

Fondazione Forense Bolognese

**La compravendita dei fabbricati e
la disciplina urbanistica ed edilizia**

Bologna, 15 ottobre 2014

Avv. Giancarlo Mengoli

Avv. Domenico Lavermicocca

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Quando si acquista o si vende una casa occorre ragionare come se l'immobile non fosse solo costituito dai muri che devono essere prosciugati e che quanto eseguito corrisponda al progetto, quindi il profilo igienico-sanitario, ma come se si stesse comprando un'automobile, di cui deve essere garantito il corretto funzionamento ed il rendimento (impianti, consumi, energia ...), ciò costituendo l'oggetto della prestazione dedotta in contratto.

Non solo la presenza del titolo edilizio, la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie inerenti il rilascio del titolo, ma anche **il come è costruita la casa e, anche il fabbricato di cui fa parte, divengono elementi essenziali dell'adempimento contrattuale.**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il certificato di agibilità costituisce atto rilevante per gli aspetti amministrativi e per quelli civilistici, posto che la giurisprudenza ha pacificamente affermato che:

“il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, divenendo lo stesso elemento dell'adempimento contrattuale da parte del venditore”.

e

“la mancanza o l'impossibilità di acquisire il detto documento può costituire inadempimento contrattuale rilevante ai fini della risoluzione del contratto per la vendita di aliud pro alio”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Escursus storico

L'introduzione nel sistema legislativo della licenza di abitabilità per gli edifici a destinazione residenziale è stato previsto prima del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (artt. 220 e 221), con la Legge 22 dicembre 1888 n. 5849, la quale, nell'art. 39, in seguito trasfuso nell'art. 69 del R.D. 1 agosto 1907 n. 636, prescrisse che «le case di nuova costruzione, od in parte rifatte, non possono essere abitate se non dopo autorizzazione del sindaco» e predeterminò le condizioni per il rilascio di tale provvedimento (Cass. civ. 26 gennaio 1995, n. 953, in Giust. civ., Mass., 1995, 532).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La disciplina sistematica del controllo igienico–sanitario delle costruzioni è stata introdotta dal T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27.7.1934 n. 1265, che per quanto inerente il controllo delle costruzioni prevedeva due istituti specifici:

a) Il **visto preventivo** da rilasciarsi da parte del Sindaco sentito l'Ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia (art. 220)

b) il **certificato di abitabilità/agibilità** dei fabbricati, regolato dall'art. 221 del r.d. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie), che indicava come presupposti per il rilascio:

1) che “**la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato**”,

2) che “**i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità**”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 220 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie)

[I progetti per le 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 debbono essere sottoposti al **visto del sindaco**, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia].

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Il certificato di abitabilità/agibilità

Art. 221 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie)

[Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente 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].

[Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantamila a novecentomila]

Giurisprudenza. La valenza del certificato di agibilità

Giurisprudenza amministrativa

Il certificato di abitabilità previsto dall'art. 211 comma 1 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 è finalizzato ad attestare la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla legge; conseguentemente, è illegittima la sua revoca fondata sulla difformità tra la costruzione realizzata e il progetto assentito, anomalia rispetto alla quale possono essere esercitati i poteri conferiti al sindaco dall'art. 32, l. 17 agosto 1942 n. 1150 (Consiglio di Stato, sez. V, 28/01/1993, n. 178).

Giurisprudenza penale

Il disposto dell'art. 221 t.u. sanitario protegge sia l'interesse igienico sanitario sia quello urbanistico. Infatti il rilascio della licenza di abitabilità presuppone non solo "che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità", ma anche che "risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato", sicché la previa attestazione richiesta all'ufficiale sanitario ed al tecnico comunale non si limita all'accertamento della congruità degli apprestamenti igienico sanitari, ma si estende anche all'esame dell'intero progetto. (La Cassazione ha altresì evidenziato che le condizioni igieniche presuppongono stabilità e sicurezza dell'edificio e che sarebbe incongruo dichiarare abitabile, perché rispondente alle condizioni igieniche, un edificio pericolante o, comunque, carente sotto il profilo strutturale) **(Cassazione penale, sez. un., 12/10/1993).**

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Il condono edilizio e l'abitabilità

art. 35, comma 20 della L.n. 47/1985

A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria **viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari**, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di **sicurezza statica**, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di **prevenzione degli incendi e degli infortuni** .

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Il condono edilizio e l'abitabilità

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità è da escludersi una automaticità assoluta nel rilascio dello stesso a seguito di concessione in sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato di abitabilità siano osservate non solo le disposizioni di cui all'art. 221 t. u. delle leggi sanitarie (rectius, di cui all'art. 4 del d.p.r. 425/94), ma altresì quelle previste da altre disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi e rispettiva normativa tecnica. A tal fine permangono, infatti, in capo ai Comuni, tutti gli obblighi inerenti alla **verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari (Consiglio di Stato, sez. V 03/06/2013, 3034)**

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza. I presupposti per il rilascio del certificato

Il rilascio del certificato di agibilità, lungi dall'essere subordinato all'accertamento dei soli requisiti igienico-sanitari, **presuppone altresì la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera**, con la conseguenza che **il difetto dei presupposti necessari per il rilascio del certificato di agibilità dà di per sé piena ragione del provvedimento interdittivo adottato dall'Amministrazione comunale**, atteso che né l'autorizzazione sanitaria né quella commerciale possono ritenersi sostitutive di esso (Consiglio di Stato, sez. V, 16/10/2013, n. 5025).

Il certificato di agibilità presuppone, oltre che la regolarità igienico sanitaria dei locali, anche la conformità del fabbricato ai parametri normativi e regolamentari urbanistici ed edilizi. Deve essere escluso l'utilizzo, per qualsivoglia destinazione, di un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico edilizia e, come tale, in potenziale contrasto con la tutela del fascio di interessi collettivi alla cui protezione quella disciplina è preordinata. (T.A.R. Campania Napoli Sez. III, 17/07/2014, n. 3992).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza.

I presupposti per il rilascio del certificato

... il certificato di abitabilità non serve ad abilitare l'immobile ad un certo uso piuttosto che ad un altro, giacché dopo il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, non è previsto un certificato di abitabilità specializzato, così che l'abitabilità riguarda solo la salubrità dell'immobile (C.G.A., 13 ottobre 1999, n. 469) e quindi il solo manufatto edilizio e non l'attività che viene svolta (C.d.S., sez. V, 3 giugno 1996, n. 613); **Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato non solo alla salubrità degli ambienti, ma anche alla conformità edilizia dell'opera**, sicché, attesa **la presunzione iuris tantum di legittimità degli atti amministrativi**, col rilascio del permesso di abitabilità devono intendersi verificate, **salvo prova contraria, entrambe le suddette condizioni, senza necessità di produrre ulteriori certificati** (Consiglio di Stato, sez. V, 03/06/2013, n. 3034, in motivazione).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia Giurisprudenza.

I presupposti per il rilascio del certificato

Il certificato di abitabilità non serve ad abilitare l'immobile ad un certo uso piuttosto che ad un altro, giacché dopo il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, non è previsto un certificato di abitabilità specializzato, così che l'abitabilità riguarda solo la salubrità dell'immobile (C.G.A., 13 ottobre 1999, n. 469) e quindi il solo manufatto edilizio e non l'attività che viene svolta (C.d.S., sez. V, 3 giugno 1996, n. 613); il rilascio del certificato di abitabilità è pertanto condizionato non solo alla salubrità degli ambienti, ma anche alla conformità edilizia dell'opera, sicché, attesa la presunzione iuris tantum di legittimità degli atti amministrativi, col rilascio del permesso di abitabilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, entrambe le suddette condizioni, senza necessità di produrre ulteriori certificati (Cass. Civ., sez. II, 12 ottobre 2012, n. 17498).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

L'agibilità non ha effetto sanante di vizi o difformità relative al titolo edilizio ed in generale alle norme urbanistiche ed edilizie.

Si veda:

- Nel caso di abusi edilizi, nessuna posizione di affidamento qualificato può derivare dal certificato di abitabilità, che costituisce un'attestazione da parte dei competenti uffici tecnici comunali in ordine alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti tecnologici in essi installati, alla stregua della normativa vigente, assolvendo in tal modo funzioni ben diverse da quelle relative alla certificazione della conformità urbanistica ed edilizia dell'opera (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 02/09/2011, n. 2145).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza.

Agibilità ed immobili abusivi. Il silenzio assenso

Ai sensi degli art. 24 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 35 comma 20, l. 28 febbraio 1985 n. 47, il certificato di agibilità non può essere rilasciato per fabbricati abusivi e non condonati, essendo presupposto indefettibile per detto rilascio la conformità dei manufatti alle norme urbanistico — edilizie vigenti; consegue che il meccanismo del silenzio assenso non può essere invocato allorché manchi il presupposto stesso per il rilascio del certificato di agibilità, costituito dal carattere non abusivo del fabbricato in relazione al quale sia stata presentata l'istanza tesa ad ottenere il certificato menzionato (T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 09/07/2011, n. 1009)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 4, D.p.r. 22.4.1994, n. 425. Rilascio del certificato di abitabilità.

comma 1: **Affinché gli edifici, o parti di essi**, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, **possano essere utilizzati**, è necessario che **il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco**, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e **una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare**, sotto la propria responsabilità, **la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.**

comma 2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

comma 3. In caso di **silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.** In tal caso, l'autorità competente, **nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità,** nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

... omissis...

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

LEGGE REGIONALE Emilia Romagna n. 33/1990

art. 10

“Il certificato di conformità edilizia attesta che l’opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il medesimo certificato vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui all’art. 221 del t.u. delle leggi sanitarie approvato con r.d. 27 luglio 1934, n. 1265.

Il certificato di conformità edilizia è rilasciato dal sindaco agli aventi titolo entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori e dalla presentazione della documentazione prevista dal regolamento edilizio comunale e comunque della scheda tecnica descrittiva di cui all’art. 9, dopo l’espletamento da parte del Comune delle verifiche previste dal regolamento edilizio comunale, con particolare menzione della corrispondenza dell’opera alle norme igieniche di interesse edilizio”.

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

Giurisprudenza.

La prevalenza della normativa regionale

Prevale, rispetto alla disciplina della formazione del silenzio assenso in ordine al rilascio del certificato di abitabilità prevista dall'art. 25 comma 4, d.P.R. n. 380 del 2001, **la statuizione di cui all'art. 8, comma 4, l. reg. n. 1 del 2005, stante la natura regolamentare della norma statale, la quale, vertendosi in ambito di legislazione concorrente (governo del territorio), cede il passo di fronte alla disciplina legislativa regionale**. Pertanto, la verifica dei requisiti di abitabilità compiuta dall'Amministrazione nei 180 giorni previsti dalla disposizione legislativa regionale **preclude la formazione del silenzio assenso** (T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 24/01/2013, n. 118).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Legge 25/06/1999 n. 205 .

Trasformazione di reati in illeciti amministrativi.

Articolo 7.

