

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architettdando basta scrivere una mail ad architettando@hm52.it: risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

La Piazza arriva al numero 400 (complimenti a tutta la redazione!) ed Architettdando al numero 24... poco rispetto al giornale ma abbiamo saputo che è la rubrica più seguita e più apprezzata... questo ci inorgoglisce ed è stimolo per guardare avanti cercando di migliorare il più possibile... un grazie a tutti i nostri affezionati lettori e a chi in questi numeri ci ha scritto via mail!

Veniamo ora all'argomento di questo e dei prossimi numeri: pubblichiamo in questo e nel prossimo numero un estratto della Guida all'acquisto certificato degli immobili, mentre nei numeri successivi pubblicheremo un estratto della guida all'acquisto in costruzione degli immobili. Le guide sono state redatte dal Consiglio Nazionale del Notariato e da

Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casadel Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino e dall'Unione Nazionale Consumatori Vi ricordiamo infine che potete scaricare gli articoli precedenti collegandovi al sito internet www.hm52.it e cliccando sul menù Architettdando.

ACQUISTO CERTIFICATO DEGLI IMMOBILI - parte 1 -

Notariato e Associazioni dei Consumatori hanno dato vita alla sesta Guida per il Cittadino "Acquisto Certificato: agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili", confermando la stabile e consolidata collaborazione a vantaggio della collettività.

Acquistare edifici "certificati" sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico è sempre più importante dal punto di vista economico e sociale.

L'efficienza energetica della casa, in particolare, nella sua conduzione, climatizzazione, produzione di acqua calda, in generale nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'ambiente consentendo nel contempo un non trascurabile risparmio.

L'Europa prima e il legislatore nazionale poi, hanno dato vita a una normativa in materia di disciplina energetica degli edifici. La certificazione consente di conoscere la qualità di un immobile da acquistare e la spesa che si dovrà sostenere per la gestione energetica.

Per questo, già alla stipula del preliminare, un aspetto che merita attenzione e che viene spesso ignorato è quello relativo alla documentazione che deve essere consegnata dal venditore.

Essa dovrà indicare alcuni aspetti specifici sull'agibilità, la sicurezza degli impianti e la certificazione energetica, al fine di una più completa valutazione dell'immobile e, quindi, di un'adeguata tutela per l'acquirente. Anche la sesta Guida per il Cittadino, come le altre Guide della Collana, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle dodici Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione ed è disponibile sui rispettivi siti web.

L'AGIBILITA' DI UN IMMOBILE

Il certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati e viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale. Poiché esso attesta anche le condizioni di sicurezza del fabbricato, il suo rilascio è subordinato alla presentazione al Comune:

- del certificato di collaudo statico;
 - del certificato di conformità alle norme antisismiche delle opere eseguite (ovviamente per i soli edifici siti in zone dichiaratesismiche);
 - della dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
- L'agibilità può definirsi anche per silenzio-assenso. Una volta presentata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente Ufficio comunale, in mancanza di un provvedimento formale rilasciato dal Comune stesso, l'agibilità si intende comunque attestata:
- decorsi 30 giorni nel caso sia stato rilasciato e acquisito alla pratica edilizia, in occasione della presentazione del progetto iniziale, il parere dell'ASL circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
 - decorsi 60 giorni nel caso non sia stato rilasciato il parere dell'ASL e lo stesso sia stato sostituito da un'apposita autocertificazione (possibile, peraltro, solo per interventi di edilizia residenziale).

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce

comunque al Comune di poter dichiarare l'inagibilità di un edificio o diparte di esso qualora siano venute meno le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

La funzione del certificato di agibilità non è quella di attestare la conformità dell'edificio al progetto approvato e quindi la sua regolarità edilizia; al certificato di agibilità deve riconoscersi la natura di attestazione dell'idoneità dell'edificio - sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico - a essere utilizzato ai fini abitativi, commerciali, industriali, direzionali, altro. Il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune non garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato trasferito. Se sono stati commessi degli abusi edilizi gli stessi non possono certo ritenersi sanati per effetto del rilascio del certificato di agibilità. Rimane pertanto ferma la facoltà per il Comune di irrogare tutte le sanzioni previste dalla legge per la repressione degli abusi commessi.

