

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, entrato in vigore il 30.6.2003), fa oggi riferimento esclusivamente al concetto di agibilità in virtù delle norme contenute nel Titolo III, agli artt. 24-26.

In base alla normativa vigente, dunque, il certificato di agibilità **viene rilasciato dal Comune** e ha la **funzione precipua di certificare la «sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati» (art. 24, 1° comma)**. Si tratta di un documento che non riveste una funzione urbanistica d'interesse generale, quale quella di attestare la regolarità urbanistica del bene, **bensì è posto a presidio dell'interesse particolare del compratore, attestando la capacità del bene di assolvere alla funzione economico-sociale cui è destinato, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Quanto alla relativa procedura di rilascio**, l'onere della richiesta grava sul soggetto che ha ottenuto il permesso di costruire o su colui che ha presentato la denuncia di inizio attività, e dei suoi successori o aventi causa, **entro quindici giorni** “dall'ultimazione dei lavori di finitura”. La domanda deve essere presentata allo Sportello Unico del Comune che provvederà ad inoltrarla al catasto, corredata dalla richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato; dalla dichiarazione di conformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, nonché, di ciò che attiene alla prosciugatura delle mura ed alla salubrità dei locali, oltre che dalle certificazioni che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, e i certificati di collaudo attinenti agli impianti stessi. La mancata presentazione di tale richiesta viene sanzionata in via amministrativa, con un importo da € 77,00 ad € 464,00. **Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda**, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, previa un'eventuale ispezione dell'ufficio, è tenuto a verificare la completezza e la regolarità della documentazione prescritta, oltre alla sussistenza del certificato di collaudo di cui all'art. 53 del T.U. Edilizia; dopo di che, deve avvenire il rilascio. **Il termine di trenta giorni può essere interrotto dalla pubblica amministrazione per una sola volta, ed entro quindici giorni dal ricevimento della domanda e solamente al fine di richiedere documentazione integrativa, qualora risultasse mancante ai fini dell'istruttoria e non possa essere acquisita autonomamente**. Dunque, da tale interruzione, il termine di trenta giorni comincia nuovamente a decorrere a partire dal deposito della documentazione integrativa richiesta. **Trascorso tale termine, senza alcuna pronuncia, si forma sulla questione il silenzio assenso, purché sia intervenuto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale dichiarante la conformità delle opere alle prescrizioni igienico-sanitarie e a condizione che la documentazione sia tutta quella necessaria, oltre che regolare**. Al contrario, qualora venga accertata l'illegittimità del permesso di costruire, si determina l'invalidità dell'agibilità dell'immobile.

Cassazione, sentenza 31 maggio 2010, n. 13231, sez. II civile

In tema di compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; e la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. artt. 1453, 1455 e 1489.

Massime precedenti Vedi: n. 3851 del 2008, n. 16216 del 2008, n. 1701 del 2009, n. 6548 del 2010

CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE - SENTENZA 6 luglio 2011, n.14899

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato **rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore** - è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali.