



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA TRA ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Il contributo chiarisce la differenza tra abitabilità ed agibilità, mettendo in luce l'evoluzione del quadro normativo di riferimento. L'indagine si incentrerà poi sulla mancanza del certificato di abitabilità nella compravendita e sulla relativa tutela risarcitoria.

di **Fabio Toto**

IUS/10 - DIRITTO AMMINISTRATIVO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Publicato, Lunedì 17 Ottobre 2022

 Abstract ENG

The contribution clarifies the difference between habitability and usability, highlighting the evolution of the reference regulatory framework. The investigation will then focus on the lack of the habitability certificate in the sale and on the related compensation protection.

Sommario: 1. Il certificato di abitabilità e la rilevanza nella compravendita; 2. Il quadro normativo tra abitabilità ed agibilità; 3. Il certificato di agibilità; 4. La mancanza del certificato di abitabilità nella compravendita; 5. La tutela risarcitoria.

1. Il certificato di abitabilità e la rilevanza nella compravendita

Il certificato di abitabilità è un documento rilasciato dal Comune in cui si trova l'immobile ed attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti; rientra, quindi, tra i titoli e i documenti relativi alla proprietà.

La consegna di tale documento integra, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incide sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.

La mancanza di quel documento costituisce inadempimento del venditore che giustifica il rifiuto del compratore di procedere all'acquisto.

Ed inoltre, l'assenza di agibilità può costituire motivo di risoluzione del contratto qualora il venditore abbia dichiarato che l'immobile ne era provvisto o abbia assunto l'obbligo di ottenere il relativo rilascio.

2. Il quadro normativo tra abitabilità ed agibilità

Il testo normativo di riferimento in materia di certificato di abitabilità, o più correttamente agibilità, è il D.P.R. n. 380/2001, il quale agli artt. 24 e 25 ne disciplina la natura, nonché il procedimento da seguire per ottenerne il rilascio.

Tale testo, abrogando le precedenti normative, ha ricondotto ad unità la diversa

terminologia utilizzata in materia: abitabilità - agibilità.

Precedentemente a tale norma, venivano utilizzati entrambi i termini.

In particolare, si usava il termine abitabilità con riferimento agli immobili a uso abitativo, mentre il termine agibilità veniva utilizzato per gli immobili a uso non abitativo.

Le differenti terminologie riconducevano comunque a un unico dettato normativo generando confusione in ordine all'applicazione dell'istituto.

Il D.P.R. n. 380 /2001 è intervenuto a semplificare la materia facendo riferimento esclusivamente al concetto di "agibilità". Dunque, il testo unico parla di "certificato di agibilità" anche in riferimento agli immobili a uso abitativo.

3. Il certificato di agibilità

Secondo la definizione di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il certificato di agibilità attesta 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.

Tale certificato viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai 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.

L'art. 17, D.L. del 12.09.2014, n. 133, ha modificato il comma 3 dell'art. 24 in commento, stabilendo che "Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro".

4. La mancanza del certificato di abitabilità nella compravendita

È convincimento diffuso nella giurisprudenza della Corte di Cassazione quello secondo il quale nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità

costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, poiché va ad incidere sull'attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurando il legittimo godimento e la commerciabilità (Cassazione civile, sez. II, sentenza 11/10/2013 n° 23157).

Nello specifico, questo pur non rappresentando di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione in capo al venditore ex art. 1477 c.c.

Conseguentemente, il mancato rilascio riconducibile a vizi igienico - sanitari dell'immobile, costituiva 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.,

Il contraente, infatti, nei contratti a prestazioni corrispettive, può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempier e contemporaneamente la propria.

L'eccezione d'inadempimento era, quindi, invocabile, oltre che per paralizzare la domanda di adempimento, anche al fine di escludere il diritto della controparte di far accertare e richiedere la risoluzione del contratto.

5. La tutela risarcitoria

La mancanza del certificato di abitabilità - agibilità può essere, altresì, fonte di un diritto risarcitorio per la ridotta commerciabilità del bene.

Il venditore – costruttore di un bene immobile ha, infatti, l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo d'assenso della costruzione e, dunque, idoneo a ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio.

L'inadempimento di quest'ultima obbligazione è di per sé foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio oppure a tenere l'immobile in quello stato con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe.

Il diritto al risarcimento del danno da mancato rilascio del certificato di abitabilità si prescrive nel termine di dieci anni, poiché detta omissione costituisce non già un illecito, ma un inadempimento dell'obbligazione derivante dal contratto di vendita.

Tale termine decorre dalla stipula del contratto o dal diverso termine indicato dal giudice per l'adempimento.

Note e riferimenti bibliografici

Art. 1460 c.c. (Eccezione d'inadempimento). "Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede."

Articolo 1477 c.c. (Consegna della cosa). "La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita. Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme con gli accessori, le pertinenze e i frutti dal giorno della vendita. Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà a all'uso della cosa venduta."

Articolo 24 D.P.R. n. 380/2001. "Il certificato di agibilità attesta 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. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 25 D.P.R. n. 380/2001. "Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione: a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto; b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti; c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione: a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67; b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II; c) la documentazione indicata al comma 1; d) 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. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa."

Cassazione civile, sez. II, sentenza 11/10/2013 n° 23157.

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=8777>