

L'agibilità edilizia dopo il Decreto Salva Casa: lo studio del Notariato

La SCA come strumento di semplificazione dell'agibilità. Deroga transitoria ai requisiti igienico-sanitari. Effetti, controlli e limiti d'intervento della pubblica amministrazione

TECNICI&PROFESSIONE – ASSOCIAZIONE NAZIONALE “DONNE GEOMETRA”

Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale. La violazione comporta la violazione del copyright. Tutti i diritti riservati (All rights reserved) © Salvo errori e omissioni

L'agibilità edilizia dopo il Decreto Salva Casa: lo studio del Notariato

La SCA come strumento di semplificazione dell'agibilità. Deroga transitoria ai requisiti igienico-sanitari. Effetti, controlli e limiti d'intervento della pubblica amministrazione

L'agibilità edilizia dopo il Decreto Salva Casa: lo studio del Notariato



Con lo **studio n. 40-2025/P** pubblicato il **10 luglio 2025**, il **Consiglio Nazionale del Notariato** torna ad analizzare in profondità il tema dell'agibilità edilizia alla luce delle importanti modifiche introdotte dal **Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024)**. Il documento, ricco di riferimenti normativi e interpretazioni sistematiche, rappresenta un utile strumento di orientamento per professionisti, tecnici, operatori del settore immobiliare e giuristi, in un ambito che continua a essere interessato da continui interventi legislativi.

Lo studio offre un quadro aggiornato del concetto di agibilità e delle sue implicazioni, focalizzandosi in particolare sulla **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**, sull'**introduzione di deroghe transitorie ai requisiti igienico-sanitari**, e sui **limiti all'intervento della pubblica amministrazione**.

1. Evoluzione normativa e attuale disciplina

L'agibilità edilizia ha conosciuto nel tempo una profonda evoluzione. In origine, la normativa distingueva tra **licenza di abitabilità** per gli immobili residenziali e **licenza di agibilità** per quelli a uso diverso, come previsto dal **R.D. n. 1265/1934**. Entrambe venivano rilasciate dal Comune tramite provvedimento espresso.

Con l'entrata in vigore del **Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001)**, e soprattutto con la riforma del **D.Lgs. 222/2016** che ha riscritto l'articolo 24, il quadro normativo è radicalmente cambiato: l'agibilità non richiede più un atto espresso, né si configura tramite silenzio assenso. Il sistema si fonda ora sulla **Segnalazione Certificata di Agibilità**, che rappresenta un momento conclusivo dell'iter edilizio.

2. La SCA: funzione, procedura e obblighi

Secondo lo studio del Notariato, la **SCA** è oggi uno strumento imprescindibile nella gestione dell'agibilità. Introdotta per **semplificare i procedimenti amministrativi**, essa trasferisce al privato – tramite un tecnico abilitato – la responsabilità di attestare la sussistenza dei requisiti essenziali per l'utilizzo dell'immobile: sicurezza, igiene, salubrità, accessibilità, risparmio energetico e predisposizione alla banda ultra-larga.

Termini e modalità di presentazione

La SCA deve essere depositata allo **Sportello Unico per l'Edilizia** entro **15 giorni dalla conclusione delle opere di finitura**. La mancata presentazione comporta **sanzioni amministrative**. L'obbligo sussiste:

- nei casi di **nuova costruzione**;

- in presenza di interventi che incidano su uno dei requisiti fondamentali dell'agibilità.

Tra i documenti da allegare figurano, tra gli altri:

- attestazioni del direttore dei lavori o tecnico abilitato;
- collaudo statico;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- certificazioni sull'accessibilità;
- prova della predisposizione alla banda ultra-larga.

Commerciabilità giuridica ed economica

Lo studio precisa che **la mancanza della SCA non impedisce la commerciabilità giuridica** dell'immobile, ma può compromettere la sua **commerciabilità economica**. L'agibilità rappresenta infatti il presupposto di effettiva utilizzabilità, con riflessi potenzialmente rilevanti sul piano della **validità del contratto**, della **risolubilità** e dell'**interesse legittimo dell'acquirente**.

3. Deroga transitoria ai requisiti igienico-sanitari

Uno degli aspetti più innovativi del Decreto Salva Casa è l'introduzione di una **deroga transitoria ai requisiti igienico-sanitari** minimi, valida fino all'adozione di un decreto ministeriale che ridefinisca i nuovi criteri prestazionali.

Nel periodo transitorio:

- è possibile asseverare la conformità anche per locali con **altezza interna compresa tra 2,40 e 2,70 m**;
- sono ammessi alloggi **monostanza** con superficie **fino a 20 m² per una persona e 28 m² per due persone**.

Tali deroghe si applicano esclusivamente a interventi di **recupero edilizio** volti al **miglioramento igienico-sanitario**, e solo se accompagnati da un **progetto di ristrutturazione** che assicuri condizioni abitative proporzionate al numero di occupanti.

4. Controlli e limiti dell'intervento pubblico

La presentazione della SCA, se corredata da tutta la documentazione, legittima l'utilizzo dell'immobile. Tuttavia, la **pubblica amministrazione** mantiene poteri di controllo e vigilanza.

Tempistiche e limiti

Entro **30 giorni** dalla presentazione:

- il Comune può **vietare l'uso** se accerta l'assenza dei requisiti;
- può ordinare l'**adeguamento** dell'immobile entro un termine non inferiore a 30 giorni.

Trascorso tale periodo senza interventi, **l'utilizzo dell'immobile è consentito**, salvo i poteri ordinari di vigilanza o l'adozione di provvedimenti di **autotutela**, nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 19, comma 6-ter, della **Legge 241/1990**.

Poteri straordinari e inagibilità

L'amministrazione conserva in ogni caso il potere di:

- **dichiarare l'inagibilità formale o sostanziale** (art. 26 TUE e art. 222 R.D. 1265/1934);

- adottare provvedimenti **motivanti e proporzionati** in presenza di pericoli per interessi pubblici rilevanti (ambiente, salute, sicurezza, patrimonio culturale).

5. Agibilità e contrattazione immobiliare

Lo studio si sofferma infine sulle **implicazioni contrattuali** della mancanza di agibilità, sottolineando come essa possa influire sulla **risoluzione del contratto**, specie se l'acquirente ritiene compromessa l'utilizzabilità del bene.

Clausole pattizie

È possibile escludere l'obbligo di consegna dell'agibilità, a patto che ciò sia **esplicitamente previsto nel contratto**. Tipicamente, ciò avviene:

- in caso di **immobili al grezzo**;
- se l'onere di completamento ricade sull'acquirente;
- nei contratti in cui si **regolano dettagliatamente gli obblighi** legati alla procedura amministrativa.

In ogni caso, la prassi suggerisce di **prevedere clausole chiare** e trasparenti, al fine di evitare contenziosi e tutelare le parti.

Conclusioni

Lo studio del Notariato conferma come l'agibilità non sia un requisito formale per il trasferimento di proprietà, ma rappresenti una **condizione sostanziale** di primaria importanza per la **funzionalità dell'immobile**. La **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** si conferma il perno del sistema, responsabilizzando il privato ma imponendo anche alla pubblica amministrazione **tempi certi e limiti di intervento**.

Il Decreto Salva Casa, nel tentativo di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ha introdotto **elementi di flessibilità**, ma anche **nuove responsabilità**. L'auspicio è che il quadro normativo trovi una maggiore stabilità, garantendo così sicurezza giuridica, chiarezza procedurale e qualità abitativa.

ALLEGATO LO STUDIO DEL NOTARIATO

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 40-2025/P

L'AGIBILITÀ DOPO IL DECRETO CD. SALVA CASA

di Giuseppe Trapani

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 26 marzo 2025)

Abstract

La disciplina dell'agibilità ha subito alcune modifiche di particolare incisività: il Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222 ed il d. l. 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "salva casa") convertito nella legge 24 luglio 2024 n. 105 (in G.U. n. 175 del 27-07-2024), che hanno in modo radicale inciso sul dettato dell'art. 24 TUE.

La modulazione dell'obbligo della segnalazione certificata quale strumento tecnico per l'agibilità gioca quindi un ruolo importante negli schemi convenzionali, con la previsione in ipotesi di inottemperanza di una specifica sanzione amministrativa.

Essa va richiesta per i seguenti interventi: (a) nuove costruzioni; (b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto corredata dalla documentazione esattamente prevista dalla norma.

Se l'agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide, sulla sua commerciabilità "economica", con tutte le conseguenze che ne derivano sul piano del rischio della risolubilità del contratto e quindi dell'esigenza alla stabilità delle contrattazioni.

SOMMARIO: 1. L'ambito applicativo. 2. Il procedimento. 3. Gli effetti dell'agibilità e della sua mancanza. 4. L'assenza dell'obbligo di menzioni in tema di agibilità. 5. La commerciabilità economica di un edificio privo di agibilità. 6. L'incidenza della mancanza di agibilità sulla contrattazione ad oggetto immobiliare. 7. L'inagibilità formale e sostanziale.

1. L'ambito applicativo.

Il d. l. 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "salva casa") convertito nella legge 24 luglio 2024 n. 105 (in G.U. n. 175 del 27-07-2024) ha ulteriormente modificato la disciplina

dell'agibilità, incidendo ancora una volta sul Testo Unico dell'edilizia¹. Tale materia, già variata per effetto del d.lgs. 25 novembre 2016 n. 222, che è intervenuto in modo

¹ Il presente studio ripercorre ed aggiorna le conclusioni del precedente studio *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali* studio pubblicistico n.83/2018P, pubblicato su Cnn Notizie n.131 del 13 luglio 2020, approvato dalla Commissione Pubblicistica il 4 giugno 2020 e dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26 giugno 2020. Il dato è tratto da Il Sole 24 Ore del 16 ottobre 2017 n.279 p. 5, DELL'OSTE – UVA "Per l'edilizia una novità ogni tre settimane"; nell'articolo si segnala una modifica ogni 23 giorni, rispetto ad una modifica del TUIR pari ad ogni 13 giorni. In tema di edilizia le modifiche che si sono succedute di recente sino alla novella del 2016 (di cui al d.P.R. 25 novembre 2016 n.222) sono circa 133, sino a giungere alle quasi 200 ad oggi.

Sulla nuova disciplina dell'agibilità a seguito del cd. decreto Salva Casa, CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, in AA.VV., *Il Decreto Salva Casa*, a cura di DE LUCA e DI MARCO, Dike Giuridica, 2024, p.203; DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, Legislazione Tecnica, Borgoricco (Pd) 2024, p. 56 e ss. nonché p.160 e ss.; DONATI, *Decreto Salvacasa*, Maggioli Editore, 2024; LAMONICA MIRAGLIO, MEDDI, PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, Legislazione Tecnica, 2024, p. 50.

Per una visione illuminata e complessiva della materia dell'edilizia e delle sue linee portanti si rinvia a M.A. SANDULLI, *Edilizia*, in *Riv. Giur. Edil.*, 2022, p.171-225; si ricorda in particolare la definizione di edilizia offerta dall'Autrice "complesso delle attività che consistono nella realizzazione, modifica, ristrutturazione, recupero, manutenzione o demolizione di edifici o altri manufatti".