Il certificato di agibilità non può essere rilasciato (né l'agibilità può formarsi per silenzio/assenso):

- se gli impianti posti a servizio del fabbricato non sono stati realizzati in conformità alle norme in materia di sicurezza e se non sono state rilasciate le relative "dichiarazioni di conformità" dalle imprese installatrici (vedi capitolo Gli impianti e le dichiarazioni di conformità);
- se il fabbricato non è stato dotato dell'attestato di certificazione energetica (vedi capitolo La certificazione energetica degli immobili).

Il certificato di agibilità e la commerciabilità dei fabbricati

Per la commerciabilità degli edifici non è necessario che sia già stato rilasciato il certificato di agibilità, né per la validità degli atti comportanti il trasferimento degli stessi è necessaria

la menzione dell'agibilità; tuttavia non si può non sottolineare come, qualora a essere venduto sia un edificio privo del certificato di agibilità, si pone l'esigenza di regolamentare i rapporti tra le parti anche al fine di evitare l'insorgere di future contestazioni.

L'agibilità, se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità di un fabbricato incide in maniera rilevante sulla commerciabilità "economica" dello stesso (a meno che si tratti di un fabbricato che le parti stesse abbiano convenuto di trasferire senza agibilità: si pensi al contratto con cui il venditore trasferisca un fabbricato realizzato "al grezzo" quando le opere di completamento sono assunte a proprio carico dall'acquirente).

Come si è detto nel precedente paragrafo, il venditore assolve ai propri obblighi sull'agibilità anche quando, in mancanza di una formale certificazione, dimostri che l'agibilità si è formata per silenzio-assenso. Più precisamente qualora si sia formata la fattispecie del silenzio-assenso il costruttore-venditore che, al momento del rogito o anche nel corso del giudizio, offra la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo, assolve quanto dovuto ai fini dell'agibilità dell'immobile promesso in vendita. Sorge tuttavia a suo carico l'onere, a richiesta del notaio o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza sia stata presentata con la dovuta documentazione.

La presenza dell'agibilità (per dichiarazione espressa o

per silenzio-assenso) costituisce pertanto un elemento che non può essere trascurato sia nella fase della trattativa sia nella fase della contrattazione immobiliare. La presenza dell'agibilità influisce infatti:

- sul consenso da parte dell'acquirente che potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità. L'agibilità è infatti condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato;
- sulle condizioni di vendita: la parte acquirente potrebbe essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità, purché di ciò si tenga conto nella determinazione del prezzo.

Non è neppure escluso che scopo delle parti sia proprio quello di trasferire fabbricati privi dell'agibilità; si pensi ad esempio:

- al trasferimento del fabbricato al grezzo da completarsi a cura dello stesso acquirente che assume a proprio carico le opere di finitura e quindi anche l'onere di richiedere l'agibilità;
- al trasferimento del fabbricato dismesso, dichiarato inagibile per le sue precarie condizioni di conservazione e che l'acquirente acquista al fine di procedere alla sua radicale ristrutturazione.

Il trasferimento di fabbricati privi di agibilità è senza dubbio possibile, visto che la menzione dell'agibilità, come sopra già ricordato, non è richiesta dalla legge a pena di validità dell'atto di compravendita.

Sono peraltro tutelati dalle legge sugli immobili in costruzione (vedi Guida "Acquisto in Costruzione" che sarà pubblicato in questo spazio in uno dei prossimi numeri di Architettdando) gli acquisti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire ma non siano ancora in condizione di ottenere l'agibilità.

Il certificato di agibilità e il contratto preliminare

Nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un fabbricato privo dell'agibilità, dal contratto dovranno emergere quelle che sono le intenzioni delle parti al riguardo.

