

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## INTEGRAZIONE alla RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 06/2020 R.G.E.

*Promosso da*

---

**BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL**

*Contro*

---

\_\_\_\_\_

**GIUDICE: Dr.sa Michela Palladino**

---

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

**INTEGRAZIONE**  
alla  
**RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

Nell'udienza del 20/05/2020 la S. V. I. nominava il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 6/2020 R.G.E., promosso da **BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA SRL** Contro \_\_\_\_\_, beni immobili siti nel Comune di Monteforte Irpino (AV),

In data 04/12/2020 il sottoscritto provvedeva al deposito della perizia di stima.

Nell'udienza del 15/12/2020, la S. V. I. chiedeva di chiarire i quesiti posti dal creditore procedente:

- 1) Si chiede al CTU di voler precisare in merito alla conformità edilizia e le ragioni della mancanza dell'agibilità e, sul punto, si chiede al Perito di voler cortesemente specificare quale siano i costi e le attività da porre in essere per poterla ottenere;
- 2) Si chiede di voler specificare l'eventuale presenza di un Condominio ed in caso affermativo quali siano le spese ordinarie ed indicare gli eventuali arretrati;
- 3) Si rappresenta, infine, un refuso di battitura a pag. 17 dove si indicano nella valutazione: <N. 16 LOTTI: beni formati da n. 8 appartamenti, n. 2 locali sottotetto e n. 7 garage.> e se ne chiede, pertanto, la correzione.

## Risposta ai quesiti

### 1) Primo quesito

Si chiede al CTU di voler precisare in merito alla conformità edilizia e le ragioni della mancanza dell'agibilità e, sul punto, si chiede al Perito di voler cortesemente specificare quale siano i costi e le attività da porre in essere per poterla ottenere

Il certificato di agibilità è un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici.

In passato, l'agibilità o abitabilità di un immobile era rilasciata dal Sindaco, successivamente con il Decreto legge n. 69/2013, è possibile ottenere il certificato di agibilità mediante un'autocertificazione, tramite **SCA** (segnalazione certificata di agibilità) presentata solitamente da parte del direttore dei Lavori o da un altro tecnico incaricato, che asseveri la sussistenza dei requisiti necessari all'ottenimento della stessa.

La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata da un professionista abilitato (ingegnere, geometra, architetto, perito edile), presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori.

Il certificato di agibilità, secondo l'art.24 del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), deve essere presentato nei seguenti casi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- nel caso di sanatorie che regolarizzano interventi ricadenti in uno dei casi a monte.

Possono presentare la SCA:

- il soggetto titolare del permesso di costruire;
- il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività SCIA;
- i loro successori o aventi causa.

*Nella pratica è sempre il direttore dei lavori a presentarla a conclusione dell'iter di realizzazione di un immobile.*

Tra gli allegati alla SCA (non sempre obbligatori) necessitano i seguenti documenti:

- Dichiarazione di rispondenza o di conformità dell'impianto elettrico, gas cottura, riscaldamento, idrico-sanitario e radiotelevisivo ai sensi del DM 37/08;
- Attestato di avvenuta variazione catastale;
- Dichiarazione di conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- Impianto di protezione antincendio o dichiarazione attinente;
- Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche o dichiarazione attinente;
- Estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi strutturali;
- Certificato di collaudo statico;
- Certificazione energetica APE;
- Fascicolo del fabbricato;
- Attestazione conclusiva del rispetto dei requisiti acustici degli edifici.

L'agibilità di fatto è strettamente necessaria alla vendita di un bene immobile, in passato però a conclusione dell'iter procedurale spesso non veniva richiesta, pur essendocene le condizioni come nel caso specifico dei beni oggetto di stima.

L'agibilità per i due appartamenti oggetto di stima non è di facile asseverazione in virtù dello stato conservativo in cui versano e perché nel frattempo (da quanto gli immobili sono stati ultimati) le normative sono cambiate, divenendo più stringenti per quanto concerne le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici, rispetto ai tempi in cui i beni furono realizzati.

Il costo per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (riferita ad una situazione "normale", frutto di un iter procedurale ben definito: *progetto; deposito genio civile; inizio lavori; fine lavori; collaudo statico; verifica degli impianti; etc.*, potrebbe aggirarsi in circa 2.000/2.500 Euro, valore congruo nel caso di iter procedurale normale.

Nel caso in cui tutta la documentazione a corredo non sia facilmente reperibile (come nel nostro caso), prima di presentare la SCA, sarà necessario procedere alla verifica strutturale ed impiantistica dei beni e alla stesura di tutti gli atti mancanti, pertanto il costo non può essere facilmente quantificato in questa sede (sicuramente ben superiore di quanto ipotizzato per un caso "normale") e poi nel caso specifico bisogna considerare ben due distinte SCA, una per ogni appartamento.

Relativamente alla necessità della presenza del certificato di agibilità ai fini della vendita di un immobile si riporta di seguito un breve sunto dello studio del notariato n. 83-2018/P approvato a fine giugno 2020 (che si allega).

Secondo lo studio del notariato n. 83-2018/P approvato a fine giugno 2020, la mancanza dell'agibilità non rende l'immobile non commerciabile e non incide sulla validità dell'atto di compravendita. Le clausole contrattuali devono essere formulate nel modo più chiaro possibile, devono far capire se l'acquirente è consapevole del fatto che l'immobile non ha agibilità.

Pertanto nel caso in cui l'acquirente desideri rinunciare ai documenti amministrativi relativi all'agibilità è necessario che siano inserite nel contratto clausole specifiche sul punto.

Non è sufficiente che il compratore dichiari di aver visionato l'immobile e che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è necessaria un'espressa dispensa da parte dell'acquirente.

*In sintesi un immobile può essere commercializzato anche se privo di agibilità a determinate condizioni: l'espressa accettazione da parte dell'acquirente e la relativa consapevolezza del fatto che l'immobile non ha l'agibilità.*

## **2) secondo quesito**

Si chiede di voler specificare l'eventuale presenza di un Condominio ed in caso affermativo quali siano le spese ordinarie ed indicare gli eventuali arretrati

Così come già indicato nella perizia di stima i beni sono ubicati all'interno di un "complesso condominiale" formato da più appartamenti, suddivisi in n. 2 distinti fabbricati.

I vari appartamenti non sono tutti occupati, alcuni di essi sono liberi, altri sono oggetto di procedure esecutive.

Formalmente non esiste nessun condominio, non vi è nessun amministratore, i pochi occupanti provvedono autonomamente alla gestione delle parti comuni.

Non è possibile quantificare una spesa relativa alle quote condominiali. Si può solo ipotizzare una eventuale spesa forfettaria, nel caso in cui il condominio venisse formalizzato: essa potrebbe aggirarsi in circa 200 Euro annui (per singolo appartamento) da intendersi quale quota necessaria alla spese per l'illuminazione delle scale e alle pulizie delle parti comuni.

Non risultano spese arretrate.

## **3) Terzo quesito**

Si rappresenta, infine, un refuso di battitura a pag. 17 dove si indicano nella valutazione: <N. 16 LOTTI: beni formati da n. 8 appartamenti, n. 2 locali sottotetto e n. 7 garage.> e se ne chiede, pertanto, la correzione.

Per mero errore materiale ad inizio di pagina 16 (segnalata 17) della relazione depositata è stato riportato un refuso di battitura non attinente all'oggetto della relazione di stima.

*Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.*

09 febbraio 2021

arch. Cosimo Di Rubbo

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 06/2020 R.G.E.

*Promosso da*

---

**BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL**

*Contro*

---

\_\_\_\_\_

**GIUDICE: Dr.sa Michela Palladino**

---

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

## **RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

#### **ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **Definizione di Lotti**

#### **VALUTAZIONE**

#### **CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Elaborati grafici dello stato di fatto
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Mappe catastali
- 6) Documentazione amministrativa relativa ai beni
- 7) Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Verbali di sopralluogo
- 9) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 10) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

## **PREMESSA**

Nell'udienza del 20/05/2020 la S. V. I. nominava il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 6/2020 R.G.E., promosso da **BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA SRL** Contro \_\_\_\_\_, beni immobili siti nel Comune di Monteforte Irpino (AV),

Immobile n. 1

Comune di MONTEFORTE IRPINO - catasto Fabbricati

sezione urbana fg. 27 part. 761 sub. 17 cat. A/3 Abitazione di tipo economico cl. 1 vani 5 piano 2

Via Nazionale snc

Immobile n. 2

Comune di MONTEFORTE IRPINO - catasto Fabbricati

sezione urbana fg. 27 part. 761 sub. 8 cat. A/3 Abitazione di tipo economico cl. 1 vani 5 piano 2

Via Nazionale snc

Conferendogli *il seguente mandato*:

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE*:
  - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
  
- 2.** **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
  - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli

impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza** altresì **il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

### **3. PREDISPONGA** altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli

accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - i. Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
  - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
    - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
    - Difformità urbanistico-edilizie
    - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).

**5. INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

- 6. DEPOSITI**, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );
  - b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**( indicaz. Relazione Oscurata);
  - c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
  - d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
  - e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
  - f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
- 7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
- 8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
- 10. RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
- 11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi del fascicolo telematico si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore procedente:

**BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL**  
P.IVA 10522330967 - Via Vittorio Betteloni n. 2 - 20131 Milano.

- Debitore esecutato:

....., nato/a a ..... il .../.../.....

C.F. ....).

- **Tipologia beni:**

**Appartamenti**

I beni sono costituiti da n. 2 distinti appartamenti, ubicati in due distinti fabbricati appartenenti ad un complesso condominiale situato in Via Nazionale nel Comune di Monteforte Irpino (AV).

- **Proprietà e dati catastali:**

I beni sono di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_.

Fabbricati - Sez. Urbana Foglio n. 27, P.IIa n. 761, Monteforte Irpino (AV) Via Nazionale snc:

Appartamento - Sub. 17, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani (ubicato nel primo fabbricato);

Appartamento - Sub. 08, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani (ubicato nel secondo fabbricato).

- **Stato di possesso:**

I beni risultano liberi, non utilizzati.

### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite Raccomandata a/r e Posta Elettronica Certificata, le operazioni di sopralluogo ebbero luogo nei giorni 13 luglio 2020, 24 settembre 2020 e 25 novembre 2020.

Svolte presso i beni oggetto di causa, costituiti da n. 2 appartamenti, ubicati entrambi al secondo piano, in due distinti fabbricati.

Durante il sopralluogo furono svolte le operazioni di rito, si accertò lo stato di possesso dei beni e ne venne verificata la consistenza.

I fabbricati fanno parte di un complesso condominiale posizionato in una zona facilmente raggiungibile e centrale. Il complesso residenziale è dotato di una piccola area esterna recintata con ingresso tramite cancello in ferro da Via nazionale del Comune di Monteforte Irpino (AV). L'intero complesso residenziale risulta essere in pessimo stato conservativo.

*Tutte le operazioni sono state svolte congiuntamente a quelle del Custode Giudiziario Dott. De Blasi Francesco.*

*Eseguito il sopralluogo, recuperata la documentazione amministrativa presso l'UTC del Comune di Monteforte Irpino e presso l'agenzia del territorio, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.*

*Nelle pagine seguenti si procederà alla descrizione dettagliata dei beni e alla loro valutazione.*

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Ubicazione e contesto urbano

Appartamenti, nel comune di Monteforte Irpino (AV), *Zona Omogenea Intensiva di Integrazione del Centro B1* (come da certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino allegato), ubicati in due distinti fabbricati, a loro volta inseriti in un unico complesso condominiale, situato lungo Via Nazionale nella parte bassa dell'abitato del Comune di Monteforte Irpino, facilmente raggiungibile a meno di 500 mt dalla casa comunale e dalla caserma dei carabinieri.

*Monteforte Irpino è un centro situato a poca distanza da Avelino ed è facilmente raggiungibile tramite autostrada, uscita Avellino Ovest.*

### Tipologia e descrizione degli immobili

La tipologia del complesso abitativo è quello tipico delle palazzine condominiali, con struttura in cemento armato, i beni della presente procedura sono simili, occupano entrambi metà del secondo piano di due distinti fabbricati.

I fabbricati sono ubicati all'interno di una piccola area recintata, con piccola zona a verde (l'area si estende in lunghezza), con ingresso pedonale dalla strada principale tramite un cancello in ferro.

Il complesso condominiale è formato da due fabbricati simili (due palazzine), i due appartamenti oggetto di stima, sono entrambi collocati al secondo piano:

- L'appartamento catastalmente identificato al sub 17 è collocato nella prima palazzina (quella più vicina alla strada);
- L'appartamento catastalmente identificato al sub 08 è collocato nella seconda palazzina (quella più interna).

L'accesso ai singoli appartamenti avviene da ingresso condominiale con scala interna.

Foto del complesso condominiale formato da due palazzine disposte una dietro l'altra (le pareti posteriori delle palazzine sono prive di intonaco).



Grafico dell'appartamento ubicato nella **prima palazzina**  
Foglio n. 27, P.IIa n. 761, **Sub. 17**, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani - mq 77



Grafico dell'appartamento ubicato nella **seconda palazzina**  
Foglio n. 27, P.IIa n. 761, **Sub. 08**, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani - mq 71



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### Punto 1 - Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del *Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio Nicola Virgilio Angelo Piroli in Serino (AV)*, attestante la proprietà dei beni, la storia e la provenienza.

#### **Vincoli ed oneri giuridici:**

- **Ipoteca volontaria**  
Iscrizione nn. 232/3000 del 23 febbraio 1999 – Ipoteca volontaria  
Per complessive lire 1.500.000.000 di cui lire 750.000.000 per capitale – Durata anni 10  
A favore: CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE SPA
- **Ipoteca legale**  
Iscrizione nn. 2428/14893 del 29 luglio 2004 –  
Ipoteca legale emessa dalla Gest Line spa di Napoli in data 9 giugno 2004, numero 102224/71 di repertorio  
Per complessivi euro 1.571.316,00 di cui euro 785.658,00 per capitale  
A favore: GEST LINE S.P.A. sede Napoli codice fiscale 07843060638
- **Pignoramento**  
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Avellino del 19 agosto 2011, numero 3033/2011 di repertorio  
A favore: BANCO DI NAPOLI S.P.A. Sede Napoli (NA) Codice fiscale 04485191219
- **Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE**  
Iscrizione nn. 102/1354 del 28 gennaio 2019 – Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE di iscrizione n. 232 del 23 febbraio 1999  
Per complessivi euro 464.811,23 di cui euro 232.405,62 per capitale  
A favore: CARIPLO-CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE SPA
- **Pignoramento**  
Trascrizione nn. 1549/1842 del 3 febbraio 2020 – Verbale di pignoramento immobili  
Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Avellino in data 24 dicembre 2019, numero 4001 di repertorio  
A favore: BELVEDERE SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) codice fiscale 10522330967

**Punto 1 a. - Esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento**

I beni sono ubicati nel Comune di Monteforte Irpino (AV), nei pressi del centro storico, in zona residenziale, Via nazionale snc - *Zona Omogenea Intensiva di Integrazione del Centro (B1)*.

Alla data del sopralluogo i beni risultavano essere liberi, NON OCCUPATI.

La proprietà dei beni risulta essere di \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_), i beni sono stati ereditati dal marito  
\_\_\_\_\_. Sulle visure catastali è  
presente ancora il nominativo del figlio,  
\_\_\_\_\_ il quale in data  
\_\_\_\_\_, con atto rogito notaio \_\_\_\_\_, ha dichiarato di rinunciare  
all'eredità del padre.

*Di seguito si riporta un estratto del certificato notarile allegato agli atti da cui si evince la storia ereditaria dei beni:*

A \_\_\_\_\_  
gli immobili di cui trattasi pervennero per acquisto fattone, per l'intera piena proprietà in dichiarato regime di separazione dei beni, dalla società \_\_\_\_\_ S.R.L. con sede in \_\_\_\_\_ con atto di compravendita rogito notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_. A titolo di parziale pagamento del prezzo \_\_\_\_\_ si accollò il pagamento delle corrispondenti quote capitali di mutuo di cui al contratto rogito \_\_\_\_\_.

Alla società \_\_\_\_\_ S.R.L. con sede in \_\_\_\_\_ gli immobili di cui trattasi pervennero per edificazione su area acquistata con atto rogito notaio \_\_\_\_\_

**Punto 1 b. - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Presso il comune di Monteforte Irpino è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto della procedura (dell'intero complesso condominiale). Risulta verificata la conformità urbanistica.

Riferimenti autorizzativi:

- Concessione nr. 72/96 del 10/03/1997 del Comune di Monteforte Irpino rilasciata a favore della sig.ra F \_\_\_\_\_, successivamente volturata alla \_\_\_\_\_ S.R.L. di \_\_\_\_\_;
- Concessione nr. 46/97 del 26/05/1997 del Comune di Monteforte Irpino rilasciata a favore della sig.ra \_\_\_\_\_ successivamente volturata alla \_\_\_\_\_ S.R.L. di \_\_\_\_\_;
- Concessione nr. 103/99 del 03/05/2000 del Comune di Monteforte Irpino rilasciata a favore della \_\_\_\_\_ S.R.L. di \_\_\_\_\_.

Non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

**Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili**

I beni risultano censiti c/o l'agenzia del territorio, con le planimetrie catastali dei luoghi aggiornate, riportano l'esatto ingombro dei locali.

Comune di MONTEFORTE IRPINO - catasto Fabbricati  
sezione urbana fg. 27 part. 761 sub. 17 cat. A/3 Abitazione di tipo economico cl. 1 vani 5 piano 2  
Via Nazionale snc

Comune di MONTEFORTE IRPINO - catasto Fabbricati  
sezione urbana fg. 27 part. 761 sub. 8 cat. A/3 Abitazione di tipo economico cl. 1 vani 5 piano 2  
Via Nazionale snc

**Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai due fabbricati;**

Dai documenti recuperati, presso l'UTC del Comune di Monteforte Irpino e presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Avellino, non sono emersi elementi pregiudizievoli relativi all'effettiva destinazione d'uso dei locali.

Documentazione recuperata:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione tecnica ed urbanistica del Comune di Monteforte Irpino (AV).

## **Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;**

### **Appartamenti**

Oggetto della procedura sono beni immobili costituiti da due appartamenti situati in due distinti fabbricati (palazzine condominiali), appartengono ad un complesso condominiale ubicato nel comune di Monteforte Irpino (AV) in Via Nazionale snc, poco distante dal centro storico. Il complesso residenziale è stato realizzato tra la fine degli anni 90 e l'inizio 2000, con la tecnica del cemento armato, di manifattura essenziale, molto economica, senza nessun particolare pregio architettonico, denota un importante degrado. Le due facciate posteriori di entrambi i fabbricati condominiali, risultano del tutto prive di intonacatura.

Gli appartamenti sono entrambi ubicati al secondo piano, uno nella prima palazzina e l'altro nella seconda. L'accesso agli appartamenti avviene tramite l'ingresso condominiale di cui sono dotati i singoli fabbricati, sono serviti da scale interne che arrivano a tutti i piani fino al sottotetto.

### **Descrizione dei singoli beni oggetto della procedura**

N. 2 appartamenti, ubicati al secondo piano di due diversi fabbricati, inseriti in un unico complesso condominiale dotato di area privata esterna.

La realizzazione del complesso condominiale ha avuto come obiettivo primario l'economicità e la massimizzazione dello sfruttamento delle superfici utili e delle volumetrie, così come consentito dai programmi urbanistici vigenti, pertanto non sono certo l'accuratezza della forma o delle rifiniture architettoniche a caratterizzarlo.

Il complesso denota mancanze in termini di prestazioni energetiche, in termini di coibentazione ed altre problematiche quali distacchi di intonaci ed infiltrazioni oltre alla totale assenza dell'intonaco sulle pareti esterne nella parte posteriore, quelle rivolte a sud. Gli infissi esterni in legno risultano ormai completamente rovinati così come gli androni delle scale privi di manutenzione da anni.

### **L'intero complesso architettonico necessita di una profonda e accurata riqualificazione.**

I due appartamenti di piccole dimensioni (71 e 77 mq) risultano essere liberi, non occupati, in totale stato di abbandono. Probabilmente non sono mai stati utilizzati, risentono della mancata manutenzione. Necessitano di una pesante riqualificazione e si collocano in una fascia di mercato dal valore molto bassa.

### **I beni oggetto di stima sono caratterizzati da finiture costruttive di qualità scadente.**

### **Criticità**

L'elenco delle criticità che rappresentano i beni oggetto di stima sono molteplici, alcune sono di carattere specifico altre di carattere generale e riguardano l'intero complesso condominiale.

Il complesso condominiale è formato da 2 fabbricati simili (2 palazzine poste una di fianco all'altra), ogni fabbricato è formato da 3 livelli fuori terra, con sottotetto ed interrato con scala interna.

Il complesso è ubicato all'interno di una piccola area privata di forma allungata di circa 200 mq (con una piccola zona a verde), l'ingresso all'intera area avviene da un cancello in ferro posto l'ungo la strada statale principale, la Via nazionale, che attraversa il Comune di Monteforte Irpino.

I fabbricati necessiterebbero di importanti interventi di riqualificazione architettonica:

- La riqualificazione delle facciate con il ripristino degli intonaci (*Sarebbe auspicabile l'installazione di un capotto termico*);
- l'ultimazione dell'intonaco sulla parete posteriore (risultano ancora a vista i mattoni utilizzati per le compagnature tra i pilastri di cemento armato);
- la sostituzione dei vecchi infissi in legno privi di vetrocamera;
- la sistemazione dei vari impianti condominiali lasciati nel più totale abbandono;
- la sostituzione dei 2 portoni condominiali ed altri interventi vari.

Gli appartamenti oggetto di stima sono caratterizzati da problematiche di vario genere:

- presenza di infiltrazioni alla base delle pareti esterne: presenza di infiltrazioni e muffe lungo gli infissi;
- presenza di distacco di intonaci superficiali;
- presenza di infiltrazioni dai piani superiori (rotture di tubature);
- vetustà degli impianti e degli infissi.

