

AGIBILITA'

Indice degli argomenti

1 FINALITA'

2 NORMATIVA

3 PROCEDURA PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

4 ANNULLAMENTO DELL'AGIBILITA'

5 IMMOBILI SPROVVISTI DI AGIBILITA'

6 TIPOLOGIE EDILIZIE PER L'AGIBILITA'

7 TITOLI EDILIZI PER L'AGIBILITA'

8 DOCUMENTI NECESSARI PER L'AGIBILITA'

9. IMPORTANZA DELL'AGIBILITA'

1. FINALITA'

L'Agibilità, una volta conosciuta come "Abitabilità", marca il momento conclusivo di tutta l'attività edilizia che riguarda ogni nuova costruzione dichiarandola pronta per l'uso specifico cui è stata progettata. Essa attesta 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. Essa in precedenza veniva attestata con il rilascio di un certificato apposito mentre secondo la legislazione attualmente vigente viene segnalata dal proprietario di un immobile.

L'Agibilità deve essere segnalata in alcuni casi specifici:

- nuove costruzioni;
- edifici esistenti o porzioni di essi per i quali non è stata mai presentata Domanda di Agibilità
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e/o unità immobiliari e degli impianti negli stessi installati.
- variata distribuzione interna che influisca sulle condizioni di staticità o salubrità
- accorpamento di unità immobiliari;
- frazionamento di unità immobiliari;
- cambi di destinazione d'uso con o senza opere all'interno della stessa categoria.

In sostanza deve essere segnalata alla fine di interventi di Ristrutturazione Edilizia, Nuova Costruzione e, solo in alcuni casi, di Manutenzione Straordinaria.

L'agibilità, attualmente può essere segnalata per:

- **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;

- **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.

2. NORMATIVA

La necessità di conseguire il certificato di Abitabilità risale al R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie), poi successivamente modificato dal D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994 e infine dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001. Nel Comune di Roma fino al 1934 non vi era obbligo di licenza edilizia per tutti i nuovi edifici o modifiche rilevanti per interventi nei centri abitati e nelle zone di espansione dei PRG; solo con l'approvazione della Legge n. 1150/1942 viene invece introdotta la necessità di acquisire questo titolo edilizio per poter edificare. Nel 1934 viene approvato Il T.U. delle Leggi Sanitarie **N. 1265/1934** da considerarsi come primo provvedimento normativo che introduce l'abitabilità, esso aveva una sola funzione igienico-sanitaria e non veniva correlato ad alcun titolo edilizio. Nello specifico recitava che *gli edifici o parti di essi [...] non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò' delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.* Tale norma veniva poi modificata nel 1967 con la Legge **765** detta anche "Ponte", dal nome del relatore, che introduceva sostanzialmente la distinzione tra Abitabilità ed Agibilità la prima verrà poi applicata alle abitazioni mentre la seconda agli altri edifici. Questo testo verrà poi ampliato con l'emanazione della legge 47 del 1985 che introducendo il condono edilizio permetteva l'ottenimento dei certificati di abitabilità in deroga alle norme. Nel 1990 la legge 46 invece stabiliva la nuova normativa per gli impianti elettrici rendendo obbligatorio il deposito di una dichiarazione di conformità degli impianti per l'ottenimento del certificato di abitabilità. Con l'emanazione della Legge n. **241** del 1990 veniva sancito poi il silenzio assenso da parte delle amministrazioni Comunali in caso di mancata risposta alla richiesta del certificato di agibilità dopo 90 giorni. La disciplina subiva una modifica sostanziale con l'approvazione del DPR 425/1994 che entrava in merito ai procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, dichiarandone

l'applicazione alle opere di cui all'art. 220 del previgente T.U. del 1934. Esso inseriva l'obbligo per le opere indicate dal predetto art. 220 (costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti) con la necessità di allegare alle domande di abitabilità una serie di documentazioni che comprovavano il soddisfacimento dei requisiti di abitabilità. Questa normativa viene dopo alcuni anni modificata con il DPR **380/01** (Testo Unico dell'Edilizia) che introduce novità rilevanti sia sul piano procedurale che su quello sostanziale e qualitativo. Con l'art. 24 viene soppresso il dualismo agibilità-abitabilità riportando tutto in un unico documento chiamato Certificato di Agibilità che veniva rilasciato dalle Autorità Comunali. L'ultimo testo che modificava la procedura è il DM **222** del 2016 (decreto "Madia") nel quale il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune diventava una Segnalazione Certificata di Agibilità da semplicemente depositare.

