

## Abaco: chi siamo



**Abaco** l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni Immobiliare Rieti si occupa, dal 1992 di residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Ha seguito negli anni, alcune

delle maggiori operazioni immobiliari realizzate.

### Il Certificato di Agibilità

È il documento che consente di utilizzare un immobile.

**Ne attesta sicurezza, igiene e conformità.**

L'agibilità edilizia rappresenta, oggi come in passato, la conclusione di un lungo processo tecnico-amministrativo.

L'agibilità degli edifici è un concetto sempre esistito: nelle città-stato nell'antica Grecia il principio di salubrità con criteri di orientamento, ventilazione ed igiene delle abitazioni era già riconosciuto come elemento di interesse pubblico.

Il diritto romano consolidò il principio che un edificio dovesse essere "habitabilis". Il *Capitolo de aedificiis* degli Statuti fiorentini (1322) prevede già il controllo delle nuove case da parte degli "ufficiali dell'ornato e della sanità". Nel medioevo nel rinascimento si moltiplicarono i regolamenti locali. In periodo Napoleonico (1805-1814), il *Regno d'Italia* introdusse per la prima volta un sistema di **polizia edilizia e igiene pubblica**. Apparve la distinzione tra **permesso di costruire e autorizzazione d'abitare**. L'impostazione, fondata su controllo sanitario e polizia edilizia, influenzerà molti dei regolamenti post-unitari. Regno delle Due Sicilie (1819) Regno di Sardegna (1837), Stato Pontificio (1839) prevederanno ispezioni sanitarie ed un'autorizzazione di salubrità preventiva all'utilizzo delle abitazioni.

### Evoluzione dell'agibilità

Il certificato di agibilità ha avuto, nel tempo varie mutazioni: *Licenza di abitabilità*, *Autorizzazione d'uso*, *Certificato d'agibilità*, *Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi)*. Ha riflettuto i cambiamenti del rapporto tra costruzioni, salute pubblica e legalità. È un'unica certificazione per la sicurezza, l'igiene e la regolarità edilizia.



### Fonti normative

**1888** L. 22-12-1888 n. 5849 (Crispi-Pagliani) Primo riconoscimento legislativo nazionale del concetto di abitabilità.

**1896** Istruzioni ministeriali 20-06-1896 Viene introdotto per la prima volta il "permesso di abitabilità".

**1907** R.D. 1-08 1907 n. 636 nasce la licenza d'abitabilità previa sopralluogo e verifica tecnica

**1934** R.D. 27-07-1934 n. 1265 Testo unico leggi sanitarie – obbligo di abitabilità

**1942** L.17-8-1942 n° 1150 Legge Urbanistica introduce la **licenza edilizia** per i centri abitati (non ancora generalizzata)

**1967** L. 6-8-1967 n.765 – «Legge Ponte»

**1994** DPR 22-4-1994 n. 425

**2001** DPR 6-6-2001 n.380 Testo unico edilizia

**2016** D.Lgs. 25-11-2016 n.222 "SCIA 2"

**2024** L. 24-7-2024 n.105 "Salva Casa"



### Il Testo Unico delle Leggi Sanitarie

Con il Regio Decreto 27-07-1934 n. 1265 artt. 220-222, **La licenza di abitabilità diventa regola**. "Le case di nuova costruzione non possono essere abitate senza l'autorizzazione del podestà, la quale è data previo accertamento che i lavori siano **conformi al progetto approvato e che i muri siano prosciugati**." Si parla per la prima volta anche di conformità. La licenza d'abitabilità assume dunque valore **legale e probatorio**: stante la verifica diretta da parte del Comune.



### Legge 6-08-1967 n. 765 (Legge Ponte)

Con l'introduzione delle zonizzazioni urbanistiche, licenza edilizia ed abitabilità divengono obbligatorie in tutta Italia. L'abitabilità attestare a sia la **conformità edilizia** che **urbanistica** (rispetto degli strumenti di piano: norme, indici ecc)

**D.P.R. 22-04-1994 n. 425** È norma che rivoluziona la prassi operativa. **Introduce il silenzio-assenso** nei 45 (giorni) dall'istanza del proprietario, corredata di collaudo statico, accatastamento, dichiarazione di conformità, salubrità e sicurezza. Il Comune non è più protagonista del rilascio, ma solo del controllo.

