del terreno e dell'immobile che ne impedisce allo stato l'accesso e che, inoltre, il Comune deduceva l'esistenza di una prassi consolidata che prevede il rilascio di un certificato provvisorio nelle ipotesi in cui, come nel caso di specie, difettesse idoneo titolo concessorio ( nel caso di specie, infatti, era stata avanzata richiesta di condono, all'epoca, tuttavia, non ancora positivamente esitata)

L'art. 4 del DPR n. 425/1994, rubricato "Rilascio del certificato di abitabilità.", dispone testualmente che:

"1. Affinchè gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi. ".

Osserva innanzitutto il Collegio che l'ambito di applicazione dell'art. 4 DPR 425/94 è individuato dal richiamo, contenuto nel comma 1 della norma citata, ["http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2250"](http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2250) all'art. 220 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, il quale si riferisce agli immobili ad uso abitativo (v. il riferimento a "case, urbane o rurali").

D'altra parte, anche ad ammettere l'applicabilità dell'art. 4 DPR 425/94 non solo con riferimento al certificato di abitabilità relativo agli immobili ad uso abitativo, ma anche con riferimento al certificato di agibilità degli immobili ad uso commerciale o industriale, comunque il ricorso non può essere ritenuto fondato.

Sebbene, l'art. 4 del DPR 425/94 preveda che il silenzio dell'amministrazione comunale protrattosi per oltre quarantacinque giorni sulla richiesta di rilascio della licenza di abitabilità comporti che "l'abitabilità si intende attestata", nondimeno il silenzio non costituisce una forma di silenzio-assenso in senso tecnico, ma solo una legittimazione ex lege che prescinde dalla pronuncia della p.a. e trova il suo fondamento nella effettiva sussistenza di tutti i presupposti richiesti dalla legge per il rilascio della licenza.

La situazione determinatasi a seguito del silenzio potrà perciò ritenersi legittima solo nel caso in cui la costruzione sia conforme alla concessione edilizia e agli strumenti urbanistici vigenti e sussistano le condizioni igienico sanitarie per la concreta abitabilità (cfr. ["http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2249"](http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2249) TAR Puglia, Bari, Sez. I, 5.4.2002, n. 1682).

Infatti la norma - ora contenuta nell'art. 25 del DPR 6.6.2001, n. 380 - condiziona il rilascio del certificato di abitabilità non solo all'aspetto igienico-sanitario (salubrità degli ambienti), ma anche alla conformità edilizia dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato: e ciò per la innegabile stretta correlazione fra i due momenti valutativi (**cfr.: Cons. di Stato, Sez. VI, 15.7.1993, n. 535**; ["http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2260"](http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2260) TAR Veneto, Sez. II, 11.12.2000, n. 2612; ["http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2259"](http://www.dirittoeprogetti.it/temi/giuris.asp?id=2259) TAR Lombardia - Brescia 30.7.2002, n. 1092).

In base all'art. 4 DPR 22 aprile 1994 n. 425, pertanto, il certificato di agibilità deve essere rilasciato o negato per ragioni prevalentemente inerenti il profilo igienico - sanitario, tuttavia è anche previsto che l'agibilità presupponga che si tratti di locali dei quali va dichiarata la conformità rispetto al progetto approvato. È evidente che se i locali sono abusivi l'agibilità non può essere rilasciata, non avendo alcun significato dichiarare agibile un locale non conforme alla disciplina urbanistico - edilizia o del quale non è stata o è stata falsamente attestata la conformità rispetto al progetto approvato, perché il progetto non è stato approvato o l'opera è stata realizzata in difformità da esso. ( cfr. sul punto TAR Veneto, sez. II, 17 novembre 1997, n. 1569).

Nel caso di specie, come è evidenziato nella parte in fatto che precede, il Comune resistente ha provveduto al rilascio della richiesta concessione edilizia in sanatoria, di cui al n. 114 del 17.9.1998, la quale, tuttavia, è stata sospesa nei suoi effetti fino al completamento della pratica relativa, in conseguenza della mancanza del parere della Sovrintendenza di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985, essendo sottoposto l'immobile in questione al vincolo di cui alla L. n. 1497/1939.

Ne consegue che, comunque, la pratica inerente al rilascio del certificato di abitabilità, in conseguenza della mancanza del suddetto parere, non può ritenersi completa, con la ulteriore conseguenza che il termine per la formazione del silenzio non può ritenersi allo stato decorso. Il ricorso va pertanto respinto.

Sussistono, tuttavia, giusti motivi per disporre la compensazione delle spese del giudizio.

Il TAR per il Lazio, Sezione Seconda bis, respinge il ricorso in epigrafe.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dalla Autorità Amministrativa.

Così deciso in Roma il 24.3.2005, in Camera di Consiglio, con l'intervento dei signori magistrati:

- Patrizio Giulia, Presidente
- Francesco Giordano, Consigliere
- Maria Cristina Quiligotti, Primo Referendario estensore