

# IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (EX ABITABILITÀ) NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Laura Gilardoni

L'agibilità (nozione che ha oggi accorpato l'ormai superato concetto di abitabilità – attestazione di salubrità dell'immobile prescritta dall'art. 221 del testo Unico delle leggi Sanitarie R.D.1934 n.1265) è un concetto che deriva dalla disciplina in materia edilizia; essa indica il rispetto da parte dell'immobile delle normative, nazionali e locali (regionali, provinciali, comunali) riguardanti le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

Una casa di abitazione, proprio perché è destinata ad essere abitata deve avere caratteristiche di agibilità tali da renderla idonea ad essere vissuta.

Il relativo certificato viene rilasciato dal Comune e attesta, appunto, la "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*" (art. 24, 1° comma del Testo Unico dell'Edilizia, Decreto Legislativo n. 380/01).

Non solo: esso garantisce "*l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico sociale*" e quindi a consentire l'occupazione legittima dell'immobile stesso. Si tratta quindi di un documento che pertanto, non ha una funzione urbanistica d'interesse generale.

Tralasciando l'iter procedurale di rilascio di detto documento, ciò che qui interessa è comprendere cosa accade quando l'immobile oggetto della compravendita ne è privo.

Negli ultimi anni la tendenza delle corti è nel senso di considerare il certificato di agibilità come un requisito giuridico sempre più importante del bene compravenduto e ciò malgrado nessuna norma imperativa ne contempra un obbligo preventivo di rilascio. Certo è che la mancanza di agibilità configura un inadempimento del venditore.

In una recentissima sentenza la Corte di Cassazione (n. 24386 del 8 febbraio 2016) ha precisato sul punto come la vendita di un immobile privo di certificato di agibilità configura una vendita di cosa in parte o del tutto diversa da quella dedotta in contratto. In tale circostanza il compratore potrebbe chiedere legittimamente:

- o la risoluzione del contratto (ovvero lo scioglimento del contratto) ovvero
- l'adempimento dello stesso qualora abbia interesse all'acquisto.

Ferma restando, per entrambi i casi, la possibilità di chiedere il risarcimento del danno. La Cassazione ha, in questa sede stabilito altresì che l'acquirente può legittimamente rifiutarsi di firmare il rogito anche qualora abbia già stipulato il preliminare.

**Insomma la Cassazione ha stabilito che se manca l'agibilità per adibire l'immobile a casa di abitazione, l'immobile potrà essere utilizzato solo per altro scopo e l'acquisto è valido lo stesso ma l'acquirente ha acquistato una cosa per un'altra con lesione dei suoi diritti.**