**Il Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 articoli 24 e 25** ribadisce che l'agibilità deve attestare "la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico **nonché la conformità dell'opera al progetto presentato**".

*Nota: Alcune pubblicazioni divulgative hanno posto l'accento solo sul comma 1 dell'art. 24, che menziona sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico per far ritenere che l'agibilità riguardi solo l'idoneità igienico-sanitaria. **L'art. 25, comma 1, lett. b)** specifica che deve essere allegata la "dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato". La conformità edilizia è dunque presupposto essenziale del rilascio. Ampia giurisprudenza lo conferma.*

**Segnalazione Certificata Agibilità (SCAgi)**  
Il D.lgs. 25-11- 2016 n. 222 (SCIA 2)

ha previsto l'introduzione della **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi)**. Il tecnico asseverante deve attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità edilizia. La segnalazione, presentata allo Sportello Unico entro 15 giorni dalla fine lavori; consente l'uso immediato dell'immobile. Il Comune ha poteri di verifica e può dichiarare l'inagibilità ai sensi dell'art. 222 R.D. 1265/1934.

### La Legge 105/2024 ("Salva Casa"),

ha modificato gli artt. 24–26 del DPR 380/2001; ha confermato che la SCAgi attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico **e la conformità al progetto presentato**.

- modificato i requisiti igienico-sanitari del D.M. 5 luglio 1975 ammettendo deroghe;  
- ribadito che la conformità urbanistico-edilizia rimane presupposto necessario.

### L'Agibilità ante 1994 - il valore probatorio

Il certificato di agibilità rilasciato dal Comune a seguito di verifica, ha un grande peso perché costituisce **atto pubblico di accertamento tecnico**, avente valore di presunzione legale di conformità (art. 2700 c.c.). Il Comune non potrà disconoscerne la validità senza procedimento formale di autotutela (*Consiglio di Stato 7740/2024*).

Il cittadino titolare del certificato gode di **affidamento legittimo**; la revoca immotivata comporta responsabilità dell'ente (artt. 21-quinquies e 21-nonies L. 241/1990). La sentenza del **Consiglio Stato** conferma che il certificato d'agibilità presuppone la conformità al titolo edilizio.

### L'agibilità in sanatoria

Per gli immobili oggetto di condono edilizio l'art. 35 della legge 47/85 ha previsto il rilascio dell'agibilità in sanatoria.

## IL NOTAIO

Non può rifiutare l'atto per **mancanza del certificato**, ma deve informare le parti e curare che la pattuizione sia chiara (Cass. 23-03-1978 n. 1426; Cass. 4-5-1999 n. 4420).



Il notaio ha quindi obbligo informativo, deve segnalare la situazione e favorire clausole che ripartiscano l'onere del rilascio.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, (Studio n. 112-2023/C) raccomanda di dare atto nello stesso rogito della presenza o meno del certificato/SCAgI e dell'accordo tra le parti sul soggetto che si farà carico di un eventuale rilascio futuro.»

## IL MEDIATORE

Il mediatore è tenuto a verificare sempre se un immobile abbia o meno il certificato di agibilità, relazionandosi con i tecnici incaricati degli accertamenti.

Il mediatore risponde se omette d'informare l'acquirente del difetto (Cass. 3 giugno 1993 n. 6219) anche ai sensi dell'art. 1759 del codice civile

Le **sentenze recenti** hanno confermato tali principi:

**Cass. Civ., Sez. II, 28-2-2024 n. 5118:** obbligo del venditore di informare sulla mancanza d'agibilità, poiché incide sulla commerciabilità.

**Cass. Civ., Sez. II, 17-01-2024 n. 1767:** mancanza d'agibilità = inadempimento, non nullità, salvo diversa pattuizione.

**Cass. Civ., Sez. II, 5-05-2023 n. 11843:** se la carenza è nota e valutata nel prezzo, l'acquirente non ha diritto a risoluzione.

