

Immobili - Obbligo del certificato di agibilità'

2008-04-04 07:01:05



Il *DM 37/2008*, impone che *dal 27/03/2008* tutti i contratti di acquisto, vendita o locazione di immobili ad uso abitativo, commerciale, per ufficio o casa per vacanze, siano muniti di adeguata **documentazione che certifichi la regolarità degli impianti relativi all'immobile** oggetto del contratto.

Ma vediamo meglio di cosa si tratta.

Tale adempimento comporta e comporterà l'aumento dei costi di tali operazioni a causa degli oneri relativi alla **certificazione degli impianti** che diventa **obbligatoria** non solo **nella compravendita**, ma altrettanto **in caso di locazione**.

Una misera attenuante per i venditori è la possibilità di fissare precise clausole contrattuali per trasferire l'onere della messa in sicurezza degli impianti sull'acquirente; mentre questa possibilità pare preclusa, al locatore, dalla lettura dell'art. 1575 del Codice Civile che vincola la possibilità di locare un immobile al fatto che sia in "buono stato di manutenzione".

Pertanto già dal 27/03/2008 uno dei vincoli al contratto di affitto è la presenza degli attestati di conformità e/o rispondenza degli impianti, che secondo una nota del Ministero dello Sviluppo del 26/03/2008 non devono essere necessariamente prodotti dal proprietario al momento del contratto - anche se questa nota appare un po' in contraddizione con lo spirito del DM e sembra più una pezza messa in extremis per non ingessare il mercato delle locazioni immobiliari.

Infine si è specificato che:

- per gli impianti realizzati in data anteriore al 13/03/1990 - data di entrata in vigore della L. 46/90 - ai fini della regolarità, sono necessari l'interruttore differenziale e la messa a terra;
- per gli impianti realizzati dopo il 13/03/1990 è necessaria la dichiarazione di conformità a firma di un'impresa abilitata.

Altro dettaglio non trascurabile è il fatto che la regolarità degli impianti deve essere fatta riferendosi al momento in cui l'impianto è stato realizzato; questo sarà un vantaggio dal 27/03/2008, ma sicuramente darà adito a differenti interpretazioni per gli impianti eseguiti anteriormente.