In tema di vizi della circolazione, F. CRISCUOLO, *Irregolarità urbanistico – edilizie e garanzia del venditore*, in *Rass. Dir. Civ.*, 2023, 4, 1239. Dopo la novella del 2016 in relazione alla distinzione tra incommerciabilità economica e giuridica, da ultimo, Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.; sulla materia dell'agibilità in generale e sulle ricadute civilistiche: AMANTE *Le categorie di intervento, titoli abilitativi e procedimenti edilizi dopo la riforma Madia*, cit. p.796; BOSCOLO *I decreti attuativi della legge Madia: liberalizzazioni e ridisegno del sistema dei titoli edilizi*, in *Riv. Giur. Edil.* 2016, 26, II, p.601; CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2018, 6, p.826; DE PAOLIS *Il certificato di agibilità nel Testo Unico dell'edilizia: finalità e ambito applicativo* in *Azienditalia*, 2019, 12, 1745; GUZZO e PALLIGGIANO, *L'attività edilizia – Titoli, procedure, sanzioni e tutela*, Milano, 2023, p. 199 e ss. (in particolare p. 199 e ss.); NILO *Il certificato di agibilità* in AAVV. *Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 960; PAGLIARI *La segnalazione certificata di agibilità* in AAVV. *Trattato di diritto del territorio*, Vol. I, a cura di SCOCA, STELLA RICHTER e URBANI PUCE, 2018, Giappichelli, p. 960; *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede* in *Corr. Giur.* 2019, 6, 766; RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia 2017*, in *Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato*; RIZZI *La circolazione immobiliare Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, Milano, 2020, p. 69 e ss. Per le linee di un percorso giurisprudenziale in materia di *aliud pro alio* nella compravendita AMENDOLAGINE *L'aliud pro alio nella compravendita* in *Giur. It.* 2019, 5, 1231. In ordine alla responsabilità del mediatore in ipotesi di risoluzione del contratto preliminare di compravendita per difetto dell'agibilità NARDI *Preliminare di vendita di immobile non agibile e diritto del mediatore alla provvigione* in *Riv. Dir. Civ.* 2018, 2, p.550. In generale sul punto, prima della riforma del 2016, BARATTI *Il certificato di agibilità (artt. 24 e 25 TUED)* in *Riv. Giur. Urb.* 2015, 1, III, p.146; BATTAGLIA, *L'agibilità negli edifici art. 24*, in *Codice di Edilizia e Urbanistica*, di Bonilini e Confortini, a cura di Battini, Casini, Vesperini e Vitale Torino, 2013, p. 1319; BATTAGLIA, *Rilascio del certificato*, in *Codice di Edilizia e Urbanistica*, op. cit., p. 1326; BATTAGLIA, *Inagibilità*, in *Codice di Edilizia e Urbanistica*, op. cit. p.1329; LEO *Il certificato di agibilità* studio Cnn n. 4512 del 17 giugno 2003 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato; L. IANNOTTA, *Capo I Certificato di agibilità*, in *Testo Unico dell'Edilizia*, a cura di M. A. SANDULLI, Milano, III Edizione, 2015; MENGOLI *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, cit. p.107; MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale* in *Notariato* 2010, 2 p. 129; SANGERMANO *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità* in *Contratti* 2010, 6, p.545 .

radicale sul dettato dell'art. 24 TUE, profondamente innovato nel suo contenuto², ha subito, quindi, oggi un'ulteriore nuova regolamentazione.

Prima dell'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia, le norme distinguevano la licenza di abitabilità per gli edifici a scopo abitativo e la licenza di agibilità, per gli immobili ad uso diverso, ai sensi dell'art.220 e ss. del r.d. 27 luglio 1934 n.1265, certificazioni entrambe rilasciate dal Comune con apposito e specifico provvedimento³. È stato, al riguardo, osservato che la disciplina corrente non prevede, invece, né il rilascio di un apposito provvedimento espresso, né la formazione di un titolo avente natura provvedimentale mediante silenzio assenso⁴.

L'introduzione della categoria dell'agibilità va individuata nell'art. 39 della Legge 22 dicembre 1888 n.5849 (cd. Legge Crispi Pagliani), che introdusse una siffatta obbligatoria certificazione allo scopo di definire i requisiti minimi di salubrità per gli edifici destinati all'uso abitativo, il cui difetto era assistito da una pena pecuniaria fino a lire 500. Tale disciplina è poi confluita nel Testo unico delle Leggi sanitarie (art. 69 r.d. 1 agosto 1907 n.636). La norma è stata poi parzialmente modificata con il nuovo Testo unico delle Leggi sanitarie (art.221 r.d. 27 luglio 1934 n.1265), che per la prima volta introdusse un controllo preventivo del progetto, anche se pur sempre funzionale a ragioni igieniche. Con l'art.4 del d.P.R. n.425 del 1994 è stato modificato il procedimento di rilascio dell'abitabilità senza però innovarne la funzione; il direttore dei lavori presenta una domanda nella quale dichiara la salubrità degli ambienti nonché la conformità al progetto, funzionale alla formazione del silenzio assenso. Il testo unico dell'edilizia innova ulteriormente la materia unificando le due certificazioni autonome dell'agibilità e dell'abitabilità ed estendendo l'agibilità a tutti gli immobili indipendentemente dalla loro destinazione, nonché definendo l'oggetto della verifica dalla conformità al progetto ed alle condizioni igienico sanitari, alla conformità ad una serie di requisiti introdotti nel tempo dal legislatore. Nel 1999 il decreto n.507 ha depenalizzato la fattispecie.

² RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia 2017*, cit. in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, diffusamente in ordine alla novella del 2016. Il decreto del 2016 è anche convenzionalmente denominato "Scia 2".

³ Sulla scansione temporale delle diverse discipline si rinvia a DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.160-161, il quale distingue i) il periodo anteriore al 1934, disciplinato dai Regolamenti locali di Polizia Sanitaria emanati durante il 1800 per i quali la destinazione concreta ad abitazione degli immobili è rimessa all'esito di un'ispezione diretta a verificarne le condizioni di salubrità; ii) la vigenza degli artt.220-227 del r.d. 27 luglio 1934 n.1265 (Testo Unico in tema di leggi sanitarie), durante la quale era necessaria prima un'autorizzazione sanitaria e poi il rilascio di un certificato di agibilità; iii) la vigenza dell'art.11 della Legge n.46/1990, durante la quale per conseguire il certificato di abitabilità, occorre depositare la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti; iv) la vigenza dell'art.4 del d.P.R. n. 425 del 1994, periodo nel quale per conseguire l'abitabilità – anche in una embrionale forma di silenzio assenso - occorrono: il collaudo statico per le opere cementizie; l'accatastamento dell'immobile; la dichiarazione di avvenuta prosciugamento dei muri e la della salubrità dell'ambiente; la dichiarazione del direttore dei lavori della conformità dell'opera al progetto; v) vigenza della versione originaria degli art. 24, 25 e 26 del TUE, nella quale l'abitabilità e l'agibilità si riuniscono nell'unico concetto dell'abitabilità, da certificare con un apposito atto; vi) vigenza delle modifiche degli art. 24, 25 e 26 del TUE per effetto del d.l. 21 giugno 2013, n.69 convertito dalla legge 9 agosto 2013 n.98 durante la quale viene, tra le altre novità, introdotto un certificato di agibilità ottenibile mediante silenzio assenso, anche parziale, che può essere sostituito da una dichiarazione del direttore dei lavori quale professionista tecnico incaricato; vii) vigenza delle modifiche introdotte dopo il d. lgs. 222 del 2016, durante il quale l'agibilità si ottiene attraverso una segnalazione apposita allo sportello unico dell'edilizia.

⁴ MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.140 fa specifico richiamo alle ipotesi che si potevano verificare prima della novella e alla modulazione conseguente delle clausole in atto. Segnala MENGOLI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p. 827 che nel tempo

Il permesso di costruire e l'agibilità sono, poi, collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro: il secondo ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, il primo è invece finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche.

Il rilascio del certificato di abitabilità non precludeva quindi agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio.

Secondo una recente pronuncia del Consiglio di Stato⁵, la verifica di conformità edilizia effettuata ai fini dell'agibilità è svolta esclusivamente nei limiti di cui alle disposizioni in materia; restando diverso e distinto il profilo della piena conformità edilizia in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che, comunque, non può ricavarsi da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità.

Il procedimento di certificazione dell'agibilità ha ad oggetto:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni e a

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Il procedimento per la certificazione dell'agibilità ha origine in una speciale Segnalazione certificata che diviene, in tal modo, lo strumento attraverso il quale il tecnico abilitato dichiara ed attesta in particolare:

- 1) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente unitamente
- 2) la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Nessun altro requisito è necessario, a tal fine, neppure qualora il richiedente o il suo avente causa abbia assunto in tal senso specifici obblighi di natura convenzionale⁶.

è stato altresì modificato l'apparato sanzionatorio. La sanzione penale prevista dall'art. 221 comma 2 del Testo unico delle leggi sanitarie del 1934 è stata depenalizzata e trasformata in sanzione amministrativa con il d.lgs. n.507 del 1999.

⁵ Consiglio di Stato, 22 aprile 2024 n. 3610, sez. IV, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato. L'agibilità e lo stato legittimo dell'immobile operano su piani diversi; sul punto, Corte Costituzionale, sentenza del 21 ottobre 2022, n. 217 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁶ TAR Umbria Sez. I n. 567 del 4 settembre 2017 in www.lexambiente.it. Secondo tale pronuncia, i "requisiti della certificazione di agibilità di un edificio sono da rinvenire nella verifica sulla salubrità

Al fine della certificazione dell'agibilità di un edificio o di una sua porzione o di una singola unità immobiliare non è, quindi, più sufficiente il solo rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, bensì è necessaria altresì *l'attestazione della conformità delle opere eseguite al progetto ed alle sue varianti*.

Si tratta di una novità di grande rilievo.

L'agibilità, come oggi attestata dal tecnico incaricato, non sarà solo una certificazione dell'idoneità della destinazione dell'immobile all'uso al quale è adibito, ma anche della conformità urbanistica del manufatto che ne forma oggetto.

Accanto, alla *conformità catastale*, emerge, allora, in modo espresso in un testo normativo il concetto della *conformità urbanistica*, che è divenuto centrale in modo evidente nello schema normativo del Testo Unico dell'Edilizia.

Allo scopo di ottenere l'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, colui che è titolare del permesso di costruire, o che ha presentato una segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, devono presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la Segnalazione Certificata funzionale all'agibilità.

Manca nella previsione normativa un qualsivoglia riferimento a titoli di rilevanza inferiore, come ad esempio la comunicazione di inizio lavori asseverata.

Tale strumento deve essere richiesto a seguito dei seguenti interventi:

(a) nuove costruzioni; (b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, corredata dalla documentazione esattamente prevista dalla norma⁷, con la previsione in ipotesi di inottemperanza di una specifica sanzione amministrativa⁸.

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. 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". Neppure il ritardato o mancato rispetto di obblighi convenzionali assunti mediante atto d'obbligo.

⁷ La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione: (a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e quindi la sua agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; (b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; (c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; (d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; (e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

⁸ La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nei casi e entro i termini previsti dalla norma in commento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €. 77,00 ad €. 464,00.

È dubbio se il procedimento di cui all'art.24 TUE possa essere proposto anche al di fuori delle ipotesi sopra elencate.

Nonostante l'autorevolezza di un recente parere⁹, anche alla luce dei primi orientamenti di prassi, è preferibile affermare che la segnalazione di cui all'art.24 TUE sia una norma a regime; il procedimento di cui all'art.24 TUE potrà essere attivato anche in relazione a manufatti che siano privi di agibilità o *ab initio* o per effetto di modifiche edilizie intervenute in tempo successivo, anche anteriormente all'entrata in vigore della riforma del 2016¹⁰.

Si amplia, per effetto di una siffatta lettura, il novero delle ipotesi nelle quali potrà essere richiesto il procedimento di agibilità, in presenza dei requisiti fissati rigorosamente dal legislatore del 2016; il riferimento è ad esempio ai manufatti realizzati in precedenza ma per i quali, nonostante la mancata esecuzione di nuovi interventi edilizi, l'agibilità non era mai stata richiesta o ancora ai manufatti oggetto di condono edilizio il cui iter di agibilità non era stato ancora ottenuto¹¹, indipendentemente dall'inizio o meno del procedimento relativo¹².

Restano salve naturalmente le speciali norme di cui all'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, in materia di agibilità a seguito del perfezionamento amministrativo della domanda di condono edilizio¹³, che costituiscono una eccezione al regime regolato dall'art.24 TUE, fatte salve le norme in tema di altezze ed in genere in tema di requisiti igienico sanitari, che sono inderogabili¹⁴.

2. Il procedimento.

⁹ Risposta a quesito dell'Ufficio Studi Consiglio Nazionale del Notariato del 2017 n.6347, di C. LOMONACO.

¹⁰ Va sul punto osservato che tale regola è sempre stata vigente in materia di agibilità: agli edifici preesistenti si applicano le regole nuove vigenti al tempo della richiesta e non al tempo della edificazione o della sua ristrutturazione. In questo senso, MENGOLI *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, cit. p.116.

¹¹ DE PAOLIS *Il certificato di agibilità nel Testo Unico dell'edilizia: finalità e ambito applicativo*, op. cit., p. 1748 segnala che l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria non costituisce presupposto per la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento dell'agibilità, dovendo comunque l'Amministrazione comunale valutare le condizioni previste dall'art.24 TUE successivamente. Sul punto, altresì, DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p. 167- 176.

¹² A tale riguardo, va segnalato che il Comune di Roma Capitale rilascia ancor oggi un provvedimento espresso di agibilità in relazione ai condoni per i quali ancora il relativo iter di ottenimento dell'agibilità non si era concluso.