1. La riforma della disciplina sanzionatoria nelle materie di cui al presente articolo è ispirata ai seguenti principi e criteri direttivi:

..... Omissis...

d) trasformare in illeciti amministrativi, prevedendo sanzioni amministrative pecuniarie non inferiori a lire duecentomila e non superiori a lire cinque milioni, i reati previsti: Omissis ... 12) dall'articolo 221 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;

D.L.gs. 30.12.1999, n. 507,

Modifiche al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, testo unico delle leggi sanitarie

articolo 70:

b) nel secondo comma dell'art. 221 le parole "è punito con l'ammenda da lire 40.000 a 400.000" sono sostituite dalle seguenti: "è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire centocinquantamila a novecentomila".

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

D.P.R. n. 380/2001 (T.U.Edilizia)

articolo 136

Comma 2. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico **sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:** a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2

Articolo 24

Comma 3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

La responsabilità penale

Il reato di cui all'art. 221 r.d.l. 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie) ha natura permanente, potendo lo stato di consumazione essere mantenuto con condotta volontaria del colpevole. Invero, la lesione dei beni tutelati da detta norma - che protegge sia l'interesse igienico sanitario, sia quello urbanistico - può perdurare nel tempo e cessare o per fatto del colpevole (che si munisca della necessaria autorizzazione, o interrompa l'attività che esercita nei locali da lui utilizzati, o trasferisca l'attività stessa in altri locali dichiarati idonei), ovvero con la sentenza che accerti la responsabilità dell'imputato (Cassazione penale, sez. I, 03/07/1996, n. 4475).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

La responsabilità penale

L'uso effettivo dell'immobile, accompagnato dall'attivazione delle utenze e dalla presenza di persone al suo interno, non è sufficiente al fine di ritenere "ultimato" l'immobile abusivamente realizzato, **coincidendo l'ultimazione con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni, quali gli intonaci e gli infissi.** (Fattispecie in tema di prescrizione del reato di cui all'art. 44, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) (Cassazione penale, sez. III, 18/10/2011, n. 39733).

Il reato di costruzione senza concessione edilizia è permanente, perciò la condotta dell'agente cessa con l'ultimazione dei lavori. **Deve ritenersi ultimato, ai fini della decorrenza della prescrizione, l'edificio concretamente funzionale che posseda tutti i requisiti di agibilità o abilità** (Cassazione penale, sez. III, 06/02/2013, n. 32079).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

L'agibilità e la decorrenza della prescrizione

In ipotesi di demolizione e ricostruzione d'immobile in assenza di permesso di costruire, con riferimento al momento consumativo, l'ultimazione dei lavori deve coincidere con la conclusione delle opere di rifinitura interne ed esterne, quali gli intonaci e gli infissi. Deve cioè trattarsi di un edificio concretamente funzionale che abbia tutti i requisiti di agibilità o abitabilità, come si ricava dal disposto dell'art. 25, comma 1, t.u. 238/2001, che fissa "entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento" il termine per la presentazione allo sportello unico della domanda di rilascio del certificato di agibilità. Inoltre le opere debbono essere valutate complessivamente, non potendosi, in base al concetto unitario di costruzione, considerare separatamente i singoli componenti (**Cassazione penale, sez. III, 28/09/2011, n. 38216**).

La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

art. 24 D.P.R. n. 380/2001 (T.U.Edilizia)

1. Il certificato di agibilità 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.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato **la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività**, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. **La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.**

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'[articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652](#), e successive modificazioni e integrazioni.

La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

art. 24, D.P.R. n. 380/2001. *Certificato di agibilità*

Comma 4 bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: *(comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera g\), legge n. 98 del 2013](#))*

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.

La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistico-edilizia

art. 25 D.P.R. n. 380/2001.

comma 5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#), **presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:** (*comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera h\)](#), [legge n. 98 del 2013](#)*):

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli (*comma aggiunto dall'[art. 30, comma 1, lettera h\)](#), [legge n. 98 del 2013](#), poi così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera p\)](#), [decreto-legge n. 133 del 2014](#)*)).

Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'[articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).

LA LEGISLAZIONE REGIONALE

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 21 L.r. Emilia Romagna n. 31/2002. Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare 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.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'[art. 20](#), tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, **comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.**

6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. [24](#) e [25](#) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Articolo 57 (commi 1-4) L.R. 15/2013.

Procedimenti in corso e norme transitorie

Per i procedimenti in corso continua a valere la norma previgente, fatta salva la possibilità dell'interessato di "richiedere" l'applicazione delle nuove disposizioni anche ai titoli già formati.

Le sanzioni previste nella LR 15/2013 trovano applicazione agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore .

Legge regionale n. 15/2013

Articolo 23, comma 1.

Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità **è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire** e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, Lettera a).

Articolo 7, comma 6 ,L.R. n. 15/2013

6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. **Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23.**

Art. 23 Legge regionale n. 15/2013

Il comma 10°, lett. c) precisa che il controllo sull'agibilità riguarda la *“sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche”*, e cioè, **aspetti che sono coinvolti nell'attività edilizia a prescindere dal titolo edilizio.**

Il comma 11°, 2a parte, poi, precisa che in **questi casi** *“ove il SUE rilevi la carenza delle condizioni ... ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata”*.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 23 Legge regionale n. 15/2013

Comma 2. *L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:*

a) **dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità**;

b) **dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);**

c) **dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;**

d) **dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;**

e) **dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;**

f) **dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

Il **certificato di agibilità**, a differenza del titolo edilizio, che amplia la sfera giuridica dell'intestatario, che deve dunque essere ben determinato se non altro in ragione del rapporto di esclusività che si crea con il bene oggetto del provvedimento abilitativo, **si limita ad attestare una situazione oggettiva** e, in particolare, **la corrispondenza dell'opera realizzata al progetto assentito**, dal punto di vista dimensionale, **della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo**, nonché attesta la **sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati**, alla stregua della normativa vigente; trattandosi di una certificazione in senso stretto, cioè di una dichiarazione di scienza riprodotiva di una certezza giuridica, ovvero, al di là del "nomen iuris", di un atto di accertamento, **il certificato di agibilità non ha un unico intestatario, e dunque un solo soggetto legittimato ad avvalersene, con la conseguenza che deve essere rilasciato a chiunque abbia un interesse giuridicamente apprezzabile ad utilizzare l'edificio al quale si riferisce** (T.A.R. Umbria Perugia, sez. I, 18/11/2010, n. 512).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 23 Legge regionale n. 15/2013