Gli appartamenti hanno entrambi bisogno di una pesante ristrutturazione con il necessario cambio degli infissi e l'aggiornamento/sostituzione di tutti gli impianti. La mancanza di una manutenzione ordinaria, mai svolta negli anni, ha accentuato tutte le problematiche emerse. Chiaramente la ristrutturazione degli appartamenti non dovrebbe prescindere dalla riqualificazione delle facciate condominiali.

I due appartamenti oggetto di stima non sono dotati di garage né di aree di sosta.

## DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di due appartamenti separati, ubicati in due differenti fabbricati, al fine di consentire una congrua valutazione, essi verranno suddivisi per lotti omogenei:

**lotto 01** – appartamento identificato con il sub 17 - ubicato nella prima palazzina condominiale

**lotto 02** – appartamento identificato con il sub 8 - ubicato nella seconda palazzina condominiale

### Descrizione dei singoli lotti

#### **Lotto 01 – Appartamento**

##### **SUB 17 – secondo piano - prima palazzina**

**Tot. mq 77**

**Stato di possesso: libero**

Appartamento situato al secondo piano, vi si accede dall'androne principale tramite la scala condominiale.

È costituito da un ingresso, una zona giorno, piccola cucina, 1 bagno, 2 camere da letto. La camera più piccola non ha una vera finestra ma soltanto una stretta apertura posizionata in alto sulla parete di fondo. I balconi sono molto ampi.

Le utenze non sono allacciate, probabilmente mai abitato, lasciato in condizioni di totale abbandono, con evidenti problemi di infiltrazioni. Necessità di una totale riqualificazione tra cui la necessaria coibentazione della parete di fondo, non intonacata nella parte esterna.



#### **Lotto 02 - Appartamento**

##### **SUB 08 – secondo piano - seconda palazzina**

**Tot. mq 71**

**Stato di possesso: libero**

Appartamento situato al secondo piano, leggermente più piccolo dell'altro, vi si accede dall'androne principale tramite la scala condominiale.

È costituito da un ingresso, una zona giorno, piccola cucina, 1 bagno, 2 camere da letto. La camera più piccola non ha una vera finestra ma soltanto una stretta apertura posizionata in alto sulla parete di fondo. I balconi sono molto ampi. Le utenze non sono allacciate, probabilmente mai abitato, lasciato in condizioni di totale abbandono, con evidenti problemi di infiltrazioni. Necessità di una totale riqualificazione tra cui la necessaria coibentazione della parete di fondo, non intonacata nella parte esterna.



## **Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni**

### **N. 2 LOTTI: beni formati da n. 2 appartamenti**

Lotto 01 – Appartamento sub 17

Lotto 02 – Appartamento sub 08

#### Premessa alla stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, un immobile può essere diversamente stimato a seconda dell'aspetto economico considerato e pertanto attribuiti valori differenti. I beni immobili presentano caratteristiche sostanziali sotto vari profili: architettonico; distributivo; funzionale ed impiantistico, le cui specificità ne possono determinare un valore più o meno simile a quelli presi in considerazione. La stima, effettuata tramite analisi comparativa con beni analoghi presenti nella zona che sono stati oggetto di compravendita, raffrontando il tutto anche con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dovrebbe essere in grado di restituire un valore consono alle peculiarità dei beni.

#### Calcolo del Valore dei beni

Per poter procedere al calcolo del più probabile valore di mercato dei singoli beni, utilizzeremo due parametri: la superficie ed il presunto valore di mercato a mq.

La superficie è data dai dati catastali (confrontati con quelli scaturiti durante il sopralluogo e dalla documentazione tecnica recuperata presso l'UTC del Comune di Monteforte Irpino).

Il probabile valore di mercato a mq scaturisce dalle analisi comparative effettuate con beni simili nella zona di riferimento, dai dati desunti dalle agenzie immobiliari interpellate, dislocate nel circondario di Monteforte Irpino, Avellino, Mercogliano e dalla verifica dei valori della *Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento a beni simili nel Comune di Monteforte Irpino.*

Da tutto ciò sono stati desunti parametri utili per poter sviluppare un congruo valore dei beni.

Pertanto, tenuto conto di tutte le specificità dei beni oggetto di stima, considerando tutti i parametri presi in considerazione (posizione; fruibilità; stato conservativo; vetustà), in virtù dell'esperienza maturata negli anni, è stato possibile stabilire il seguente valore:

appartamenti valore al mq pari ad Euro 750,00.

*Il valore indicato tiene chiaramente conto del particolare stato conservativo dei beni e di tutte le criticità esposte nella presente relazione. Tiene altresì conto del particolare momento di congiuntura economica in cui versa da alcuni anni il mercato immobiliare di riferimento.*

## Valutazione dei beni

### **Lotto 01 – Appartamento sub 17**

Ubicato al secondo piano della prima palazzina condominiale (lato strada)

Comune di Monteforte Irpino - catasto Fabbricati sezione urbana

Foglio n. 27, p.lla n. 761 sub. 17 cat. A/3

#### Civile Abitazione

superficie utile	77,00 mq
tipologia	economica
stato conservativo	non buono
dimensioni	piccolo
zona di riferimento	residenziale (B1)
costo al mq	750,00 Euro/mq
<u>Valore stimato</u>	<u>Euro 57.750,00</u>

### **Lotto 02 – Appartamento sub 08**

Ubicato al secondo piano della seconda palazzina condominiale

Comune di Monteforte Irpino - catasto Fabbricati sezione urbana

Foglio n. 27, p.lla n. 761 sub. 08 cat. A/3

#### Civile Abitazione

superficie utile	71,00 mq
tipologia	economica
stato conservativo	non buono
dimensioni	piccolo
zona di riferimento	residenziale (B1)
costo al mq	750,00 Euro/mq
<u>Valore stimato</u>	<u>Euro 53.250,00</u>

## TOTALE VALORE STIMATO

**Lotto 01 - Appartamento SUB 17 - Mq 77      Euro 57.750,00**

**Lotto 02 - Appartamento SUB 08 - Mq 71      Euro 53.250,00**

**Totale Valore dei beni      Euro 111.000,00**

## CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 6/2020 R.G.E., promosso da **BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA SRL** Contro R \_\_\_\_\_, beni immobili siti nel Comune di Monteforte Irpino (AV). Beni costituiti da n. 2 appartamenti, **N. 2 LOTTI**.

- **Creditore procedente**

BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL  
P.IVA 10522330967 - Via Vittorio Betteloni n. 2 - 20131 Milano.

- **Debitore/Proprietà dei beni**

---

- **Urbanistica**

*Zona residenziale - Zona Omogenea Intensiva di Integrazione del Centro (B1).*

- **Catasto**

Fabbricati - Sez. Urbana Foglio n. 27, P.Illa n. 761, Monteforte Irpino (AV) Via Nazionale snc:  
Appartamento Sub. 17, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani - mq 77;  
Appartamento Sub. 08, Piano 2, cat. A/3 - 5 vani - mq 71.

- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori**

**Lotto 01** - Appartamento SUB 17 - Mq 77 - **Euro 57.750,00**

**Lotto 02** - Appartamento SUB 08 - Mq 71 - **Euro 53.250,00**

<b>TOTALE valore stimato intera procedura - EURO 111.000,00</b>
---

*Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.*

04 dicembre 2020

arch. Cosimo Di Rubbo

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n. 83-2018/P*

## **LA NUOVA AGIBILITA' e LA MODULAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI**

di Giuseppe Trapani

*(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 4 giugno 2020)*  
*(Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26 giugno 2020)*

### **Abstract**

La disciplina dell'agibilità è stata modificata ulteriormente dal Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222, che è intervenuto in modo radicale sul dettato dell'art. 24 TUE che è stato profondamente innovato nel suo contenuto. La segnalazione certificata quale strumento tecnico per l'agibilità va richiesta per i seguenti interventi: (a) nuove costruzioni; (b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, corredata dalla documentazione esattamente prevista dalla norma, con la previsione in ipotesi di inottemperanza di una specifica sanzione amministrativa. Se l'agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide, sulla sua commerciabilità "economica", con tutte le conseguenze che ne derivano sul piano della risolvibilità del contratto. L'eventuale modulazione di un siffatto obbligo, sino a giungere alla sua esclusione convenzionale, va precisata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali. L'attività del notaio dovrà, in una corretta informazione nei confronti della parte acquirente, garantire che quest'ultima sia consapevole delle conseguenze derivanti dall'acquisto di un manufatto privo dell'elemento dell'agibilità.

**SOMMARIO:** 1. Introduzione 2. Le nuove regole in materia di agibilità. 3. L'incidenza della mancanza di agibilità sulla circolazione immobiliare. 4. Il ruolo del notaio.

#### **1. Introduzione.**

Le riforme che si sono succedute di recente in materia urbanistica sino alla novella del 2016 (di cui al d.P.R. 25 novembre 2016 n.222) sono circa 133 di cui ben 77 che hanno inciso sul TUE<sup>1</sup>, hanno senz'altro inciso sul contenuto delle menzioni

---

<sup>1</sup> Il dato è tratto da Il Sole 24 Ore del 16 ottobre 2017 n.279 p. 5, DELL'OSTE – UVA "Per l'edilizia una novità ogni tre settimane"; nell'articolo si segnala una modifica ogni 23 giorni, rispetto ad una modifica del TUIR pari ad ogni 13 giorni.

Ulteriori modifiche sono in corso di lavorazione; il riferimento non va solo al primo dei decreti ministeriali in tema di glossario (3 marzo 2018, in Gazzetta Ufficiale del 7 aprile 2018 parte I n.81), al quale a norma dell'art.1 comma 2 dello stesso decreto seguiranno successivi decreti aventi ad oggetto la creazione di un glossario unico completo (anche in materia di SCIA, CILA, permesso di costruire e SCIA in

urbanistiche da effettuare negli atti aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici<sup>2</sup>, pur non immutando le due norme cardine in tema di circolazione immobiliare (art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e art. 46 del Testo Unico n.380 del 6 giugno 2001), ad eccezione in particolare dell'introduzione del comma 5 bis dell'art.46 TUE<sup>3</sup> di recente modificato a sua volta in minima parte in ordine ad un richiamo relazionale all'art. 23 comma 1 (e non più all'art.22 comma 3) del medesimo Testo Unico dell'Edilizia<sup>4</sup>.

## 2. Le nuove regole in materia di agibilità.

---

alternativa al permesso di costruire, ma anche al tavolo tecnico che ha in corso i lavori di riscrittura del Testo Unico).

<sup>2</sup> MENGOLI *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica* Milano, II ed. 2011, p.169 e ss., con peculiare riguardo al contratto preliminare, alla vendita di cosa altrui, all'edificio da costruire ed agli atti espressamente esenti dal rispetto degli obblighi in questione. In ordine alla questione delle menzioni si rinvia a BOTTARO *Il regime di circolazione dei beni immobili abusivi*, Milano 1999; CASU *L'urbanistica nell'attività notarile* Roma 2008; SANTARCANGELO *Condominio edilizio*, Milano, 1991.