¹³ Recita il terzultimo comma dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47: "A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni." La disposizione è tuttora vigente.

¹⁴ Sul punto, DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.168-169, il quale afferma che il mancato rispetto delle altezze minime, impedisce l'ottenimento della sanatoria.

La segnalazione certificata di cui all'art.24 TUE va presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; un tale termine è tassativo¹⁵.

Si tratta, in concreto, di un procedimento di certificazione dell'agibilità ancorato al modello semplificato della S.c.i.a., avviato con il d.lgs. 222 del 2016, che ha introdotto un' incisiva liberalizzazione della materia, consentendo al privato la potestà di attestare la ricorrenza dei presupposti concreti giuridici per l'utilizzo dell'immobile senza dover neppure attendere né una determinazione espressa della pubblica amministrazione né in ogni caso la formazione del silenzio assenso.

Viene, quindi, sostituito - a far tempo della novella del 2016, anche con riguardo agli edifici preesistenti - il certificato di agibilità (con abrogazione conseguente dell'art.25 Tue) con la segnalazione certificata di agibilità nella quale il segnalante indica la sussistenza delle suddette condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'oggetto rispetto ai titoli edilizi¹⁶.

La mancata presentazione di tale ultima segnalazione – a seguito di un intervento edilizio, che abbia quale presupposto un permesso di costruire o una s. c. i. a., quale titolo abilitativo immediatamente precedente da parte dei titolari o da parte dei loro eredi o aventi causa – comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa¹⁷.

Al di là del dato testuale, l'ampia previsione contenuta nell'art. 24 Tue indurrebbe, comunque, ad affermare che la segnalazione certificata di agibilità sia obbligatoria ogniqualvolta l'intervento dia luogo ad una nuova edificazione (qualsivoglia sia la sua destinazione) o incida sui profili indicati nel primo comma dell'art. 24 Tue, e precisamente sui profili di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico¹⁸.

È stato affermato¹⁹ che se è da escludere, certamente, la necessità dell'agibilità per le ipotesi di manutenzione ordinaria, proprio perché l'attività edilizia in tale ipotesi è libera, diversa è l'ipotesi dell'attività edilizia di manutenzione straordinaria per la quale discende la necessaria presentazione della segnalazione di agibilità; si tratta, infatti, di un intervento che comprende, da una parte, opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali del manufatto e, quindi, può in concreto incidere anche sulle condizioni di sicurezza nonché, dall'altro, comprende interventi diretti a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, incidendo sui criteri di

¹⁵ In questo senso, PAGLIARI *La segnalazione certificata di agibilità*, op. cit. p. 963.

¹⁶ In questo senso, CISARIA *Art.24- Agibilità degli edifici*, op. cit., p.203.

¹⁷ Il comma 3 dell'art. 24 Tue dispone, infatti, che *“La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.”*

¹⁸ In questo senso, GUZZO e PALLIGGIANO, *L'attività edilizia – Titoli, procedure, sanzioni e tutela*, op. cit. p.201, con particolare riguardo al rifacimento degli impianti igienico-sanitari ed a quelli tecnologici.

¹⁹ PAGLIARI *La segnalazione certificata di agibilità*, op. cit. p. 963.

igienicità, salubrità e risparmio energetico individuati dalla legge. Lo stesso Autore²⁰ ricorda che anche nell'ipotesi di modificazione della destinazione d'uso sorge l'obbligo della presentazione di una nuova segnalazione certificata di agibilità.

È preferibile ritenere che l'obbligo di presentazione va collegato in ogni caso al presupposto amministrativo individuato dal legislatore nel secondo comma dell'art.24 Tue, che la norma è ancora al rilascio di un permesso di costruire o alla presentazione di una segnalazione certificata.

Il dato testuale impone, infatti, al soggetto titolare del permesso di costruire, o al soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o ai loro successori o aventi causa, l'obbligo, sanzionato amministrativamente, di presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione della finitura delle opere, solo in caso di nuove costruzioni, di ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali ed infine di interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art.24 Tue, e quindi sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale.

Un tale obbligo sorge, invero, in tali ultime ipotesi, per espressa previsione normativa tuttavia, solo se l'intervento edile sia legato al rilascio di un permesso di costruire o alla presentazione di una segnalazione certificata.

Non è, tuttavia, escluso che – al di fuori del perimetro normativo dell'obbligo – la segnalazione certificata di agibilità possa essere, comunque, proposta ogni qualvolta l'intervento edilizio – che trovi in un titolo abilitativo minore la propria origine - incida sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale²¹, indipendentemente dalla data e dal tempo di realizzazione dell'intervento²².

È, pertanto, fortemente opportuno non solo che di tale circostanza le parti ne siano avvedute, ma che un siffatto onere venga contrattualmente anche regolato con un'apposita disposizione nel contratto stipulando.

La pubblica Amministrazione che abbia ricevuto una siffatta Segnalazione dovrà semplicemente limitarsi alla valutazione di siffatti requisiti ed in particolare di quello

²⁰ PAGLIARI *La segnalazione certificata di agibilità*, op. cit. p. 963, il quale afferma che “le successive destinazioni d'uso non possano non richiedere la presentazione di una nuova segnalazione certificata”.

²¹ Se l'intervento edilizio incidente sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale trova la propria fonte nella comunicazione inizio lavori asseverata, non sorge l'obbligo di presentazione della segnalazione certificata di agibilità; il che non esclude che colui che ha effettuato i lavori o il suo successore non possa comunque iniziare il procedimento di cui all'art.24 Tue.

²² Secondo DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.164 l'onere di conseguire l'agibilità è escluso per i manufatti per i quali non sia prevista la frequentazione da parte di persone nonché per gli immobili preesistenti alla data di entrata in vigore del testo unico dell'edilizia, fatta eccezione le ipotesi nelle quali fossero dovute a un tale obbligo in virtù di norme precedenti.

della conformità urbanistica ed edilizia, fatta eccezione dell'ipotesi nelle quali una tale conformità non sia stata già oggetto di un accertamento giurisdizionale²³.

L'art.24 TUE dispone, poi, che tale segnalazione sia "corredata"²⁴ dai seguenti documenti:

- a) l'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato avente ad oggetto la sussistenza delle condizioni previste dalla legge ed in particolare la sussistenza di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità; va ricordato che anche la richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata, a norma dell'art. 20 TUE, da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica;
- b) il certificato di collaudo statico ovvero, per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti (ai sensi dell'art. 67 comma 8 bis TUE) la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Una recente interpolazione dell'art.24 TUE ha introdotto, inoltre, anche la disposizione contraddistinta con la lettera "e-bis" e con essa tra gli allegati della segnalazione certificata in questione, l'attestazione di edificio predisposto alla banda ultra-larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti.

Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della novella del 2024, avrebbero dovuto essere definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici. Si tratta, quindi, di previsioni aventi natura transitoria.

Nelle more di una tale definizione dei requisiti, ancora inevasa, ai fini della certificazione delle condizioni sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e dell'acquisizione dell'assenso da parte

²³ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.204.

²⁴ Il termine "corredato" è testualmente impiegato dal legislatore. Si tratta, quindi, di una documentazione che va allegata in funzione alla tipologia di intervento edilizio effettuato.

dell'amministrazione competente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare *con una propria attestazione* la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

Tale asseverazione può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità²⁵ e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

Restano ferme, in ogni caso, le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

Si tratta quindi di una deroga transitoria, che lascia in ogni caso fermi i requisiti normativi di tipo igienico sanitari e che non costituisce in alcun modo una sanatoria delle preesistenze, in attesa dell'emanazione del decreto sui requisiti abitativi, sopra ricordato²⁶.

Secondo una prima lettura²⁷, la deroga introdotta con la novella del 2024, estesa ai due soli requisiti dimensionali igienico sanitari sopra riportati (altezza e superficie

²⁵ Si tratta di un'attestazione funzionale in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, prevista dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Sul punto, specificamente. Si rinvia sul punto alla nota n. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata o Permessi di costruire, Servizio Coordinamento Tecnico Rilascio Titoli Edilizi del Comune di Roma Capitale.

²⁶ In questo senso, DE PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.57. Sul punto, LAMONICA MIRAGLIO, MEDDI, PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, op. cit. , p.50, riferiscono i limiti adottati in alcuni altri Paesi europei; ad esempio in Francia la mono stanza per una persona richiede un minimo di 20 m² per due persone 30 m²; in Spagna (Barcellona) la mono stanza per una persona richiede un minimo di 25 m² per due persone 31,50 m²; in Svizzera la mono stanza per una persona richiede un minimo di 15 m² per due persone 30 m². Gli autori, in considerazione del carattere transitorio della disposizione, suggeriscono prudenza applicativa.

²⁷ Si tratta della nota n. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma Capitale, cit.

minima), è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie:

Deve, pertanto, essere esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, nonché alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia.

È stato poi osservato che *“poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente, ne consegue che i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime, ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono”*²⁸.

È, quindi, di tutta evidenza che la norma non rappresenta in alcun modo una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio.

È stato poc'anzi indicato che una delle novità rilevanti della riforma del 2016, che non ha subito modifiche neppure con la novella del 2024, consiste nella previsione del requisito della conformità al progetto, quale elemento essenziale per la certificazione dell'agibilità. Tale novità²⁹ rappresenta senz'altro uno dei punti decisivi della materia e nel contempo l'elemento distintivo del cambio di passo rispetto alle certificazioni di agibilità precedenti, dalle quali non era possibile desumere appunto la conformità al progetto³⁰.

Tali ultime novità introdotte nel Tue a seguito della riforma del 2024 sono funzionali ad agevolare la circolazione immobiliare valorizzando economicamente i beni immobili ed agevolando gli interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico, con le previsioni in tema di stato legittimo e di tolleranze.

²⁸ In questo senso, nota n. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma Capitale, cit.

²⁹ Si rinvia alle *“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”* pubblicate sul proprio sito istituzionale da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ove è precisato che *“La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento. Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.”*.

³⁰ RIZZI *La circolazione immobiliare Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, op. cit. p.73, secondo il quale *“eventuali certificati di agibilità rilasciati prima dell'11/12/2016 non costituiscono forme implicite di sanatoria di eventuali abusi edilizi commessi, in quanto provvedimenti funzionali ad accertare esclusivamente la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e non la loro regolarità urbanistica ed edilizia”*.

Deve essere, infine, sottolineato che gli edifici o le porzioni di edificio oggetto della segnalazione certificata di agibilità, potranno essere immediatamente utilizzati per lo scopo al quale sono destinati, direttamente dalla data di presentazione allo sportello unico di essa³¹.

Il medesimo assunto vale anche laddove la Segnalazione certificata riguardi la cd. agibilità parziale, introdotta con d. l. 21 giugno 2013, n.69 convertito con modificazioni con legge 9 agosto 2013 n.98 (cd. Decreto del fare), ovverossia abbia ad oggetto singoli edifici o singole porzioni di costruzione (purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni) ovvero singole unità immobiliari (purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale).

Tali prescrizioni analitiche discendano senz'altro dalla preoccupazione del legislatore che l'ammissione dell'istituto dell'agibilità parziale vada a scapito delle condizioni di sicurezza e funzionalità dei manufatti³².

Va precisato che il procedimento volto ad attestare l'agibilità di un immobile non può in alcun modo interferire con il potere amministrativo di repressione ed accertamento degli abusi edilizi commessi: in particolare, il primo è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni indicate dall'art. 24 comma 1 TUE, il secondo è rivolto a sanzionare l'attività difforme rispetto alle previsioni delle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni urbanistiche ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Per altro verso, il completamento corretto del procedimento di segnalazione certificata di agibilità non importa alcun effetto sanante rispetto alle opere abusive, operando su un piano diverso³³.

3. Gli effetti dell'agibilità e della sua mancanza.

Vanno, a questo punto, segnalati i peculiari effetti della certificazione di agibilità di un determinato immobile e le conseguenze della sua carenza.

L'utilizzo dell'unità immobiliare, funzionale alla sua destinazione, può essere iniziato da parte del titolare del diritto reale che lo legittima, infatti, solo dalla data stessa nella quale è presentata allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di

³¹ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.211.

³² La preoccupazione è di RIZZI *La circolazione immobiliare Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, op. cit. p.72.

³³ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.211 ricorda che le condizioni di sicurezza degli edifici, specifico oggetto della verifica di agibilità, non si estendono alle condizioni concernenti la conformità urbanistica.

agibilità, corredata di tutta la prescritta documentazione, sopra descritta analiticamente.