Comma 5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art.23 della LEGGE REGIONALE N. 15/2013

comma 9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, **lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione** ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. **In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato** secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

comma 10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:

... omissis...

comma 12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

Giurisprudenza

Il requisiti per la formazione del silenzio assenso

La conformità dei manufatti alle norme urbanistico edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, come si evince dagli artt. 24 comma 3, d.P.R. d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 35 comma 20, l. 28 febbraio 1985 n. 47; del resto, risponde ad un evidente principio di ragionevolezza escludere che possa essere utilizzato, per qualsiasi destinazione, un fabbricato in potenziale contrasto con la tutela del fascio di interessi collettivi alla cui protezione è preordinata la disciplina urbanistico edilizia. Ne consegue che **il meccanismo del silenzio assenso non può essere invocato allorché manchi il presupposto stesso per il rilascio del certificato di agibilità, costituito dal carattere non abusivo del fabbricato in relazione al quale sia stata presentata l'istanza tesa ad ottenere il certificato menzionato** (T.A.R. Latina (Lazio) sez. I, 11/10/2013, 749)

Giurisprudenza

Il silenzio assenso ed il potere di autotutela

Il trascorrere del termine di cui all'art. 25, T.U. Edilizia, in presenza di una domanda completa della documentazione prevista dalla medesima norma e in assenza, di contro, di una richiesta istruttoria formulata dall'Amministrazione nell'ambito della prescritta modalità procedimentale, fa sì che si sia maturato il silenzio-assenso. A fronte di ciò, **l'Amministrazione mantiene pur sempre la facoltà di provvedere favorevolmente con un provvedimento espresso che sia di maggior tutela per il privato, ma ove ritenga di dover procedere negativamente, non può che provvedere secondo i principi dell'esercizio dell'autotutela, posti a garanzia dei principi di certezza dell'ordinamento e del buon andamento della P.A.,** secondo quanto specificamente disposto dalla legge con la norma di chiusura di cui all'art. 26, T.U. (T.A.R. Roma (Lazio) sez. II 03/07/2013 , 6580)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 23 della LEGGE REGIONALE N. 15/2013

Comma 10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. **Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:**

a) che le **varianti in corso d'opera** eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

b) che **l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario**, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;

c) la **sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;**

d) la correttezza della **classificazione catastale** richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.

Art. 23 della LEGGE REGIONALE N. 15/2013

comma 11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

Pagamento sanzione pecuniaria e regolarizzazione

Il pagamento delle sanzioni pecuniarie esclude che le opere edilizie abusive possano essere legittimamente demolite, ma ciò non ne rimuove il carattere antigiuridico, nè tampoco legittima il compimento di ulteriori lavori in difformità o in assenza della concessione edilizia (Consiglio di Stato, sez. V, 30/10/1995, n. 1510).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Articolo 26 L.R. n. 15/2013

Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità

1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.

2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Comma 13, L.R. n. 15/2013.

La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, **non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso**, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), **ovvero per motivi strutturali.**

Giurisprudenza

La nozione di degrado implica una situazione oggettiva del bene **tale da renderlo inidoneo all'originaria destinazione abitativa per condizioni d'igienicità, sicurezza e assetto strutturale**, con ogni ovvia conseguenza in ordine all'agibilità (e, quindi, all'inabitabilità e all'immediato sgombero) dell'unità immobiliare (Consiglio di Stato, sez. VI, 07/09/2012, n. 4755).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza

Dichiarazione di inagibilità

Il potere dell'Amministrazione diretto a salvaguardare l'igiene e la salubrità dell'abitato è continuo ed immanente, non esaurendosi con la dichiarazione di **agibilità**; pertanto, in applicazione di tale principio di diritto, **l'Amministrazione come non perde il potere di accertare l'inagibilità di un immobile per il venir meno delle condizioni originariamente sussistenti, allo stesso modo non può far discendere dalla mera mancata richiesta del certificato di agibilità per interventi su un edificio esistente la ritenuta perdita dei requisiti igienico-sanitari.** (T.A.R. Ancona (Marche) sez. I 12/12/2013, 903).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Art. 25 della Legge regionale n. 15/2013

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:

a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.

LA NORMATIVA TECNICA ED IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La certificazione di agibilità e gli impianti

D.M. Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37

Articolo 7 Dichiarazione di conformita'

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, **l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformita' degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6.** Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5.

Articolo 9 Certificato di agibilità'

1. **Il certificato di agibilità' e' rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformita' di cui all'articolo 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La certificazione di agibilità e gli impianti

D.M. Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37

Art. 15. Sanzioni

1. Alle violazioni degli obblighi derivanti dall'articolo 7 del presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 100,00 ad euro 1.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

2. Alle violazioni degli altri obblighi derivanti dal presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Requisiti Acustici

La disciplina in materia d'inquinamento acustico è dettata dalla legge n° 447 del 26 ottobre 1995 (“Legge quadro sull'inquinamento acustico”), che ha stabilito i principi fondamentali in tema di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dal rumore individuando, al riguardo, le competenze di Stato, Regioni, Province, nonché le funzioni e i compiti dei Comuni.