3. PROCEDURA PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

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

L'Agibilità, una volta conosciuta come "Abitabilità", marca il momento conclusivo di tutta l'attività edilizia che riguarda ogni nuova costruzione dichiarandola pronta per l'uso specifico cui è stata progettata. Essa attesta 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. Essa in precedenza veniva attestata con il rilascio di un certificato apposito mentre secondo la legislazione attualmente vigente viene segnalata dal proprietario di un immobile.

L'Agibilità deve essere segnalata in alcuni casi specifici:

- nuove costruzioni;
- edifici esistenti o porzioni di essi per i quali non è stata mai presentata Domanda di Agibilità

- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e/o unità immobiliari e degli impianti negli stessi installati.
- variata distribuzione interna che influisca sulle condizioni di staticità o salubrità
- accorpamento di unità immobiliari;
- frazionamento di unità immobiliari;
- cambi di destinazione d'uso con o senza opere all'interno della stessa categoria.

In sostanza deve essere segnalata alla fine di interventi di Ristrutturazione Edilizia, Nuova Costruzione e, solo in alcuni casi, di Manutenzione Straordinaria.

L'agibilità, attualmente può essere segnalata per:

- **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;
- **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.

4. ANNULLAMENTO DELL'AGIBILITA'

L'Amministrazione comunale può annullare o sospendere un'agibilità, come previsto dall'art. 222 del R.D. 1265/1934, e dell'art. 50 D. Lgs. 267/2000. Potrebbe accadere che per un motivo particolare un'abitazione possa perdere i requisiti minimi a causa di un evento (incendio, dissesto, rottura di impianti, ecc.), questo permette all'autorità di disporre il provvedimento in autotutela; infatti, si può dichiarare inabitabile un fabbricato o parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero (Cons. Stato. sent. 617/2016). Di solito il provvedimento ha valore provvisorio fino al ripristino della situazione quo ante. Tra l'altro la loro procedura concerne anche i casi degli immobili sprovvisti di agibilità.

5. IMMOBILI SPROVVISTI DI AGIBILITA'

Non è una novità che ci si trovi in presenza di un fabbricato abitato o utilizzato che sia privo del certificato di abitabilità o dell'agibilità e ciò si può manifestare nei seguenti casi:

1. Edifici storici realizzati prima del 1934;
2. Edifici realizzati dal 1934 ad oggi;

Le norme urbanistiche vigenti non entrano espressamente in merito e comunque non vietano l'utilizzo di questi fabbricati, ancora oggi infatti non esiste una specifica norma relativa agli immobili costruiti ante 1934 e sprovvisti di agibilità/abitabilità.

Non sussiste invece nessun obbligo di richiedere e consegnare il certificato di agibilità per le vecchie costruzioni che non siano state oggetto di interventi successivamente all'entrata in vigore del DPR 380/2001, laddove esso non sia già rinvenibile, in quanto trattasi di costruzioni molto risalenti, o perchè già rilasciato, ma in base a previgenti normative. Dal tenore letterale della norma è infatti escluso ogni effetto retroattivo della disposizione stessa.

Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) è l'unico riferimento normativo in materia in quanto ha abrogato tutta la disciplina previgente. In esso sono esclusi dalla richiesta del certificato di agibilità i vecchi edifici che dalla data di entrata in vigore della riforma (appunto il 30/06/2003) non abbiano subito nessuno degli interventi indicati nelle lettere b) e c) del 2° comma dell'art. 24 (interventi di ristrutturazione edilizia o nuove costruzioni).

In precedenza con La Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*) e più precisamente all'art. 40, comma 2°, si prevede che gli atti di trasferimenti di immobili devono contenere, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione a costruire o in sanatoria, a pena di nullità dell'atto; per le opere di costruzione incominciate prima del 1° settembre 1967 (prima della L. 765/67) può essere prodotta in alternativa una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si dichiara che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967 stabilendo quindi che l'agibilità non è condizione contrattuale e/o fattore che incida sulla compravendita.

