

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E LOCAZIONE A CARICO DI CHI LA RELATIVA RACCOLTA?

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 non ha una funzione urbanistica d'interesse generale, ma ha lo scopo di tutelare l'occupante sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di locazione.

Aderendo a questa logica la Cassazione ha recentemente rimodellato l'onere del locatore chiarendo che, salva sempre l'ipotesi in cui il locatore abbia espressamente assunto lo specifico obbligo di ottenere l'agibilità, il suo inadempimento si configurerebbe "*solo quando*

l'inagibilità attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie dell'immobile locato tali da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito" (Cass. 16.8.2014 n. 13651).

La sentenza in commento quindi sembra voler far prevalere la sostanza sulla forma riconoscendo la responsabilità in capo al locatore solo e soltanto quando le caratteristiche dell'immobile *de facto* impediscono l'ordinario svolgimento dell'attività commerciale pattuita.

Date queste premesse appare evidente che i problemi sorgono nel caso di contratti di locazione ad uso commerciale visto che per gli usi abitativi basta che l'immobile locato sia "idoneo ad essere usato da persone" – nel senso dell'abitabilità - ex art. 24 e 25 del Testo Unico dell'edilizia DPR 6.2.2001 n.380).

L'orientamento citato della Cassazione sembra chiarire che, in linea di principio, debba ricadere sull'inquilino l'onere di verificare l'esistenza di tutti i certificati amministrativi necessari allo svolgimento dell'attività commerciale pattuita (anche perché il proprietario potrebbe legittimamente non conoscere che tipo di documentazione amministrativa è richiesta per quella particolare attività).

Onere del proprietario, invece, è la raccolta dei certificati generali quelli cioè strettamente collegati alla struttura edilizia dell'immobile.

Quanto detto ovviamente, in assenza di ogni previsione contrattuale sul punto, mentre in presenza di clausole contrattuali su questo aspetto ricadrà sull'obbligato la mancata raccolta della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività.