

**Sent. n. 567/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 341 del 2010, proposto da:

Alessandro Busti, Fiorella Nicacci, rappresentati e difesi dall'avvocato Marzio Vaccari C.F. VCCMRZ63S27L216N, con domicilio eletto presso il suo studio in Perugia, via Baldo, 7;

contro

Comune di Bastia Umbra non costituito in giudizio;

per l'annullamento

nota del comune di bastia umbra p. 0012002 del 6.5.2010 con la quale si nega il rilascio dell'agibilità parziale di un immobile

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 maggio 2015 il dott. Cesare Lamberti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. Busti Alessandro e Nicacci Fiorella sono comproprietari di un immobile di civile abitazione sito in Bastia Umbra, località Castano, via S. Elisabetta identificato catastalmente al fg. 22, part.lla n. 643 sub 2 e sub 3, edificato a seguito di PPE approvato con delibera C.C. del 15 maggio 1996.

1.1. Relativamente all'immobile veniva redatta scrittura privata / atto d'obbligo sottoscritta dal tecnico comunale, dal sig. Busti Alessandro ma non dalla sig.ra Nicacci Fiorella.

1.2. In data 26 marzo 1998 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 50/1998 e, a seguito dell'ultimazione parziale dei lavori, veniva richiesto il certificato di agibilità parziale.

1.3. L'ente riscontrava la richiesta in modo interlocutorio. Il ricorrente diffidava il comune a rilasciare il certificato di agibilità. Il comune riscontrava la richiesta con la nota di diniego del 6 maggio 2010.

2. Avverso il diniego sono proposte due distinte censure:

2.1. Violazione dell'art. 29segg. L.R. Umbria n. 1/2004: nella legge regionale non è prevista alcuna forma di condizione nel rilascio dell'agibilità se non quelle indicate nella stessa legge;

2.2. Eccesso di potere per erroneità nei presupposti ed illogicità della motivazione: non è comprensibile il richiamo all'intervento nel suo complesso laddove oggetto della richiesta dei ricorrenti è una agibilità parziale;

3. È altresì richiesto il risarcimento del danno: l'immobile è privo di agibilità, senza di numero civico oltre ad essere praticamente invendibile.

4. Il ricorso è fondato nei limiti che si darà.

4.1. I requisiti della certificazione di agibilità di un edificio sono, per unanime giurisprudenza, da rinvenire nella verifica sulla salubrità dell'edificio, posto che il rilascio o il diniego devono essere basati su ragioni prevalentemente inerenti il profilo igienico-sanitario ed è altresì previsto che l'agibilità presupponga che si tratti di locali dei quali va dichiarata la conformità rispetto al progetto approvato (T.A.R. Catania, I 31/10/2008, n. 1898).

4.2. A fronte di un'istanza con la quale il titolare di una concessione edilizia, ultimati i lavori, chiede rilasciarsi l'attestazione di abitabilità dei locali, il Comune esercita un potere vincolato ai presupposti di legge, da accertarsi con le dovute cautele tecniche, ma che non può essere ritardato, dilazionato o condizionato a fattori diversi dalla conformità del manufatto realizzato al progetto assentito ed alle regole della tecnica edilizia.

4.3. Secondo l'art. 29, L.R. Umbria n.1/2004, il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

5. Nella nota n. 0012002 del 6/5/2010, il Comune rilevava che “la pratica per rilascio del certificato di agibilità, benché comprendere certificazioni necessarie, presuppone comunque una verifica generale sulla legittimità dell'intervento nel suo complesso ... a tale proposito quest'ufficio non potrebbe reputare regolare l'intervento, mancando l'assolvimento di una condizione prevista dalle stesse N.T.A. del piano che determina la possibilità di assorbire anche il carico urbanistico prodotto dall'intervento stesso”.

5.1. A chiosa della nota, l'Ufficio “rinnova pertanto l'invito alla cessione onde rendere regolare la pratica e definirla in ogni aspetto, tenuto conto che, nel medesimo contesto, lo stesso Ufficio rievocava la piena legittimità ed opportunità delle richiesta formulata alla proprietà di cedere le aree destinate ad urbanizzazione così come previsto dal P.P.E. vigente e come ben noto ai proprietari stessi”.

5.2. Il comune è tenuto, per unanime giurisprudenza, a verificare l'osservanza non solo delle disposizioni in materia sanitaria ma anche quelle previste da altre disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali e rispettiva normativa tecnica: se pertanto è legittimo il diniego di abitabilità opposto dall'amministrazione in considerazione delle deficienze igienico-sanitarie riscontrate nei locali (Cons. St., sez. V, 15/04/2004, n. 2140) altrettanto non può dirsi qualora il diniego trovi il proprio fondamento nell'inadempimento di obblighi cui il privato interessato si era convenzionalmente obbligato al momento di ottenere il titolo edilizio.

6. Per queste ragioni il diniego come tale è illegittimo e deve essere annullato anche se l'inadempimento del ricorrente agli oneri convenzionalmente assunti priva di fondamento la domanda risarcitoria dei pregiudizi sofferti per l'incommerciabilità da mancato rilascio del certificato di abitabilità trovando, sul piano privatistico totale applicazione la regola riassunta nel brocardo “inadimplenti non est adimplendum”.

6.1. La parziale soccombenza consente l'integrale compensazione delle spese.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria (Sezione Prima) definitivamente pronunciando, accoglie parzialmente il ricorso nei limiti di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato e respinge la domanda risarcitoria. Compensa le spese di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Perugia nella camera di consiglio del giorno 27 maggio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Cesare Lamberti, Presidente, Estensore

Stefano Fantini, Consigliere

Paolo Amovilli, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA  
II 04/09/2017

IL SEGRETARIO  
(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)