

## AGIBILITA'

Il Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222 ha profondamente modificato la disciplina in tema di agibilità.

Non è più previsto il rilascio di apposita certificazione (anche mediante silenzio assenso). L'agibilità (così come la conformità dell'opera al progetto) dovrà essere attestata mediante **segnalazione certificata**.

Il Dec.Lvo 222/2016 con l'introduzione della segnalazione certificata, quale forma di attestazione dell'agibilità, ha istituzionalizzato quella che in precedenza costituiva una forma alternativa al rilascio del certificato di agibilità, quale disciplinata dal comma 5bis dell'art. 25 T.U. DPR 380/2001, introdotto con D.L. 21 giugno 2003 n. 69 convertito con legge 9 agosto 2003 n. 98 (norma quest'ultima abrogata dall'art. 3, c. 1, lett. j) Dec. L.vo 25 novembre 2016 n. 222)

In questa tabella di "raffronto" le diverse discipline in tema di agibilità in vigore sino al 10 dicembre 2016 e a partire dall'11 dicembre 2016 (data di entrata in vigore del decreto legislativo 222/2016 suddetto)

	<i>disciplina in vigore fino al 10 dicembre 2016</i>	<i>disciplina in vigore dall'11 dicembre 2016</i>
<b>Norme di riferimento</b>	Artt. 24 e 25 Testo Unico Edilizia	Art. 24 Testo Unico Edilizia (nel testo riformulato dall'art. 3, c. 1, lett. i) Dec. L.vo 25 novembre 2016 n. 222; l'art. 25 Testo Unico Edilizia è stato abrogato dall'art. 3, c. 1, lett. j) Dec. L.vo 25 novembre 2016 n. 222)
<b>Presupposti</b>	Il certificato di agibilità veniva rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ogni qualvolta si fosse proceduto: (i) a nuove costruzioni; (ii) a ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (iii) ad interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e ciò indipendentemente dalla circostanza che per l'intervento edilizio posto in essere si fosse ricorsi al permesso di costruire, alla Super-D.I.A. o alla S.C.I.A. (art. 24, c. 2, T.U. DPR	Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la <b>segnalazione certificata</b> , per i seguenti interventi: (i) a) nuove costruzioni; (ii) b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (iii) c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

	380/2001).	
<b>Scopo</b>	<p>Il certificato di agibilità attestava la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.</p> <p>Il certificato di agibilità non attestava, invece, la conformità dell'opera al progetto approvato</p>	<p>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 <b>segnalazione certificata</b>.</p> <p>La segnalazione certificata prevista dal decreto legislativo 222/2016 pertanto attesta non solo l'agibilità (ossia la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati) ma anche la conformità dell'opera al progetto presentato.</p>
<b>Procedimento</b>	<p>Il certificato di agibilità veniva rilasciato dal dirigente o dal responsabile del corrispondente ufficio comunale (Sportello Unico per l'Edilizia)</p> <p>La domanda per il rilascio del certificato di agibilità doveva essere presentata allo Sportello Unico entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura corredata della documentazione prescritta dalla legge.</p> <p>Una volta presentata la domanda di rilascio: (i) entro i successivi 10 giorni: lo sportello unico comunicava al richiedente, il nominativo del responsabile del procedimento; (ii) entro i successivi 30 giorni: il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilasciava il certificato di agibilità verificata tutta la prescritta documentazione</p>	<p>La <b>segnalazione certificata</b> è corredata dalla seguente documentazione:</p> <p>a) 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 degli edifici e degli impianti negli stessi installati e quindi la sua agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.</p> <p>b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;</p> <p>c) 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;</p>

