Agibilità e sicurezza degli edifici: ecco cosa serve, ce lo spiega l'Avvocato A&T

Data: 9 luglio 2016 | Autore: Avvocato A&T



Acquistare o prendere in affitto un immobile?Questo è, probabilmente, uno dei problemi più frequenti che le famiglie di oggi sono chiamati ad affrontare.

Ebbene, che sia acquisto o locazione è opportuno tenere presente un aspetto importante, ossia quello relativo alle c.d. certificazioni, cioè a tutte quelle attestazioni che riguardano l'immobile e la sua idoneità ad essere abitato, in termini di sicurezza e "sostenibilità" a livello energetico.

La legislazione nazionale, recependo quella europea, ha introdotto una serie di prescrizioni, concernenti la sicurezza immobiliare che vale la pena qui esporre brevemente.[MORE]

Quali sono le "certificazioni immobiliari"?Il certificato di agibilità e la certificazione energetica sono attestazioni che, colui che intende acquistare o prendere in locazione un appartamento, è bene che ne sia in possesso. Il certificato di agibilità attesta le condizioni di sicurezza, igiene, nonché il risparmio energetico dell'edificio e degli impianti in esso installati. La sua assenza e, quindi, la mancanza delle caratteristiche di agibilità, può legittimare la richiesta di risoluzione contrattuale. Pertanto l'acquirente dovrà chiedere al venditore, fin dalla stipula del preliminare di vendita e in ogni caso nel momento in cui la vendita diviene definitiva, che gli venga esibito e consegnato il certificato di agibilità. La certificazione energetica attesta, invece, la prestazione energetica dell'immobile. La legge prevede due tipo di attestati sulla certificazione energetica: l'attestato di qualificazione energetica che svolge il compito di verifica delle pre4scrizioni volte a migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, una volta completato e l'attestato di prestazione energetica, il quale fornisce al proprietario tutte le informazioni necessarie in merito alla efficienza energetica dell'edificio.

Da chi viene rilasciato il certificato di agibilità?Il rilascio è subordinato alla presentazione al Comune del certificato di collaudo statico, del certificato di conformità alle norme dettate dalla disciplina antisismica e della certificazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Qualora il Comune non si pronunci entro un termine di legge (30 giorni o 60 giorni a seconda che sia stato acquisito il parere dell'A.S.L. o meno) l'agibilità si intende attestata.

Cosa succede se si stipula un contratto preliminare ad oggetto un edificio non agibile? In questa ipotesi sarà necessario che risulti dal contratto, a tutela dell'acquirente, se la stipula del rogito definito sia subordinato al rilascio del certificato di agibilità o, nel caso in cui la cessione avvenga in mancanza di tale attestazione, a chi spetterà l'onere di chiedere il rilascio dell'agibilità.

L'acquirente potrà pretendere la messa a norma di tutti gli impianti e di rinviare la stipula del definitivo a data successiva al completamento dei lavori; potrà, altrimenti, accettare di acquistare l'immobile non conforme assumendo l'onere di adeguamento a suo carico.

In conclusione, il requisito dell'agibilità, sia in merito della sussistenza dei requisiti oggettivi sia con riguardo alla sussistenza del documento, è una circostanza lasciata all'autonomia delle parti, le quali possono considerare tale aspetto come una qualità essenziale o meno dell'oggetto del contratto, purché l'immobile non sia abusivo.

Avv. Antonio Afeltra & Avv. Daniela Tassone

Avvocato A&T Seguici anche su Facebook

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/agibilita-e-sicurezza-degli-edifici-ecco-cosa-serve-ce-lo-spiega-l-avvocato-a-e-t/91174