

Riflessioni sull'agibilità e dintorni

➤ **che cosa intendiamo per agibilità ?**

Con l'espressione agibilità deve intendersi la sussistenza in capo ad un determinato immobile delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati richiesti dalla normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (art. 24 del Testo Unico Edilizia) .

➤ **in quali casi deve essere richiesta ?**

L'agibilità deve essere presentata in occasione dei seguenti interventi: **a)** nuova costruzione, **b)** ricostruzione o sopraelevazione, totali o parziali, **c)** interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

➤ **è possibile richiederla anche con riguardo alle unità immobiliari di vecchia costruzione ?**

Il procedimento teso all'ottenimento dell'agibilità può essere attivato anche in relazione ad immobili o singole porzioni dello stesso prive dell'agibilità sin dall'origine o per effetto di modifiche edilizie intervenute in tempo successivo e non accompagnate dall'ottenimento di nuova agibilità.

➤ **entro quale termine deve essere presentata la relativa documentazione e dove ?**

La documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti di agibilità deve essere presentata nella forma della **segnalazione certificata di agibilità** entro **quindici giorni** dalla data di ultimazione dei lavori presso lo sportello unico dell'edilizia dal soggetto titolare del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività in forza dei quali è stato eseguito l'intervento.

➤ **può essere utilizzata un'unità immobiliare priva dell'agibilità ?**

L'utilizzo dell'unità immobiliare, funzionale alla sua destinazione (residenziale, commerciale, direzionale, ecc), può essere iniziato solo dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità allo sportello unico per l'edilizia, corredata di tutta la necessaria documentazione.

➤ **quali gli obblighi gravanti sul venditore ?**

Nell'ambito del generale obbligo gravante sul venditore di fare consegna all'acquirente tutta la documentazione inerente l'immobile (art. 1477, comma 3, c.c.), deve ricomprendersi anche quello inerente l'agibilità. La mancata consegna della documentazione richiesta può legittimare il rifiuto da parte dell'acquirente di addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

➤ **un immobile privo dell'agibilità può essere trasferito ?**

La mancanza dell'agibilità non incide mai sulla commerciabilità del bene in senso giuridico, né sulla validità dell'atto né la mancanza di qualsivoglia indicazione o menzione nell'atto stesso circa l'agibilità è causa di invalidità del contratto. La mancanza dell'agibilità inoltre non esclude la preesistente regolarità edilizia del bene.

➤ **è possibile distinguere tra varie forme di inagibilità ?**

Si è soliti distinguere tra la c.d. **inagibilità formale** e la c.d. **inagibilità sostanziale**.

Ricorre la prima quando l'immobile, pur possedendo le caratteristiche per essere dichiarato tecnicamente agibile, manchi della relativa documentazione comprovante sul piano amministrativo il possesso di tali caratteristiche. Ricorre la seconda, invece, quando l'immobile pur mancante del documento formale, possieda di fatto tutte le condizioni atte a qualificare tecnicamente tale immobile come agibile.

➤ **quali le possibili conseguenze in caso di mancanza dell'agibilità ?**

La mancanza dell'agibilità, se da un punto di vista giuridico non comporta mai l'incommerciabilità del bene (c.d. *incommerciabilità giuridica*), da un punto di vista funzionale può determinare importanti conseguenze (c.d. *incommerciabilità economica*), non essendo il bene idoneo a svolgere pienamente la funzione cui è destinato unitamente al deprezzamento che esso subisce a causa del difetto di tale qualità, anche in considerazione anche delle spese necessarie per l'ottenimento dell'agibilità.

Diverse le conseguenze indicate in dottrina ed in giurisprudenza per il caso di mancanza dell'agibilità. Se per alcuni essa costituirebbe un onere del bene trasferito (art. 1489 c.c.), per altri costituirebbe una violazione dell'obbligo di consegna della documentazione in capo al venditore (art. 1477 c.c.), per altri ancora essa costituirebbe un vizio della cosa venduta tale da renderla inidonea all'uso cui è

destinata o che ne diminuisce in modo apprezzabile il valore (art. 1490 c.c.), per altri ancora infine essa costituirebbe vendita di "aliud pro alio".

In tutti i casi, all'acquirente è consentito di richiedere, alternativamente, l'adempimento del contratto (in caso di mancata consegna dei documenti), la risoluzione dello stesso per inadempimento o la riduzione del prezzo (in tutti gli altri casi), fermo restando il risarcimento del danno.

➤ **quali le clausole da inserire nel contratto in tema di agibilità?**

Nel presupposto che l'immobile abbia la c.d. agibilità sostanziale (la sussistenza cioè di tutte le condizioni atte a qualificarlo tecnicamente come agibile), difettando solo quella c.d. formale (la mancanza cioè della documentazione amministrativa comprovante tale sussistenza) , è opportuno che nel contratto tale situazione sia adeguatamente disciplinata tra le parti, prevedendo:

- la piena conoscenza in capo alla parte acquirente della mancanza della c.d. agibilità formale;
- la piena conoscenza in capo alla stessa, perchè garantita dal venditore, della sussistenza della c.d. agibilità sostanziale;
- l'esonero in capo al venditore dell'obbligo di fornire la c.d agibilità formale o di procurarla

ovvero

- la specificazione su quale delle parti gravi l'onere di provvedere al suo ottenimento.