

L'agibilità degli edifici

*Procedure edilizie e
aspetti contrattuali*

GUIDA PRATICA
Dicembre 2021

Indice della Guida

- 1. La nozione di agibilità**
- 2. Evoluzione normativa: dal R.D. 1265/1934 al D. Lgs. 222/2016**
- 3. La Segnalazione Certificata di Agibilità**
- 4. I controlli da parte dell'Amministrazione**
- 5. Profili urbanistico-edilizi**
 - 5.1. Edifici privi di agibilità**
 - 5.2. Agibilità e condono edilizio**
 - 5.3. Agibilità e conformità**
- 6. La documentazione richiesta dalle Regioni per l'agibilità**
- 7. Profili contrattuali**
 - 7.1. Compravendita in assenza di agibilità**
 - 7.2. Locazione in assenza di agibilità**

1. La nozione di agibilità

L'**agibilità**, in passato denominata anche "abitabilità" con specifico riferimento agli immobili residenziali, consiste nell'idoneità dell'immobile a soddisfare i **requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti** (art. 24 D.P.R. 380/2001).

2. Evoluzione normativa: dal R.D. 1265/1934 al D.lgs. 222/2016

R.D. 1265/1934	Fa ingresso nell'ordinamento il concetto di abitabilità degli edifici , in conseguenza del quale gli edifici urbani o rurali, o parte di essi , di nuova costruzione, oppure già esistenti ma oggetto di ristrutturazione o sopraelevazione, ovvero di modificazioni che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, non potevano essere abitati senza autorizzazione del podestà , il quale la concedeva quando risultava che: <ul style="list-style-type: none">– la costruzione era stata eseguita in conformità al progetto approvato;– i muri erano prosciugati;– non sussistevano altre cause di insalubrità.
D.P.R. 425/1994	Si prevede un nuovo procedimento con le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none">• rilascio da parte del Sindaco entro 30 giorni dalla richiesta, previa presentazione della documentazione prevista; detto termine poteva essere interrotto una sola volta dall'amministrazione per richiedere integrazione documentale;• in caso di mancata risposta, decorsi 45 giorni dalla presentazione o integrazione della domanda, l'abitabilità si intendeva attestata (silenzio assenso);• il Sindaco poteva comunque disporre l'ispezione nei successivi 180 giorni, ed eventualmente dichiarare la non abitabilità. Solo dopo il decorso di questo termine, l'abitabilità si intendeva definitivamente attestata.
	Entra in vigore il Certificato di Agibilità , che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità,

<p>D.P.R. 380/2001 (Testo ante D.lgs. 222/2016)</p>	<p>risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente, con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. (ora S.C.I.A.), era tenuto a chiedere il rilascio entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. • entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione, doveva rilasciare il certificato di agibilità. • trascorso inutilmente tale termine, l'agibilità si intendeva attestata per silenzio assenso se era stato rilasciato il parere dell'A.S.L.; in caso, invece, di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso era di sessanta giorni.
<p>D.P.R. 380/2001 (Testo post D.lgs. 222/2016)</p>	<p>Il Certificato di Agibilità è sostituito con la Segnalazione Certificata di Agibilità.</p>

3. La Segnalazione Certificata di Agibilità

L'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico Edilizia) dispone che *“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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.”*

Per quali interventi occorre?

- 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;

Con il Decreto Legge 69/2013, c.d. Decreto del Fare, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98, è stata introdotta nell'art.24 D.P.R. 380/2001 la c.d. **agibilità parziale** nei seguenti casi:

- **per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché siano:**
 - funzionalmente autonome;
 - realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio;
 - completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

- **per singole unità immobiliari purché siano:**
 - completate e collaudate le parti strutturali connesse;
 - certificati gli impianti e completate le parti comuni
 - completate le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Cosa occorre fare?

- Occorre compilare e inoltrare, anche in modalità telematica, l'apposito modulo di SCIA per l'agibilità, allegando la documentazione richiesta dall'art. 24 del Dpr 380/2001 e cioè:
 - **l'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, ecc.;
 - **il certificato di collaudo statico** ovvero la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori (se l'intervento ha interessato le strutture dell'edificio);
 - **la dichiarazione di conformità degli impianti** o dichiarazione di rispondenza (se l'intervento ha comportato installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del DM 37/2008);
 - gli estremi dell'avvenuta **dichiarazione di aggiornamento catastale**;
 - la **dichiarazione dell'impresa installatrice** che attesta la conformità degli impianti alla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi.