Non vi è nessuna norma che obblighi alla richiesta del certificato di agibilità per edifici risalenti a periodo precedenti alla L. 765/67, tra l'altro il T.U. sembra escludere il rilascio del certificato di agibilità qualora si tratti di vecchie costruzioni per le quali non siano stati compiuti interventi edilizi dopo l'entrata in vigore della legge citata.

Per gli edifici cui sia conclamata la loro realizzazione in data successiva al 1.9.1967 invece occorrerà adeguarsi richiedendola ex-novo mediante la consueta procedura, con il pagamento della sanzione pecuniaria prevista.

6. TIPOLOGIE EDILIZIE NECESSARIE PER L'AGIBILITA'

Esistono diverse tipologie edilizie di intervento ma solo alcune di esse potrebbero rendere necessario il deposito di una nuova segnalazione certificata di agibilità. Esse sono la Manutenzione Straordinaria, la Ristrutturazione Edilizia e la Nuova Costruzione.

Si definiscono interventi di **Manutenzione straordinaria** (Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. L'ultimo aggiornamento legislativo (D.Lgs 122/16) ha suddiviso questa voce in due ulteriori sotto voci: Leggera e Pesante. La principale differenza tra queste due riguarda il solo fatto che la seconda contempla interventi di carattere strutturale mentre la prima esclude tale facoltà. La prima tipologia di intervento (manutenzione straordinaria leggera) viene realizzata con la presentazione della CILA che rispetto alla CIL obbliga alla nomina di un tecnico che deve controfirmare i documenti tecnici da trasmettere e la relazione finale nella quale si assevera la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato. Nella seconda casistica (Manutenzione Straordinaria Pesante) é invece obbligatorio presentare la SCIA ed é anche prevista la nomina del Direttore dei Lavori. Sono opere di manutenzione straordinaria:

- sostituzione degli infissi di forme e misure diverse
- Sostituzione sanitari e ristrutturazione servizi igienico-sanitario
- realizzazione opere strutturali di pertinenza
- sostituzione caldaia

- rifacimento scale recinzioni, muri di cinta e cancellate
- tramezzi
- interventi strutturali
- consolidamento strutturale e fondazioni

La **Ristrutturazione Edilizia** è definita nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 all'art.3, comma 1, lettera d): "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". La differenza tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia é costituita da una serie di interventi più pesanti quali il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento o la modifica delle strutture. Elemento distintivo della ristrutturazione edilizia rispetto al risanamento conservativo va rinvenuto nell'esistenza o meno all'esito dei lavori di un "aliquid novi" (T.A.R. Puglia, sent. 1040/2002). I principali interventi di ristrutturazione edilizia sono:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- Cambio di destinazione d'uso rilevante;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti al di sotto di certe dimensioni (20%);
- frazionamento delle unità immobiliari;

IL Comune di Roma, all'interno delle sue Norme Tecniche di Attuazione suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in tre sottocategorie:

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile Lorda (SUL), del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sottocategorie RE1 e RE3;

RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi. Secondo il

Testo Unico per l'Edilizia (art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001) sono classificabili come interventi di **Nuova costruzione** (NC), tutti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrano nelle precedenti categorie. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Roma, in base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le principali categorie di intervento edilizio:

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la Qualità;

NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

7. TITOLI ABILITATIVI PER L'AGIBILITA'

Ad ognuna delle categorie di intervento indicate nel capitolo precedente corrispondono dei titoli abilitativi specifici. Gli altri titoli edilizi infatti possono essere abilitativi solo per le altre tipologie di intervento o anche non abilitativi. Le categorie di intervento sono indicate nel D.Lgs. 301/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e sono state riclassificate, assegnandogli il rispettivo titolo abilitativo nel D. Lgs. 222 del 2016 meglio conosciuto come "Decreto Madia" dal nome della relatrice

La Comunicazione Inizio Lavori Certificata (**CILA**) è una semplice comunicazione da fare all'autorità comunale nella quale deve essere indicata oltre ai dati della stazione appaltante, della tipologia di intervento, anche quello dell'Impresa Appaltatrice; in essa deve essere indicato il nominativo di un tecnico iscritto all'Albo di competenza (Architetto, Ingegnere, Geometra, ecc.), il quale deve firmare gli elaborati tecnici di progetto, dichiarare la rispondenza delle opere alle normative e redigere alla fine una dichiarazione di conformità delle opere eseguite con i progetti depositati.

