

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Pareri a cura della Commissione Strutture

QUESITO 43 DEL 10.10.18 – Quali soggetti richiedono il CIS?

Esiste un edificio con attualmente un unico proprietario; alcuni appartamenti di questo stabile verranno venduti mediante procedura che non richiede alcun tipo di documentazione formale.

I futuri proprietari possono incaricare personalmente un professionista di loro conoscenza e in caso affermativo devono informare l'attuale proprietario oppure non possono conferire tale incarico poiché solo il proprietario ne ha la facoltà?

In fase di "assemblea" chi rappresenta il proprietario non ha mai voluto affrontare la questione

RISPOSTA DEL 13.10.2019

Nel caso la vendita venga fatta prima della data in entrata in vigore dell'obbligo del CIS (5 anni dal 26/11/2014 ovvero 26/11/2019) tale documento non serve.

Diversamente il Notaio ne dovrà avere copia come documento che attesta i requisiti per l'agibilità; se l'atto avviene dopo il 26/11 e non c'è il CIS teoricamente il Notaio non può certificare l'agibilità perché il CIS è una condizione necessaria (ma non sufficiente). Per l'agibilità del fabbricato il Notaio deve infatti verificare anche l'esistenza di altri documenti quali il CPI (se necessario) e quelli richiesti nel Regolamento Edilizio Comunale.

Segnaliamo che, se dopo il passaggio di proprietà i nuovi proprietari avessero bisogno da parte degli uffici del Comune un attestato per l'agibilità, gli uffici del Comune chiederanno copia del CIS (e degli altri documenti se necessari) prima di rilasciare l'agibilità stessa.

Ricordiamo che il CIS è relativo all'integrità strutturale di tutto il fabbricato e non di soli alcuni appartamenti; a meno che i nuovi proprietari sostengano l'onere di dare un incarico ad un professionista per certificare l'intero edificio e che nel corso dell'incarico il professionista riesca ad ispezionare tutto il fabbricato, riteniamo tale possibilità di difficile attuazione. In genere è necessario che le verifiche vengano fatte su incarico dell'amministratore del condominio o, in assenza, su incarico di tutte le proprietà coinvolte.