<sup>3</sup> Il comma 5-bis dell'art. 46 è stato introdotto dall'art.1 comma 7 lettera s del D.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 "Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e recitava all'epoca: "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa."

Si segnala che il medesimo decreto aveva introdotto una norma speculare nell'art.44 dopo il comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia del seguente tenore "2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa." e nell'art.48 dopo il comma 3 è aggiunto il seguente: "3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa."

Tutte tali disposizioni sono state novellate, nel 2014 e nel 2016 secondo il testo riportato nella nota seguente.

<sup>4</sup> Si riporta per comodità di lettura il testo della disposizione *attualmente* vigente: "5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 1, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa." Il D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222 ha infatti disposto (con l'art. 3, comma 1, lettera u)) che "all'articolo 46, comma 5-bis, le parole «all'articolo 22, comma 3» sono sostituite dalle seguenti: «all'articolo 23, comma 01»".

In precedenza il D.L. 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. 12/09/2014, n.212), convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 (in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 11/11/2014, n. 262), aveva disposto (con l'art. 17, comma 2) che "L'espressione «denuncia di inizio attività» ovunque ricorra nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, è sostituita dalla seguente: «segnalazione certificata di inizio attività»." Con l'effetto di avere inciso sulle menzioni da effettuare. In altre parole, alla sostituzione del termine "denuncia di inizio attività" con "segnalazione certificata di inizio attività" non ha fatto da contrappasso la modifica della norma richiamata (art. 22 comma 3 TUE). È comunque preferibile affermare che il richiamo sostanziale alla tipologia di interventi effettuati con denuncia di inizio attività nonostante il termine "segnalazione certificata di inizio attività", permette un'interpretazione coerente e sostanziale. L'effetto di una interpretazione testuale del comma 5 bis dell'art.46 TUE vigente al tempo sarebbe senz'altro surreale: pur essendo perfettamente vigente il procedimento che inizia con la denuncia di inizio attività, il difetto della sua menzione in atto non porterebbe con sé alcuna sanzione; al contrario un difetto della menzione della segnalazione di inizio attività recherebbe con sé un problema di validità del titolo. L'interpretazione delle disposizioni allora deve tenere in considerazione l'errore del richiamo normativo.

La disciplina dell'agibilità è stata modificata ulteriormente dal Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222, che è intervenuto in modo radicale sul dettato dell'art. 24 TUE che è stato profondamente innovato nel suo contenuto<sup>5</sup>.

Non è più previsto, a tal fine, né il rilascio di un apposito provvedimento espresso, né la formazione di un titolo avente natura provvedimentoale mediante silenzio assenso<sup>6</sup>.

La vera novità della nuova disciplina è senz'altro costituita dalla centralità del ruolo della Segnalazione certificata che diviene lo strumento attraverso il quale il tecnico abilitato dichiara ed attesta:

---

<sup>5</sup> RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia 2017* cit. in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia), diffusamente in ordine alla novella del 2016.

Dopo la novella del 2016 in relazione alla distinzione tra incommerciabilità economica e giuridica, da ultimo, Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.; sulla materia dell'agibilità in generale e sulle ricadute civilistiche: AMANTE *Le categorie di intervento, titoli abilitativi e procedimenti edilizi dopo la riforma Madia*, cit. p.796; BOSCOLO *I decreti attuativi della legge Madia: liberalizzazioni e ridisegno del sistema dei titoli edilizi*, in *Riv. Giur. Edil.* 2016, 26, II, p.601; CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2018, 6, p.826; DE PAOLIS *Il certificato di agibilità nel Testo Unico dell'edilizia: finalità e ambito applicativo* in *Azienditalia*, 2019, 12, 1745; NILO *Il certificato di agibilità* in *AAVV. Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 960; PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede* in *Corr. Giur.* 2019, 6, 766. Per le linee di un percorso giurisprudenziale in materia di *aliud pro alio* nella compravendita AMENDOLAGINE *L'aliud pro alio nella compravendita* in *Giur. It.* 2019, 5, 1231. In ordine alla responsabilità del mediatore in ipotesi di risoluzione del contratto preliminare di compravendita per difetto dell'agibilità NARDI *Preliminare di vendita di immobile non agibile e diritto del mediatore alla provvigione* in *Riv. Dir. Civ.* 2018, 2, p.550.

In generale sul punto, prima della riforma del 2016, BARATTI *Il certificato di agibilità (artt. 24 e 25 TUED)* in *Riv. Giur. Urb.* 2015, 1, III, p.146; LEO *Il certificato di agibilità* studio Cnn n. 4512 del 17 giugno 2003 in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia); MENGOLI *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, cit. p.107; MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale* in *Notariato* 2010, 2 p. 129; SANGERMANO *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità* in *Contratti* 2010, 6, p.545. L'introduzione della categoria dell'agibilità va individuata nell'art. 39 della Legge 22 dicembre 1888 n.5849 (cd. Legge Crispi Pagliani), che introdusse una siffatta obbligatoria certificazione allo scopo di definire i requisiti minimi di salubrità per gli edifici destinati all'uso abitativo, il cui difetto era assistito da una pena pecuniaria fino a lire 500. Tale disciplina è poi confluita nel Testo unico delle Leggi sanitarie (art. 69 r.d. 1 agosto 1907 n.636). La norma è stata poi parzialmente modificata con il nuovo Testo unico delle Leggi sanitarie (art.221 r.d. 27 luglio 1934 n.1265), che per la prima volta introdusse un controllo preventivo del progetto, anche se pur sempre funzionale a ragioni igieniche. Con l'art.4 del d.P.R. n.425 del 1994 è stato modificato il procedimento di rilascio dell'abitabilità senza però innovarne la funzione; il direttore dei lavori presenta una domanda nella quale dichiara la salubrità degli ambienti nonché la conformità al progetto, funzionale alla formazione del silenzio assenso. Il testo unico dell'edilizia innova ulteriormente la materia unificando le due certificazioni autonome dell'agibilità e dell'abitabilità ed estendendo l'agibilità a tutti gli immobili indipendentemente dalla loro destinazione, nonché definendo l'oggetto della verifica dalla conformità al progetto ed alle condizioni igienico sanitari, alla conformità ad una serie di requisiti introdotti nel tempo dal legislatore. Nel 1999 il decreto n.507 ha depenalizzato la fattispecie.

<sup>6</sup> MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.140 fa specifico richiamo alle ipotesi che si potevano verificare prima della novella e alla modulazione conseguente delle clausole in atto. Segnala MENGOLI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p. 827 che nel tempo è stato altresì modificato l'apparato sanzionatorio. La sanzione penale prevista dall'art. 221 comma 2 del Testo unico delle leggi sanitarie del 1934 è stata depenalizzata e trasformata in sanzione amministrativa con il d.lgs. n.507 del 1999.

- 1) 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 unitamente

- 2) la conformità dell'opera al progetto presentato,

con riferimento:

a) a 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 e a

b) 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.

Al fine della certificazione dell'agibilità di un edificio o di una sua porzione o di una singola unità immobiliare non è più sufficiente il solo rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, bensì è necessaria altresì l'attestazione della conformità delle opere eseguite al progetto ed alle sue varianti. Si tratta di una novità di grande rilievo.

Nessun altro requisito è necessario, a tal fine, neppure qualora il richiedente o il suo avente causa abbia assunto in tal senso specifici obblighi di natura convenzionale, come ha recentemente affermato la giurisprudenza amministrativa<sup>7</sup>.

In estrema sintesi, l'agibilità come oggi certificata dal tecnico incaricato, non sarà solo un'attestazione dell'idoneità della destinazione dell'immobile all'uso al quale è adibito, ma anche della conformità urbanistica del bene che ne forma oggetto.

Accanto alla *conformità catastale* emerge allora per la prima volta in modo espresso in un testo normativo il concetto della *conformità urbanistica*.

Allo scopo di ottenere l'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, colui che è titolare del permesso di costruire, o che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, deve presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: (a) nuove costruzioni; (b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; (c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, corredata dalla

---

<sup>7</sup> TAR Umbria Sez. I n. 567 del 4 settembre 2017 in [www.lexambiente.it](http://www.lexambiente.it). Secondo tale pronuncia i "requisiti della certificazione di agibilità di un edificio sono da rinvenire nella verifica sulla salubrità dell'edificio, posto che il rilascio o il diniego devono essere basati su ragioni prevalentemente inerenti il profilo igienico-sanitario ed è altresì previsto che l'agibilità presupponga che si tratti di locali dei quali va dichiarata la conformità rispetto al progetto approvato. A fronte di un'istanza con la quale il titolare di una concessione edilizia, ultimati i lavori, chiede rilasciarsi l'attestazione di abitabilità dei locali, il Comune esercita un potere vincolato ai presupposti di legge, da accertarsi con le dovute cautele tecniche, ma che non può essere ritardato, dilazionato o condizionato a fattori diversi dalla conformità del manufatto realizzato al progetto assentito ed alle regole della tecnica edilizia.". Neppure il ritardato o mancato rispetto di obblighi convenzionali assunti mediante atto d'obbligo.

documentazione esattamente prevista dalla norma<sup>8</sup>, con la previsione in ipotesi di inottemperanza di una specifica sanzione amministrativa<sup>9</sup>.

È dubbio se il procedimento di cui all'art.24 TUE possa essere proposto anche al di fuori delle ipotesi sopra elencate.

Nonostante l'autorevolezza di un recente parere<sup>10</sup>, anche alla luce dei primi orientamenti di prassi, è preferibile affermare che la segnalazione di cui all'art.24 TUE sia una norma a regime; il procedimento di cui all'art.24 TUE potrà essere attivato anche in relazione a manufatti che siano privi di agibilità o *ab initio* o per effetto di modifiche edilizie intervenute in tempo successivo, anche anteriormente all'entrata in vigore della riforma del 2016<sup>11</sup>.

Si amplia, per effetto di una siffatta lettura, il novero delle ipotesi nelle quali potrà essere richiesto il procedimento di agibilità, in presenza dei requisiti fissati rigorosamente dal legislatore del 2016; il riferimento è ad esempio ai manufatti realizzati in precedenza ma per i quali, nonostante la mancata esecuzione di nuovi interventi edilizi, l'agibilità non era mai stata richiesta o ancora ai manufatti oggetto di condono edilizio il cui iter di agibilità non era stato ancora ottenuto<sup>12</sup>, indipendentemente dall'inizio o meno del procedimento relativo<sup>13</sup>.

Restano salve naturalmente le speciali norme di cui all'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, in materia di agibilità a seguito del perfezionamento

---

<sup>8</sup> La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione: (a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e quindi la sua agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato; (b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; (c) 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; (d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; (e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

<sup>9</sup> La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nei casi e entro i termini previsti dalla norma in commento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €. 77,00 ad €. 464,00.

<sup>10</sup> Risposta a quesito dell'Ufficio Studi Consiglio Nazionale del Notariato del 2017 n.6347, di C. LOMONACO.

<sup>11</sup> Va sul punto osservato che tale regola è sempre stata vigente in materia di agibilità: agli edifici preesistenti si applicano le regole nuove vigenti al tempo della richiesta e non al tempo della edificazione o della sua ristrutturazione. In questo senso, MENGOLI *Compravendita immobiliare e normativa urbanistica*, cit. p.116.