La Segnalazione certificata di Inizio Attività (**SCIA**) è uno strumento di semplificazione e liberalizzazione delle attività d'impresa di tipo superiore ai due precedenti e viene utilizzata per le categorie di intervento per le quali possono essere necessari versamenti a titolo di oneri, nomina di un Direttore dei Lavori ed altro. La segnalazione deve essere corredata da "autocertificazioni" con le quali l'imprenditore ed un tecnico abilitato attestano la sussistenza dei presupposti di fatto e giuridici che consentono l'esecuzione delle opere. L'imprenditore segnalante ed il progettista si assumono la responsabilità, di fronte alla pubblica amministrazione ed ai terzi, della rispondenza al vero di quanto segnalato. La SCIA sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, permesso, nulla osta il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei requisiti e dei presupposti previsti dalle norme quali l'idoneità dell'immobile ove si svolge l'attività sotto i diversi profili urbanistico/edilizi –agibilità e destinazione d'uso- igienico-sanitari, di sicurezza antincendio, di impatto acustico ecc. ecc.). La pubblica amministrazione, dopo aver ricevuto una SCIA ha il compito di avviare una attività di controllo di quanto dichiarato dal segnalante. In assenza di atti interruttivi da parte della Pubblica amministrazione si intende come un titolo tacitamente acquisito. Questo titolo ha sostituito la precedente Dichiarazione d'Inizio Attività (**DIA**) e sostituisce in alcuni casi il Permesso di Costruire facendo beneficiare di tempi ridotti in quanto beneficia di una semplificazione amministrativa non richiedendo di un provvedimento espresso. I dichiaranti si sostituiscono ai pubblici ufficiali nelle loro dichiarazioni rispondendone in maniera diretta in caso di dichiarazioni non veritiere o di interventi difformi o non contenuti nei documenti sia dal punto di vista amministrativo che penale.

Il Permesso di Costruire (**PdC**) è un titolo abilitativo edilizio che si basa su di una serie di provvedimenti espliciti emanati dall'Autorità Comunale in alcuni casi congiuntamente ad altri Enti quando necessario (ufficio d'Igiene, Soprintendenze archeologiche o monumentali, Regione, ecc). Questo titolo una volta conosciuto come **Licenza Edilizia** e poi come **Concessione Edilizia** è il riconoscimento di un diritto ad edificare dietro il rispetto delle normative e della corresponsione di un contributo alle opere di urbanizzazione, meglio inteso come onere concessorio (una volta conosciuto come "Bucalossi" dal nome del suo relatore). E' prevista per alcune particolari categorie di interventi in sostituzione della SCIA- Tale permesso si materializza nell'emissione di un documento nel quale vengono ricapitolati tutti i passaggi e le principali condizioni per

l'esecuzione dei lavori descritti a cui viene quasi sempre allegato una copia dell'elaborato grafico per la più chiara individuazione delle opere dal punto di vista tecnico. In assenza o difformità di tale documento si commette un abuso edilizio che viene sanzionato, quando rilevato, in sede penale. Dal punto di vista operativo questo titolo rispetto ai precedenti richiede dei tempi maggiori dovuti ai vari passaggi istruttori.

