

30 luglio 2016 0:00

Agibilità appartamento

Buongiorno,

nel 2007 ho acquistato insieme alla mia compagna un appartamento facente parte di un condominio nel quale abbiamo abitato fino al 20 maggio 2015, giorno in cui abbiamo venduto l'appartamento tramite agenzia immobiliare.

Ora a distanza di più di un anno l'acquirente lamenta l'assenza dell'agibilità, asserendo non so su quali basi, che l'intero edificio è sprovvisto delle caratteristiche per ottenere l'agibilità appunto, minacciando di farci causa.

In Comune ho parlato con un addetta dell'ufficio edilizia e verificato che:

1. il costruttore ha presentato domanda di agibilità per l'intera costruzione il 03/07/2007
 2. il comune è in estremo ritardo nella verifica delle pratiche e la pratica in questione non è ancora stata visionata.
- L'impiegata comunale mi ha comunicato che il cosiddetto silenzio assenso scatta sì dopo 60 giorni, ma è altrettanto vero che il silenzio assenso parte solo se la documentazione è completa e corretta.

Ho chiesto spiegazioni sul perchè a distanza di 8 anni la pratica non fosse ancora stata esaminata e la risposta è stata che semplicemente il Comune in quel periodo aveva altro da fare.

Detto ciò ho fatto presente che mi trovavo in una situazione di "limbo" perchè da una parte non scatta il silenzio assenso, dall'altra il comune non esamina la pratica, lasciandomi praticamente senza risposte.

Ho verificato anche che sull'atto notarile di compravendita è scritto nero su bianco che si fa menzione al fatto che il costruttore ha presentato la domanda di agibilità al Comune (vedere allegato "agibilita.jpg")

Potete aiutarmi a capire chi ha ragione ed eventualmente come devo comportarmi e nei confronti di chi?

Grazie mille come sempre.

Diego, da Cesano Maderno (MB)

Risposta:

l'atto di compravendita e' valido nelle condizioni da lei descritte. L'acquirente puo' tuttavia richiedere un risarcimento dei danni qualora cio' non sia escluso nel testo del rogito notarile e qualora l'istanza a suo tempo presentata dall'impresa sia respinta dal Comune; in questo caso ci pare prescritto un coinvolgimento risarcitorio della stessa impresa.