<sup>12</sup> DE PAOLIS *Il certificato di agibilità nel Testo Unico dell'edilizia: finalità e ambito applicativo*, p. 1748 segnala che l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria non costituisce presupposto per la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento dell'agibilità, dovendo comunque l'Amministrazione comunale valutare le condizioni previste dall'art.24 TUE successivamente.

<sup>13</sup> A tale riguardo, va segnalato che il Comune di Roma Capitale rilascia ancor oggi un provvedimento espresso di agibilità in relazione ai condoni per i quali ancora il relativo iter di ottenimento dell'agibilità non si era concluso.

amministrativo della domanda di condono edilizio<sup>14</sup>, che costituiscono una deroga al regime regolato dall'art.24 TUE.

Acquista così un ruolo del tutto particolare, una siffatta segnalazione in relazione agli effetti che da essa possono derivare.

L'utilizzo dell'unità immobiliare, funzionale alla sua destinazione, può essere iniziato, infatti, solo dalla data stessa nella quale è presentata allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità, corredata di tutta la prescritta documentazione.

Va tuttavia segnalato che (proprio in virtù del richiamo espresso dell'art.24 comma 6 TUE all'art. 19, commi 3 e 6-bis, della legge 241/1990) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove difettino i requisiti normativamente previsti per la condizione di agibilità dell'immobile, entro 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, deve adottare un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo e l'ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'*iter* procedimentale, invitando contestualmente l'interessato ad adottare le misure prescritte, con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni.

Qualora l'interessato non desse seguito agli adempimenti imposti da un siffatto provvedimento, nel termine da esso prescritto, l'utilizzo dell'immobile deve intendersi vietato, da un punto di vista squisitamente pubblicistico.

Con lo stesso atto amministrativo, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può disporre anche la sospensione dell'utilizzo che fosse già intrapreso.

Qualora, invece dalla comunicazione da parte dell'interessato dell'adozione delle misure prescritte dagli uffici comunali, in assenza di ulteriori provvedimenti, sia decorso lo stesso termine di ulteriori 30 giorni, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata<sup>15</sup>.

Resta sempre possibile, comunque, la dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 26 TUE.

Possono, quindi, per effetto della presentazione della nuova segnalazione certificata, verificarsi le seguenti ipotesi, descritte in appresso secondo un *iter* logico e temporale:

---

<sup>14</sup> Recita il terzultimo comma dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47: "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 disposizione è tuttora vigente.

<sup>15</sup> Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

- 1) il divieto di utilizzo nei trenta giorni dalla sua presentazione, purché essa sia corredata dalla intera e completa documentazione<sup>16</sup>;
- 2) la possibilità di utilizzo una volta decorsi trenta giorni dalla sua presentazione, purché essa sia corredata dalla intera e completa documentazione;
- 3) l'adozione un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo e l'ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'iter procedimentale, nei 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, difetto dei requisiti normativamente previsti per la condizione di agibilità dell'immobile, invitando l'interessato ad adottare le misure prescritte, con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni;
- 4) l'adozione delle prescrizioni richieste da parte dell'interessato e possibilità di utilizzo dell'immobile;
- 5) in mancanza dell'adozione delle misure prescritte, il divieto di utilizzo dell'immobile;
- 6) l'inagibilità dichiarata con apposito provvedimento.

Nonostante la profonda revisione della disciplina in tema di agibilità<sup>17</sup>, resta comunque evidente, in assenza di specifiche prescrizioni normative in tal senso, che il

---

<sup>16</sup> Va segnalato che qualora la documentazione non fosse completa non decorre neppure il termine di trenta giorni.

<sup>17</sup> Appare opportuno ricordare le due norme del testo unico vigenti dalle quali discendono interessanti ricadute di natura fiscale. L'art.49 TUE così recita sotto la rubrica "Disposizioni fiscali" 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o **((dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24))**, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa." L'art. 50 rubricato "Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria", così dispone "1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, **((deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria))** copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. 2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica **((la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili))**, qualora

difetto di agibilità non inibisce la commerciabilità degli edifici, né ha alcuna influenza sulla validità dell'atto e conseguentemente in ordine alla responsabilità disciplinare del notaio<sup>18</sup>.

Nessuna specifica menzione è peraltro necessaria in atto in ordine all'agibilità<sup>19</sup>, pur essendo fortemente opportuna la previsione di apposite clausole sul punto che vadano oltre la mera indicazione degli estremi di essa<sup>20</sup>, sia in ordine alla normativa tempo per tempo vigente ed applicabile<sup>21</sup>.

È stato, poi, osservato<sup>22</sup> che l'atto traslativo o divisionale è perfettamente valido ed efficace anche in assenza di qualsivoglia indicazione o menzione in ordine all'agibilità del manufatto che ne forma oggetto.

L'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica<sup>23</sup> del bene<sup>24</sup>.

---

ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. **((L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente))** del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, **((entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria))** o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione. 3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta **((il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili))** e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi. 4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49. 5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni Finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma. 6. Non si fa comunque luogo **((al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili))** e delle altre imposte eventualmente già pagate."

<sup>18</sup> È stato osservato da ZANELLI e BONORA in *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit. p.283 che "sotto il profilo del ruolo e delle responsabilità dal notaio, la validità della vendita di un immobile sprovvisto dell'agibilità comporta l'obbligo in capo allo stesso di procedere, se richiesto, alla stipulazione del contratto. Non ricorrendo gli estremi per l'applicabilità dell'art. 28 L.N., il notaio che si rifiuti di ricevere un siffatto negozio violerebbe infatti l'art. 27 L.N., incorrendo nella responsabilità di cui al secondo comma dell'art. 138 L.N."

<sup>19</sup> In questo senso esattamente, MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.133

<sup>20</sup> In ordine alla distinzione tra incommerciabilità economica e giuridica, da ultimo, Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 cit., p.275 con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.. Si rinvia anche a RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia 2017* cit. in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato.

<sup>21</sup> CASU, *Appunti sul certificato di agibilità*, su *Riv. not.*, 2007, 2, 395.

<sup>22</sup> MIRANDA *Il certificato di agibilità nella prassi contrattuale*, op. cit. p.133, con esclusione in tale ipotesi di qualsiasi responsabilità disciplinare.

<sup>23</sup> In ordine alla regolarità urbanistica è d'obbligo il richiamo alla pronuncia a Sezioni Unite della Suprema Corte n.8230 del 2019, in Ced Cassazione. Sia consentito un riferimento al mio contributo *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio* in *Riv. Not.* 2018, p.895-993, nel quale segnalo i rischi dell'adesione all'interpretazione sostanzialistica, aderendo ad una ricostruzione che tenga luogo della

Al contrario, ove il venditore (o il promittente venditore) garantisca la regolarità urbanistica dell'oggetto della compravendita, egli non solo deve fornire la relativa documentazione di rito, ma deve altresì, secondo un recente intervento della Suprema Corte<sup>25</sup>, ricomprendere in essa anche la certificazione della agibilità, che costituisce un requisito essenziale dell'immobile, che ad esso consente di assolvere la sua esatta funzione economico sociale.

La situazione non muta neppure nell'ipotesi in cui l'immobile abbia ottenuto il permesso di costruire o la concessione in sanatoria, proprio perché il rilascio del titolo edilizio in sanatoria non comporta l'automatico successivo rilascio del certificato di

---

tipicità delle fattispecie, ancor prima della ricordata pronuncia ed al mio recentissimo contributo successivo alla pronuncia medesima *La circolazione dei fabbricati dopo la sentenza n.8230/2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in *Riv. Not.* 2019, 5, p.935- 1015.

In ordine alla prima lettura della sentenza delle Sezioni Unite n.8230 del 2019 rinvio a AMANTE, *Le Sezioni Unite compongono il contrasto sulla nullità formale o sostanziale dell'art. 46, d.P.R. n. 380 del 2001*, in *Urbanistica e appalti*, 2019, p. 503; CICERO – LEUZZI *Le nullità delle menzioni urbanistiche negli atti notarili* in *Riv. Not.* 2019, n.2 p. 341 (nota a sentenza); CHINELLO *La tutela dell'acquirente di beni immobili abusivi in Immobili e proprietà*, 2019, 11, 619; LEO *Difformità tra titolo abilitativo e costruzione realizzata: le Sezioni Unite pongono fine al contrasto giurisprudenziale tra nullità formale e sostanziale (Cass. SS. UU. 22 marzo 2019 n.8230)* in *Cnn Notizie* del 25 marzo 2019 n.56 p.2; MAGLIULO *Le menzioni urbanistiche negli atti traslativi: quale nullità?* in *Notariato* 2019 n.3, p. 273; MONEGAT *L'assenza di dichiarazione del venditore degli estremi del titolo urbanistico costituisce nullità "testuale"* in *Immobili e proprietà*, 2019, 5, p.319; MONTICELLI, *Vizio del titolo edilizio e incidenza sull'attività notarile, in corso di pubblicazione*; NATOLI *La natura «testuale» della nullità urbanistica Nuova Giur. Civ., 2019, 4, 717*; PESCARA PRESOTTO *D'ora in avanti compravendite più semplici e sicure in Guida al diritto* 2019, 21, p.41; PETRELLI, *Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le Sezioni Unite*, in *Riv. not.*, 2019, p. 671; RIZZI *Considerazioni sulla nullità degli atti negoziali per violazione delle norme in materia urbanistica ed edilizia alla luce della Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in *www.federnotizie.it*, 28 marzo 2019; ROMAGNO *Irregolarità urbanistica e validità dell'atto: lo stato dell'arte dopo le Sezioni Unite (Cass. N.8230/2019)* in *Riv. Not.* 2019, 6, p.1201; TARANTINO, in *Dir. e giust.*, fasc. 137, 2018, 10, nonché in *Nuova Giur. Civ.*, 2018, I, 1733 ss..

<sup>24</sup> ZANELLI e BONORA *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica* *Notariato* 2017, 3, p.275, cit. affermano che "l'avvio della procedura volta all'ottenimento dell'agibilità avviene in un momento successivo alla realizzazione dell'immobile, stante la sua esclusiva funzione di accertare la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile. Inoltre, in base alla vigente disciplina, la conformità del bene al progetto approvato deve esclusivamente risultare da una autodichiarazione resa dal richiedente al momento della presentazione della segnalazione di agibilità, potendo dunque al limite far sorgere una presunzione *iuris tantum* di conformità urbanistico-edilizia.". CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828.

<sup>25</sup> Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622 in *Notariato* 2019, 2, 161 ed in *Corr. Giur.* 2019, 6, p.766 con commento di PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*; in tale pronuncia si definisce legittimo il rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita in ipotesi in cui manchi l'agibilità anche se un tale difetto dipende dalla condotta omissiva del Comune. L'ordinanza è commentata da PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede* in *Corr. Giur.* 2019, 6, 766.

abitabilità (*rectius* agibilità<sup>26</sup>), che è dotato di una sua autonomia concettuale e giuridica<sup>27</sup>.