Dalla lettura delle disposizioni si comprende però che non è condizione per poter abitare all'edificio la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, in quanto per escluderne il godimento è necessaria un'inibizione espressa da parte della pubblica amministrazione³⁴ o mediante un provvedimento interdittivo o mediante la dichiarazione formale di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 26 TUE.

La disciplina procedimentale va, poi, ricostruita, in mancanza di norme analitiche dettate all'interno delle disposizioni che disciplinano l'agibilità, alla luce del richiamo espresso dell'art.24 comma 6, secondo inciso, TUE all'art. 19, commi 3³⁵ e 6-bis, della legge 241/1990³⁶.

In tale luce, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove difettino i requisiti normativamente previsti per la condizione di agibilità dell'immobile, entro 30 giorni³⁷ dal ricevimento della segnalazione, deve adottare un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo e l'ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'iter procedimentale, invitando contestualmente l'interessato ad adottare le misure prescritte, con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni, qualora fosse possibile conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente.

³⁴ PAGLIARI, *La segnalazione certificata di agibilità*, op. cit. p. 963, nel quale segnala che la possibilità di utilizzare un immobile può essere preclusa con la dichiarazione di inagibilità e con il conseguente ordine di sgombero.

³⁵ Il comma 3 dell'art.19 ora ricordato così dispone: *"L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Qualora sia possibile conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l'amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'attività si intende vietata. Con lo stesso atto motivato, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, l'amministrazione dispone la sospensione dell'attività intrapresa. L'atto motivato interrompe il termine di cui al primo periodo, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata."* Ed il comma 6 bis della stessa disposizione, anch'esso richiamato dall'art.24 TUE aggiunge *"Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali."*

³⁶ Tale norma dispone *"si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n.241"*.

³⁷ Detto termine (come ridotto da 60, nelle ipotesi ordinarie a 30 giorni, per la materia edilizia) deriva proprio dall'art. 19 comma 6 bis della legge 7 agosto 1990 n.241.

Qualora l'interessato non desse seguito agli adempimenti imposti da un siffatto provvedimento, nel termine da esso prescritto, l'utilizzo dell'immobile deve intendersi vietato, da un punto di vista squisitamente pubblicistico.

Con lo stesso atto amministrativo, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può disporre con proprio provvedimento motivato anche formalmente la sospensione dell'utilizzo che fosse già intrapreso, prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a 30 giorni per l'adozione di esse.

La pubblica Amministrazione, in tali ipotesi, insomma, non si limita a determinare il termine per l'adeguamento da parte di colui che ha avanzato la segnalazione certificata alle prescrizioni indicate dalla medesima, ma può anche stabilire se sia possibile conformare l'attività edilizia ed i suoi effetti rispetto alla normativa vigente, mediante uno specifico atto amministrativo, sostenuto da adeguata motivazione.

Un tale provvedimento, rivolto al privato affinché provveda in tal senso, deve disporre, nel contempo, la sospensione dell'attività, accompagnata dalla prescrizione delle misure necessarie e dalla fissazione di un termine ulteriore non inferiore a 30 giorni.

Un tale ultimo termine è certamente perentorio, dal momento che l'attività si intende vietata, non appena esso sia spirato³⁸.

Qualora, viceversa, il privato abbia aderito alle richieste della pubblica Amministrazione, comunicando l'adozione delle misure prescritte dagli uffici comunali, - in assenza di ulteriori provvedimenti - sia decorso il termine di almeno ulteriori 30 giorni³⁹, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata⁴⁰.

È discusso, quindi, quale sia il potere della pubblica Amministrazione decorso il termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Va ricordato, al proposito, che il secondo inciso del comma 6 dell'art. 24 TUE richiama dell'articolo 19, della legge 7 agosto 1990, n.241, esclusivamente i commi 3 e 6 bis, ai quali si è poc'anzi fatto riferimento, ma non in modo diretto il comma 4 dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990 n. 241, secondo il quale, in ogni caso, *"l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies"*.

Ebbene, a causa di un rinvio mediato, il detto comma 6 bis dell'art.19 della Legge n.241 del 1990, come richiamato dall'art.24 TUE, dispone che è sempre *"fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6"* e che *"restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle*

³⁸ Sul punto, TAR Campania, Salerno, sez. II, 9 aprile 2018, n.532, richiamata da CISARIA Art.24- Agibilità degli edifici, op. cit., p.217.

³⁹ RIZZI *La circolazione immobiliare Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, op. cit. p.71.

⁴⁰ Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali”.

È stato sottolineato⁴¹, al riguardo, il mancato richiamo diretto al comma 4 della legge 241 del 1990 che consente l'esercizio del potere di controllo nelle forme dell'autotutela la pubblica Amministrazione, assume un rilievo decisivo nell'escludere la possibilità per l'ente territoriale competente di un qualsivoglia intervento su una segnalazione certificata per l'agibilità dopo il decorso dei suddetti 30 giorni dalla sua presentazione. Si tratta di un corollario della scelta legislativa diretta privilegiare la tutela dell'affidamento del soggetto che ha proposto la segnalazione assicurando stabilità agli effetti di una tale segnalazione certificata di agibilità.

È stato osservato⁴², quindi, che la segnalazione certificata di agibilità si differenzia, quindi, rispetto alle altre ipotesi di segnalazione certificata in materia edilizia non solo per il fisiologico e ricordato dimezzamento dei 60 giorni previsti in materia di procedimento amministrativo in 30 giorni per tutta la materia edilizia, ma proprio per la insuscettibilità di interventi successivi da parte della pubblica Amministrazione una volta consumato il tempo di 30 giorni prescritto.

Si verifica, in tal modo, l'esaurirsi del potere amministrativo ed il consolidarsi di una condizione di incontestabilità amministrativa di agibilità.

Il dibattito sulla natura perentoria o ordinatoria del termine di 30 giorni per l'espletamento da parte dell'amministrazione competente della propria funzione di controllo, ha visto prevalere la prima soluzione, attribuendo di conseguenza un effetto decadenziale alla scadenza del detto termine⁴³. È stato altresì sottolineato⁴⁴ che una tale innovazione attribuisce ad un siffatto procedimento una grande stabilità, secondo un principio già espresso dal Giudice delle Leggi nel 2002, nella sentenza n.188, consistente nel temperamento tra l'interesse costituzionale al controllo pubblico diretto a preservare lo sviluppo armonico e l'integrità del territorio e l'affidamento ingenerato dalla segnalazione certificata di inizio attività, mediante posizioni di un termine di controllo.

⁴¹ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.214. Su tale questione, diffusamente, M.A. SANDULLI, *Edilizia*, op. cit. p. 205, la quale pone efficacemente il problema della stabilità dei titoli edilizi ed in particolare la questione della fissazione di un limite ai controlli tardivi sulla s.c.i.a., senza contraddire la peculiare natura del titolo, sottolineando il ruolo dell'art. 21 nonies della L.241 del 1990.

⁴² CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.214.

⁴³ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.214 ricorda la soluzione di CLARICH, *Termine del procedimento e potere amministrativo*, Torino, 1995.

⁴⁴ CISARIA Art.24- *Agibilità degli edifici*, op. cit., p.215, secondo il quale la legge n. 241 del 1990 circoscrive il potere di controllo entro un termine precipuo e perentorio. Qualora la sollecitazione sia proposta oltre i termini previsti di 60 o 30 giorni dal ricevimento della SCIA da parte della pubblica amministrazione, non può essere esercitato un potere di controllo tutti gli effetti si è consumato fate eccezione per le ipotesi nelle quali esercitabile l'annullamento d'ufficio, a norma dell'art. 21 nonies della L. 241 del 1990. Una siffatta opinione trova fondamento nel quarto comma ha ricordato articolo 19 nel quale è stabilito che una volta decorsi i termini di cui ai commi 3 e 6 bis, i provvedimenti interdittivi, formativi e sospensivi potranno comunque essere adottati dalla pubblica amministrazione solo in presenza delle ipotesi del ricordato articolo 21 nonies della stessa legge.

Un ampliamento dei poteri di controllo da parte della pubblica Amministrazione può operare, allora, soltanto nelle ipotesi nelle quali sia intervenuta preventivamente la peculiare sollecitazione all'esercizio delle verifiche amministrative, prevista dall'art. 19 comma 6 ter della Legge n.241 del 1990⁴⁵, prima del decorso del detto termine di 30 giorni. Una siffatta sollecitazione deve in ogni caso, comunque, essere assistita dagli elementi minimi di riconoscibilità dell'attività della quale si chiede la verifica, la cui mancanza non fa sorgere mai alcun obbligo di verifica in capo alla pubblica Amministrazione che non dispone, se la richiesta è inidonea, degli elementi conoscitivi essenziali per l'esercizio dei controlli.

Una sollecitazione inidonea, insomma, pur proposta entro il suddetto termine non è sufficiente ad attribuire alla pubblica Amministrazione un potere che ormai si è definitivamente consumato⁴⁶.

Tale rigida impostazione non esclude che qualora sia decorso inutilmente il termine di 30 giorni suddetto, appare sempre possibile l'esercizio – in presenza dei presupposti dettati dal legislatore – dell'annullamento d'ufficio. È possibile rinvenire conferma di tale ultimo assunto proprio nel richiamato secondo inciso del comma 6 bis dell'art.19 della Legge n.241 del 1990 laddove dispone che *“restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali”* e nel comma 4 del medesimo articolo per il quale *“Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies”*.

Pertanto, l'autorità competente potrà adottare i provvedimenti interdittivi, conformativi e sospensivi sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a 12 mesi.

Resta sempre possibile, comunque, la dichiarazione formale di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 26 TUE.

Possono, quindi, per effetto della presentazione della nuova segnalazione certificata, verificarsi le seguenti ipotesi, descritte in appresso secondo un *iter* logico e temporale, che è opportuno riproporre⁴⁷:

⁴⁵ Si riporta per comodità di lettura la disposizione in esame: *“La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.”*

⁴⁶ In questo senso, Cons. Stato sez. IV, 14 maggio 2019, n.3124.

⁴⁷ Il riferimento è al mio studio *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali* studio pubblicistico n.83/2018P, cit.

- 1) il divieto di utilizzo nei trenta giorni dalla sua presentazione, purché essa sia corredata dalla intera e completa documentazione⁴⁸;
- 2) la possibilità di utilizzo una volta decorsi trenta giorni dalla sua presentazione, purché essa sia corredata dalla intera e completa documentazione;
- 3) l'adozione un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo e l'ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'iter procedimentale, nei 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, difetto dei requisiti normativamente previsti per la condizione di agibilità dell'immobile, invitando l'interessato ad adottare le misure prescritte, con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni;
- 4) l'adozione delle prescrizioni richieste da parte dell'interessato e possibilità di utilizzo dell'immobile;
- 5) in mancanza dell'adozione delle misure prescritte, il divieto di utilizzo dell'immobile;
- 6) l'inagibilità dichiarata con apposito provvedimento, a norma dell'art.222 del r.d. 27 luglio 1934, n.1265⁴⁹. Deve in particolare essere ricordato che la presentazione della segnalazione di abitabilità non preclude la dichiarazione di inagibilità che il provvedimento conseguente all'esercizio con esito negativo del potere dovere della pubblica amministrazione di verificare in ogni momento la sussistenza e la permanenza delle condizioni necessarie per l'agibilità di tutti gli edifici⁵⁰.

Restano aperti la questione della possibilità di ricorso giurisdizionale da parte di un terzo nei confronti della segnalazione certificata di agibilità proposta dal soggetto interessato e quindi, in generale, il tema della salvaguardia delle ragioni del terzo in materia edilizia⁵¹.

⁴⁸ Va segnalato che qualora la documentazione non fosse completa non decorre neppure il termine di trenta giorni.

⁴⁹ Si riporta il testo dell'art.222 ancora vigente *"Il podestà, sentito l'ufficiale sanitario o su richiesta del medico provinciale, può dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero."*

⁵⁰ PAGLIARI *La segnalazione certificata di agibilità*, op. cit. p. 966, il quale ricorda che è discussa la questione della titolarità della competenza per l'emanazione della dichiarazione di inagibilità. Nonostante la permanente titolarità in capo al sindaco, in base al dato testuale della disposizione, sembra preferibile ritenere che vi sia stato un trasferimento della competenza in capo al dirigente o al responsabile dell'ufficio che esercita le funzioni in materia edilizia.