○

- Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 24, comma 5, lettera e-bis (come inserita dal D.lgs. 207/2021) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione edilizia in base a permesso di costruire la cui domanda sia presentata dopo il 1° gennaio 2022, la segnalazione certificata di agibilità dovrà contenere anche **l'attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga'**, rilasciata da un tecnico abilitato per tali impianti ai sensi del DM sviluppo economico n. 37/2008.
- Al fine di individuare concretamente la documentazione che effettivamente occorre allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità (può essere sufficiente infatti una mera attestazione), è necessario fare riferimento anche alla modulistica unificata a livello nazionale adottata dalla Conferenza Unificata in data 5 maggio 2017, in attuazione del decreto legislativo 222/2016.
Inoltre, devono essere presentate le eventuali ulteriori attestazioni imposte esclusivamente dalle normative regionali, che verranno in seguito analizzate in una apposita sezione della Guida.

Chi può presentarla?

- Il titolare del permesso di costruire o colui che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero i loro successori o aventi causa.

Quando deve essere presentata?

- Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e cioè dalla comunicazione di fine lavori.
Al riguardo si evidenzia che, **in caso di agibilità parziale**, il modello unificato nazionale di "Comunicazione di fine lavori" prevede la possibilità che venga comunicata una ultimazione lavori in forma "parziale", allegando la planimetria relativa alla porzione di costruzione o alla singola unità immobiliare interessata.

Dove deve essere presentata?

- Presso lo Sportello unico per l'edilizia del Comune competente ovvero, qualora non costituito, presso l'Ufficio tecnico comunale competente.

Ci sono dei costi da sostenere?

- o La presentazione della Scia è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria.



La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria che va da 77 a 464 euro.

4. I controlli da parte dell'Amministrazione

L'Amministrazione, in seguito alla presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità, può porre in essere un controllo volto ad accertare la presenza dei requisiti dichiarati.

Tale controllo deve essere effettuato **nel termine di 30 giorni e in caso di accertata carenza dei requisiti, la P.A. potrà adottare provvedimenti motivati di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi provocati**, a meno che l'interessato, non si conformi, se possibile, alla normativa vigente in un termine fissato dall'Amministrazione, comunque non inferiore a 30 giorni. (Art. 19, Legge 241/1990).


L'Art. 24 comma 7 D.P.R. n. 380/2001 prevede che, in materia di agibilità, sono le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, a disciplinare le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione, comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.


La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce, ovviamente, l'esercizio da parte del Comune, del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (art. 26 DPR n. 380/2001).



**Tar Puglia, Lecce
Sent. n. 1352/2018**

"L'agibilità è ricondotta allo schema procedimentale della Segnalazione Certificata. (...) Se decorrono 30 giorni dalla segnalazione senza che la P.A. eserciti i poteri interdittivi, conformativi o sospensivi di quanto segnalato da parte del privato, la situazione oggetto di segnalazione si consolida ed essa potrà essere rimossa dalla p.a. solo ai sensi dell'art. 19 comma 4, Legge n. 241/1990."

 Tar Calabria, Catanzaro Sent. n. 126/2020	<i>“La valutazione della segnalazione di agibilità da parte della P.A. è strettamente vincolata nei suoi presupposti, dovendo il relativo diniego essere giustificato dalla non conformità dell'immobile con la disciplina in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.”</i>
---	--

 Tar Calabria, Reggio Calabria Sent. n. 557/2020	<i>“Non sussiste l'obbligo di notificare la comunicazione di avvio del procedimento al segnalante prima dell'esercizio dei poteri di controllo e inibitori sulla segnalazione certificata per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.”</i>
---	--

5. Profili urbanistico-edilizi

5.1. Edifici privi di agibilità

L'art.10 D.L. 76/2020 ha modificato la disciplina dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, consentendo la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche con riguardo a immobili esistenti sui quali non siano stati eseguiti lavori a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati;
- siano privi di agibilità;
- presentino i requisiti di sicurezza, igienico sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche e di risparmio energetico definiti con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 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.