Dopo una prima fase temporale nella quale scarso rilievo è stato attribuito al requisito dell'agibilità<sup>28</sup>, il venditore, per costante indirizzo della giurisprudenza<sup>29</sup> ha, oggi, quindi, l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione anche in ordine all'agibilità, senza la quale l'immobile è economicamente incommerciabile, categoria contrapposta dalla giurisprudenza<sup>30</sup> alla codicistica *commerciabilità giuridica*.

---

<sup>26</sup> Sulla evoluzione nominalistica tra agibilità ed abitabilità PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss.; se in precedenza il termine abitabilità si riferiva agli edifici a destinazione abitativa, residuando il termine agibilità per gli edifici a destinazione diversa, oggi il termine agibilità appare onnicomprensivo della qualità di sussistenza dei requisiti igienico sanitari.

<sup>27</sup> In tal senso, Corte Cost. 18 luglio 1996 n.256 in Giur. It. 1997, I, 123 secondo la quale non rileva "la circostanza che l'articolo 35 ventesimo comma, preveda, a seguito della concessione in sanatoria, il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché non sussista contrasto con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. La deroga non riguarda, infatti, i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve, pertanto escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità pur nella più semplice forma disciplinata dal d.p.r. n.425 del 1994 a seguito di concessione in sanatoria". Nell'ipotesi in cui sia stato rilasciato un titolo a sanatoria dell'intervento edilizio abusivo, risulta particolarmente evidente un tale iato, non essendo consequenziale l'ottenimento dell'agibilità. Tale assunto è stato ribadito di recente dal Consiglio di Stato (6 marzo 2017, n. 1056, sez. VI in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia)) il quale in relazione alla condonabilità e l'agibilità di uno stesso immobile ha affermato "che gli stessi istituti operino su piani separati in un rapporto di presupposizione a senso inverso: la conformità edilizia dell'opera è un presupposto per il rilascio del certificato unico di agibilità senza che, viceversa, l'agibilità condizioni il condono". Sulla questione anche De CAROLIS *L'agibilità degli edifici tra condono edilizio e disciplina urbanistica* in *Urb. e App.* 2003 p.88, a commento della sentenza del TAR Brescia del 2 agosto 2002 n.1105. Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; RICCI *Condono Edilizio e certificazione di agibilità in deroga* in *Riv. Giur. Edil.* 2016, p.441. Sulla questione del certificato di agibilità a seguito di concessione in sanatoria Cass. Ord. 5 dicembre 2017 n.29090 in *Nuova Giur. Civ. comm.* 2018, 6 p. 826, con nota di CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit.

<sup>28</sup> In questo senso, CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829, il quale rileva che in una città come Genova la gran parte delle unità immobiliari sono prive dell'agibilità; la considerazione può essere agevolmente estesa a molte ipotesi locali in giro per l'Italia.

<sup>29</sup> Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit. con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.; Cass., 9 ottobre 2015, n. 20349, sez. II civile in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia). Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829, afferma che tale decisione è dotata "di scarsa capacità persuasiva" atteso che la categoria dell'incommerciabilità è evocata in modo atecnico, al fine di denominare una minore appetibilità del bene per la sua inferiore domanda. In ordine al decorso del fattore tempo per l'ottenimento dell'agibilità Cass. 8 aprile 2015 n.7041 sez.II civile in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia).

<sup>30</sup> Secondo Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit. "il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di agibilità, 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".

In assenza della richiesta documentazione in ordine alla rilasciata o proceduralmente<sup>31</sup> ottenuta agibilità, l'acquirente può legittimamente rifiutarsi di adempiere, rientrando pacificamente siffatta documentazione in quella descritta all'art. 1477 comma 3 c.c.<sup>32</sup>.

Un tale obbligo infine è escluso, salvo espressa previsione contrattuale in tal senso, nell'ipotesi in cui il fabbricato non sia stato ultimato e sia a carico dell'acquirente l'obbligazione del completamento delle opere<sup>33</sup>.

Si può, al riguardo, affermare che se l'agibilità non incide sulla *commerciabilità giuridica* di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide, sulla sua *commerciabilità "economica"*, con tutte le conseguenze che ne derivano sul piano della risolubilità del contratto (a meno che si tratti di edificio appunto che non possa, nel momento del suo trasferimento, essere già agibile, come nel caso del fabbricato ceduto al grezzo).

L'eventuale modulazione di un siffatto obbligo, sino a giungere all'estrema Thule della sua esclusione convenzionale, anche con riferimento alla disciplina precedente alla novella introdotta dal d.lgs. n.222 del 2016, va precisata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali, che non riguardano solo i contratti traslativi, ma anche in ipotesi di espressa volontà o esigenza in tal senso, anche i contratti obbligatori quali affitto e locazione<sup>34</sup> (ad esempio di locale commerciale) o la divisione in tutte le sue articolazioni concettuali.

---

<sup>31</sup> In ordine allo sviluppo del procedimento per l'ottenimento dell'agibilità e alla responsabilità del venditore Cass.,14 aprile 2015, n. 7472, sez. II civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, secondo la quale " In tema di licenza di abitabilità di immobili la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del d.P.R. n. 425/1994 presuppone sia che il proprietario, all'atto della presentazione della domanda di rilascio del certificato di abitabilità (ora, agibilità), offra tutta la documentazione richiesta dal primo comma di detta norma, sia il decorso del tempo idoneo ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso."

<sup>32</sup> Cass. 8 febbraio 2016, n. 2438, sez. II civile, in www.studiolegale.leggiditalia per la quale "ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., il venditore ha l'onere, ai sensi di legge, di consegnare il certificato di agibilità. Pertanto il rifiuto, opposto dal promissario acquirente, di stipulare la compravendita definitiva dell'immobile, sprovvisto dei certificati di agibilità, abitabilità e conformità alla concessione edilizia, deve ritenersi giustificato." Nello stesso senso, Cass. 22 febbraio 2018 n.4307 in www.studiolegale.leggiditalia, secondo la quale la consegna del certificato di agibilità costituisce un'obbligazione ai sensi dell'art.1477 c.c. gravante sulla parte venditrice. Sulla questione CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 829.

<sup>33</sup> Cass. 9 aprile 2014, n. 8351, sez. I civile in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato. Per converso, laddove l'ultimazione compete al venditore permane invece a suo carico l'obbligo di produrre la certificazione di agibilità.

<sup>34</sup> In tal senso, Cass. 16 giugno 2014, n. 13651, sez. III civile, in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, per la quale "solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.". Sulla questione diffusamente, SANGERMANO *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità* in op. cit. p.545, a commento della pronuncia Cass. 1 dicembre 2009 n.25278.

Nulla, insomma, muta in argomento per effetto delle nuove norme, in relazione alle valutazioni espresse dalla giurisprudenza sul punto<sup>35</sup>, fatta salva la maggiore difficoltà di disciplinare una più articolata congerie di ipotesi, nonostante un recente auspicio<sup>36</sup>.

Valgono, pertanto, senz'altro le posizioni assunte con riferimento alle normative in materia precedenti, che hanno avuto riguardo essenzialmente all'insoddisfazione del bisogno abitativo o del bisogno funzionale alla destinazione concreta del bene, che il cessionario vuole realizzare con l'acquisto.

### **3. L'incidenza della mancanza di agibilità sulla circolazione immobiliare.**

Il venditore, per costante indirizzo della giurisprudenza<sup>37</sup> ha, quindi, l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione anche in ordine all'agibilità, ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., quale modulazione dell'obbligo, sia pure convenzionalmente derogabile, di consegna dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta.

Pertanto l'assenza della richiesta documentazione in ordine alla rilasciata o proceduralmente<sup>38</sup> ottenuta, agibilità dell'unità immobiliare oggetto dell'atto traslativo, giustifica il diniego di addivenire al contratto definitivo da parte del promissario acquirente<sup>39</sup>; in difetto di siffatta documentazione, l'immobile è

---

<sup>35</sup> In questo senso specifico, ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285. In relazione al ruolo dell'agibilità nel preliminare si rinvia al contributo completo di FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità* in AAVV. *Le vendite immobiliari* cit., p.871 e in *Contratto e Impr.* 2014, 4-5 803.

<sup>36</sup> CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 830 afferma che sarebbe opportuno un ripensamento dell'orientamento rigoroso che impone comunque a carico del venditore l'obbligo derogabile di produrre tale certificazione, in considerazione del fatto che un tempo era solo il costruttore in grado di completare l'iter, mentre oggi a seguito della semplificazione del procedimento, anche l'acquirente può ottenere un analogo risultato. L'Autore dimentica però di considerare che un siffatto risultato obbliga l'acquirente a sopportare un costo in alcune ipotesi particolarmente rilevante, comunque non preventivato e non conosciuto ex ante.

<sup>37</sup> Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit. con nota di ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, cit.; Cass., 9 ottobre 2015, n. 20349, sez. II civile in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia).. In ordine al decorso del fattore tempo per l'ottenimento dell'agibilità, Cass. 8 aprile 2015 n.7041 sez.II civile in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia).

<sup>38</sup> In ordine allo sviluppo del procedimento per l'ottenimento dell'agibilità e alla responsabilità del venditore Cass.,14 aprile 2015, n. 7472, sez. II civile, in *Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato, secondo la quale* " In tema di licenza di abitabilità di immobili la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del d.P.R. n. 425/1994 presuppone sia che il proprietario, all'atto della presentazione della domanda di rilascio del certificato di abitabilità (ora, agibilità), offra tutta la documentazione richiesta dal primo comma di detta norma, sia il decorso del tempo idoneo ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso."

<sup>39</sup> Cass. 8 febbraio 2016, n. 2438, sez. II civile, in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia) per la quale "ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c., il venditore ha l'onere, ai sensi di legge, di consegnare il certificato di agibilità. Pertanto il rifiuto, opposto dal promissario acquirente, di stipulare la compravendita definitiva dell'immobile, sprovvisto dei certificati di agibilità, abitabilità e conformità alla concessione edilizia, deve ritenersi giustificato."

economicamente incommerciabile, categoria contrapposta dalla giurisprudenza<sup>40</sup> alla *commerciabilità giuridica*.

Un tale obbligo, infine, per converso, è escluso, salvo espressa previsione contrattuale in tal senso, nell'ipotesi in cui il fabbricato non sia stato ultimato e sia a carico dell'acquirente l'obbligazione del completamento delle opere<sup>41</sup>.

L'eventuale conformazione di un siffatto obbligo va plasmata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali.

Se nulla, insomma, muta, in argomento, per effetto delle nuove norme, in relazione alle valutazioni espresse dalla giurisprudenza sul punto, se non in termini di una accentuazione del rilievo della fattispecie, è, tuttavia, evidente la maggiore difficoltà di disciplinare con apposite convenzioni una più articolata congerie di ipotesi<sup>42</sup>.