8. DOCUMENTI NECESSARI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA'

Il certificato o la segnalazione di Agibilità attestano l'esistenza di tutti i requisiti che consentono l'utilizzo di un fabbricato quindi si presuppone che siano state espletate tutte le formalità connesse all'attività edificatoria. Attualmente non è necessario allegare tutta la documentazione come richiesto in precedenza in quanto richiamata puntualmente nelle dichiarazioni che deve fare il tecnico, tuttavia, essendo tutta la procedura telematica, molto spesso si allegano comunque i documenti. Essi consistono quindi:

- Copia titolo edilizio;
- Ricevuta avvenuto accatastamento o variazione catastale all'Agenzia del Territorio;
- Attestazione di deposito del Collaudo Statico al Genio Civile (nel Lazio dalla piattaforma "Opengenio");
- Certificazioni di conformità degli impianti;
- Ricevuta del deposito della relazione energetica ai sensi della L. 10/91 presso il comune (per Roma al S.I.M.U.)
- Attestazione imbocco in fogna rilasciata dal competente ufficio comunale;
- Attestazione dell'assegnazione del numero civico;
- Eventuale SCIA dei Vigili del Fuoco (se necessaria);
- Relazione relativa all'installazione degli impianti ad energia solare;
- Relazione attestante il superamento delle barriere architettoniche e della salubrità degli ambienti;

Si consiglia ad un Amministratore di Condominio di poter disporre di copia di questi documenti nel suo fascicolo per ogni evenienza.

9. IMPORTANZA DELL'AGIBILITA'

A conclusione di quanto sin qui detto si deve sottolineare l'importanza dell'Agibilità in quanto la stessa rappresenta l'atto conclusivo di tutto il processo edilizio costruttivo. In essa vengono riepilogate tutte le autorizzazioni o le certificazioni; vengono attestate tutte le condizioni necessarie per l'utilizzo ed in alcuni casi diventa sostitutivo dei titoli edilizi in quanto, come già detto, riepilogativo. Esso viene anche spesso richiesto dai Notai in caso di trasferimento di proprietà di un bene; tuttavia, è bene ricordare che tale documento è una condizione facoltativa ma non indispensabile. L'art. 40.2 della L. 47/85, recita che negli atti di trasferimento devono essere indicati, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione a costruire o in sanatoria, a pena di nullità dell'atto. Non menziona il certificato di agibilità, che quindi non è condizione contrattuale e/o fattore che incida sulla compravendita. Il ruolo del Notaio in questi casi non riveste obblighi di controllo in merito alla materia urbanistica ma solo l'obbligo del rispetto delle leggi prima citate pena la nullità dell'atto. Ha il dovere di richiedere le informazioni e/o documentazioni necessarie per richiamare i titoli nella forma di dichiarazione e responsabilità del venditore. Per esonerare la parte venditrice dall'obbligo di consegna/presenza dell'agibilità può sopperire con un documento tra le parti dove l'acquirente dichiara di prende atto dell'assenza dell'agibilità od irreperibilità della stessa. Come già detto in precedenza non vi sarebbe nessun obbligo di rilascio/consegna dell'agibilità, ma la recente tendenza della giurisprudenza sta tendendo a considerarla come requisito essenziale per l'uso dell'immobile certificandone l'utilizzo per un determinato uso. La Corte di Cassazione Civile, con Sentenza n. 23157 del 11/10/2013, ha precisato che: *La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477, terzo comma del c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.* Il venditore in pratica, avrebbe l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione dell'immobile tra cui l'agibilità. Secondo la giurisprudenza maggioritaria, anche se nessuna norma impone la presenza di questa certificazione, la mancanza della agibilità può configurarsi come una inadempienza da parte del venditore. Nella sentenza 24386 del 8 febbraio 2016, la Corte di Cassazione ha sancito che la

vendita di un immobile privo di certificato di agibilità può configurare una vendita di cosa in parte o del tutto diversa da quella dedotta in contratto. In tale circostanza l'acquirente potrebbe chiedere legittimamente o la risoluzione del contratto o l'adempimento. La Corte di Cassazione ha anche riconosciuto la facoltà del compratore di rifiutarsi di firmare il rogito, anche in presenza di un preliminare. Insomma secondo la Suprema Corte manca l'agibilità per adibire un immobile a casa di abitazione e quindi l'immobile può essere utilizzato solo per altri scopi (ad es.: magazzino) l'acquisto è valido lo stesso, ma l'acquirente ha acquistato una cosa per un'altra, con lesione dei suoi diritti. Di qui il consiglio pe gli amministratori di condomini di dotarsi di una copia di questo documento da poter fornire ad ogni condomino in caso di trasferimento di proprietà. In assenza di quest'ultimo si puà richiedere copia allo sportello comunale. La procedura a Roma è la seguente