Da essa promana il D.P.C.M. 5/12/1997, entrato in vigore nel febbraio 1998, che pone i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Requisiti Acustici

La Legge comunitaria 2008 (L. 7 luglio 2009, n° 88) prevede, al quinto comma dell'articolo 11, che “in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”.

La successiva Legge comunitaria del 2009 (L. 12 maggio 2010, n° 96) dispone: “In attesa dell’emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l’articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, SI INTERPRETA nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d’arte asseverata da un tecnico abilitato”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza. Requisiti Acustici

Il mancato rispetto della normativa acustica attiene ai solai di piano, alle pareti di separazione degli appartamenti ed alle colonne di scarico verticali, **... incidono notevolmente sulla funzione abitativa e sulla possibilità di godimento e di utilizzazione delle singole unità abitative**, anche perché estesi a tutto il complesso immobiliare (per una ipotesi di gravi difetti, rilevanti ex art. 1669 c.c., conseguenti a non adeguata coibentazione termica vedi Cassazione civile, sez. II, 25 marzo 1998, n. 3146). (Trib. Modena, 20.4.2010).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Giurisprudenza . Requisiti Acustici

... Se non fosse stata introdotta la norma auto-qualificatasi quale “interpretativa”, non ci sarebbe stato alcun dubbio sulla possibilità di fare riferimento alla normativa di cui al DPCM 5.12.1997; ad ulteriore conferma che la norma si impone quale vera e propria novella.

Non si dimentichi che quello tutelato nel presente processo è il diritto alla salute di cui all’art. 32 Cost., diritto che sarebbe irragionevolmente pregiudicato se gli attori si vedessero negare la tutela contro il difettoso isolamento acustico.

La questione comunque non appare ulteriormente rilevante, in quanto il termine per l’introduzione del decreto legislativo richiamato dall’art. 15 l. 96/2010 è ormai scaduto, con la conseguenza che la sospensione prevista dalla norma ha cessato la propria efficacia (Tribunale di San Donà di Piave, 5.7.2012)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Requisiti Acustici

[Schema di decreto legislativo recante "Disposizioni in materia di classificazione dei requisiti acustici degli edifici in attuazione della delega al Governo per il riordino della disciplina in materia di inquinamento acustico di cui all'articolo 11 della legge 7 luglio 2009, n . 88":](#)

All'atto del rilascio dell'agibilità è fatto obbligo ai Comuni di richiedere la documentazione relativa alla verifica in opera dei requisiti acustici passivi e della dichiarazione della classe acustica della unità immobiliare complessiva e per ogni requisito acustico, indicando le modalità di determinazione, con specifico riferimento agli specifici elementi tecnici considerati per la verifica acustica (art. 8, comma 4).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le barriere architettoniche

Articolo 82 (L) Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

comma 4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le barriere architettoniche

Art. 25 T.U.ED.(R) Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

.....

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il certificato di agibilità e la certificazione energetica

Art. 2, comma 282, della l. 24.12.2007, n. 244 (legge finanziaria 2008).

“Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al d.lgs. 19.8.2005, n. 192, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell’edificio”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il certificato di agibilità e la certificazione energetica

Art. 6 L.n. 192/2005, **sostituito dall'articolo 6, comma 1, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito, con modificazioni, dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90)**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'attestato di prestazione energetica degli edifici e' rilasciato per gli edifici o le unita' immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. **Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilita'.** Nel caso di nuovo edificio, l'attestato e' prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o societa' di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato e' prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

LA COMPAVENDITA ED IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il certificato di agibilità e la compravendita

1. La funzione del certificato di agibilità

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto, sicché deve escludersi che il certificato per la destinazione dell'immobile ad uso ufficio possa equivalere a quello per la destinazione ad uso abitazione; pertanto, la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari (Cassazione civile, sez. II, 20/04/2006, n. 9253).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

2. Il certificato di agibilità viene tradizionalmente ricondotto nell'ambito dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che l'art. 1477, al 3° co., c.c. impone al venditore di consegnare all'acquirente.

In giurisprudenza si veda:

Nella negoziazione di beni immobili con destinazione residenziale, fra i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa negoziata che il promettente o l'alienante deve mettere a disposizione del promissario o dell'acquirente, a norma dell'art. 1477, comma 3 c.c., è compreso il certificato di abitabilità, in quanto, di massima, il possesso di tale documento è indispensabile ai fini della piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto (Cassazione civile, sez. II, 26/04/2007, n. 9976).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

3. L'acquisizione del certificato può essere regolato con patto espresso

Se nel preliminare le parti inseriscono un patto espresso che esonera il promittente venditore dall'obbligo di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile (onere che, diversamente, sarebbe ricaduto su di lui), non può essere imputato allo stesso venditore il mancato rilascio del certificato di abitabilità, atteso che l'aver posto a carico dei promissari l'onere di provvedere alla regolarizzazione dispensa il promittente dagli obblighi corrispondenti ([Cassazione civile , sez. II, 30 settembre 2008, n. 24308](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

4. E' escluso che la mancanza del certificato di agibilità determini una nullità negoziale, perché nessuna norma lo impone come documento imprescindibile a fini di validità, la giurisprudenza di legittimità, nell'individuare le conseguenze sanzionatorie di questa mancanza, concentra la sua attenzione su sanzioni civilistiche attinenti al contratto posto in essere e qui essa prosegue nell'oscillare tra la risoluzione del contratto per inadempimento (verificandosi una fattispecie di aliud pro alio ex art. 1453 c.c.), e la sanzione per risarcimento danni.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