La stipula di un preliminare completo e tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare - tra i quali anche gli aspetti relativi alla presenza o meno dell'agibilità - è condizione essenziale per garantire il buon fine dell'intera compravendita destinata a concludersi con la stipula del rogito. Pertanto:

- a) se viene trasferito un fabbricato già dichiarato agibile sarà opportuno che tale circostanza risulti, su dichiarazione del promittente venditore, anche dal contratto preliminare;
- b) se viene trasferito un fabbricato non ancora dichiarato agibile sarà quanto mai opportuno stabilire:
 - se la stipula del rogito definitivo è subordinata al rilascio (o al formarsi per silenzio-assenso) dell'agibilità perché è nella volontà delle parti trasferire un fabbricato agibile;
 - se il fabbricato debba al contrario essere ceduto privo dell'agibilità (al grezzo, da ristrutturare o comunque in uno stato tale da non consentire ancora la dichiarazione di agibilità);
 - a chi farà carico l'onere - nel caso di cessione al grezzo o comunque con i lavori di costruzione non ancora ultimati - di realizzare le opere di completamento e di finitura e di chiedere il rilascio

dell'agibilità (cioè dovrà essere precisato, già in occasione della stipula del preliminare, se tali opere dovranno essere eseguite dall'acquirente o dal venditore, nel qual caso dovranno essere anche precisati i termini per il completamento delle opere e per l'ottenimento dell'agibilità e indicate le garanzie poste a carico del venditore).

GLI IMPIANTI E LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IL DM 37/2008 e l'abrogazione delle disposizioni preventive

Con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto al fine di riordinare in un unico testo normativo le molteplici disposizioni in materia.

Il DM 37/2008 ha disposto che determinati impianti esistenti negli edifici, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto

suddetto) a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati e a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi, debbano essere sottoposti a idonee

procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi impianti a regola d'arte, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza. Le ditte installatrici, al termine dei lavori, devono rilasciare al committente apposite dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

Queste dichiarazioni di conformità rappresentano per i fabbricati di nuova costruzione la condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, l'atto è sostituito - per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 - da una dichiarazione di rispondenza.

La contrattazione immobiliare

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità - e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza - non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

Tuttavia la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso incide - come il certificato di agibilità - in maniera rilevante sulla sua commerciabilità economica. Il venditore è infatti tenuto a garantire che il bene non presenti vizi ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza; il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto.

In base a questa premessa, in tutti gli atti di compravendita di fabbricati dotati di impianti, c'è l'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti

alle norme di sicurezza nell'interesse di entrambe le parti ovvero:

- del venditore, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo "status" degli impianti per non vedersi poi coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno);
- dell'acquirente che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare gli impianti senza dover eseguire interventi di adeguamento (e che non intende affrontare le spese e i tempi lunghi di un giudizio per ottenere la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del prezzo e/o il risarcimento dei danni subiti).

Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti non incide sulla commerciabilità dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque "non garantiti conformi", va rilevato che:

a) se gli impianti sono conformi (e la conformità andrà valutata con riferimento alla normativa in vigore all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati, rifatti ovvero adeguati) il venditore ne darà atto e presterà, nell'interesse dell'acquirente, la relativa garanzia;

b) se gli impianti non sono conformi andrà verificata la volontà delle parti sul come intendano disciplinare e regolare i rispettivi rapporti. In tal caso:

- l'acquirente ha il diritto di pretendere la messa a norma degli impianti e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto di compravendita a data successiva al completamento dei lavori di adeguamento (e in tal modo, una volta attestata la loro conformità, si rientrerà nell'ipotesi del punto a);
- l'acquirente potrà, altrimenti, accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento e tenendo ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore;
- c) se il venditore non conosce lo stato degli impianti e quindi non è in grado di definire la conformità degli impianti:

- l'acquirente ha il diritto di pretendere la verifica dello stato degli impianti e, in caso di loro conformità, la dichiarazione di rispondenza (sostitutiva della dichiarazione di conformità); ovvero, in caso di accertata non conformità, la loro preventiva messa a norma e quindi di rinviare la stipula del rogito a data successiva alla verifica e completamento degli eventuali lavori di adeguamento;
- l'acquirente potrà altrimenti accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non garantiti conformi, assumendo a proprio carico l'onere (e il rischio) della verifica e di un eventuale loro adeguamento, tenendone ovviamente conto nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore.

Infine, nel caso di impianti dotati di dichiarazioni di conformità, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità (nonché, se esistente, l'eventuale libretto di uso e manutenzione degli impianti).

» Segue nel prossimo numero

» La presente guida può essere consultata in modo completo scaricando la versione integrale dal sito del Consiglio Nazionale del Notariato - www.notariato.it

