

## Amianto in Catalogna: cosa devi tenere presente quando vendi o affitti un immobile

---

Vendere o affittare una proprietà implica fornire informazioni sul suo stato. In Catalogna, dal **3 ottobre 2026**, queste informazioni devono includere anche la presenza o l'assenza di amianto nei casi previsti dalla nuova normativa.

La **Legge 8/2026, del 2 luglio, sull'eradicazione dell'amianto**, introduce misure per identificare questo materiale e procedere alla sua rimozione. I suoi effetti riguardano sia le operazioni immobiliari sia la conservazione degli edifici. Per questo motivo, è opportuno conoscere la documentazione da consegnare e le responsabilità che spettano ai proprietari.

### L'AMIANTO È ANCORA PRESENTE IN MOLTI EDIFICI

L'amianto è stato utilizzato per decenni nell'edilizia per la sua resistenza e le sue proprietà isolanti. Sebbene la sua commercializzazione e il suo utilizzo siano stati vietati in Spagna nel 2002, alcuni materiali installati in precedenza hanno potuto rimanere in uso fino alla loro eliminazione o al termine della loro vita utile.

Il rischio si presenta quando questi materiali rilasciano fibre che possono essere inalate, ad esempio quando si rompono o durante lavori di manutenzione, ristrutturazione o demolizione. Per questo motivo, la loro identificazione e manipolazione richiedono precauzioni specifiche.

### IL CERTIFICATO DI AMIANTO IN CASO DI VENDITA O LOCAZIONE

L'**articolo 21 della Legge 8/2026** stabilisce che, in caso di vendita o locazione di un immobile, deve essere consegnato un certificato di presenza o assenza di amianto. Questo documento informa sulla situazione dell'immobile al momento del rilascio.

Fino all'approvazione delle disposizioni attuative, il certificato deve attestare, come minimo:

- La presenza o l'assenza di **amianto visibile**.
- Lo stato di conservazione dei materiali che lo contengono.
- Il rischio che possono comportare per le persone.

L'Agenzia dei Rifiuti della Catalogna ha pubblicato un modello di base e precisa che possono rilasciarlo professionisti dell'architettura, dell'architettura tecnica, dell'ingegneria e dell'ingegneria tecnica, nell'ambito delle rispettive competenze.

Il certificato è richiesto per gli **immobili anteriori al 2002**. Questa delimitazione temporale deriva dalla data in cui in Spagna sono state vietate la commercializzazione e l'utilizzazione di qualsiasi tipo di materiale contenente amianto, anno in cui è stato completamente vietato fabbricare, commercializzare o installare prodotti contenenti amianto (Ordinanza ministeriale del 7 dicembre 2001, emanata dal Ministero della Presidenza, che ha modificato l'allegato I del Regio decreto 1406/1989 e ha recepito la Direttiva comunitaria 1999/77/CE nella legislazione spagnola).

Quando l'operazione riguarda una singola abitazione, un ufficio o un locale, il certificato si riferisce esclusivamente a tale unità, senza estendersi all'intero edificio.

È importante comprenderne la portata: il modello di base si fonda su un'ispezione visiva degli spazi accessibili. Pertanto, **non garantisce che non esistano materiali contenenti amianto nascosti o che non possano essere identificati visivamente**. Neppure la consultazione del censimento dell'amianto sostituisce il certificato.

### **RILEVARE AMIANTO NON IMPEDISCE DI PER SÉ L'OPERAZIONE**

L'Agenzia dei Rifiuti della Catalogna chiarisce che rilevare elementi che potrebbero contenere amianto visibile **non impedisce, di per sé, di vendere o affittare l'immobile**. Il certificato ha un finalità informativa: permette di conoscere la situazione e valutarne le conseguenze prima di stipulare il contratto.

Come misura pratica, è opportuno esaminare queste informazioni prima di firmare e mettere per iscritto gli impegni relativi a eventuali interventi e spese. In questo modo, le parti possono negoziare con una maggiore conoscenza dello stato della proprietà.

La settima disposizione aggiuntiva prevede inoltre l'annotazione nei registri immobiliari della certificazione di presenza di amianto e di determinati contributi al momento dell'iscrizione di un trasferimento a titolo oneroso della proprietà, nei termini stabiliti dalla normativa sui suoli contaminati.

### **GLI OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO RIGUARDANO ANCHE LA CONSERVAZIONE**

La normativa si applica anche a chi non intende vendere o affittare. L'**articolo 11** impone di comunicare all'Amministrazione competente la presenza nota di amianto e di adottare le misure necessarie per rimuoverlo conformemente alla legge.

Questo non significa che tutti gli immobili debbano essere immediatamente privi di amianto: la quarta disposizione aggiuntiva rinvia ai **termini vincolanti stabiliti dalle istituzioni competenti**.

Per organizzare l'intervento, occorre determinare se il materiale si trova in un elemento di proprietà esclusiva o comune:

- **Elemento di proprietà esclusiva:** la sua conservazione spetta, in linea di principio, al proprietario.
- **Elemento comune:** la conservazione spetta al condominio e il costo viene ripartito secondo le regole applicabili all'immobile.

Gli articoli **553-38, 553-44 e 553-45 del Codice civile della Catalogna** disciplinano questi obblighi e la contribuzione alle spese comuni. Pertanto, prima di attribuire il costo a una persona specifica, occorre verificare la natura dell'elemento interessato e le regole del condominio.

### **LA RIMOZIONE DEVE ESSERE EFFETTUATA CON LE GARANZIE ADEGUATE**

I lavori che comportano un rischio di esposizione all'amianto devono essere affidati a imprese specializzate che rispettino la normativa sulla sicurezza, compresa l'iscrizione al **Registro delle Imprese a Rischio Amianto (RERA)** e i requisiti applicabili ai piani di lavoro, conformemente al Regio decreto 396/2006.

Un intervento inadeguato può inoltre comportare responsabilità nei confronti dei vicini. L'**articolo 546-13 del Codice civile della Catalogna** include espressamente le fibre di amianto

tra le emissioni derivanti da atti illeciti che, se causano danni ad altri immobili o ai loro abitanti, generano responsabilità.

Prima di vendere, acquistare o affittare un immobile al quale si applichi questo obbligo, è consigliabile verificare il certificato, esaminarne i limiti e definire come saranno affrontati gli interventi ancora da eseguire.