5. La mancata consegna non impedisce la stipula ma incide sulla commerciabilità del bene.

La S.C. ha precisato che attestando la rispondenza dell'immobile ai requisiti igienici, sanitari e urbanistici e la conformità al progetto approvato ovvero alla concessione in sanatoria, costituisce requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento e la commerciabilità del bene, sì che la sua mancanza, pur non impedendo in sé la conclusione del contratto di vendita, può indurre una parte a non ritenere suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto, quanto meno alle condizioni predisposte, anche in considerazione del rischio che l'abitabilità non sia ottenuta) ([Cassazione civile , sez. III, 07 aprile 2009, n. 8374](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

6. Il rilascio del certificato può avvenire in modo espresso o mediante silenzio assenso, purchè ne sussistano i presupposti

L'art. 25, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) prevede che la domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere corredata, tra l'altro, dalla dichiarazione resa dallo stesso richiedente circa la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato. Lo stesso articolo, ai commi 3 e 4, prevede che, decorso il termine di trenta giorni, si **forma il silenzio assenso**. Tale disposizione, in linea con la sua formulazione letterale e con la ratio che sottende la formazione dei titoli abilitativi taciti, **presuppone che il silenzio assenso si forma esclusivamente nel caso in cui la richiesta del provvedimento sia corredata dalla documentazione specificamente indicata** (Consiglio di Stato, sez. VI, 16/05/2013, n. 2665).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

6. Il presupposto per il silenzio assenso

La conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, come si evince dagli artt. 24 comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001 e 35, comma 20, l. n. 47 del 1985, con la conseguenza che **il meccanismo del silenzio assenso non può essere invocato allorché manchi il presupposto stesso per il rilascio del certificato di agibilità, costituito dal carattere non abusivo del fabbricato in relazione al quale sia stata presentata l'istanza tesa ad ottenere il certificato menzionato** (T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 21/02/2013, n. 969).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

7. La violazione dell'obbligo giuridico di consegna del certificato di agibilità legittima la tutela civilistica

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento, e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile ([Cassazione civile, sez. III, 23 gennaio 2009, n. 1701](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

8. Eccezione di inadempimento. Il promissario acquirente può rifiutare la compravendita, anche se il mancato rilascio dipende dall'inerzia del Comune

- 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 (**Corte di Cassazione, sentenza n. 14899 del 6 luglio 2011 n. 14899; vedi anche Cass. 11 maggio 2009, n. 10820**).

- Il promissario acquirente **può legittimamente rifiutare 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** — atteso che egli ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la sua 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 (**Consiglio di Stato, sez. IV, 15/02/2013, n. 917**).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

9. Eccezione di inadempimento. Il promissario acquirente può sospendere il pagamento della rata del mutuo che si è accollato

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 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto. **(Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c., con conseguente rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunciato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato).** Cassazione civile, sez. II, 16/06/2008, n. 16216).

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

10. La risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di non scarsa rilevanza

La mancata consegna dei certificati di abitabilità o agibilità e conformità alla concessione edilizia **giustifica la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento di non scarsa importanza imputabile al promittente venditore**, avendo l'acquirente 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 (Cassazione civile, sez. II, 06/07/2011, n. 14899)

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

11. Risoluzione contrattuale. La mancanza del certificato di agibilità.

(Aliud pro alio. Art.1453 c.c.)

Nella compravendita di case di abitazione deve intendersi come implicito il requisito dell'abitabilità legale, conseguente al rilascio della relativa licenza comunale quale elemento integrativo dell'identità dell'immobile, fatta eccezione per diverse ed espresse pattuizioni delle parti in merito. Stante quanto innanzi, **la mancanza del permesso di abitabilità, non per colpevole inerzia dell'amministrazione ma in dipendenza del fatto che la costruzione oggetto di compravendita è stata eseguita in violazione delle norme edilizie o di igiene, integra l'ipotesi di una vendita "aliud pro alio", che abilita il compratore a chiedere la risoluzione del contratto**, ex art. 1453, 1476 e 1477 c.c., o il risarcimento del danno, essendo la cosa venduta del tutto inidonea ad assolvere alla sua destinazione economico-sociale e, dunque, a soddisfare in concreto le esigenze che determinarono il compratore a contrattare. Nel descritto contesto **a nulla rileva, in senso contrario, la consapevolezza dell'acquirente in ordine al mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione del contratto**, poiché tale circostanza, non accompagnata dalla espressa rinuncia al requisito di abitabilità, soddisfatto solo dal rilascio della relativa licenza, o dalla volontà espressa di esonerare il venditore dal relativo obbligo, non comporta la esclusione di un inadempimento del venditore stesso, suscettibile di dar luogo a una ipotesi di risarcimento danni..... (Corte appello Palermo. sez. II. 15/02/2013. n. 227)

La compravendita e la disciplina urbanistica ed edilizia

12. La mancata consegna del certificato di agibilità.

Verifica della gravità dell'inadempimento

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la **mancata consegna della licenza di abitabilità** impone una indagine tendente ad **accertare la causa effettiva di tale situazione**, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Pertanto **l'eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto** ([Cassazione civile , sez. II, 22 novembre 2006, n. 24786](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

12. La verifica della gravità dell'inadempimento. Il successivo rilascio del certificato

Nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, **il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio** e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili ([Cassazione civile, sez. II, 18/03/2010, n. 6548](#)).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

13. Il risarcimento del danno.

Anche laddove l'omessa consegna del certificato non sia idonea a fondare la risoluzione del contratto, potrà comunque ravvisarsi un danno risarcibile (il cui quantum andrà commisurato al deprezzamento che l'immobile ha subito a causa del mancato rilascio della certificazione), potendo un pregiudizio conseguire anche al solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità.