Allo stato attuale, il Decreto sopracitato non è stato emanato. Tuttavia alcune Regioni, tra cui l'Emilia Romagna, hanno già definito tali requisiti.

5.2. Agibilità e condono edilizio

In tema di sanatorie edilizie, si è posta la questione se al rilascio del condono edilizio consegua automaticamente l'agibilità degli immobili condonati.

Di norma, non essendo l'agibilità per gli immobili oggetto di condono un atto dovuto e automatico, spetta all'amministrazione comunale verificare le singole situazioni caso per caso e valutare, al di là dei requisiti previsti dal DM del 1975, la sussistenza delle condizioni di salubrità degli ambienti indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità.

Il condono edilizio, a norma dell'art. 35, comma 19, L. 47/1985 (Legge sul primo condono edilizio), può legittimamente derogare solo a norme di rango secondario (regolamenti statali e comunali), qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Al riguardo, la Corte costituzionale, con sentenza n. 256/1996, ha affermato che la deroga non riguarda i requisiti richiesti da disposizioni legislative, e deve, pertanto escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità. Infatti permangono in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari.

Sulla base di tali criteri si dovrebbe, pertanto, ritenere annoverabile tra le fonti secondarie, e quindi derogabile, il Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

La questione, tuttavia, non è pacifica in quanto una parte della giurisprudenza ritiene che nel definire l'ambito della deroga *“non può assumere esclusiva rilevanza il mero dato formale dell'appartenenza della disposizione (e della norma da essa espressa) ad una fonte primaria (come tale non derogabile) ovvero ad una fonte secondaria (quindi derogabile), ma occorre verificare se le specifiche condizioni igienico-sanitarie violino norme regolamentari imposte, ad esempio, dai regolamenti comunali, quale ulteriore e specifica esigenza da essi rappresentata con riferimento a specificità di quel singolo territorio, ovvero si tratti di norme regolamentari che attuano precedenti disposizioni primarie”*. (TAR Toscana 14/06/2019, n. 857).

Sulla base di tali presupposti una parte della giurisprudenza ritiene, quindi, che le disposizioni di cui al DM del 5 luglio 1975 integrino una normativa di rango primario in virtù del rinvio disposto dall'art. 218 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, e pertanto inderogabile in sede di rilascio del certificato di abitabilità a seguito del condono (TAR Toscana, n. 83/2021; TAR Liguria n. 593 del 27 aprile 2012; TAR Liguria n. 422 del 23 marzo 2012).


In sostanza, si ritiene che a fronte del rilascio del provvedimento di condono il **Comune debba verificare**, esercitando la cosiddetta “discrezionalità tecnica” attribuita alla Pubblica Amministrazione, **le singole situazioni caso per caso e valutare la sussistenza di adeguate condizioni di salubrità, di igiene, di aerazione.**

5.3. Agibilità e conformità


In materia edilizia occorre tenere distinte l'agibilità dalla conformità edilizia.

- L'agibilità attesta che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme in vigore in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.
- La conformità edilizia, invece, è la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione (o l'ha legittimata in seguito a sanatoria ordinaria o condono) e/o il titolo edilizio che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (Art.9 bis comma 1 bis D.P.R. 380/2001).

Inoltre, il Consiglio Nazionale del Notariato, nello studio n. 83-2018 ha affermato che *“l'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica del bene”*.

 <p>Cassazione sent. n. 9670/2020</p>	<p><i>"Il legislatore ha inteso ribadire la differenza tra i due istituti: altro è, infatti, la strutturale conformità del fabbricato a tutti i requisiti richiesti e, in parte, assorbiti nella conformità al titolo edilizio in forza del quale è stato realizzato, altro la sua (sopravvenuta)</i></p>
--	---

	<i>carezza di requisiti igienici tale da non consentirne l'occupazione a fini abitativi".</i>
--	---

 TAR Campania, Napoli, sent. n. 4845/2019	<p>La giurisprudenza ha affermato che <i>“Il rilascio del certificato di agibilità non assume rilievo ai fini del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, atteso che il medesimo dà atto della sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità e risparmio energetico dell’edificio interessato, ma non conferisce alla regolarità urbanistica dello stesso e non riveste una funzione edilizia di interesse generale”.</i></p>
--	---

6. La documentazione richiesta dalla Regioni per l’agibilità

Nello schema seguente sono indicate le disposizioni regionali che hanno disposto una documentazione ulteriore rispetto a quella prevista dalla normativa nazionale per l’ottenere l’agibilità.

