

l'agibilità di un immobile

LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Con il Decreto Legislativo 25 novembre 2016 n. 222 è stata modificata la disciplina in tema di agibilità mediante la sostituzione del certificato di agibilità **(G)***, con **la segnalazione certificata di agibilità (G)*** ⁽¹⁾.

A partire dall'11 dicembre 2016, infatti, **la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrit , risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati**, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, **nonch  la conformit  dell'opera al progetto presentato e la sua agibilit  sono attestati mediante segnalazione certificata**.

La segnalazione certificata di agibilit    presentata al Comune (presso lo Sportello Unico per l'Edilizia) dal soggetto titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attivit  o dai loro successori o aventi causa.

La segnalazione certificata di agibilit  deve essere redatta utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune e dovr  essere 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, salubrit , risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e quindi la loro agibilit  nonch  la conformit  dell'opera al progetto presentato;
- (b) certificato di collaudo statico **(G)*** ovvero la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori in tutti i casi in cui, se e in quanto richiesti in relazione alla particolare tipologia di costruzione;
- (c) dichiarazione di conformit  delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilit  e superamento delle barriere architettoniche **(G)***;
- (d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- (e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformit  degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrit , risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi **(G)***.

La segnalazione certificata di agibilit  deve essere presentata al Comune dove si trova l'immobile (presso lo Sportello Unico per l'Edilizia) **entro quindici**

(G)*: vedi Glossario

giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, per i seguenti interventi:

- **nuove costruzioni;**
- **ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**
- **interventi sugli edifici esistenti** che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00.

La normativa attualmente in vigore contempla anche la figura della cosiddetta "agibilità parziale", riguardante cioè solo porzioni, funzionalmente autonome, di un determinato fabbricato, o solo alcuni edifici, nell'ambito di più vasti e articolati complessi immobiliari (i "condomini orizzontali" e i "supercondomini").

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data stessa nella quale viene presentata allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità corredata da tutta la prescritta documentazione.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce comunque al Comune di poter dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso in assenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della segnalazione o qualora siano venute meno le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

La modifica apportata con il Decreto Legislativo n. 222/2016 ha introdotto **un'importante novità: alla segnalazione certificata di agibilità deve riconoscersi** non solo la natura di attestazione dell'idoneità della destinazione dell'immobile all'uso al quale è adibito, ma anche della conformità urbanistica del bene che ne forma oggetto.

La segnalazione certificata di agibilità, infatti, deve essere accompagnata anche da un'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che asseveri anche la conformità dell'opera al progetto presentato.

Anteriormente all'11 dicembre 2016 al certificato di agibilità doveva riconoscersi

esclusivamente la natura di attestazione dell'idoneità dell'edificio, sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico, ad essere utilizzato in conformità alla propria destinazione d'uso; il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune, pertanto, non equivaleva ad una attestazione di regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato.

Per effetto di ulteriore modifica legislativa ⁽²⁾ è consentita la presentazione della **segnalazione certificata di agibilità anche con riguardo a edifici esistenti sui quali non siano stati eseguiti lavori** a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati;
- siano privi dell'agibilità (ad esempio perché mai rilasciata o irreperibile);
- presentino i requisiti di sicurezza, igienico sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico che saranno definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione.

Questa Guida fa riferimento alla legislazione nazionale; tuttavia le regioni possono dettare disposizioni specifiche al riguardo, quindi la disciplina applicabile deve essere verificata territorialmente.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Prima della modifica introdotta con il decreto legislativo 222/2016 le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti **(G)*** in essi installati erano attestate dal certificato di agibilità **(G)***.

Il certificato di agibilità veniva rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale. Per le modalità di rilascio del certificato di agibilità vedi Glossario.

L'agibilità poteva definirsi anche per silenzio-assenso. Una volta presentata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente ufficio comunale, in mancanza di un provvedimento formale rilasciato dal Comune stesso, l'agibilità si intendeva comunque attestata:

- **decorsi 30 giorni** nel caso fosse stato rilasciato e acquisito alla pratica edilizia, in occasione della presentazione del progetto iniziale, il parere dell'A.S.L. sulla conformità alle norme igienico-sanitarie;

(G)*: vedi Glossario

- **decorsi 60 giorni** nel caso non fosse stato rilasciato il parere dell'A.S.L. e lo stesso fosse stato sostituito da un'apposita autocertificazione (possibile, peraltro, solo per interventi di edilizia residenziale).

La disciplina previgente ⁽³⁾ prevedeva anche **una forma alternativa al certificato di agibilità, ossia la dichiarazione di conformità e agibilità** (rilasciata dal direttore lavori o da un professionista abilitato).

L'AGIBILITÀ E LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

Per la commerciabilità degli edifici non è necessario che gli stessi siano agibili, né per la validità degli atti comportanti il trasferimento degli stessi è necessaria la menzione dell'agibilità; tuttavia non si può non sottolineare come, qualora a essere venduto sia un edificio privo di agibilità, si pone **l'esigenza di regolamentare i rapporti tra le parti anche al fine di evitare l'insorgere di future contestazioni** ⁽⁴⁾.

