

È VALIDA LA COMPRAVENDITA SE IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PRESENTA VIZI INSANABILI?

di Cristian Angeli | 8 Settembre 2022 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Pertinenze, Villette

Cosa succede se si acquista un immobile dotato di certificato di agibilità e poi si viene a scoprire che non risponde ai requisiti di igiene e benessere riguardanti le dimensioni, l'illuminazione naturale e l'umidità interna previsti dalle norme nazionali e dal regolamento comunale?

La compravendita può essere impugnata o resta valida ugualmente per il fatto che vi era comunque un certificato di agibilità? Come si dovrà procedere?
In primo luogo bisogna inquadrare il problema dal punto di vista tecnico, per capire l'entità e la sanabilità degli eventuali problemi.

Il certificato di agibilità degli edifici

Il certificato di agibilità è un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di igiene e sicurezza di un immobile, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
È previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001, ai sensi del quale esso serve per attestare, ai fini dell'utilizzo, "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".
La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico del Comune competente per territorio entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile.
In mancanza di un provvedimento formale l'agibilità si intende comunque attestata, per silenzio assenso:

- decorsi 30 giorni nel caso sia stato rilasciato ed acquisito alla pratica edilizia il parere dell'AS.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. (circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie)
- ovvero decorsi 60 giorni nel caso NON sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. e lo stesso sia stato sostituito dalla autocertificazione di cui all'art. 20 comma 1° T.U.

In assenza di un valido certificato di agibilità, l'immobile non può essere utilizzato.

Scoperta di vizi nel certificato di agibilità

Supponiamo che dalla documentazione allegata alla agibilità risultino misure dei locali di abitazione diverse rispetto a quelle riscontrabili in opera. Tali difformità possono emergere facilmente qualora si proceda alla ristrutturazione dell'immobile, quando un tecnico, magari diverso da quello che ha depositato la certificazione di agibilità iniziale, procede ad un nuovo rilievo degli ambienti.
In tal caso, ad esempio se le camere da letto risultano di superficie inferiore a quelle minime fissate dal locale regolamento d'igiene e dal D.M. 5/7/1975, occorrerà in primo luogo analizzare i titoli abilitativi, per capire se vi sono motivazioni che hanno portato a sforare le superfici minime.
Se non vi sono deroghe particolari è molto probabile che il tecnico abbia, in origine, rilasciato una dichiarazione non veritiera nell'asseverazione allegata alla richiesta di abitabilità.
Normalmente viene infatti richiesto negli appositi moduli di attestare che "l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato (…) in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità ed igiene degli edifici".
Ove una tale dichiarazione non risulti veritiera è evidente che il certificato di abitabilità risulterà conseguito mediante la rappresentazione al Comune di uno stato di fatto diverso da quello effettivo.
In ogni caso, l'avvenuto rilascio del detto documento non potrà di per sé far ritenere legittimo l'immobile.
L'eventuale acquirente potrà quindi offrire al Giudice la prova contraria rispetto a quanto risulta in atti, poiché l'esistenza di un valido certificato di abitabilità rappresenta un requisito giuridico essenziale ai fini della normale commerciabilità del bene. È evidente che, pur in sua presenza, ma in difetto – ad esempio – dei

requisiti minimi di dimensioni, vada esclusa la oggettiva attitudine del bene a soddisfare le aspettative dell'acquirente, essendo inidoneo ad assolvere alla sua funzione economico-sociale.

La presenza violazioni nell'agibilità può portare alla risoluzione del contratto di compravendita

Con la sentenza Cass. civ. Sez. II, Ord., (ud. 24-10-2017) 27-12-2017, n. 30950), la Corte ha enunciato il principio di diritto per cui "la presenza formale del documento ma, al contempo, di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, integra gli estremi di un inadempimento ex se idoneo alla risoluzione della compravendita, da qualificarsi grave in relazione alle concrete esigenze del compratore di utilizzazione diretta od indiretta dell'immobile".
È di tutta evidenza che il tecnico che, per errore, abbia ottenuto un certificato di agibilità mentendo sulle reali dimensioni degli immobili, non mette al riparo il venditore da azioni risarcitorie da parte dell'acquirente, in quanto è sempre ammessa, anche con la presunzione "iuris tantum" di legittimità degli atti amministrativi, la prova contraria del verificarsi concreto delle condizioni (in questo senso, tra le tante, Cass. Civ. Sez. II, 12/10/2012, n. 17498).
Nel caso in cui emergano difformità nei dati dimensionali dell'immobile potrebbero ricadere sul professionista tecnico le eventuali conseguenze di azioni volte al risarcimento del danno che, in caso di impossibilità di sanare le irregolarità riscontrate, potrebbero anche determinare la restituzione dell'intero prezzo, oltre agli ulteriori danni patiti.

https://www.cristianangeli.it/e-valida-la-compravendita-se-il-certificato-di-agibilita-presenta-vizi-insanabili/