

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 risolubilità 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 TUE¹, hanno senz'altro inciso sul contenuto delle menzioni

¹ 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 edifici², 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 TUE³ 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'Edilizia⁴.

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).

² 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.

³ 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.

⁴ 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 contenuto⁵.

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 assenso⁶.

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:

⁵ RIZZI *La disciplina dell'attività edilizia 2017* cit. in 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; 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.

⁶ 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 amministrativa⁷.

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

⁷ TAR Umbria Sez. I n. 567 del 4 settembre 2017 in 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 norma⁸, con la previsione in ipotesi di inottemperanza di una specifica sanzione amministrativa⁹.

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 parere¹⁰, 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 2016¹¹.

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 ottenuto¹², indipendentemente dall'inizio o meno del procedimento relativo¹³.

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

⁸ 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.

⁹ 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.

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

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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 edilizio¹⁴, 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 adottata¹⁵.

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:

¹⁴ 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.

¹⁵ 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 documentazione¹⁶;
- 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 agibilità¹⁷, resta comunque evidente, in assenza di specifiche prescrizioni normative in tal senso, che il

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

¹⁷ 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 notaio¹⁸.

Nessuna specifica menzione è peraltro necessaria in atto in ordine all'agibilità¹⁹, pur essendo fortemente opportuna la previsione di apposite clausole sul punto che vadano oltre la mera indicazione degli estremi di essa²⁰, sia in ordine alla normativa tempo per tempo vigente ed applicabile²¹.

È stato, poi, osservato²² 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 urbanistica²³ del bene²⁴.

ricorrono i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtu' 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."

¹⁸ 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."

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

²⁰ 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.

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

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

²³ 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 Corte²⁵, 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..

²⁴ 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.

²⁵ 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* agibilità²⁶), che è dotato di una sua autonomia concettuale e giuridica²⁷.

Dopo una prima fase temporale nella quale scarso rilievo è stato attribuito al requisito dell'agibilità²⁸, il venditore, per costante indirizzo della giurisprudenza²⁹ 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 giurisprudenza³⁰ alla codicistica *commerciabilità giuridica*.

²⁶ 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.

²⁷ 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) 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.

²⁸ 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.

²⁹ 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. 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.

³⁰ 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 proceduralmente³¹ ottenuta agibilità, l'acquirente può legittimamente rifiutarsi di adempiere, rientrando pacificamente siffatta documentazione in quella descritta all'art. 1477 comma 3 c.c.³².

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 opere³³.

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 locazione³⁴ (ad esempio di locale commerciale) o la divisione in tutte le sue articolazioni concettuali.

³¹ 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."

³² 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.

³³ 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.

³⁴ 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 punto³⁵, fatta salva la maggiore difficoltà di disciplinare una più articolata congerie di ipotesi, nonostante un recente auspicio³⁶.

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 giurisprudenza³⁷ 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 proceduralmente³⁸ ottenuta, agibilità dell'unità immobiliare oggetto dell'atto traslativo, giustifica il diniego di addivenire al contratto definitivo da parte del promissario acquirente³⁹; in difetto di siffatta documentazione, l'immobile è

³⁵ 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.

³⁶ 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.

³⁷ 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.. 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.

³⁸ 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."

³⁹ 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."

economicamente incommerciabile, categoria contrapposta dalla giurisprudenza⁴⁰ 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 opere⁴¹.

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 ipotesi⁴².

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 agibilità⁴³, in realtà, un immobile sprovvisto dell'agibilità non è

⁴⁰ 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.

⁴¹ Cass. 9 aprile 2014, n. 8351, sez. I civile in www.studiolegale.leggiditalia. Per converso, laddove l'ultimazione compete al venditore permane invece a suo carico l'obbligo di produrre la certificazione di agibilità.

⁴² 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.

⁴³ 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 tecnico⁴⁴, 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 accede⁴⁵, 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 2017⁴⁶, 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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; 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 oggetto⁴⁷.

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 subiti⁴⁸.

È stato, inoltre, segnalato⁴⁹ 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'inadempimento⁵⁰.

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 decadenza⁵¹.

Il recente intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione⁵² 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 osservato⁵³ che per sollevare l'alienante dall'obbligo di consegnare una siffatta certificazione è necessaria un'apposita dichiarazione dell'acquirente.

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

⁴⁸ 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.

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

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

⁵² 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.

⁵³ 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*⁵⁴, né la presenza in atto della mera dichiarazione della conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova⁵⁵, 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 esso⁵⁶; 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"⁵⁷.

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 espressa⁵⁸.

È stata affermata, al proposito, secondo una prima impostazione⁵⁹, 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.

⁵⁴ 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.

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

⁵⁶ 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, 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.

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

⁵⁸ 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.

⁵⁹ *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 pensiero⁶⁰, 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 subito⁶¹.

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 parte⁶².

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 perseguire⁶³.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

⁶² 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.

⁶³ 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 Corte⁶⁴ 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 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 parti⁶⁵ .

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.

⁶⁴ Cass. Sez. III civile del 13 giugno 2017 n.14618 in www.studiolegale.leggiditalia

⁶⁵ 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*».

notarile⁶⁶, partendo proprio dall'indagine della volontà dei soggetti della vicenda contrattuale, come ribadito in una recente pronuncia della Suprema Corte⁶⁷.

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.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Cass. Sez. III civile del 13 giugno 2017 n.14618 in www.studiolegale.leggiditalia.