L'agibilità, se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità di un fabbricato incide in maniera rilevante sulla commerciabilità "economica" dello stesso (a meno che si tratti di un fabbricato che le parti stesse abbiano convenuto di trasferire senza agibilità: si pensi al contratto con cui il venditore trasferisca un fabbricato realizzato "al grezzo" quando le opere di completamento sono assunte a proprio carico dall'acquirente).

Il venditore assolve ai propri obblighi sull'agibilità:

- **con riguardo ai fabbricati divenuti agibili prima dell'11/12/2016**
 - » mediante la consegna all'acquirente del certificato di agibilità a suo tempo rilasciato dal Comune;
 - » oppure, in mancanza di una formale certificazione, quando dimostri che l'agibilità si era formata per silenzio-assenso ⁽⁵⁾. Più precisamente qualora si fosse formata la fattispecie del silenzio-assenso il venditore che, al momento del rogito o anche nel corso del giudizio, offrisse la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo, assolve quanto dovuto ai fini dell'agibilità dell'immobile promesso in vendita. Sorge tuttavia a suo carico l'onere, a richiesta del notaio o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza sia stata presentata con la dovuta documentazione;

- con riguardo ai fabbricati divenuti agibili a partire dall'11/12/2016
 - 】 mediante la presentazione nei termini di legge della segnalazione certificata di agibilità e la successiva consegna all'acquirente di copia della stessa.

Si rammenta che con riguardo ai fabbricati esistenti, privi del certificato di agibilità (in quanto mai rilasciato e irreperibile), se ed in quanto legittimamente realizzati, è ora prevista la possibilità di presentazione "postuma" della segnalazione certificata di agibilità (la relativa normativa, peraltro, non è ancora operativa mancando ancora i decreti attuativi).

La presenza dell'agibilità (per segnalazione certificata di agibilità, per dichiarazione espressa o per silenzio-assenso) costituisce pertanto un elemento che non può essere trascurato sia nella fase della trattativa sia nella fase della contrattazione immobiliare. La presenza dell'agibilità influisce infatti:

】 **sul consenso da parte dell'acquirente** che potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità. L'agibilità è infatti condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato;

】 **sulle condizioni di vendita:** la parte acquirente potrebbe essere disponibile ad acquistare un **fabbricato privo dell'agibilità**, purché di ciò si tenga conto nella determinazione del prezzo.

Non è neppure escluso che scopo delle parti sia proprio quello di trasferire fabbricati privi dell'agibilità; si pensi ad esempio:

】 al trasferimento del **fabbricato al grezzo** da completarsi a cura dello stesso acquirente che assume a proprio carico le opere di finitura e quindi anche l'onere di richiedere l'agibilità;

】 al trasferimento del **fabbricato dismesso**, dichiarato inagibile per le sue precarie condizioni di conservazione e che l'acquirente acquista al fine di procedere alla sua radicale ristrutturazione.

Il trasferimento di fabbricati privi di agibilità è senza dubbio possibile, visto che la menzione dell'agibilità, come sopra già ricordato, non è richiesta dalla legge a pena di validità dell'atto di compravendita.

Sono peraltro tutelati dalla legge sugli immobili in costruzione ⁽⁶⁾ (vedi **Guide "Acquisto in Costruzione"**) gli acquisti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire ma non siano ancora in condizione di ottenere l'agibilità.

L'AGIBILITÀ E IL CONTRATTO PRELIMINARE

Nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un fabbricato privo dell'agibilità, è opportuno che dal contratto emergano le intenzioni delle parti al riguardo.

Come meglio precisato nella Guida “Garanzia Preliminare” di questa Collana, la stipula di un preliminare completo e tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare – tra i quali anche gli aspetti relativi alla presenza o meno dell'agibilità – è condizione essenziale per garantire il buon fine dell'intera compravendita destinata a concludersi con la stipula del rogito.

Pertanto:

- a) **se viene trasferito un fabbricato già dichiarato agibile** (per dichiarazione espressa o per silenzio-assenso) **o per il quale sia già stata presentata la segnalazione certificata di agibilità**, sarà opportuno che tale circostanza risulti, su dichiarazione del promittente venditore, anche dal contratto preliminare;
- b) **se viene trasferito un fabbricato non ancora dichiarato agibile** sarà quanto mai opportuno stabilire:
 - 】 se la stipula del rogito definitivo è **subordinata alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità** perché è nella volontà delle parti trasferire un fabbricato agibile;
 - 】 se il fabbricato debba al contrario essere ceduto **privo dell'agibilità** (al grezzo, da ristrutturare o comunque in uno stato tale da non consentire ancora la dichiarazione di agibilità);
 - 】 a chi **spetterà l'onere** – nel caso di cessione al grezzo o comunque con i lavori di costruzione non ancora ultimati – di realizzare le opere di completamento e di finitura e di chiedere il rilascio dell'agibilità (cioè dovrà essere precisato, già in occasione della stipula del preliminare, se tali opere dovranno essere eseguite dall'acquirente o dal venditore, nel qual caso dovranno essere anche precisati i termini per il completamento delle opere e per l'ottenimento dell'agibilità e indicate le garanzie poste a carico del venditore) ⁽⁷⁾.