

## Note

- (1) Art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- (2) Art. 10, comma 1, lett. n) del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito con Legge 11 luglio 2020 n. 120 che ha modificato l'articolo 24 del D.P.R.. 6 giugno 2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, introducendo dopo il comma 7 un nuovo comma 7-bis
- (3) Art. 25 c. 5- bis D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- (4) Per opinione consolidata in giurisprudenza, nel caso di vendita di un immobile abitativo privo dell'agibilità, l'acquirente può richiedere la risoluzione del contratto se il venditore abbia assunto anche implicitamente l'obbligo di curare il rilascio dell'agibilità, a meno che, essendo dimostrato che l'agibilità possa essere agevolmente ottenuta, il giudice ritenga di scarsa importanza l'inadempimento (in quest'ultimo caso l'acquirente avrà diritto al solo risarcimento dei danni subiti).
- (5) In questo senso Cass. 7 ottobre 2008 n. 24729.
- (6) D.lgs 20 giugno 2005 n. 122.
- (7) Tali precetti rappresentano delle buone regole di condotta nella stipula di un preliminare di vendita immobiliare ma, al pari di quanto riferito in ordine al contratto di compravendita vero e proprio, non costituiscono delle condizioni di validità del contratto preliminare.
- (8) Ad esempio lavori affidati a imprese abilitate e cioè iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese Artigiane e i cui responsabili aziendali abbiano determinati requisiti di professionalità.
- (9) Art. 7 sesto comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (10) Artt. 1476 n. 3, 1490, 1492 c.c.
- (11) Art. 1494 c.c.
- (12) Art. 1492 c.c.
- (13) Art. 1494 c.c.
- (14) Tale circostanza si espliciterà nell'atto con apposita dichiarazione del venditore attestante che "gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici".
- (15) Ai sensi dell'art. 1490 secondo comma ovvero dell'art. 1491 c.c.

- (16) Vedi nota precedente.
- (17) Detto obbligo viene fatto discendere dall'art. 1477 del codice civile che così dispone: "Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta". Peraltro, trattandosi di norma derogabile, il venditore può essere dispensato, col consenso dell'acquirente, dall'obbligo di consegna di questa documentazione.
- (18) Art. 1578 primo comma c.c.
- (19) Art. 1578 secondo comma c.c.
- (20) Art. 1579 c.c.
- (21) Art. 1580 c.c.
- (22) Art. 1 primo comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (23) Art. 9 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 (analoga disposizione era contenuta anche nella legge 46/1990 - art. 11).
- (24) Art. 17 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192.
- (25) In questo senso anche le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2015 (paragrafo 7): "L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".
- (26) Per quanto riguarda la possibilità di usufruire di benefici fiscali per interventi sugli immobili si ricorda che l'articolo 49, comma 1 del DPR 380/2001 così dispone: "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, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici".