



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Agibilità frazionata: cosa fare?

Autore: Redazione | 23/12/2017



***La mia casa ha un agibilità frazionata, a seguito di un frazionamento, perchè i Vigili del Fuoco non mi rilasciano copia di una nota che appare sul certificato di agibilità originario. Non hanno più in archivio documenti così vecchi. All'ufficio condono non possono avviare la pratica di agibilità frazionata senza quella nota. Come posso procedere all'ufficio condono? I due appartamenti (il mio e quello dell'acquirente) sono vendibili senza agibilità frazionata? Posso chiedere ai vigili del fuoco una dichiarazione sostitutiva?***

La questione deve essere risolta non tanto con l'Ufficio Condono, ma con i **VV.FF.**,

onerati a consegnare quella nota al lettore.

L'**autocertificazione**, con riguardo a questa nota sanitaria dei VV.FF., non è ammissibile. Infatti, il d.l. 69/2013 (legge n. 98 del 2013, noto anche con il nome di Decreto del Fare) ha statuito un procedimento in base al quale l'interessato può presentare una sorta di autocertificazione per tutte le costruzioni basata su una dichiarazione redatta dal direttore lavori o, se non nominato, da un professionista abilitato con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità; ma questa dichiarazione (o autocertificazione) deve essere corredata dalla richiesta di accatastamento e dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti nonché della documentazione relativa al collaudo statico, alla conformità antisismica, al superamento delle barriere architettoniche ed alle condizioni sanitarie. Pertanto, quella nota dei VV.FF., contenente le condizioni sanitarie di quell'**immobile**, non potrà essere sostituita da un atto dichiarativo autonomo. E così, l'unica possibilità per il lettore sarà quella di farsi rilasciare una dichiarazione dai VV.FF. con la quale quest'ultimi dichiarino la loro responsabilità nel non aver rinvenuto quella nota. E questo può essere ottenuto con un'istanza, anche a firma di un legale, con la quale costringere i loro Uffici a rispondere formalmente.

I due appartamenti senza agibilità potranno essere venduti a condizione che nell'atto di compravendita venga specificata la mancanza di questo certificato e a condizione che il lettore, in qualità di acquirente, si obblighi a ottenere quel certificato entro e non oltre un determinato termine. Diversamente, il lettore venderebbe un appartamento che, per quanto frazionato, non risulta urbanisticamente agibile e, pertanto, un domani, potrebbe subire un'azione legale dall'acquirente di denuncia vizi, in quanto in quelle condizioni l'immobile sarebbe abusivo e, quindi, incommerciabile.

Tanto premesso, quello che si consiglia al lettore di fare è redigere un'istanza, anche tramite legale (avrebbe di certo un'efficacia più immediata), da presentare ai VV.FF. al fine di chiedere formalmente quella nota, necessaria per il **certificato di agibilità frazionata**. In mancanza di risposta, occorrerebbe instaurare un'azione legale contro quel silenzio amministrativo; mentre, in caso di risposta negativa, occorrerebbe sempre un'azione legale, ma per contestare quella risposta.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Salvatore Cirilla***