**Cass. Civ., Sez. II, 9-01-2023 n. 402:** dovere di correttezza del venditore nel rivelare circostanze che incidono sull'idoneità all'uso.

**Cons. Stato, Sez. IV, 24-09-2024 n. 7740:** il certificato d'agibilità presuppone conformità edilizia e urbanistica; il Comune non può rilasciarlo in presenza di difformità.

## Agibilità e compravendita immobiliare

L'evoluzione giurisprudenziale ha chiarito che il certificato di agibilità è requisito **giuridico-funzionale essenziale** del bene immobile.



Ha la duplice funzione di :

- attestare la conformità dell'edificio agli standard minimi di sicurezza, igiene e stabilità;
- garantire che il bene assolvà la propria funzione economico-sociale. (Cassazione 10-06-1991 n. 6576; Cass.pen. 13-12-1996 n. 4311)

### La mancanza del certificato

incide sul godimento e sulla commerciabilità del bene (Cass. 3-07-2000 n. 8880) e integra **inadempimento del venditore**, non nullità del contratto (Cass. 29-03-1995 n. 3687; Cass. 11-08-1990 n. 8199).

Altro orientamento inquadra la mancanza nella fattispecie «**aliud pro alio**» (l'espressione indica la consegna di una cosa diversa da quella promessa) (Cass. 25-02-2002 n. 2729; Cass. 11-02-1998 n. 1391): l'acquirente può quindi chiedere risoluzione o risarcimento, con prescrizione decennale.

### Chi deve ottenere l'agibilità

Salvo patto contrario, l'onere di ottenere l'agibilità grava sul venditore (Cass. 26-5-1999 n. 5103); la mera conoscenza della mancanza non libera da responsabilità, se l'acquirente non ha rinunciato espressamente al requisito (Cass. 14-11-2002 n. 16024).

### Accordi diversi

È ammesso l'accordo che trasferisce all'acquirente l'onere del rilascio (Cass. 17-01-1978 n. 201). È possibile pattuire che se ne occupi l'acquirente.

**Esenzioni.** Talora si è esentati dal produrre il certificato di agibilità E' il caso di edifici antecedenti il 1934 o di altri edificati o ristrutturati tra il 1934 ed il 1967 ma ricadenti in zone che non avevano obbligo di conseguimento di licenza edilizia.

## Il Certificato di abitabilità

è tema interesse generale, che merita chiarezza.

### Se manca l'abitabilità ?

Si può vendere o comprare ugualmente tuttavia le parti ne tengono conto nella trattativa, definendo chi dovrà farsi carico dell'onere dell'eventuale futuro rilascio.

### I fabbricati storici/antichi sono esenti ?

Si, per edifici antichi ci sono esenzioni dall'obbligo di produrre il certificato di agibilità.

|                                                                                                                        |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Edifici antecedenti *</b><br>al R.D. 1265/1934<br>Preesistenti                                                   | <b>legittimazione di origine</b><br>no certificato di agibilità                     |
| <b>2) Edifici costruiti tra</b><br>il 1934 ed il 1967                                                                  | <b>obbligo del certificato</b><br>solo se posti in zone soggette a licenza edilizia |
| <b>3) Edifici successivi al 1967</b><br>(Legge 765/1967)<br>che estese l'obbligo della licenza edilizia a tutta Italia | <b>obbligo di produrre il certificato di agibilità</b>                              |

\* Consiglio di Stato, Sez. IV, 7-3-2012 n. 1282  
Cass. Civ., Sez. II, 28-5-2015, n. 10929  
Cons. Nazionale Notariato-Studio 355/2019/C

Il futuro  
abita qui



Pino il castore costruttore

[www.grandimmobili.it/agibilita](http://www.grandimmobili.it/agibilita)

**ir**  
Immobiliare Rieti

**inr**  
ITALIAN  
NETWORK  
REALTY

GLM 2025 - Diritti riservati - Felice Marchioni

15

## IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ SCA Segnalazione Certificata di Agibilità



**Abaco**  
GRANDI IMMOBILI  
Gli specialisti del cambio Casa



**Rieti 1**

Piazza Marconi, 5  
0746/270.180



Chiama subito

**Rieti 2**

Via Pertini 488  
0746/762.775