



CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



La tua
Campania
cresce in
Europa



Monografie Edil-lab

EDILIZIA E TERRITORIO

Agibilità e commerciabilità dei beni immobili

ET

Agibilità e commerciabilità dei beni immobili

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura del dott. Mattia Coppola.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. giugno 2017

Indice

1. Agibilità e commerciabilità dei beni immobili	pag 02
1.1 Normativa	pag 02
1.2 Casi in cui è necessaria	pag 03
1.3 Per il Comune di Napoli	pag 03
1.4 Agibilità parziale	pag 03
1.5 A chi si richiede	pag 04
1.6 Come si richiede	pag 04
1.7 Sanzione	pag 05
1.8 Agibilità e commercialità dei beni immobili (vendite e locazioni)	pag 05
1.9 In caso di vendita	pag 06
1.10 In caso di locazione	pag 08
2. Modello	pag 10

1. AGIBILITÀ E COMMERCIALIZZABILITÀ DEI BENI IMMOBILI

1.1 Normativa

L' agibilità è il procedimento da seguire, al completamento delle opere per un edificio nuovo o completamente ristrutturato, al fine di dichiararlo utilizzabile per la igiene, la salubrità e la sicurezza.

Fino all' 11 dicembre 2016, l'agibilità di un edificio si otteneva attraverso il rilascio del "**certificato di agibilità**", disciplinato dagli artt. 24 e 25 del d. P. R. n. 380/2001.

Con l'entrata in vigore del D. Lgs. n. 22 del 25 novembre 2016, 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**.

Ai precedenti articoli 24 e 25 del d. P. R. n. 380/2001 è sopravvissuto il solo articolo 24, che detta:

- le tipologie di lavori interessati; (comma 2)
- la sanzione; (comma 3)
- le tipologie di manufatti edilizi interessati; (comma 4)
- la documentazione da allegare; (comma 5)
- la decorrenza della utilizzabilità dell'immobile agibile; (comma 6)
- i poteri di Regioni, Province autonome, i Comuni e Città metropolitane per la disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate. (comma 7)

La novità sostanziale è, quindi, nella maggiore responsabilità data al professionista privato, tenuto ad attestare la sussistenza dei requisiti di legge.

1.2 Casi in cui è necessaria

Per l'articolo 24, comma 2, il certificato è necessario per:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

1.3 Per il Comune di Napoli

Per le costruzioni edificate prima del 1934 non occorre richiedere, né rilasciare il certificato di agibilità, purché ultimate prima dell'entrata in vigore del R. D. n.1265/34 ss. mm. ed ii..

1.4 Agibilità parziale

Ai sensi del comma dell'articolo del comma dell'articolo 24 d.P.R. n. 380/2001 come modificato, la segnalazione certificata, ai fini dell'agibilità, può riguardare:

- a) *per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
- b) *per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere*

strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

1.5 A chi si richiede

La S. C. I. A. deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia dal titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la S. C. I. A. per i lavori entro quindici giorni "*dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento*"; (comma 2, articolo 24).

1.6 Come si richiede

Ai sensi del comma 5 dell'articolo 24 in esame la segnalazione certificata deve essere corredata da:

- a) un'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, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata;*
- b) un certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del d. P. R. n. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*

c) una dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del d. P. R. n. 380/2001, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

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.

1.7 Sanzione

La mancata presentazione del certificato di agibilità, oggi, viene sanzionata in via amministrativa, con un importo da € 77,00 ad € 464,00.

1.8 Agibilità e commercialità dei beni immobili (vendite e locazioni)

L'obbligo della consegna dell' agibilità sorge al momento della consegna dell' immobile, secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 1477 c.c. in relazione alla vendita definitiva.

La stessa disposizione dovrebbe essere applicata, in via analogica, al contratto preliminare con consegna anticipata, dal momento che si ritiene preferibile la teoria secondo la quale è all'atto della consegna che bisogna anche consegnare tutti i relativi documenti per garantire un uso corretto e completo dello stesso immobile.

Ma il requisito dell'agibilità è un elemento della contrattazione lasciata all'autonomia delle parti, le quali possono considerare tale elemento del rapporto – la sussistenza

dell'agibilità e la esistenza del relativo certificato - come una qualità essenziale o meno dell'oggetto del contratto, purché l'immobile non sia abusivo.

Va, infine, ricordato che, ai sensi dell'articolo 24, comma 1 del d. P. R. n. 380/2001, per ottenere il certificato di agibilità, la S.C.I.A. deve contenere la dichiarazione circa "*...la conformità dell'opera al progetto presentato...*"; detta dichiarazione implica la rispondenza delle opere realizzate a quelle autorizzate.

1.9 In caso di vendita

Nessuna prescrizione normativa impone d'inserire in un atto di compravendita delle menzioni relative all'agibilità, a pena di invalidità, per cui l'atto è ricevibile senza il rischio d'incorrere nelle sanzioni ex art. 28, co. 2°, L. n. 89/1913 (Legge Notarile).

Basandosi sull'attuale linea interpretativa della Cassazione che fa rientrare nell'art. 28 cit. soltanto gli atti viziati da nullità, è escluso che il notaio possa rifiutarsi di stipulare un atto di trasferimento in assenza di agibilità, se espressamente richiesto dalle parti, essendo obbligato alla stipula ai sensi dell'art. 27 della citata legge 89/1913.

E', comunque, opportuno, nell'interesse delle parti, inserire clausole specifiche che regolino o prevedano le diverse tipologie di eventualità che possano verificarsi.

