

# ACQUISTO CERTIFICATO



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## AGIBILITÀ, SICUREZZA ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

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

### I TRE ASPETTI DELL'ACQUISTO CERTIFICATO

#### 1 AGIBILITÀ

Consiste nella dichiarazione di sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti

Come si attesta l'agibilità:

#### PRIMA DELL' 11/12/2016

- con il **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune
- con il c.d. "silenzio assenso" a seguito di istanza presentata dall'interessato

#### A PARTIRE DALL' 11/12/2016

- mediante presentazione al comune della "**segnalazione certificata di inizio attività**" (con questa, oltre all'agibilità va attestata anche la conformità dell'immobile al progetto presentato in comune)

#### 2 IMPIANTI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Secondo la normativa vigente gli impianti esistenti negli edifici (es. impianto elettrico, impianto termico ecc.), devono essere conformi alle norme di sicurezza vigenti

Come si attesta la conformità degli impianti

- La conformità è attestata nella **dichiarazione di conformità** che la ditta installatrice rilascia al termine dei lavori
- La dichiarazione è divenuta **obbligatoria** (e costituisce condizione per la dichiarazione di agibilità) a partire dal 13 marzo 1990 (legge 5 marzo 1990 n. 46)

#### 3 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

L'efficienza energetica della casa nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'**ambiente**, consentendo al contempo un non trascurabile **risparmio**

Dove è indicato il grado di efficienza energetica?

- Il grado di efficienza risulta dall'**attestato di prestazione energetica (APE)**, che ha lo scopo di consentire all'acquirente di conoscere la qualità di un immobile ed i suoi consumi
- L'APE deve essere allegato agli atti di compravendita e agli atti di trasferimento a titolo oneroso



#### COSA CHIEDERE IN FASE DI CONTRATTAZIONE

In fase di acquisto di un immobile e già al momento della stipula del preliminare, è importante chiedere al venditore:

- ✓ LA DOCUMENTAZIONE CHE ATTESTI LA SUSSISTENZA DELL'AGIBILITÀ
- ✓ LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI
- ✓ L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

#### Cosa succede se manca l'agibilità?

La mancanza dell'agibilità non incide sulla validità e quindi sulla possibilità di stipulare l'atto di compravendita. Tuttavia, la sua presenza è **condizione per la concreta utilizzabilità** dell'immobile e incide quindi sulla commerciabilità economica: il venditore è comunque tenuto a garantire l'agibilità

#### Cosa succede se gli impianti non sono conformi?

La non conformità degli impianti non incide sulla validità e quindi sulla possibilità di stipulare l'atto di compravendita. Tuttavia, il venditore è tenuto a **garantire che il bene non presenta vizi** e che gli impianti sono conformi

#### Cosa succede se manca l'attestato di prestazione energetica?

La mancanza dell'attestato non incide sulla validità e quindi sulla possibilità di stipulare l'atto di compravendita. La mancanza dell'attestato di prestazione energetica comporta l'applicazione di **una sanzione amministrativa** (da 3.000 a 18.000€)