Si possono ipotizzare, in via meramente esemplificativa, clausole contrattuali che regolino: 1) la mancanza di agibilità sulla base delle regole tempo per tempo vigenti (con specifico richiamo alla disciplina anteriore al d.lgs. n.222 del 2016), alla quale faccia seguito l'assunzione dell'obbligo di richiesta, 2) il mancato decorso del termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, 3) il caso in cui la segnalazione non sia stata corredata dalla intera e completa documentazione, 4) l'adozione un provvedimento concernente il divieto di prosecuzione dell'utilizzo con conseguente ordine di rimozione degli elementi tecnici che impediscono il perfezionamento dell'iter procedimentale, 5) il divieto di utilizzo dell'immobile ed infine 6) l'inagibilità dichiarata con apposito provvedimento .

Valgono, pertanto, senz'altro le posizioni assunte con riferimento alle normative in materia precedenti, che hanno avuto riguardo essenzialmente all'insoddisfazione del bisogno abitativo o del bisogno funzionale alla destinazione concreta del bene, che il cessionario vuole realizzare con l'acquisto.

Fatte salve alcune isolate posizioni che hanno ricondotto alla categoria della nullità l'assenza di agibilità<sup>43</sup>, in realtà, un immobile sprovvisto dell'agibilità non è

---

<sup>40</sup> Secondo Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit. "il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di agibilità, 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". Secondo la recente ordinanza della Cassazione del 10 ottobre 2019 n.25418 (in *Ced cassazione*) si tratta di un danno che deve essere liquidato in via equitativa dal giudice, essendo obiettivamente difficile, se non impossibile, provarne il preciso ammontare.

<sup>41</sup> Cass. 9 aprile 2014, n. 8351, sez. I civile in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia). Per converso, laddove l'ultimazione compete al venditore permane invece a suo carico l'obbligo di produrre la certificazione di agibilità.

<sup>42</sup> In questo senso specifico, ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285. In relazione al ruolo dell'agibilità nel preliminare si rinvia al contributo completo di FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità* in AAVV *Le vendite immobiliari* Tomo II a cura di BOCCHINI, Milano, 2016, p.871.

<sup>43</sup> Si tratta del rarissimo caso di assoluta impossibilità di godimento del bene, comunque in assenza di agibilità. Sul punto Cass. n. 24957/2007, in *Riv. not.*, 2008, p. 871; CASU, *Appunti sul certificato*

incommerciabile in senso tecnico<sup>44</sup>, ma subisce esclusivamente un deprezzamento rispetto al valore che avrebbe in caso contrario, sia in relazione all'impossibilità di pieno godimento dello stesso, che in considerazione delle spese che si renderanno eventualmente necessarie al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

L'esame della fattispecie va, quindi, trasferito dal piano della validità al piano della responsabilità dei contraenti, così come ricostruita secondo l'impostazione alla quale si accede<sup>45</sup>, e conseguentemente del notaio che non abbia sufficientemente informato le parti.

Secondo l'indirizzo ribadito di recente dalla Suprema Corte nella già ricordata pronuncia del 2017<sup>46</sup>, l'alienazione di un bene immobile privo di agibilità costituisce vendita di un *aliud pro alio*, qualora il fabbricato in oggetto manchi di uno o più elementi essenziali per la sussunzione di esso all'interno di una certa categoria di immobili, intendendosi per tale anche la mancanza di elementi necessari per la realizzazione della sua tipica funzione economico-sociale o più semplicemente anche della mera funzione che le parti abbiano ritenuto in tal caso come essenziale.

---

*di agibilità*, su *Riv. not.*, cit., 395. Una pronuncia del Tribunale di Venezia del 9 febbraio 1978 (in *Giur. it.*, 1979, I, 2, 234), afferma addirittura che si tratterebbe di *nullità* per illiceità dell'oggetto.

<sup>44</sup> PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss. sottolinea che mancano in tema di agibilità norme omologhe alle previsioni sanzionate di nullità di cui alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985, all'art.46 del TUE o in tema di immobili da costruire. Le parti sovente possono volere stipulare un atto di compravendita avente ad oggetto un immobile privo di agibilità, nella consapevolezza delle conseguenze della tale mancanza.

<sup>45</sup> Possono individuarsi quattro scelte tecniche in ordine alla ricostruzione della fattispecie formulate dalla giurisprudenza.

Secondo una prima impostazione la fattispecie può essere ricondotta all'ipotesi declinata dall'art.1489 c.c. che regola la vendita di beni gravati da oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il godimento, trattandosi di limiti derivanti da provvedimenti amministrativi, purché naturalmente l'acquirente non ne fosse a conoscenza. L'acquirente potrebbe agire per la risoluzione del contratto o per la riduzione del corrispettivo, ai sensi dell'art.1480 c.c.; secondo un diverso indirizzo il venditore ha violato l'obbligo di consegna dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta, imposto dall'art.1477 c.c. (per tutte Cass. n. 16216/2008, in *Riv. not.*, 2008, 1428; Cass. n. 1701/2009, in *Riv. not.*, 2009, 1280; Cass. n. 4513/2001, in *Riv. not.*, 2001, 1223; Cass. n. 8880 del 3 luglio 2000, in *Riv. not.*, 2001, 242; Cass. n. 11521/1995, in *Corr. giur.*, 1996, 168) attribuendo all'acquirente il diritto di agire per l'adempimento del contratto o per la risoluzione per inadempimento, fermo il risarcimento del danno. Per un terzo orientamento a norma dell'art.1490 c.c. il difetto di agibilità costituisce un vizio della cosa venduta qualora il bene consegnato sia inidoneo all'uso al quale è destinato o ne sia diminuito in modo apprezzabile il valore (Cass.n.5202/2007 in *Guida dir.* 2007,17,79), o costituisca, ai sensi dell'art.1497 c.c., una mancanza delle qualità promesse o di quelle essenziali all'uso a cui è destinato, sempre purché il difetto ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi. Il difetto tecnico di una siffatta ricostruzione è costituito dal brevissimo termine decadenziale per la denuncia del vizio di 8 giorni dalla sua scoperta, e prescrizione dell'azione in ogni caso decorso un anno dalla consegna. La quarta ipotesi è poi quella che riconduce all'*aliud pro alio* la ricostruzione della fattispecie. Va segnalato che la differenza essenziale tra le suddette ricostruzioni è costituita dalle ricadute processuali.

<sup>46</sup> Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275 cit.; in questo senso, anche Cass. 14 gennaio 2014 n.629 e 11 ottobre 2013, n. 23157, sez. II civile entrambe in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia); in questo senso, ex multis Cass. n. 25040/2009, in *Riv. giur. edilizia*, 2010, 2, I, 430 e in *Notariato* 2010, 2 p.129; Cass. n. 9253 del 20 aprile 2006, in *Riv. not.*, 2007, 394. Da ultimo, Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622, cit. Per un quadro della giurisprudenza sul punto, AMENDOLAGINE *L'aliud pro alio nella compravendita*, cit. 1231.

Pur avendo il venditore consegnato l'immobile esattamente dedotto in obbligazione e materialmente pattuito, il difetto di agibilità di esso lo rende inadatto a soddisfare in concreto le esigenze abitative per le quali il medesimo bene è stato acquistato, con la conseguenza della sua appartenenza ad un diverso genere, rispetto a quello in oggetto<sup>47</sup>.

In ipotesi in cui si aderisca ad una siffatta ricostruzione dogmatica, il rimedio è costituito dal diritto di agire per l'adempimento o per la risoluzione nonché di eccepire ai sensi dell'art.1460 c.c. l'inadempimento, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni subiti<sup>48</sup>.

È stato, inoltre, segnalato<sup>49</sup> che se il difetto dell'agibilità è reso noto all'acquirente prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita, quest'ultimo potrà senz'altro rifiutarsi di concludere l'operazione e che nell'ipotesi in cui le parti si siano vincolate alla stipula del definitivo in forza di un preliminare di vendita potranno comunque agire per l'adempimento o per la risoluzione nonché eccepire ai sensi dell'art.1460 c.c. l'inadempimento<sup>50</sup>.

Il vantaggio processuale di una tale ricostruzione per l'acquirente è costituito dalla possibilità di esercizio della relativa azione nel termine decennale, mancando qualsivoglia limite decadenza<sup>51</sup>.

Il recente intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione<sup>52</sup> ha ribadito da ultimo che il compratore che agisce per la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo di cui all'art.1492 c.c., è gravato dall'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi.

È stato osservato<sup>53</sup> che per sollevare l'alienante dall'obbligo di consegnare una siffatta certificazione è necessaria un'apposita dichiarazione dell'acquirente.

---

<sup>47</sup> PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss.

<sup>48</sup> Secondo Cass. 11 ottobre 2013, n. 23157, sez. II civile cit. in Banca Dati del Consiglio Nazionale del Notariato in ordine alla carenza di agibilità, "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.". Nello stesso senso le sentenze della Suprema Corte n. 9253 del 2006, n. 16216 del 2008, n. 259 del 2013.

<sup>49</sup> ZANELLI e BONORA dal titolo *Agibilità: "incommerciabilità economica" non è incommerciabilità giuridica*, p.285, cit.

<sup>50</sup> In questo senso, Cass. n. 21189/2013, in *D&G online*, 2013; Cass. n. 17140/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 7-8, 43; Cass. n. 1514/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 1, cit.. In dottrina, PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766. È essenziale in questa materia l'analisi della buona fede contrattuale, quale contrappeso della libertà delle parti di formare discrezionalmente il contenuto del contratto, sul punto GAROFALO *il problema della clausola generale di buona fede nell'equilibrio tra i formanti in Nuova Giur. Comm.* 2018, 4, p.579.

<sup>51</sup> Secondo M. NILO *Il certificato di agibilità* in AAVV. *Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 966, bisognerà attendere qualche tempo per comprendere se la giurisprudenza accetterà le pregresse impostazioni.

<sup>52</sup> Si tratta della pronuncia del 3 maggio 2019 n.11748 per la quale si rinvia alla nota a sentenza di VENTURA *L'onere della prova in tema di garanzia per vizi della cosa venduta ex art.1490 c.c. ed eventuali riflessi sulla vendita consumeristica* in *Notariato* 2019, 4, p.418.

<sup>53</sup> FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.893.

Non è sufficiente per esonerare da responsabilità la parte venditrice né la mera conoscenza di quest'ultima del mancato rilascio della certificazione relativa anche *aliunde*<sup>54</sup>, né la presenza in atto della mera dichiarazione della conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova<sup>55</sup>, trattandosi di clausole di mero stile dalle quali non può essere desunta un'espressa rinuncia all'agibilità.

La semplice inerzia del Comune in ordine al mancato rilascio del certificato di agibilità non giustifica, certo, poi, la condotta altrettanto inerte della parte venditrice in relazione alla consegna di esso<sup>56</sup>; la gravidanza ed il rilievo dell'interesse della parte compratrice all'acquisto di un immobile idoneo ad assolvere la funzione abitativa anche da un punto di vista amministrativo non può essere elusa, se non da un accordo analitico e completo tra le parti.

Non basta, per altro verso, il solo difetto di agibilità a far risolvere il contratto a causa dell'*aliud pro alio*, dovendosi "valutare le condizioni economiche della transazione", tenuto conto che un eventuale rilascio successivo "farebbe venir meno anche il diritto dell'acquirente al risarcimento dei danni"<sup>57</sup>.