Viceversa, qualora la mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile sia imputabile ad una non rispondenza alle prescrizioni edilizie, il risarcimento dovrà essere parametrato alle spese presuntivamente necessarie per compiere gli adempimenti necessari ad ottenere il certificato stesso.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

14. Il danno risarcibile. La determinazione del quantum

... La mancata consegna della medesima implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, **può comunque essere fonte di un danno risarcibile configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità** (Cassazione civile, sez. II, 19/07/1999, n. 7681)

La mancanza del certificato di abitabilità dell'appartamento venduto, perché non rispondente alle prescrizioni edilizie, è causa di **un deprezzamento del bene commisurabile, qualora il compratore agisca per il risarcimento del danno, alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti sufficienti ad ottenere la licenza di abitabilità** (Cassazione civile, sez. III, 15/05/2003, n. 7529).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

14. Il risarcimento del danno. Il danno emergente

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, il venditore-costruttore ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. **L'inadempimento di questa obbligazione è "ex se" foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi (Cassazione civile, sez. II, 11/10/2013, n. 23157).**

LA COMPRAVENDITA E LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

**La vendita e la certificazione
energetica degli edifici**

Art. 30 L. n. 10/1991

“Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La Direttiva 2002/91/CE prevede che gli Stati membri devono provvedere a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi (art. 7 della direttiva).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La direttiva 31/2010 prevede che:

- Entro il 31.12.2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere edifici a energia quasi zero", mentre gli edifici pubblici entro il 31.12.2018;

- In caso di vendita o di locazione di un edificio prima che sia costruito, il venditore deve fornire una valutazione sulla futura prestazione energetica dell'edificio.

Il certificato di prestazione energetica deve essere rilasciato entro la fine della costruzione.

L'indicatore di prestazione energetica che figura nel certificato dovrà essere riportato in tutti gli annunci commerciali.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La certificazione energetica e la compravendita

a) l'obbligo di DOTAZIONE (che peraltro può prescindere da un evento traslativo, come nel caso di edifici nuovi, di edifici soggetti a “ristrutturazioni importanti” o di edifici pubblici, come si avrà modo di precisare in appresso);

b) l'obbligo di ALLEGAZIONE (che è stato reintrodotta dalla legge 4 agosto 2013 n. 90, in sede di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, e per la cui violazione, il D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 ha previsto una sanzione pecuniaria in luogo della sanzione della nullità);

c) l'obbligo di CONSEGNA dell'attestato energetico (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, clausola la cui mancanza è pure punita con una sanzione pecuniaria).

d) l'obbligo di INFORMATIVA (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, clausola la cui mancanza è pure punita con una sanzione pecuniaria).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

1. L'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutti gli edifici che comportino un “consumo energetico” (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell’attestato di prestazione energetica.

- art. 6, c. 1 d.lgs. 192/2005 (*“l’attestato di certificazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6...”*)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

A) Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (cd. “presupposto oggettivo”)

1. "NUOVI EDIFICI", costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005;

2. EDIFICI RISTRUTTURATI: deve trattarsi, peraltro, di “ristrutturazioni importanti”, e tali sono, per questa disciplina, **gli interventi edilizi, in qualunque modo denominati** (ad es. manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) **che insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono.**

3. Gli edifici pubblici

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

B) Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o della locazione (cd. “presupposto contrattuale”)

L'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 stabilisce che “Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1.”

Debbono, pertanto, essere dotati della certificazione energetica IN OCCASIONE di un trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione (per cui detto trasferimento o la nuova locazione costituiscono il presupposto stesso dell'obbligo di dotazione) i cd. “FABBRICATI ESISTENTI”: ossia tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione) che comportino un “consumo energetico”.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

C) L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita.

- art. 6, comma 2, d.lgs. 192/2005, come introdotto dal D.L. 63/2013: ***“in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime.”***

- art. 6, comma 8, d.lgs. 192/2005: ***“nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente”***

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il proprietario, ora è tenuto a dotare l'immobile dell'attestato energetico nel momento stesso in cui decide di metterlo in vendita, al fine di poter rispettare gli obblighi di legge, e ciò, a prescindere dal fatto che, per pubblicizzare la propria intenzione, ricorra o meno ad annunci commerciali.

- dovrà rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente sin dall'avvio delle trattative, e quindi ben prima della stipula del preliminare, che nella maggior parte dei casi chiude le trattative medesime, ovvero della stipula dell'atto traslativo

- dovrà consegnare l'attestato medesimo alla fine delle trattative, ossia, al momento della stipula del preliminare o, in mancanza di un preliminare, una volta raggiunto l'accordo per addivenire alla stipula dell'atto definitivo.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Clausole suggerite da inserire nel preliminare

- che l'edificio oggetto di cessione è già stato dotato di attestato di prestazione energetica;
- che detto attestato è stato messo dal promittente venditore a disposizione del promissario acquirente sin dall'inizio delle trattative che hanno condotto alla stipula del preliminare medesimo;
- qualora il promittente venditore si sia avvalso di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato, che sono stati debitamente riportati, negli annunci medesimi, l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;
- che l'attestato di prestazione energetica è stato consegnato dal promittente venditore al promissario acquirente contestualmente alla stipula del preliminare che chiude le trattative tra gli stessi intercorse;
- che il promissario acquirente ha, pertanto, ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire

Nel caso di trasferimento e/o di locazione di edificio prima della sua costruzione, l'alienante e/o il locatore dovranno:

- fornire evidenza, in contratto, della futura prestazione energetica (in pratica dare atto di quella che sarà la classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e delle caratteristiche di rendimento energetico)**
- produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Gli immobili esclusi dall'obbligo della certificazione

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. d) d.lgs. 192/2005.

- i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. b) d.lgs. 192/2005.