Calabria L.R. 16/2020 art.11 Regolamento regionale 1/2021 art.19	<ul style="list-style-type: none"> • Per l’agibilità è necessario dichiarare, oltre a quanto richiesto dalla legislazione statale, che le opere siano state eseguite in conformità al progetto autorizzato o depositato, nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione e applicando le corrette norme costruttive; • Nel certificato di collaudo statico deve essere attestata anche la corrispondenza dell’opera alle norme per le costruzioni in zona sismica.
Emilia – Romagna L.R. 15/2021 (modificata da L.R. 12/2017) art. 23-25-26	<p>La segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità deve essere corredata, oltre che dalla documentazione prevista dalla legislazione nazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dalla comunicazione di fine lavori; • dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta che l’opera è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. I contenuti di questa asseverazione vengono individuati dalla

	<p>Giunta regionale con la modulistica edilizia unificata;</p> <ul style="list-style-type: none"> dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera.
<p>Friuli Venezia Giulia L.R. 19/2009 art. 27</p>	<ul style="list-style-type: none"> La Segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata entro 30 giorni dalla fine dei lavori. Entro 30 giorni dalla presentazione della Segnalazione certificata di agibilità il responsabile del procedimento può procedere all'ispezione dell'edificio o dell'unità immobiliare al fine di verificare la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti autorizzati o depositati.
<p>Provincia Autonoma Bolzano L.P. 9/2018 art. 9</p>	<ul style="list-style-type: none"> Con la segnalazione certificata deve essere attestata, oltre a quanto richiesto dalla legislazione statale, la conformità dell'opera al progetto presentato e approvato ed alle specifiche prescrizioni del permesso di costruire.
<p>Provincia Autonoma Trento L.P. 15/2015 art.93</p>	<ul style="list-style-type: none"> Alla segnalazione certificata di agibilità deve essere allegata la conformità alle norme antisismiche.
<p>Sardegna L.R. 24/2016 art.38</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere trasmessa al SUAPE una dichiarazione con la quale si attesta, oltre l'agibilità, anche la conformità dell'opera al progetto.
<p>Toscana L.R. 65/2014 art. 149-150</p>	<p>Per ottenere l'agibilità è prevista, oltre la documentazione richiesta dal D.P.R. 380/2001, la presentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> dell'attestazione della conformità dell'opera al progetto; della copia del fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.
<p>Umbria L.R. 1/2015 art.138</p>	<p>Entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, deve essere presentata al SUAPE, oltre a quanto richiesto dalla legislazione nazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio e delle opere interessate dall'intervento oggetto di agibilità; documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

	<ul style="list-style-type: none"> • copia del documento unico di regolarità contributiva; • documentazione inerente gli adempimenti in materia di normativa antincendio; • progetti degli impianti • attestazione di prestazione energetica; • eventuale attestazione di premialità ambientale; • certificazione in materia di isolamento acustico dell'edificio.
<p>Valle d'Aosta L.R. 11/1998 (come modificata da L.R. 1/2017) art.63 bis-ter-quater-quinquies</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alla segnalazione certificata di agibilità deve essere allegata, oltre alla documentazione prevista dal D.P.R. 380/2001, l'attestazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato circa la conformità dell'opera al progetto presentato; • In assenza del certificato di collaudo statico o della dichiarazione di regolare esecuzione, deve essere prodotto il certificato di idoneità strutturale; • Alla segnalazione certificata di agibilità deve essere allegato l'attestato di prestazione energetica.

7. Profili contrattuali

7.1. Compravendita in assenza di agibilità.

Per quanto riguarda l'assenza dell'agibilità dell'immobile oggetto di un contratto di compravendita occorre evidenziare che non esiste alcuna disposizione normativa che qualifichi l'agibilità - o la mancanza della segnalazione certificata di agibilità (ex certificato di agibilità) - come requisito di validità dell'atto. L'atto pertanto è valido ed efficace.