1- per l' immobile è stata presentata la S. C. I. A. per l' agibilità: in atto saranno richiamati gli estremi della S. C. I. A. e riportato che copia della stessa è stata consegnata alla parte acquirente;

2- per l' immobile non è stata presentata la S. C. I. A. per l' agibilità:; in questo caso l'atto viene sottoscritto ed il venditore si impegna a presentare la S. C. I. A., obbligandosi, alla fine della procedura, alla comunicazione a parte acquirente.

Inoltre, la parte venditrice dichiarerà che non esiste l' agibilità, ma l'immobile in questione possiede tutti i requisiti richiesti e necessari e, pertanto, potrà obbligarsi, a sue complete cura e spese, a richiederla ed ad ottenerla, consegnando la relativa documentazione alla parte acquirente entro un determinato termine; ovviamente, in caso di mancata consegna, le parti possono stabilire che il contratto si intenderà risolto eventualmente prevedendo ulteriori effetti quali, ad esempio, le reciproche restituzioni del prezzo e dell'immobile.

Tuttavia, ferma restando l'opportunità di accennare nell'atto di vendita alla mancanza documentale dell' agibilità, nulla vieta alle parti di autoregolamentarsi come meglio credono, nella loro più assoluta e piena libertà negoziale, potendo anche convenire di trasferire in capo all'acquirente l'obbligo di richiedere, a sue spese, la stessa agibilità;

3- l' immobile non ha i requisiti igienico sanitari per ottenere il certificato di agibilità: la parte venditrice dichiarerà che l' immobile in corso di trasferimento non ha i requisiti per ottenere l'agibilità e la parte acquirente dichiarerà di accettare tale stato di fatto, assumendosi l'obbligo, a sue complete cura e spese, sia di eseguire le necessarie modifiche da apportare all' immobile in oggetto (per renderlo agibile) sia di attivare, conseguentemente, la procedura di rilascio dell' agibilità.

Potrebbe essere opportuno aggiungere che la parte acquirente, informata sulla impossibilità di ottenere l'agibilità l'immobile in oggetto, dichiara di essere ugualmente interessata all'acquisto e di non avere alcuna eccezione da sollevare al riguardo.

Infatti, come già illustrato, la stipula di un atto di vendita avente ad oggetto un fabbricato privo del certificato di agibilità è giuridicamente possibile e lecita.

In tale condizione è particolarmente opportuno che in atto la parte acquirente dichiari la conoscenza della mancata richiesta e del mancato rilascio, precisando espressamente di nulla avere a eccepire al riguardo con pieno esonero della parte venditrice da qualsiasi responsabilità.

Ai fini della validità dell'atto è importante che dall'atto risulti l'accordo con cui le parti trasferiscono all'acquirente l' incombenza di procurare l'agibilità, in quanto parte della giurisprudenza ha ritenuto non sufficiente ad escludere la responsabilità dell'alienante la semplice conoscenza, da parte dell'acquirente, dello stato di inagibilità dell'immobile, se non accompagnata dalla rinuncia a farsi consegnare la documentazione relativa all' agibilità dalla parte venditrice.

1.10 In caso di locazione

In sede di stipula, nel contratto di locazione, sarebbe opportuno richiamare un rinvio, generico o specifico, alla conformità dell' immobile in riferimento a tutta la normativa esistente (urbanistica, edilizia, catastale, agibilità).

Da tempo in giurisprudenza si è andata affermando la tesi che attribuisce al locatore l'obbligo di procurare l' agibilità dell'immobile, messo a tutela delle esigenze igieniche e di sicurezza dell'edificio.

Per la Corte di Cassazione - sentenza dell'11 aprile 2006 n. 8409 - rientra nelle obbligazioni del locatore anche quello di procurare al conduttore il certificato di agibilità dell'immobile locato: "...la mancanza del certificato", affermò la Corte, " per non essere stato il provvedimento ancora richiesto o rilasciato, viene a configurare una situazione

d'inadempimento in ragione dell'iniziale inettitudine della cosa a soddisfare l'interesse dell'acquirente del diritto reale o di credito sulla cosa".

Per cui, quand'anche l'inagibilità fosse, fin dall'inizio del rapporto, nota alle parti contraenti, " il definitivo diniego del rilascio del certificato " (che assorbe quindi il caso, pure considerato dalla Corte, in cui il rilascio non sia stato dal locatore nemmeno richiesto) " legittima il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno "; in poche parole, può determinare la risoluzione del contratto.

Un diverso orientamento è intervenuto successivamente; per la stessa Corte di Cassazione – sentenza del 16 giugno 2014 n. 13651 - salva sempre l'ipotesi in cui il locatore abbia espressamente assunto lo specifico obbligo di ottenere l'agibilità, il suo inadempimento si configurerebbe solo allorché l'inagibilità dipenda da caratteristiche specifiche dell'immobile locato, tali da non consentire il lecito esercizio dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito (ad esempio l'utilizzo per i fini per i quali l'immobile è stato locato).

In ogni caso rimane comunque affermato il principio che l'inagibilità dell'immobile incide sul diritto personale insito nel contratto di locazione, e concreta una responsabilità per inadempimento in capo al locatore.

2. MODELLO

Il sottoscritto.....titolare di.....(indicazione degli estremi del PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero della SCIA), in qualità di (indicazione relativa al diritto reale su bene di cui si è titolari: proprietà, usufrutto, etc.) dell'immobile sito nel Comune di....., (...) alla Via.....n.... individuato al Catasto Fabbricati del Comune di come segue:

- foglio....., p.lla..., sub...., i cui lavori sono terminati in data...come riportato nella comunicazione fine lavori del..... prot. N.....

SEGNALA

- che l'immobile meglio descritto innanzi è agibile ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine si allega alla presente segnalazione:

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....

Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil Lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil Lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil Lab, di cui la presente è parte, costituisce in tal direzione un insieme di vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 380 8



9 788886 983808