⁵¹ Sul punto, diffusamente, GUZZO e PALLIGGIANO, *L'attività edilizia – Titoli, procedure, sanzioni e tutela*, op. cit. p.320 e ss.; CISARIA *Art.24- Agibilità degli edifici*, op. cit., p.222, affronta, in particolare, la questione della mancanza della previsione di un termine evidente per la presentazione da parte del terzo della istanza di sollecitazione delle verifiche amministrative in materia di agibilità, a norma dell'art.19 comma 6 ter della Legge n.241 del 1990.

Secondo l'impostazione della Corte Costituzionale del 2019, nella prospettiva dell'interesse legittimo, il terzo potrà attivare, oltre agli strumenti di tutela già richiamati, i poteri di verifica dell'amministrazione in caso di dichiarazioni mendaci o false attestazioni e potrà sollecitare i poteri di vigilanza e repressivi di settore, spettanti all'amministrazione, ai sensi dell'art. 21, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990, ferma restando la possibilità di agire in sede risarcitoria nei confronti della PA in caso di mancato esercizio del doveroso potere di verifica⁵², anche in forma specifica⁵³.

Tutto ciò, peraltro, non esclude l'opportunità di un intervento normativo sull'art. 19 ora ricordato, quantomeno ai fini, da una parte, di rendere possibile al terzo interessato una più immediata conoscenza dell'attività segnalata e, dall'altra, di impedire il decorso dei relativi termini in presenza di una sua sollecitazione, in modo da sottrarlo al rischio del ritardo nell'esercizio del potere da parte dell'amministrazione e al conseguente effetto estintivo di tale potere.

4. L'assenza dell'obbligo di menzioni in tema di agibilità.

Nonostante la profonda revisione della disciplina in tema di agibilità⁵⁴, resta comunque evidente, in assenza di specifiche prescrizioni normative in tal senso, che il

L'assenza di un termine specifico dovrebbe condurre in astratto alla conclusione che la diffida del terzo possa considerarsi tempestiva ancorché depositata notevole distanza di tempo rispetto al deposito della segnalazione certificata di agibilità presso l'ente competente.

La Corte Costituzionale (con la pronuncia numero 45 del 13 marzo 2019) ha affermato come la definizione di un tale termine sia desumibile dal sistema ordinamentale, atteso che il comma 3 dell'art. 19 della Legge n.241 del 1990 attribuisce direttamente alla pubblica Amministrazione poteri inibitori, repressivi e conformati esercitabili entro il termine ordinario di 60 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata ed il comma quattro dell'art.19 stesso prevede che comunque tali poteri siano esercitabili in presenza delle condizioni ricordate di cui all'art.21 novies della legge n.241 del 1990. Insomma, il terzo potrà sollecitare - solo sulla base di tali disposizioni - la verifica amministrativa da parte della pubblica Amministrazione nei confronti di colui che ha presentato la segnalazione certificata. La locuzione "*verifiche spettanti all'amministrazione*" prevista dal legislatore del 1990, lascia intesa la possibilità di un esercizio dei poteri già previsti su richiesta del terzo interessato. Afferma in particolare la Corte nella ricordata pronuncia che il riconoscimento di un potere "in bianco" sarebbe in manifesto contrasto con il principio di legalità-tipicità che caratterizza, qualifica e limita tutti i poteri amministrativi, principio che, com'è noto, ha fondamento costituzionale (artt. 23, 97, 103 e 113 Cost.) e esso va letto non solo in senso formale, come necessità di una previsione espressa del potere, ma anche in senso sostanziale, come determinazione del suo ambito, e cioè dei fini, del contenuto e delle modalità del suo esercizio.

Un tale assunto è conforme all'indirizzo espresso nelle sentenze n. 115 del 2011, n. 32 del 2009, n. 307 del 2003 e n. 150 del 1982 della stessa Corte Costituzionale.

⁵² GUZZO e PALLIGGIANO, *L'attività edilizia – Titoli, procedure, sanzioni e tutela*, op. cit. p. 330 e ss.

⁵³ La Corte Costituzionale nella ricordata pronuncia del 2019 fa salva la previsione di cui all'art. 21, comma 2-ter, della legge n. 241 del 1990 in ordine alla connessa responsabilità del dipendente che non abbia agito tempestivamente, ove la segnalazione certificata non fosse conforme alle norme vigenti. Il terzo, oltre alle modalità di tutela dell'interesse legittimo, in presenza di un'attività che si assuma illecita, potrà agire con le ordinarie regole di tutela civilistica del risarcimento del danno, eventualmente in forma specifica.

⁵⁴ Appare opportuno ricordare le due norme del testo unico vigenti dalle quali discendono interessanti ricadute di natura fiscale. L'art.49 TUE così recita sotto la rubrica "Disposizioni fiscali" 1.Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo

difetto di agibilità non inibisce la commerciabilità degli edifici, né ha alcuna influenza sulla validità dell'atto e conseguentemente in ordine alla responsabilità disciplinare del notaio⁵⁵.

stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. 2. E' fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o **((dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24))**, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente. 3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. 4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa." L'art. 50 rubricato "Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria", così dispone "1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, **((deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria))** copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. 2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica **((la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili))**, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. **((L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente))** del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, **((entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria))** o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. 3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta **((il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili))** e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi. 4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49. 5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni Finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma. 6. Non si fa comunque luogo **((al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili))** e delle altre imposte eventualmente già pagate."

⁵⁵ E' stato osservato da ZANELLI e BONORA in *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit. p.283 che "sotto il profilo del ruolo e delle responsabilità del notaio, la validità della vendita di un immobile sprovvisto dell'agibilità comporta l'obbligo in capo allo stesso di procedere, se richiesto, alla stipulazione del contratto. Non ricorrendo gli estremi per l'applicabilità

Nessuna specifica menzione è peraltro necessaria in atto in ordine all'agibilità⁵⁶, pur essendo fortemente opportuna la previsione di apposite clausole sul punto che vadano oltre la mera indicazione degli estremi di essa⁵⁷, sia in ordine alla normativa tempo per tempo vigente ed applicabile⁵⁸, sia in ordine all'adempimento delle eventuali obbligazioni e sanzioni di natura amministrativa.

È stato, poi, osservato⁵⁹ che l'atto traslativo o divisionale è perfettamente valido ed efficace anche in assenza di qualsivoglia indicazione o menzione in ordine all'agibilità del manufatto che ne forma oggetto.

dell'art. 28 L.N., il notaio che si rifiuti di ricevere un siffatto negozio violerebbe infatti l'art. 27 L.N., incorrendo nella responsabilità di cui al secondo comma dell'art. 138 L.N.”.

⁵⁶ In questo senso esattamente, MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.133.

⁵⁷ In ordine alla distinzione tra incommerciabilità economica e giuridica, da ultimo, Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 cit., p.275 con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: “incommerciabilità economica” non è incommerciabilità giuridica*, cit.. Si rinvia anche a RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia* 2017 cit. in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁵⁸ CASU, *Appunti sul certificato di agibilità*, su *Riv. not.*, 2007, 2, 395.

⁵⁹ MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.133, con esclusione in tale ipotesi di qualsiasi responsabilità disciplinare. In ordine alla regolarità urbanistica è d'obbligo il richiamo alla pronuncia a Sezioni Unite della Suprema Corte n.8230 del 2019, in Ced Cassazione. Sia consentito un riferimento al mio contributo *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio* in *Riv. Not.* 2018, p.895-993, nel quale segnalo i rischi dell'adesione all'interpretazione sostanzialistica, aderendo ad una ricostruzione che tenga luogo della tipicità delle fattispecie, ancor prima della ricordata pronuncia ed al mio recentissimo contributo successivo alla pronuncia medesima *La circolazione dei fabbricati dopo la sentenza n.8230/2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in *Riv. Not.* 2019, 5, p.935- 1015. Sulla questione di recente, F. CRISCUOLO, *Irregolarità urbanistico – edilizie e garanzia del venditore*, in op. cit., 1239. In ordine alla prima lettura della sentenza delle Sezioni Unite n.8230 del 2019 rinvio a AMANTE, *Le Sezioni Unite compongono il contrasto sulla nullità formale o sostanziale dell'art. 46, d.P.R. n. 380 del 2001*, in *Urbanistica e appalti*, 2019, p. 503 ; CICERO – LEUZZI *Le nullità delle menzioni urbanistiche negli atti notarili* in *Riv. Not.* 2019 , n.2 p. 341 (nota a sentenza); CHINELLO *La tutela dell'acquirente di beni immobili abusivi in Immobili e proprietà*, 2019, 11, 619; LEO *Diffformità tra titolo abilitativo e costruzione realizzata: le Sezioni Unite pongono fine al contrasto giurisprudenziale tra nullità formale e sostanziale (Cass. SS. UU. 22 marzo 2019 n.8230)* in *Cnn Notizie* del 25 marzo 2019 n.56 p.2; MAGLIULO *Le menzioni urbanistiche negli atti traslativi: quale nullità?* , in *Notariato* 2019 n.3, p. 273; MONEGAT *L'assenza di dichiarazione del venditore degli estremi del titolo urbanistico costituisce nullità “testuale” in Immobili e proprietà*, 2019, 5, p.319; MONTICELLI, *Vizio del titolo edilizio e incidenza sull'attività notarile*, in corso di pubblicazione; NATOLI *La natura «testuale» della nullità urbanistica* *Nuova Giur. Civ.*, 2019, 4, 717; PESCARA PRESOTTO *D'ora in avanti compravendite più semplici e sicure* in *Guida al diritto* 2019, 21, p.41; PETRELLI, *Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le Sezioni Unite*, in *Riv. not.*, 2019, p. 671; RIZZI *Considerazioni sulla nullità degli atti negoziali per violazione delle norme in materia urbanistica ed edilizia alla luce della Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in *www.federnotizie.it*, 28 marzo 2019; ROMAGNO *Irregolarità urbanistica e validità dell'atto : lo stato dell'arte dopo le Sezioni Unite (Cass. N.8230/2019)* in *Riv. Not.* 2019, 6, p.1201; TARANTINO, in *Dir. e giust.*, fasc. 137, 2018, 10, nonché in *Nuova Giur. Civ.*, 2018, I, 1733 ss..

L'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica del bene⁶⁰.

Al contrario, ove il venditore (o il promittente venditore) garantisca la regolarità urbanistica dell'oggetto della compravendita, egli non solo deve fornire la relativa documentazione di rito, ma deve altresì, secondo un recente intervento della Suprema Corte⁶¹, ricomprendere in essa anche la certificazione della agibilità, che costituisce un requisito essenziale dell'immobile, che ad esso consente di assolvere la sua esatta funzione economico sociale.

La situazione non muta neppure nell'ipotesi in cui l'immobile abbia ottenuto il permesso di costruire o la concessione in sanatoria, proprio perché il rilascio del titolo edilizio in sanatoria non comporta l'automatico successivo rilascio del certificato di abitabilità (*rectius* agibilità⁶²), che è dotato di una sua autonomia concettuale e giuridica⁶³.

⁶⁰ ZANELLI e BONORA *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica* *Notariato* 2017, 3, p.275, cit. affermano che "l'avvio della procedura volta all'ottenimento dell'agibilità avviene in un momento successivo alla realizzazione dell'immobile, stante la sua esclusiva funzione di accertare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile. Inoltre, in base alla vigente disciplina, la conformità del bene al progetto approvato deve esclusivamente risultare da una autodichiarazione resa dal richiedente al momento della presentazione della segnalazione di agibilità, potendo dunque al limite far sorgere una presunzione *iuris tantum* di conformità urbanistico-edilizia". CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828.

⁶¹ Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622 in *Notariato* 2019, 2, 161 ed in *Corr. Giur.* 2019, 6, p.766 con commento di PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*; in tale pronuncia si definisce legittimo il rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita in ipotesi in cui manchi l'agibilità anche se un tale difetto dipende dalla condotta omissiva del Comune. L'ordinanza è commentata da PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede* in *Corr. Giur.* 2019, 6, 766.

⁶² Sulla evoluzione nominalistica tra agibilità ed abitabilità PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss.; se in precedenza il termine abitabilità si riferiva agli edifici a destinazione abitativa, residuando il termine agibilità per gli edifici a destinazione diversa, oggi il termine agibilità appare onnicomprensivo della qualità di sussistenza dei requisiti igienico sanitari.