In considerazione di ciò, si può affermare che la problematica rispetto ad una eventuale assenza di tale requisito/documentazione è rimessa all'autonomia contrattuale delle parti (ciò anche al fine di evitare successive controversie).

L'acquirente, qualora sia a conoscenza della mancanza dei requisiti di agibilità e voglia ugualmente acquistare il bene, **dovrà dichiarare espressamente di esserne consapevole.**

Fuori da tale ipotesi, **il venditore è responsabile dell'agibilità dell'immobile e l'acquirente potrà chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno subito.**

L'obbligo di consegnare all'acquirente la certificazione di agibilità espone, in sostanza, il venditore a **responsabilità** in caso di mancato adempimento e **l'acquirente dovrà dimostrare di aver subito un danno in considerazione del "minor valore di scambio" dell'immobile e di eventuali problemi di commerciabilità** (Corte appello Torino sez. II, 30/03/2021, n.350).

In riferimento alla responsabilità del venditore è necessario tuttavia distinguere tra **manca di agibilità** e **manca di certificazione di agibilità**, in quanto:

- la **manca dei requisiti di agibilità** (previsti all'epoca della fine dei lavori) si qualifica giuridicamente come "consegna di una cosa al posto di un'altra" con conseguente inadempimento del venditore; in tal caso sarà possibile chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno;
 - la **manca della certificazione di agibilità**, non dovuta ad assenza dei relativi requisiti previsti all'epoca della fine dei lavori può essere considerata un vizio dell'immobile e come tale determinare la richiesta di un risarcimento del danno.
- ✚ **Se invece è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità**, il venditore deve consegnarne all'acquirente una copia con la ricevuta della presentazione.
- ✚ **Se l'agibilità era stata attestata per silenzio assenso**, è opportuno che il venditore consegni all'acquirente copia della domanda dichiarando il decorso del termine previsto dalla legge e la circostanza che non siano stati emessi provvedimenti di sospensione o diniego.

Il venditore sarà esente da responsabilità solo nel caso in cui il compratore abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.



"la sola conoscenza da parte del compratore del mancato rilascio della licenza di abitabilità, al momento della stipulazione di un contratto di compravendita di un immobile destinato ad abitazione, non accompagna da una rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'abitabilità, soddisfa solo

*dal rilascio della relativa licenza o dalla di lui volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, **non vale ad escludere l'inadempimento del venditore.***" (Trib. Catania sent. n. 4574/2017)



*"(...) **la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto**, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, **pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra 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.**"* (Cass. Sent. n. 2438/2016)



*"**la mancata consegna del certificato d'agibilità non comporta necessariamente la risoluzione del rapporto contrattuale in quanto non incide sulla concreta utilizzabilità del bene ai fini abitativi ma può dar luogo ad un danno risarcibile (danno emergente) in quanto obbliga l'acquirente a provvedere in proprio ovvero a subire un riduzione del valore dell'immobile acquistato per problemi di commerciabilità.**"* (Trib. Catania sent. 1076/2018)



*"...**la mancata consegna del certificato di abitabilità** implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, **può comunque essere fonte di un danno risarcibile**, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari" (Cass. sent. n. 9253/06; Cass. sent. n. 23157/2013)*

7.2. Locazione in assenza di agibilità

In relazione al contratto di locazione stipulato in assenza di agibilità, la giurisprudenza ha operato una distinzione tra **locazione ad uso abitativo** e **locazione ad uso commerciale**.

- **Locazione ad uso abitativo:** l'assenza di agibilità non rende nullo il contratto di locazione, ma consente all'inquilino di sciogliersi dall'impegno, chiedendo la risoluzione del contratto.



"Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero all'abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nell'ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stata definitivamente negato al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto" (Cass. sent. n. 10593/2008)

- **Locazione ad uso commerciale:** la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non è causa di risoluzione del contratto.



"Nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a uso non abitativo grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che il medesimo intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Di conseguenza, qualora il conduttore non riesca a ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore." (Cass. sent. n. 9670/2020)