- i fabbricati agricoli non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia
Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida
Nazionali per la Certificazione Energetica

- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**
- i ruderi, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;**
- i fabbricati "al grezzo" purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile ;**
- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio ;**
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;**
- gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie);**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

2. L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La disciplina dopo il D.L. 145/2013

La normativa in vigore (dopo le modifiche apportate con il D.L. 145/2013) prevede l'obbligo di allegazione per i seguenti atti:

- la compravendita;**
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso;**
- i nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, con esclusione di quelli che hanno per oggetto singole unità immobiliari.**

Non è, invece, più previsto l'obbligo di allegazione per gli atti traslativi a titolo gratuito.

L'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal D.L. 145/2013, stabilisce testualmente che *“copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto”*

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

3. L'OBBLIGO DI CONSEGNA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Deve ritenersi sussistente a carico dell'alienante e/o del locatore un obbligo di consegna all'acquirente e/o al nuovo conduttore dell'attestato di prestazione energetica, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e da adempiere prima che si verifichi il presupposto stesso per l'allegazione (ossia prima della stipula di contratto traslativo e/o di nuova locazione). In quanto:

- l'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013 e rimasto immutato) prescrive che ***“in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime”***;

- l'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, nel testo attualmente in vigore, ove si prescrive che l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto ***“di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici”***;

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

4. L'OBBLIGO DI INFORMATIVA

L'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal D.L. 145/2013, stabilisce anche che ***“nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici”*** (disposizione introdotta dal D.L. 63/2013, e successivamente modificata dal D.L. 145/2013).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

L'obbligo di informativa, in sostanza, riguarda i seguenti atti:

- **la compravendita immobiliare e gli atti traslativi a titolo oneroso in genere;**
- **i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione.**

L'obbligo di informativa sia strettamente collegato con l'obbligo di dotazione, con la conseguenza che:

- **l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa sussiste per tutti quegli atti che (in quanto aventi oggetto un fabbricato esistente) costituiscono il "presupposto" stesso per la dotazione dell'attestato di prestazione energetica;**
- **l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa non sussiste invece in tutti quei casi nei quali, per qualsiasi ragione (atti privi di effetti traslativi, beni esclusi sotto il profilo oggettivo, ecc. ecc.) non vi sia l'obbligo di dotazione.**

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La clausola contrattuale relativa alla informativa

L'adempimento dell'obbligo di informativa deve essere debitamente documentato nel contratto di compravendita ovvero nei contratti traslativi a titolo oneroso ovvero nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, mediante l'inserimento in detti contratti di una apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarino di aver ricevuto:

i) le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

ii) la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

iii) la clausola consiste, sostanzialmente, in una dichiarazione di parte da recepire nel corpo del contratto;

La dichiarazione deve essere resa:

- dall'acquirente/cessionario nel caso di compravendita o di atto traslativo a titolo oneroso

- dal conduttore nel caso di nuovo contratto di locazione ovvero dai rispettivi rappresentanti legali o volontari.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

5. LE SANZIONI

Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione

- in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a “ristrutturazioni importanti”, il costruttore o il proprietario sono puniti con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00;

- in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore ad €. 18.000,00

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione

Per effetto delle modifiche apportate dal D.L. 145/2013,

- la violazione dell'obbligo di allegazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00;

- per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà (art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 nel testo attualmente in vigore);

- Non è più prevista la nullità dell'atto;

- la norma pone tale sanzione esclusivamente a carico delle parti del contratto (alienante e acquirente ovvero locatore e conduttore) in solido ed in parti uguali tra di loro;

- l'autorità preposta all'accertamento ed alla contestazione della violazione: si tratta della Guardia di Finanza, ovvero, all'atto della registrazione del contratto, dell'Agenzia delle Entrate.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di consegna

Il nuovo testo dell'art. 15, c. 7, così come modificato dal D.L. 63/2013, prevede ora una sanzione a carico del costruttore/proprietario, da €. 3.000,00 a €. 18.000,00, solo per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione, e non anche per il caso di violazione dell'obbligo di consegna.

Anche i successivi commi 8 e 9 sanzionano il venditore o il locatore solo per il caso di mancata dotazione, ma non anche nel caso di mancata consegna.

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le sanzioni per il mancato inserimento in atto della clausola

Il mancato inserimento in atto della clausola con la quale l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto *“di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici”* è punito con la medesima sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la violazione dell’obbligo di allegazione (sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 ad € 18.000,00), con la precisazione che la sanzione va applicata nella misura ridotta da € 1.000,00 ad € 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l’obbligo di allegazione) (art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa

Il mancato rispetto dell'obbligo di riportare in atto la dichiarazione di ricevuta informativa (omissione integrale della clausola, ovvero dichiarazione solo parziale ovvero dichiarazione non veritiera) è punito con la medesima sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la violazione dell'obbligo di allegazione (sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 ad € 18.000,00), con la precisazione che la sanzione va applicata nella misura ridotta da € 1.000,00 ad € 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione) (art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

La sanzione amministrativa “in luogo” della nullità

L’art. 1, c. 8, D.L. 145/2013 prevede la possibilità di una sorta di “sanatoria” per gli atti, stipulati tra il 4 agosto 2013 e il 24 dicembre 2013, nulli, per mancata allegazione dell’attestato energetico.

La sanatoria può essere richiesta da una delle parti del contratto o da un loro avente causa.

Per sanare la nullità deve essere pagata la sanzione pecuniaria prevista per il caso di mancata allegazione (sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 ad € 18.000,00).

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

**Art. 134 (L) TUED - Irregolarità rilevate
dall'acquirente o dal conduttore (*Legge 9
gennaio 1991, n. 10, art. 36*)**

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, **deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.**