
Certificato di agibilità di un immobile

Il documento attesta che un determinato immobile possiede le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico definite dalla normativa vigente

Che cos'è il certificato di agibilità?

“Secondo l'art. 24 del Testo Unico sull'Edilizia, il certificato di agibilità è un documento tramite il quale si attesta che un determinato immobile, a seguito dell'edificazione o di determinati interventi, possieda le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico definite dalla normativa vigente e che sia stato realizzato secondo quanto indicato nel progetto”.

Cosa è cambiato nel tempo?

“L'agibilità è diventata obbligatoria nel 1934, con il Regio Decreto n. 1265, quando il Podestà (oggi Sindaco) doveva autorizzare e rendere abitabili le costruzioni eseguite in conformità al progetto approvato, che avessero i muri convenientemente prosciugati e che non fossero insalubri. È possibile trovare dei riferimenti ad autorizzazioni 'simili' anche precedentemente al 1934.

L'agibilità del 1934 era una semplice autorizzazione sanitaria e non edilizia.

La svolta avviene nel 1967 con la legge Ponte che introduce la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Nel 2001, con il Testo Unico sull'Edilizia 380/2001, viene abolita l'abitabilità e dal 2013, il certificato non viene più concesso dal Comune, ma viene sostituito da un'autocertificazione: l'attuale SCA, segnalazione certificata di agibilità.

Nel tempo, questo documento, oltre a cambiare dicitura, ha incrementato la sua valenza edilizia e urbanistica. All'inizio si trattava di una semplice prassi, dopodiché gli allegati e le attestazioni sono incrementate e oggi ha assunto un notevole valore diventando un documento essenziale per poter fruire dell'immobile”.

Perché è importante?

“Questo documento ci garantisce che l'edificio è salubre e vivibile, è 'sicuro' ed è conforme dal punto di vista urbanistico (non sono presenti abusi) secondo le norme vigenti al momento del rilascio dell'agibilità”.

Per quali immobili deve essere richiesto?

“Il certificato deve essere presentato per tutti gli immobili nel caso di:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico”.

Chi lo rilascia e dove richiederlo?

“Essendo una segnalazione, non viene richiesta, ma viene rilasciata da un professionista abilitato, architetto, geometra o ingegnere che, sotto la propria responsabilità, dichiara la sussistenza dei requisiti di legge.

In particolare, la legge impone che, entro quindici giorni dall’ultimazione dei lavori, l’agibilità venga depositata dal titolare del Permesso di Costruire o della SCIA presso lo sportello unico per l’edilizia del Comune.

Ma, come accennavo, nella pratica è sempre il professionista incaricato delle attestazioni a consegnare il certificato in Comune”.

Cosa comporta la sua mancanza?

“Ad oggi, qualora venisse realizzato un edificio ex-novo, oppure venissero realizzati degli interventi su un fabbricato esistente che influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, senza essere seguiti dal deposito del certificato di agibilità, questi immobili non potrebbero essere utilizzati”.

Vendere una casa senza agibilità: quali sono le conseguenze?

La Corte di Cassazione ha stabilito che un immobile privo di certificato di abitabilità è in commerciabile.

Di conseguenza, **vendere un immobile senza la dovuta certificazione è un’azione illecita**, che può portare a serie conseguenze di rilievo civile e anche di carattere economico.

Nel caso in cui un contratto di compravendita immobiliare si concluda senza che l’abitazione oggetto della transazione sia titolare di agibilità, **l’acquirente può rivalersi** in due modi:

- richiedere per vie legali il **risarcimento del danno**, dimostrando e quantificando i danni subiti a causa dell’acquisto di un immobile privo di agibilità
- richiedere lo **scioglimento del contratto di compravendita** e il conseguente annullamento degli effetti a esso dovuti. In questo caso, l’immobile torna di proprietà del venditore, a cui spetterà restituire all’acquirente qualsiasi somma già versata in relazione alla compravendita

Il compratore ha **dieci anni di tempo** per far valere i propri diritti ricorrendo contro l’acquisto immobiliare avvenuto senza agibilità.

In questo senso, l’acquirente può richiedere lo scioglimento del contratto o il risarcimento danni, oppure fare richiesta per entrambe le opzioni.