⁶³ In tal senso, Corte Cost. 18 luglio 1996 n.256 in *Giur. It.* 1997, I, 123 secondo la quale non rileva "la circostanza che l'articolo 35 ventesimo comma, preveda, a seguito della concessione in sanatoria, il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché non sussista contrasto con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. La deroga non riguarda, infatti, i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve, pertanto escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità pur nella più semplice forma disciplinata dal d.p.r. n.425 del 1994 a seguito di concessione in sanatoria". Nell'ipotesi in cui sia stato rilasciato un titolo a sanatoria dell'intervento edilizio abusivo, risulta particolarmente evidente un tale iato, non essendo consequenziale l'ottenimento dell'agibilità. Tale assunto è stato ribadito di recente dal Consiglio di Stato (6 marzo 2017, n. 1056, sez. VI in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato) il quale in relazione alla condonabilità e l'agibilità di uno stesso immobile ha affermato "che gli stessi istituti operino su piani separati in un rapporto di presupposizione a senso inverso: la conformità edilizia dell'opera è un presupposto per il rilascio del certificato unico di agibilità senza che, viceversa, l'agibilità condizioni il condono". Sulla questione anche De CAROLIS *L'agibilità degli edifici tra condono edilizio e disciplina urbanistica* in *Urb. e App.* 2003 p.88, a commento della sentenza del TAR Brescia del 2 agosto 2002 n.1105. Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; RICCI *Condono Edilizio e certificazione di agibilità in deroga* in *Riv.*

Questione ancora diversa riguarda la difformità rispetto alla dichiarazione contenuta nella segnalazione certificata di agibilità, non modificata per effetto della novella contenuta nel cosiddetto decreto Salva Casa.

Va ricordato poi che secondo l'art.24 TUE la segnalazione certificata di agibilità va presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori eseguiti sulla base di un permesso di costruire o una s. c. i. a. . La mancata presentazione da parte dei titolari o da parte dei loro eredi o aventi causa comporta l'applicazione della sanzione amministrativa⁶⁴ ed è, pertanto, fortemente opportuno non solo che di tale circostanza le parti ne siano avvedute, ma che un siffatto onere venga contrattualmente regolato con un'apposita disposizione.

5. La commerciabilità economica di un edificio privo di agibilità.

Dopo una prima fase temporale nella quale scarso rilievo è stato attribuito al requisito dell'agibilità⁶⁵, il venditore, per costante indirizzo della giurisprudenza⁶⁶ ha, oggi, quindi, l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione anche in ordine all'agibilità, senza la quale l'immobile è economicamente incommerciabile, categoria contrapposta dalla giurisprudenza⁶⁷ alla codicistica *commerciabilità giuridica*.

In assenza della richiesta documentazione in ordine alla rilasciata o procedimentalmente⁶⁸ ottenuta agibilità, l'acquirente può legittimamente rifiutarsi di

Giur. Edil. 2016, p.441. Sulla questione del certificato di agibilità a seguito di concessione in sanatoria Cass. Ord. 5 dicembre 2017 n.29090 in *Nuova Giur. Civ. comm.* 2018 , 6 p. 826, con nota di CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit..

⁶⁴ Il comma 3 dell'art. 24 Tue dispone, infatti, che *“La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.”*

⁶⁵ In questo senso, CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829, il quale rileva che in una città come Genova la gran parte delle unità immobiliari sono prive dell'agibilità; la considerazione può essere agevolmente estesa a molte ipotesi locali in giro per l'Italia.

⁶⁶ Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit. con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: “incommerciabilità economica” non è incommerciabilità giuridica*, cit.; Cass., 9 ottobre 2015, n. 20349, sez. II civile in *Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato*. Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829, afferma che tale decisione è dotata *“di scarsa capacità persuasiva”* atteso che la categoria dell'incommerciabilità è evocata in modo atecnico, al fine di denominare una minore appetibilità del bene per la sua inferiore domanda. In ordine al decorso del fattore tempo per l'ottenimento dell'agibilità Cass. 8 aprile 2015 n.7041 sez. II civile in *Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato*.

⁶⁷ Secondo Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit. *“il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di agibilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile”*.

⁶⁸ In ordine allo sviluppo del procedimento per l'ottenimento dell'agibilità e alla responsabilità del venditore Cass.,14 aprile 2015, n. 7472, sez. II civile, in *Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato*, secondo la quale *“In tema di licenza di abitabilità di immobili la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del d.P.R. n. 425/1994 presuppone sia che il proprietario, all'atto della presentazione della domanda di*

adempiere, rientrando pacificamente siffatta documentazione in quella descritta all'art. 1477 comma 3 c.c.⁶⁹. Si tratta senz'altro di un obbligo che può convenzionalmente essere escluso o differentemente modulato. La parte venditrice può essere esonerata dall'obbligo di produrre la certificazione relativa all'agibilità nonché dalla responsabilità per l'ipotesi in cui sia impossibile ottenerne la certificazione.

Un tale obbligo, invero, è certamente escluso, senza necessità di alcuna specifica previsione convenzionale tra le parti, nell'ipotesi in cui il fabbricato non sia stato ultimato e sia a carico dell'acquirente l'obbligazione del completamento delle opere⁷⁰. In tale ipotesi, le parti potranno comunque formulare un'espressa previsione contrattuale che ne disciplini gli obblighi di procedere con la formulazione del relativo procedimento, munito della documentazione richiesta dalla legge a suo corredo.

Si può, al riguardo, affermare che se l'agibilità non incide sulla *commerciabilità giuridica* di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide, sulla sua *commerciabilità "economica"*, con tutte le conseguenze che ne derivano sul piano della risolubilità del contratto (a meno che si tratti di edificio, appunto, che non possa, nel momento del suo trasferimento, essere già agibile, come nel caso del fabbricato ceduto al grezzo).

L'eventuale modulazione di un siffatto obbligo, sino a giungere all'estrema Thule della sua esclusione convenzionale va precisata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali, inerenti sia l'aspetto procedimentale della fattispecie sia la questione delle obbligazioni amministrative sia l'aspetto sanzionatorio. Non si tratta di un apparato che riguarda solo i contratti traslativi, ma anche i contratti obbligatori quali affitto e locazione⁷¹ (ad esempio di locale commerciale) o la divisione in tutte le sue articolazioni concettuali.

rilascio del certificato di abitabilità (ora, agibilità), offra tutta la documentazione richiesta dal primo comma di detta norma, sia il decorso del tempo idoneo ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso.”.

⁶⁹ Cass. 8 febbraio 2016, n. 2438, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato per la quale “ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., il venditore ha l'onere, ai sensi di legge, di consegnare il certificato di agibilità. Pertanto il rifiuto, opposto dal promissario acquirente, di stipulare la compravendita definitiva dell'immobile, sprovvisto dei certificati di agibilità, abitabilità e conformità alla concessione edilizia, deve ritenersi giustificato.” Nello stesso senso, Cass. 22 febbraio 2018 n.4307 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, secondo la quale la consegna del certificato di agibilità costituisce un'obbligazione ai sensi dell'art.1477 c.c. gravante sulla parte venditrice. Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829; CISARIA *Art.24- Agibilità degli edifici*, op. cit., p.218.

⁷⁰ Cass. 9 aprile 2014, n. 8351, sez. I civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato. Per converso, laddove l'ultimazione compete al venditore permane invece a suo carico l'obbligo di produrre la certificazione di agibilità.

⁷¹ In tal senso, Cass. 16 giugno 2014, n. 13651, sez. III civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, per la quale “solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.”. Sulla questione diffusamente,

Nulla, insomma, muta in argomento per effetto delle nuove norme, in relazione alle valutazioni espresse dalla giurisprudenza sul punto⁷², fatta salva la maggiore difficoltà di disciplinare una più articolata congerie di ipotesi, nonostante un recente auspicio⁷³.

Valgono, pertanto, senz'altro le posizioni assunte con riferimento alle normative in materia precedenti, che hanno avuto riguardo essenzialmente all'insoddisfazione del bisogno abitativo o del bisogno funzionale alla destinazione concreta del bene, che il cessionario vuole realizzare con l'acquisto.

6. L'incidenza della mancanza di agibilità sulla contrattazione ad oggetto immobiliare.

Il venditore, per costante indirizzo della giurisprudenza⁷⁴ ha, quindi, l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione anche in ordine all'agibilità, ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., quale modulazione dell'obbligo, sia pure convenzionalmente derogabile, di consegna dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta.

Pertanto l'assenza della richiesta documentazione in ordine alla rilasciata o procedimentalmente⁷⁵ ottenuta, agibilità dell'unità immobiliare oggetto dell'atto

SANGERMANO *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità* in op. cit. p.545, a commento della pronuncia Cass. 1 dicembre 2009 n.25278.

⁷² In questo senso specifico, ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285. In relazione al ruolo dell'agibilità nel preliminare si rinvia al contributo completo di FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica : un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità* in AAVV. *Le vendite immobiliari* cit., p.871 e in *Contratto e Impr.* 2014, 4-5 803.

⁷³ CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 830 afferma che sarebbe opportuno un ripensamento dell'orientamento rigoroso che impone comunque a carico del venditore l'obbligo derogabile di produrre tale certificazione, in considerazione del fatto che un tempo era solo il costruttore in grado di completare l'iter, mentre oggi a seguito della semplificazione del procedimento, anche l'acquirente può ottenere un analogo risultato. L'Autore dimentica però di considerare che un siffatto risultato obbliga l'acquirente a sopportare un costo in alcune ipotesi particolarmente rilevante, comunque non preventivato e non conosciuto ex ante.

⁷⁴ Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit. con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.; Cass., 9 ottobre 2015, n. 20349, sez. II civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato. In ordine al decorso del fattore tempo per l'ottenimento dell'agibilità, Cass. 8 aprile 2015 n.7041 sez.II civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁷⁵ In ordine allo sviluppo del procedimento per l'ottenimento dell'agibilità e alla responsabilità del venditore Cass.,14 aprile 2015, n. 7472, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, secondo la quale " In tema di licenza di abitabilità di immobili la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del d.P.R. n. 425/1994 presuppone sia che il proprietario, all'atto della presentazione della domanda di rilascio del certificato di abitabilità (ora, agibilità), offra tutta la documentazione richiesta dal primo comma di detta norma, sia il decorso del tempo idoneo ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso."

traslativo, giustifica il diniego di addivenire al contratto definitivo da parte del promissario acquirente⁷⁶.

In difetto di siffatta documentazione o nell'ipotesi in cui il fabbricato non sia stato ultimato e sia a carico dell'acquirente l'obbligazione del completamento delle opere⁷⁷, l'immobile è economicamente incommerciabile, categoria contrapposta dalla giurisprudenza⁷⁸ alla *commerciabilità giuridica*.

L'eventuale conformazione di un siffatto obbligo va, quindi, plasmata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali.

Nulla muta, in argomento, neppure per effetto delle nuove norme introdotte nel 2024 in tema di agibilità. Restano, quindi, ferme le valutazioni espresse dalla giurisprudenza sul punto, pur nella consapevolezza della maggiore difficoltà di disciplinare con apposite convenzioni una più articolata congerie di ipotesi⁷⁹.

Si possono ipotizzare, in via meramente esemplificativa, clausole contrattuali che regolino:

1) la mancanza di agibilità sulla base delle regole tempo per tempo vigenti (con specifico richiamo alla disciplina anteriore al d. lgs. n.222 del 2016), alla quale faccia seguito l'assunzione dell'obbligo di richiesta;

2) il mancato adempimento dell'obbligo sorto per effetto della esecuzione di un intervento edilizio il cui titolo abilitativo sia stato un permesso di costruire o una segnalazione certificata di agibilità;

3) il ritardato adempimento dell'obbligo sorto per effetto della esecuzione di un intervento edilizio il cui titolo abilitativo sia stato un permesso di costruire o una

⁷⁶ Cass. 8 febbraio 2016, n. 2438, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato per la quale "ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., il venditore ha l'onere, ai sensi di legge, di consegnare il certificato di agibilità. Pertanto il rifiuto, opposto dal promissario acquirente, di stipulare la compravendita definitiva dell'immobile, sprovvisto dei certificati di agibilità, abitabilità e conformità alla concessione edilizia, deve ritenersi giustificato."

⁷⁷ Cass. 9 aprile 2014, n. 8351, sez. I civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato. Per converso, laddove l'ultimazione compete al venditore permane invece a suo carico l'obbligo di produrre la certificazione di agibilità.

⁷⁸ Secondo Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit. "il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di agibilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile". Secondo la recente ordinanza della Cassazione del 10 ottobre 2019 n.25418 (in *Ced cassazione*) si tratta di un danno che deve essere liquidato in via equitativa dal giudice, essendo obiettivamente difficile, se non impossibile, provarne il preciso ammontare.

⁷⁹ In questo senso specifico, ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285. In relazione al ruolo dell'agibilità nel preliminare si rinvia al contributo completo di FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica : un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità* in AAVV *Le vendite immobiliari* Tomo II a cura di BOCCHINI, Milano, 2016, p.871.

segnalazione certificata di agibilità, dal quale può discendere l'applicazione delle relative sanzioni amministrative;

4) la stipulazione dell'atto traslativo o divisionale prima del decorso del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità;

5) la stipulazione dell'atto traslativo o divisionale dopo il decorso del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, durante l'esercizio dei poteri amministrativi di verifica della medesima;

6) il caso in cui la segnalazione certificata di agibilità non sia stata corredata dalla intera e completa documentazione o si prescinda per accordo dall'esame di quest'ultima;

7) la stipulazione dell'atto traslativo o divisionale a seguito dell'adozione un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo con conseguente ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'iter procedimentale;

8) la stipulazione dell'atto traslativo o divisionale nonostante il provvedimento amministrativo avente ad oggetto il divieto di utilizzo dell'immobile ed infine

9) l'ipotesi della inagibilità dichiarata con apposito provvedimento amministrativo.

Valgono, pertanto, senz'altro le posizioni assunte con riferimento alle normative in materia precedenti, che hanno avuto riguardo essenzialmente all'insoddisfazione del bisogno abitativo o del bisogno funzionale alla destinazione concreta del bene, che il cessionario vuole realizzare con l'acquisto.

Restano impregiudicate le considerazioni del tutto condivisibili espresse di recente in tema di vendita al rustico ed immobili da costruire⁸⁰.

Fatte salve alcune isolate posizioni che hanno ricondotto alla categoria della nullità (per illiceità dell'oggetto)⁸¹, l'assenza di agibilità, in realtà, un immobile sprovvisto dell'agibilità non è incommerciabile in senso tecnico⁸², ma subisce

⁸⁰ Sul punto, diffusamente TERRACINA *Taic e compravendita al rustico riflessioni in tema di (mancata) consegna della polizza postuma* in Cnn notizie 17-2024/TAIC 20 novembre 2024 nonché LEO e MUSTO *Focus Pubblicitario. La disciplina degli immobili da costruire e il bene "al rustico"* Notiziario N 151 del 06 agosto 2021 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁸¹ Si tratta del rarissimo caso di assoluta impossibilità di godimento del bene, comunque in assenza di agibilità. Sul punto Cass. n. 24957/2007, in *Riv. not.*, 2008, p. 871; CASU, *Appunti sul certificato di agibilità*, su *Riv. not.*, cit., 395. Una pronuncia del Tribunale di Venezia del 9 febbraio 1978 (in *Giur. it.*, 1979, I, 2, 234), afferma addirittura che si tratterebbe di nullità per illiceità dell'oggetto. Non trova neppure spazio alcuno la tesi della nullità formale per mancanza della dichiarazione o per sua inidoneità, proprio per l'assenza di alcun obbligo normativo espresso, atteso che la disciplina vigente prevede esclusivamente una sanzione amministrativa pecuniaria per il caso di mancata presentazione della domanda intesa ad ottenere l'abitabilità di un oggetto immobiliare.

⁸² PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss. sottolinea che mancano in tema di agibilità norme omologhe alle previsioni sanzionate di nullità di cui alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985, all'art.46 del TUE o in tema di immobili da costruire. Le parti sovente possono

esclusivamente un deprezzamento rispetto al valore che avrebbe in caso contrario, sia in relazione all'impossibilità di pieno godimento dello stesso, che in considerazione delle spese che si renderanno eventualmente necessarie al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

L'esame della fattispecie va, quindi, trasferito dal piano della validità al piano della responsabilità dei contraenti, così come ricostruita secondo l'impostazione alla quale si accede⁸³, e conseguentemente del notaio che non abbia sufficientemente informato le parti.

Secondo l'indirizzo ribadito di recente dalla Suprema Corte nella già ricordata pronuncia del 2017⁸⁴, l'alienazione di un bene immobile privo di agibilità costituisce vendita di un *aliud pro alio*, qualora il fabbricato in oggetto manchi di uno o più elementi essenziali per la sussunzione di esso all'interno di una certa categoria di immobili, intendendosi per tale anche la mancanza di elementi necessari per la realizzazione della sua tipica funzione economico-sociale o più semplicemente anche della mera funzione che le parti abbiano ritenuto in tal caso come essenziale.

volere stipulare un atto di compravendita avente ad oggetto un immobile privo di agibilità, nella consapevolezza delle conseguenze della tale mancanza.

⁸³ Possono individuarsi quattro scelte tecniche in ordine alla ricostruzione della fattispecie formulate dalla giurisprudenza:

a) secondo una prima impostazione la fattispecie può essere ricondotta all'ipotesi declinata dall'art.1489 c.c. che regola la vendita di beni gravati da oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il godimento, trattandosi di limiti derivanti da provvedimenti amministrativi, purché naturalmente l'acquirente non ne fosse a conoscenza. L'acquirente potrebbe agire per la risoluzione del contratto o per la riduzione del corrispettivo, ai sensi dell'art.1480 c.c.;

b) secondo un diverso indirizzo il venditore ha violato l'obbligo di consegna dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta, imposto dall'art.1477 c.c. (per tutte Cass. n. 16216/2008, in *Riv. not.*, 2008, 1428; Cass. n. 1701/2009, in *Riv. not.*, 2009, 1280; Cass. n. 4513/2001, in *Riv. not.*, 2001, 1223; Cass. n. 8880 del 3 luglio 2000, in *Riv. not.*, 2001, 242; Cass. n. 11521/1995, in *Corr. giur.*, 1996, 168) attribuendo all'acquirente il diritto di agire per l'adempimento del contratto o per la risoluzione per inadempimento, fermo il risarcimento del danno;

c) per un terzo orientamento a norma dell'art.1490 c.c. il difetto di agibilità costituisce un vizio della cosa venduta qualora il bene consegnato sia inidoneo all'uso al quale è destinato o ne sia diminuito in modo apprezzabile il valore (Cass.n.5202/2007 in *Guida dir.* 2007,17,79), o costituisca, ai sensi dell'art.1497 c.c., una mancanza delle qualità promesse o di quelle essenziali all'uso a cui è destinato, sempre purché il difetto ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi. Il difetto tecnico di una siffatta ricostruzione è costituito dal brevissimo termine decadenziale per la denuncia del vizio di 8 giorni dalla sua scoperta, e prescrizione dell'azione in ogni caso decorso un anno dalla consegna;

d) la quarta ipotesi è poi quella che riconduce all'*aliud pro alio* la ricostruzione della fattispecie.

Va segnalato che la differenza essenziale tra le suddette ricostruzioni è costituita essenzialmente dalle ricadute processuali.

⁸⁴ Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit.; in questo senso, anche Cass. 14 gennaio 2014 n.629 e 11 ottobre 2013, n. 23157, sez. II civile entrambe in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato ; in questo senso, ex multis Cass. n. 25040/2009, in *Riv. giur. edilizia*, 2010, 2, I, 430 e in *Notariato* 2010, 2 p.129; Cass. n. 9253 del 20 aprile 2006, in *Riv. not.*, 2007, 394. Da ultimo, Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622, cit.

Per un quadro della giurisprudenza sul punto, AMENDOLAGINE *L'aliud pro alio nella compravendita*, cit. 1231.

Pur avendo il venditore consegnato l'immobile esattamente dedotto in obbligazione e materialmente pattuito, il difetto di agibilità di esso lo rende inidoneo a soddisfare in concreto le esigenze abitative per le quali il medesimo bene è stato acquistato, con la conseguenza della sua appartenenza ad un diverso genere, rispetto a quello in oggetto⁸⁵.

In ipotesi in cui si aderisca ad una siffatta ricostruzione dogmatica, il rimedio è costituito dal diritto di agire per l'adempimento o per la risoluzione nonché di eccepire ai sensi dell'art.1460 c.c. l'inadempimento, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni subiti⁸⁶.

In tema di compravendita, il promissario acquirente che sia stato diffidato a concludere il contratto definitivo entro un determinato termine, ha l'onere di eccepire, ex art. 1460 c.c., l'inadempimento del promittente venditore in relazione all'obbligo l'agibilità dell'immobile prima che quest'ultimo, scaduto il termine fissato nella diffida, receda dal contratto preliminare, con la conseguenza che, qualora non proponga tale eccezione, non può più addurre in giudizio l'inadempimento come causa di illegittimità del recesso nel frattempo esercitato dalla controparte⁸⁷.

La circostanza che il venditore, abbia già presentato al momento della stipulazione del contratto di compravendita, una domanda di condono, idonea a sanare le irregolarità amministrativa della fattispecie, non incide in ordine alla presunta limitazione di responsabilità di costui⁸⁸.

È stato, inoltre, segnalato⁸⁹ che se il difetto dell'agibilità è reso noto all'acquirente prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita, quest'ultimo potrà senz'altro rifiutarsi di concludere l'operazione, solo qualora sia verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione⁹⁰.

Nell'ipotesi in cui, invece, le parti si siano vincolate alla stipula del definitivo in forza di un preliminare di vendita potranno comunque agire per l'adempimento o per la risoluzione nonché eccepire ai sensi dell'art.1460 c.c. l'inadempimento⁹¹, anche in tale ipotesi, solo qualora sia verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione.

⁸⁵ PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss.

⁸⁶ Secondo Cass. 11 ottobre 2013, n. 23157, sez. II civile cit. in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato in ordine alla carenza di agibilità, "l'inadempimento di questa obbligazione è "ex se" foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi.". Nello stesso senso le sentenze della Suprema Corte n. 9253 del 2006, n. 16216 del 2008, n. 259 del 2013.

⁸⁷ In questo senso, Cass. 18 settembre 2023, n. 26690, sez. II civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁸⁸ Cass. Sez. II, 21 novembre 2022, n.34211.

⁸⁹ ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285, cit.

⁹⁰ Cass., ord. 11 febbraio 2022, n. 4467, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁹¹ In questo senso, Cass. n. 21189/2013, in *D&G online*, 2013; Cass. n. 17140/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 7-8, 43; Cass. n. 1514/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 1, cit.

7. L'inagibilità formale e sostanziale.

Deve essere, a questo punto, osservato che se la mancata consegna della certificazione di agibilità costituisce un inadempimento della parte venditrice, che potrebbe incidere sull'equilibrio delle reciproche prestazioni laddove di tale circostanza sia verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione, il successivo rilascio della certificazione di agibilità preclude la possibilità di configurare la fattispecie ricordata dell' "*aliud pro alio*"⁹².

In caso di vendita di bene immobile non conforme a norme urbanistiche, la successiva agibilità non esclude la garanzia di cui all'art.1489 c.c., atteso che tale essa anche in forma certificata non produce alcun effetto sanante e non preclude all'amministrazione comunale di esercitare il potere sanzionatorio di reprimere gli abusi edilizi eventualmente commessi nella realizzazione del fabbricato dichiarato abitabile⁹³.

Il vantaggio processuale di una tale ricostruzione per l'acquirente è costituito dalla possibilità di esercizio della relativa azione nel termine decennale, mancando qualsivoglia limite decadenza⁹⁴. Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione⁹⁵ hanno affermato che il compratore che agisce per la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo di cui all'art.1492 c.c., è gravato in ogni caso dall'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi.

Secondo la Cass., ord. 5 agosto 2022, n. 24317, sez. II civile Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità), pur non incidendo sul piano della validità del contratto, integra però un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza. In tale luce, il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato di abitabilità o di agibilità, pur se il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore – è giustificato, poiché il predetto certificato è essenziale, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico -sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene. In dottrina, PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766. E' essenziale in questa materia l'analisi della buona fede contrattuale, quale contrappeso della libertà delle parti di formare discrezionalmente il contenuto del contratto, sul punto GAROFALO *il problema della clausola generale di buona fede nell'equilibrio tra i formanti* in *Nuova Giur. Comm.* 2018, 4, p.579.

⁹² In questo senso, Cass. Sez. II, 13 agosto 2020, n.17123; Cass. 18 marzo 2010, n.6546.

⁹³ Cass., ord. 5 settembre 2023, n. 25830, sez. II civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

⁹⁴ Secondo M. NILO *Il certificato di agibilità* in AAVV. *Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 966, bisognerà attendere qualche tempo per comprendere se la giurisprudenza accetterà le pregresse impostazioni.

⁹⁵ Si tratta della pronuncia del 3 maggio 2019 n.11748 per la quale si rinvia alla nota a sentenza di VENTURA *L'onere della prova in tema di garanzia per vizi della cosa venduta ex art.1490 c.c. ed eventuali riflessi sulla vendita consumeristica* in *Notariato* 2019 , 4 , p.418.

A tale proposito, è stato osservato⁹⁶ che per sollevare l'alienante dall'obbligo di consegnare una siffatta certificazione è necessaria un'apposita dichiarazione dell'acquirente, non essendo sufficiente né la mera conoscenza di quest'ultima del mancato rilascio della certificazione relativa anche *aliunde*⁹⁷, né la presenza in atto della mera dichiarazione della conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova⁹⁸, trattandosi di clausole di mero stile dalle quali non può essere desunta un'espressa rinuncia all'agibilità.

Neppure la semplice inerzia del Comune giustifica, certo, poi, la condotta altrettanto inerte della parte venditrice in relazione alla consegna di esso⁹⁹; la gravidanza ed il rilievo dell'interesse della parte compratrice all'acquisto di un immobile idoneo ad assolvere la funzione abitativa anche da un punto di vista amministrativo non può essere elusa, se non da un accordo analitico e completo tra le parti.

Non basta, per altro verso, il solo difetto di agibilità a far risolvere il contratto a causa dell'*aliud pro alio*, dovendosi "valutare le condizioni economiche della transazione" e sia verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione, tenuto conto che un eventuale rilascio successivo "farebbe venir meno anche il diritto dell'acquirente al risarcimento dei danni"¹⁰⁰.

È stata al proposito introdotta la distinzione tra la cd. *inagibilità formale* e la cd. *inagibilità sostanziale*.

Si discute, in altri termini, se sia sufficiente a far risolvere il contratto, la mancanza della documentazione amministrativa dalla quale risulti il difetto di agibilità in via espressa¹⁰¹.

Secondo una prima impostazione¹⁰², la possibilità di agire per ottenere la risoluzione del contratto di compravendita nonostante il venditore provi che l'immobile presentava, comunque, tutte le caratteristiche per poter tecnicamente essere qualificato come agibile e che l'*iter* amministrativo per l'ottenimento di un tale requisito

⁹⁶ FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.893.

⁹⁷ Cass. n. 1514/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 1, secondo la quale è necessaria o un'espressa rinuncia o un espresso esonero da responsabilità.

⁹⁸ Cass. n. 25040 del 27 novembre 2009, in *Riv. giur. edilizia*, 2010, 2, I, 430, cit.

⁹⁹ Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622 cit. con nota di PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766; nello stesso senso, Cass. 30 gennaio 2020 n.2196 in *Ced Cassazione* e la recentissima sentenza Cass. 20 maggio 2020 n.9226 in www.notariato.it, commentata da PISCHETOLA *Legittimo rifiutare l'acquisto della casa senza agibilità* su *Il Sole24 Ore* 2 giugno 2020 p.29. Secondo tale pronuncia sarebbe, tuttavia, venuto meno il diritto dell'acquirente al risarcimento del danno.

¹⁰⁰ In questo senso, FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica : un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.895.

¹⁰¹ Sulla questione diffusamente, CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766.

¹⁰² *Ex plurimis* Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit.; Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275, cit.

poteva agevolmente essere ottenuto, trattandosi comunque di inadempimento di non scarsa importanza; il venditore sarebbe, infatti, tenuto a produrre, comunque, la relativa certificazione tra i documenti di cui all'art.1477 c.c., non essendo sufficiente la sussistenza in concreto dei requisiti di legge tali da ottenere il suo accoglimento in via amministrativa.

Solo qualora alla mancata consegna si accompagni l'assenza dei requisiti sostanziali per l'ottenimento della certificazione di agibilità, deriverebbe una lesione del diritto dell'acquirente, che non potrebbe vedere soddisfatto il suo interesse alla compravendita di un immobile idoneo all'uso da lui desiderato, secondo un'altra linea di pensiero¹⁰³.

Qualora, invece, manchi la documentazione, ma siano presenti in concreto i requisiti richiesti dalla legge per l'agibilità, non si potrebbe attivare il rimedio della risoluzione, dovendo essere verificata in concreto l'importanza dell'inadempimento, che qui difetterebbe.

L'agibilità sostanziale, favorita dalla semplificazione del procedimento amministrativo, precluderebbe, insomma, l'esercizio dell'azione di risoluzione, conferendo al mercato immobiliare una maggiore stabilità, fermo restando comunque il risarcimento del danno subito¹⁰⁴.

È evidente che è fortemente opportuno – per il necessario rilievo dell'equilibrio tra le parti - che la rinuncia alla documentazione amministrativa relativa all'agibilità da parte dell'acquirente, in presenza dei requisiti sostanziali, emerga dalle regole definite contrattualmente, magari accompagnate da specifici accertamenti tecnici di parte¹⁰⁵.

Va da ultimo precisato, che il mediatore immobiliare¹⁰⁶, ove abbia informato la parte alienante, prima della conclusione dell'affare, in ordine alla necessità di presentare, in vista della stipulazione del preliminare di vendita, tutta la

¹⁰³ PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss. Esprime favore per la soluzione della cd. agibilità sostanziale CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p.826 alla luce della depenalizzazione della fattispecie e della semplificazione del procedimento, auspicando un intervento normativo al riguardo.

¹⁰⁴ Sul punto, *ex plurimis*, Cass. 26 aprile 2007, n.9976 in *Guida al dir.* 2007, fasc. 30 p.46 Cass. n. 9253 del 20 aprile 2006, in *Riv. not.*, 2007, 394, cit.; Cass. 15 maggio 2003 n. 7259 in *Contratti* 2003 p.1117;; CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss. , il quale richiama altresì la pronuncia della Cass. 18 marzo 2010 n.6548.

¹⁰⁵ Il rischio di errori tecnici è evidente e la prudenza è d'obbligo; lo sottolinea efficacemente CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p.826, il quale segnala lapalissianamente l'esigenza di fare affidamento su tecnici non condiscendenti.

¹⁰⁶ Cass., ord. 16 giugno 2023, n. 17385, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, secondo la quale Il venditore, che sia a conoscenza dell'abusività dell'immobile promesso in vendita non può – ostandovi il principio di autoresponsabilità, inteso come sopportazione delle conseguenze che i propri atti producono nella propria sfera – addebitare alla violazione dell'obbligo di informazione o di assistenza gli effetti pregiudizievoli derivanti dall'aver dovuto riconoscere all'acquirente, nel contratto definitivo, una riduzione del prezzo finale rispetto a quello pattuito nel preliminare, pari alla diminuzione di valore del bene, essendo la mancanza del certificato di agibilità il riflesso della necessità di sottoporre l'immobile ad un procedimento di sanatoria.

documentazione attestante la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, incluso la certificazione di agibilità, egli soddisfa l'obbligo di informazione.

Deve escludersi che rientri tra gli obblighi del mediatore quello di assumere particolari informazioni o di effettuare indagini e controlli presso la pubblica amministrazione sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

È evidente la delicatezza degli interessi in gioco; se può essere sufficiente la regolarità esclusivamente formale della documentazione prodotta, appare fortemente opportuno un intervento tecnico che consenta di escludere con sicurezza l'esistenza di divieti di utilizzo del bene che forma oggetto dell'atto traslativo¹⁰⁷.

Un ruolo essenziale svolge in materia la conoscenza delle ragioni tecnico-giuridiche che inibiscono la realizzazione del risultato che i contraenti, con quel particolare strumento tecnico, intendono perseguire¹⁰⁸. Secondo una pronuncia della Suprema Corte¹⁰⁹, l'obbligazione professionale del notaio non può estendersi alla verifica in concreto dell'agibilità, essendo limitato il suo compito al ricevimento della dichiarazione da parte del venditore; né il dovere di consiglio peraltro che comunque spetta notaio "può essere dilatato fino al controllo di circostanze di fatto, il cui accertamento rientra nella normale prudenza e diligenza delle parti".

Deve essere dunque distinto il *dovere di informazione* da parte del notaio che concerne esclusivamente i dati rilevanti per il perfezionamento del contratto, aderenti alla funzione economico sociale che le parti intendono perseguire con l'atto che andranno a stipulare, dal *dovere di consiglio* in ordine alle scelte tecnico-giuridiche proprie della professione intellettuale con l'avvertenza che è evidente l'impossibilità per il notaio di sostituirsi ad un tecnico con competenze ingegneristiche che possa valutare l'idoneità o meno dell'immobile ad essere qualificato come agibile¹¹⁰.

¹⁰⁷ Sono ancora condivisibili le conclusioni del mio contributo *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio*, cit. alle quali si rinvia.

¹⁰⁸ FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica : un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.896 in ordine alla alternativa tra inadempimento del venditore e invalidità del contratto osservata dal punto di vista dei rimedi in relazione al contratto preliminare di compravendita. In particolare, non vi è alcuna obiezione in ordine alla possibilità di ricevere un contratto preliminare di compravendita nel quale l'efficacia sia subordinata alla regolarizzazione di un immobile. Nello stesso senso, M. NILO *Il certificato di agibilità* in AAVV. *Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 966. Secondo Cass., ord. 25 maggio 2023, n. 14567, sez. III civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato il notaio è esonerato dall'obbligo di compiere specifiche indagini ed attività, preparatorie e successive, volte ad assicurare la serietà e certezza dell'atto a richiedere clausola negoziale *ad hoc*, non certo necessaria invece per dimostrare l'assolvimento ad opera del professionista di siffatti compiti e dei correlati doveri informativi. Nel caso di specie, il notaio è esente da colpa se chi vende dichiara che l'immobile ante 1967 non ha subito modifiche. Il professionista che esamina la documentazione non può infatti rendersi conto che nel cespite sono stati effettuati interventi che necessitavano di provvedimenti autorizzativi.

¹⁰⁹ Cass. Sez. III civile del 13 giugno 2017 n.14618 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato

¹¹⁰ In ordine al dovere di consiglio conclusivamente LENZI e CACCAVALE *Studio Civilistico* n. 77-2020/C. *Dovere di consiglio e responsabilità notarile* in *Notiziario Cnn* N 153 del 10 agosto 2021 in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

La corretta informazione nei confronti della parte acquirente, permette di garantire che quest'ultima sia consapevole perfettamente delle conseguenze derivanti dall'acquisto di un manufatto privo dell'elemento dell'agibilità.

Una tale qualità può infatti risultare determinante nella valutazione del contraente in ordine all'opportunità di procedere o meno alla stipula del contratto di compravendita o – ove decida comunque di acquistare – in ordine alla determinazione del prezzo. La possibilità per l'acquirente di esprimere un siffatto giudizio è essenziale poi non solo nell'ipotesi di un immobile da adibire ad abitazione, ma quale che sia la destinazione dell'immobile oggetto dell'atto traslativo.

Sarà, dunque, compito del notaio trasfondere la molteplicità delle vicende in argomento, in accordi idonei, modulando infine clausole conformate sulla reale volontà delle parti¹¹¹.

¹¹¹ In relazione alla abitabilità nelle procedure esecutive si rinvia a FABIANI *Vendita forzata, aliud pro alio ed agibilità dell'immobile oggetto della procedura espropriativa* del 21 aprile 2016 in Banca Dati Consiglio Nazionale del Notariato a commento della pronuncia della Suprema Corte n. 1669 del 29 gennaio 2016, secondo il quale, al di là dei rimedi spettanti all'aggiudicatario in ipotesi di *aliud pro alio*, tale pronuncia “nel delimitare l'ambito di applicazione dell'*aliud pro alio* in sede di vendita forzata nei termini “restrittivi” di cui sopra, pone, a sua volta, un problema di “coordinamento” con la giurisprudenza della S.C. in tema di vendita negoziale di immobile destinato ad abitazione, ove, con riferimento alla più risalente figura del certificato di abitabilità, tende a prevalere il differente indirizzo in forza del quale «il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale ad incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità» e, pertanto, «il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*»”.

Sono ancora attuali le valutazioni sul punto contenute nello studio *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali* studio pubblicistico n.83/2018P, cit. Sulla conformazione delle clausole si rinvia altresì a RIZZI *La circolazione immobiliare Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, op. cit. p.77, per il quale la situazione inerente l'agibilità, va regolata nell'interesse del venditore, il quale potrebbe subire azioni di tutela da parte dell'acquirente dirette alla risoluzione del contratto o al risarcimento del danno; nell'interesse dell'acquirente, il quale è senz'altro interessato a conoscere la presenza di limitazioni alla utilizzabilità dell'immobile che sta acquistando.