	<p>In caso di inerzia da parte del responsabile del procedimento la agibilità si intendeva dichiarata per silenzio-assenso; ma diverso era il termine previsto per il formarsi del silenzio assenso a seconda che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in occasione della presentazione del progetto fosse stato prodotto il parere dell'AS.L. circa la conformità del progetto stesso alle norme igienico-sanitarie: in questo caso il termine per il silenzio-assenso era di 30 giorni;</li> <li>- in occasione della presentazione del progetto fosse stata prodotta, in luogo del parere dell'AS.L., la dichiarazione del progettista circa la conformità del progetto stesso alle norme igienico-sanitarie, così come era consentito dall'art. 20, c. 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia): in questo caso il termine per il silenzio-assenso era di 60 giorni</li> </ul> <p>L'interessato, in alternativa alla proposizione della "rituale" domanda per il rilascio del certificato di agibilità poteva presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attestava la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla documentazione a tal fine prescritta dalla legge.</p> <p>Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (art. 26 T.U. DPR 380/2001)</p>	<p>d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;</p> <p>e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.</p> <p>L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della suddetta documentazione. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p> <p>La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (art. 26 T.U. DPR 380/2001 nel testo riformulato dall'art. 3, c. 1, lett. k) , Dec. L.vo 25 novembre 2016 n. 222)</p>
--	---	--

Ulteriore modifica alla disciplina dettata in tema di agibilità è stata apportata dall'art. 10, comma 1, lett. n), del D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con legge 11 settembre 2019 n. 120, che ha modificato la disciplina dettata in tema di agibilità dall'art. 24 del Testo Unico in materia edilizia, introducendo in detto articolo dopo il comma 7 un nuovo comma 7-bis che così dispone: *“La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto 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, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

In buona parte i fabbricati esistenti, di costruzione risalente nel tempo, sono privi del certificato di agibilità (in quanto mai rilasciato o irreperibile). L'ottenimento oggi della agibilità per questi edifici è oltremodo complicato, dovendo gli stessi possedere i requisiti di sicurezza, igienico sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico previsti dalle normative vigenti. Ed i costi per acquisire questi requisiti possono rilevarsi nella maggior parte dei casi particolarmente rilevanti, con la conseguenza che questi fabbricati sono “condannati” a rimanere senza un'agibilità formale. Si tratta peraltro di fabbricati di fatto utilizzati ed utilizzabili per l'uso cui sono destinati, che non presentano i requisiti richiesti per ottenere l'agibilità formale ai sensi delle vigenti normative ma che non si trovano neppure in condizioni tali da dover essere dichiarati inagibili ai sensi dell'art. 222 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Si tratta dei cd. “fabbricati agibili di fatto”. Per ovviare a questa situazione la norma in commento consente la presentazione della segnalazione certificata di agibilità anche con riguardo a fabbricati esistenti sui quali non siano stati eseguiti lavori a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati (ossia si tratti di fabbricati per i quali possa essere attestato lo stato legittimo ai sensi degli artt. 9-bis e 34-bis del Testo Unico in materia edilizia)
- siano privi dell'agibilità (ad esempio perché mai rilasciata e irreperibile, come sopra ricordato)
- presentino i requisiti di sicurezza, igienico sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico che saranno definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto 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.

Da sottolineare che la nuova disciplina in tema di segnalazione certificata di agibilità introdotta dal decreto legislativo 222/2016 porta con sé una novità di non poco conto: per la “chiusura” della pratica edilizia relativa ad un fabbricato di nuova costruzione ovvero oggetto di un intervento urbanisticamente rilevante, incidente sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, non è più sufficiente la sola dichiarazione di agibilità (ossia l'attestazione dell'idoneità dell'edificio, sotto il profilo igienico sanitario e sotto il profilo della sicurezza e del risparmio energetico, ad essere utilizzato ai fini abitativi, commerciali, industriali, direzionali ecc.) ma necessita anche l'attestazione della conformità delle opere eseguite al progetto a suo tempo presentato. La segnalazione certificata di agibilità infatti, deve essere accompagnata da un'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera oltre che la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (e quindi l'agibilità) anche la conformità dell'opera al progetto presentato.

Dall'11 dicembre 2016 si potrà, pertanto, disporre anche di un'attestazione tecnica di regolarità edilizia dell'edificio e non solo di un'attestazione di idoneità al suo utilizzo in relazione alla specifica destinazione urbanistica.