A tale riguardo, è stata altresì introdotta la distinzione tra la cd. *inagibilità formale* e la cd. *inagibilità sostanziale*; si discute, in altri termini, se sia sufficiente a far risolvere il contratto, la mancanza della documentazione amministrativa dalla quale risulti il difetto di agibilità in via espressa<sup>58</sup>.

È stata affermata, al proposito, secondo una prima impostazione<sup>59</sup>, la possibilità di agire per ottenere la risoluzione del contratto di compravendita nonostante il venditore provi che l'immobile presentava, comunque, tutte le caratteristiche per poter tecnicamente essere qualificato come agibile e che l'*iter* amministrativo per l'ottenimento di un tale requisito poteva agevolmente essere ottenuto, trattandosi comunque di inadempimento di non scarsa importanza; il venditore sarebbe, infatti, tenuto a produrre, comunque, la relativa certificazione tra i documenti di cui all'art.1477 c.c., non essendo sufficiente la sussistenza in concreto dei requisiti di legge tali da ottenere il suo accoglimento in via amministrativa.

---

<sup>54</sup> Cass. n. 1514/2006, in *Mass. Giust. civ.*, 2006, 1, secondo la quale è necessaria o un'espressa rinuncia o un espresso esonero da responsabilità.

<sup>55</sup> Cass. n. 25040 del 27 novembre 2009, in *Riv. giur. edilizia*, 2010, 2, I, 430, cit.

<sup>56</sup> Cass. Ord. 14 gennaio 2019 n.622 cit. con nota di PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766; nello stesso senso, Cass. 30 gennaio 2020 n.2196 in *Ced Cassazione* e la recentissima sentenza Cass. 20 maggio 2020 n.9226 in [www.notariato.it](http://www.notariato.it), commentata da PISCHETOLA *Legittimo rifiutare l'acquisto della casa senza agibilità* su *Il Sole24 Ore* 2 giugno 2020 p.29. Secondo tale pronuncia sarebbe, tuttavia, venuto meno il diritto dell'acquirente al risarcimento del danno.

<sup>57</sup> In questo senso, FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.895.

<sup>58</sup> Sulla questione diffusamente, CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766.

<sup>59</sup> *Ex plurimis* Cass. 23 gennaio 2009, n. 1701 in *Riv. not.*, 2009, 1280, cit.; Cass. Sez. II 30 gennaio 2017 n.2294 in *Notariato* 2017, 3, p.275, cit.

Secondo un'altra linea di pensiero<sup>60</sup>, solo qualora alla mancata consegna si accompagni l'assenza dei requisiti sostanziali per l'ottenimento della certificazione di agibilità, deriverebbe una lesione del diritto dell'acquirente, che non potrebbe vedere soddisfatto il suo interesse alla compravendita di un immobile idoneo all'uso da lui desiderato; qualora, invece, manchi la documentazione, ma siano presenti in concreto i requisiti richiesti dalla legge per l'agibilità, non si potrebbe attivare il rimedio della risoluzione, dovendo essere verificata in concreto l'importanza dell'inadempimento, che qui difetterebbe.

L'agibilità sostanziale, favorita dalla semplificazione del procedimento amministrativo, precluderebbe, insomma, l'esercizio dell'azione di risoluzione, conferendo al mercato immobiliare una maggiore stabilità, fermo restando comunque il risarcimento del danno subito<sup>61</sup>.

È evidente che è fortemente opportuno – per il necessario rilievo dell'equilibrio tra le parti - che la rinuncia alla documentazione amministrativa relativa all'agibilità da parte dell'acquirente, in presenza dei requisiti sostanziali, emerga dalle regole definite contrattualmente, magari accompagnate da specifici accertamenti tecnici di parte<sup>62</sup>.

#### **4. Il ruolo del notaio.**

È evidente la delicatezza degli interessi in gioco; il notaio dovrà, quindi, in tali ipotesi, esaminare certamente anche con la nuova disciplina, la regolarità formale della documentazione prodotta, salvo richiedere, come appare fortemente opportuno, un intervento tecnico che permetta di escludere con sicurezza l'esistenza di divieti di utilizzo del bene che forma oggetto dell'atto traslativo.

Il notaio che, da una parte, non potrà legittimamente rifiutare (art.27 L. Not.) di ricevere un atto traslativo avente ad oggetto un fabbricato privo di agibilità, avrà, comunque, dall'altra, un vero e proprio obbligo di informazione delle possibili conseguenze della presentazione della segnalazione, non solo sotto il profilo delle eventuali cause che possono astrattamente o in concreto impedire l'utilizzo del bene oggetto dell'atto richiesto, ma anche delle ragioni tecnico-giuridiche che inibiscono la realizzazione del risultato che i contraenti, con quel particolare strumento giuridico, intendono perseguire<sup>63</sup>.

---

<sup>60</sup> PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss. Esprime favore per la soluzione della cd. agibilità sostanziale CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p.826 alla luce della depenalizzazione della fattispecie e della semplificazione del procedimento, auspicando un intervento normativo al riguardo.

<sup>61</sup> Sul punto, *ex plurimis*, Cass. 26 aprile 2007, n.9976 in *Guida al dir.* 2007, fasc. 30 p.46 Cass. n. 9253 del 20 aprile 2006, in *Riv. not.*, 2007, 394, cit.; Cass. 15 maggio 2003 n. 7259 in *Contratti* 2003 p.1117; CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?* op. cit. p. 828; PUCE *Compravendita immobiliare, certificato di abitabilità e buona fede*, op. cit. p.766 e ss., il quale richiama altresì la pronuncia della Cass. 18 marzo 2010 n.6548.

<sup>62</sup> Il rischio di errori tecnici è evidente e la prudenza è d'obbligo; lo sottolinea efficacemente CAPECCHI *Compravendita di immobile privo di agibilità: quali rimedi?*, op. cit. p.826, il quale segnala lapalissianamente l'esigenza di fare affidamento su tecnici non condiscendenti.

<sup>63</sup> FUSARO *Contratto preliminare e regolarità urbanistica: un contrasto interno alla giurisprudenza di legittimità*, cit. p.896 in ordine alla alternativa tra inadempimento del venditore e invalidità del contratto osservata dal punto di vista dei rimedi in relazione al contratto preliminare di compravendita. In particolare, non vi è alcuna obiezione in ordine alla possibilità di ricevere un contratto preliminare di

Una recente pronuncia della Suprema Corte<sup>64</sup> puntualizza in modo esatto il ruolo del notaio nella fattispecie; in particolare, l'obbligazione professionale del notaio non può estendersi alla verifica in concreto dell'agibilità, essendo limitato il suo compito al ricevimento della dichiarazione da parte del venditore; né il dovere di consiglio peraltro che comunque spetta al notaio "può essere dilatato fino al controllo di circostanze di fatto, il cui accertamento rientra nella normale prudenza e diligenza delle parti".

Deve essere dunque distinto il *dovere di informazione* da parte del notaio che concerne esclusivamente i dati rilevanti per il perfezionamento del contratto, aderenti alla funzione economico sociale che le parti intendono perseguire con l'atto che andranno a stipulare, dal *dovere di consiglio* in ordine alle scelte tecnico-giuridiche proprie della professione intellettuale con l'avvertenza che è evidente l'impossibilità per il notaio di sostituirsi ad un tecnico con competenze ingegneristiche che possa valutare l'idoneità o meno dell'immobile ad essere qualificato come agibile.

L'attività del notaio dovrà, in tali ipotesi, concretarsi, insomma, in una corretta informazione nei confronti della parte acquirente, al fine di garantire che quest'ultima sia consapevole perfettamente delle conseguenze derivanti dall'acquisto di un manufatto privo dell'elemento dell'agibilità, potendo tale qualità risultare determinante nella valutazione del contraente in ordine all'opportunità di procedere o meno alla stipula del contratto di compravendita o – ove decida comunque di acquistare – in ordine alla determinazione del prezzo .

La possibilità per l'acquirente di esprimere un siffatto giudizio è essenziale poi non solo nell'ipotesi di un immobile da adibire ad abitazione, ma quale che sia la destinazione dell'immobile oggetto dell'atto traslativo.

Una volta fornite le relative informazioni, sarà compito del notaio trasferirle in accordi idonei, modulando infine clausole conformate sulla reale volontà delle parti<sup>65</sup> .

L'informazione dell'esatta conformazione della fattispecie e degli interessi in gioco, appare essere sempre di più il momento centrale dell'esercizio del ministero

---

compravendita nel quale l'efficacia sia subordinata alla regolarizzazione di un immobile. Nello stesso senso, M. NILO *Il certificato di agibilità* in AAVV. *Manuale dell'edilizia e dell'urbanistica*, cit. p. 966.

<sup>64</sup> Cass. Sez. III civile del 13 giugno 2017 n.14618 in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia)

<sup>65</sup> In relazione alla abitabilità nelle procedure esecutive si rinvia a FABIANI *Vendita forzata, aliud pro alio ed agibilità dell'immobile oggetto della procedura espropriativa* del 21 aprile 2016 in Banca Dati Consiglio Nazionale del Notariato a commento della pronuncia della Suprema Corte n. 1669 del 29 gennaio 2016, secondo il quale, al di là dei rimedi spettanti all'aggiudicatario in ipotesi di *aliud pro alio*, tale pronuncia "nel delimitare l'ambito di applicazione dell'*aliud pro alio* in sede di vendita forzata nei termini "restrittivi" di cui sopra, pone, a sua volta, un problema di "coordinamento" con la giurisprudenza della S.C. in tema di vendita negoziale di immobile destinato ad abitazione, ove, con riferimento alla più risalente figura del certificato di abitabilità, tende a prevalere il differente indirizzo in forza del quale «il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale ad incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità» e, pertanto, «il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*».

notarile<sup>66</sup>, partendo proprio dall'indagine della volontà dei soggetti della vicenda contrattuale, come ribadito in una recente pronuncia della Suprema Corte<sup>67</sup>.

L'opportuna articolazione delle clausole contrattuali in tema di agibilità potrà un'adeguata funzione anti processuale, anche in considerazione delle singole realtà geografiche e delle loro specificità.

A fronte di una siffatta ambizione, l'ordinamento giuridico appare purtroppo ancor oggi poco efficiente, in quanto a fronte di un incremento delle ipotesi di responsabilità non assicura gli strumenti per escluderla o limitarla.

L'edilizia e l'urbanistica costituiscono senz'altro la cartina di tornasole di una tale più ampia questione e di un tale conflitto tra ruolo di garanzia e complessità e inefficienza del sistema.

---

<sup>66</sup> Nella materia della responsabilità professionale, si assiste ad una significativa dilatazione degli ambiti di risarcibilità, anche dal punto di vista dell'applicazione delle regole in tema di prescrizione. Il ruolo che il notaio svolge sempre di più oggi è invero quello di un coordinamento dei dati acquisiti direttamente da altri professionisti e che egli deve in modo completo e corretto – una volta richieste le opportune e necessarie integrazioni professionali – trasmettere alle parti.

<sup>67</sup> Cass. Sez. III civile del 13 giugno 2017 n.14618 in [www.studiolegale.leggiditalia](http://www.studiolegale.leggiditalia).