La novità legislativa si pone, peraltro, nel solco di un consolidato indirizzo giurisprudenziale. In giurisprudenza, infatti, si era sottolineata la circostanza che la conformità dell'edificio al progetto edilizio ed agli strumenti urbanistici, dovesse essere considerata condizione per il rilascio del certificato di agibilità; sarebbe, infatti, incongruo che il Comune rilasci l'agibilità a fronte di un manufatto abusivo destinato alla rimessa in pristino se non, addirittura, nei casi più gravi, alla demolizione; pertanto, in più pronunce, emesse nel passato, è stato ritenuto legittimo il diniego del rilascio dell'agibilità non solo in mancanza delle condizioni *di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati* ma anche, qualora, fosse emerso (in qualsiasi modo) una difformità della costruzione edilizia rispetto al progetto approvato o agli strumenti urbanistici vigenti.

Resta comunque confermato (non essendo stata sul punto modificata la disciplina vigente) che per la commerciabilità degli edifici non è necessario che sia già stata accertata l'agibilità, né per la validità degli atti comportanti il trasferimento degli stessi è necessaria la menzione dell'agibilità; tuttavia non si può non sottolineare come, qualora ad essere venduto sia un edificio privo di agibilità, si pone l'esigenza di regolamentare i rapporti tra le parti al fine anche di evitare l'insorgere di future contestazioni; infatti, per opinione ormai consolidata in giurisprudenza, se la vendita di un immobile abitativo privo dell'agibilità non è nulla per illiceità dell'oggetto, tuttavia della stessa può essere richiesta la risoluzione se il venditore abbia assunto anche implicitamente l'obbligo di curare il riconoscimento dell'agibilità, a meno che, essendo dimostrato che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli è proprio e che l'agibilità possa essere comunque ottenuta (ed oggi con la segnalazione certificata tale risultato è ancora più agevolmente perseguibile), il giudice ritenga di scarsa importanza l'inadempimento.

In pratica l'agibilità, se da un lato non incide sulla **commerciabilità giuridica** di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per la utilizzabilità di un fabbricato (non potendo lo stesso essere destinato agli usi cui è destinato se non dichiarato agibile e quindi se non riconosciuto conforme alle prescrizioni in materia di igiene e di sicurezza) incide, in maniera rilevante sulla **commerciabilità "economica"** di un fabbricato (a meno che si tratti di un fabbricato che per le modalità con cui viene dedotto in contratto non possa neppure essere dotato dell'agibilità: si pensi al contratto con cui il venditore trasferisca un fabbricato realizzato "al grezzo" quando le opere si completamento sono assunte a proprio carico dall'acquirente)

Si fa presente che con riguardo a fabbricati divenuti agibili prima dell'11 dicembre 2016, il venditore può assolvere ai propri obblighi inerenti l'agibilità anche quando, in mancanza del rilascio di una formale certificazione, dimostri che l'agibilità si era formata per silenzio-assenso. Più precisamente qualora si fosse formata la fattispecie del silenzio assenso il costruttore-venditore che, al momento del rogito o anche nel corso del giudizio, offra la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo, ha assolto quanto dovuto ai fini dell'agibilità dell'immobile promesso in vendita. Sorge tuttavia a suo carico l'onere, a richiesta del notaio rogante o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza era stata presentata con il dovuto corredo documentale.

La presenza o meno dell'agibilità (*per certificazione rilasciata dal Comune, ovvero per silenzio assenso, ovvero mediante attestazione del tecnico ex art. 25, comma 5bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia, ovvero, dall'11 dicembre 2016, mediante segnalazione certificata*) costituisce, pertanto, elemento che non può essere trascurato sia nella fase della trattativa che nella fase della contrattazione immobiliare. La presenza o meno dell'agibilità, infatti, influisce:



- **sia sul consenso** (la parte acquirente potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità; l'agibilità, infatti, è condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato e, normalmente, un soggetto acquista un fabbricato per poterlo utilizzare per gli usi cui è destinato; inoltre la mancanza del certificato potrebbe costituire un domani un ostacolo se non addirittura un impedimento alla rivendita dell'immobile)
- **che sulle condizioni di vendita** (la parte acquirente potrebbe, invece, essere disponibile ad acquistare un fabbricato, pur privo dell'agibilità, purchè di ciò si tenga conto nella determinazione del prezzo)