

**Immobili.** Un decreto ministeriale pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» di martedì rimpiazza la normativa in vigore

# Impianti di casa da certificare

Dichiarazione sostitutiva anche per il passato e sanzioni fino a 10mila euro

**Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci**

■ Abrogate e sostituite, con un semplice decreto ministeriale, tutte le norme base sulla sicurezza degli impianti. Si va dalla legge 46/90 (di cui restano solo tre articoli), al suo regolamento di attuazione (Dpr 447/91), fino a tutte le regole sugli impianti contenute nel Testo unico dell'edilizia, il Dpr 380/01. Queste ultime, a dire il vero, sono norme fantasma, dal momento che, grazie a una serie di proroghe, non sono mai entrate in vigore. A lanciare questa "bomba" è il decreto del ministero dello Sviluppo 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 12 marzo 2008, in forza dell'articolo 3 della legge 17/07.

Al decreto sono allegati i nuovi modelli di dichiarazione di conformità degli impianti, rilasciati dall'installatore, di cui «fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto». Di per sé i due modelli (uno per l'impresa installatrice e uno per un tecnico esterno) non sono troppo differenti dall'unico vecchio.

Le vere novità sono due. La prima è che il cittadino deve consegnare all'azienda del gas, dell'energia elettrica o dell'acqua copia della dichiarazione di conformità dell'impianto al momento dell'allacciamento (obbligo già attivo, ma solo per il metano, ai sensi dell'articolo 16 della delibera n. 40 del 2004 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas). La seconda novità sta nel fatto che per i vecchi impianti, in cui la dichiarazione di conformità prevista non sia stata prodotta o non sia più reperibile, anziché da un installatore la dichiarazione può essere compilata a posteriori da un professionista iscritto all'albo che abbia esercitato per almeno cinque anni nel settore di compe-

tenza. Tale documento sostitutivo diviene indispensabile in caso di compravendita dell'immobile, perché dovrebbe essere allegato dal venditore al rogito.

Il progetto è necessario per tutti gli impianti, esclusi ascensori e montacarichi (ma solo perché se ne occupano altre norme apposite). Ne vengono varati due tipi: uno semplificato, che può essere redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, e uno più complesso, sottoscritto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche.

Quello semplificato vede allegato un elaborato tecnico costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, eventualmente integrato dalla necessaria documentazione tecnica con le varianti introdotte in corso d'opera. Quello complesso è previsto per impianti di un certo rilievo. Per esempio quelli elettrici di potenza oltre i 6 Kw, quelli di riscal-

damento con canne fumarie collettive ramificate (abbastanza comuni nei condomini), quelli con caldaie centralizzate che superano i 50 Kw di potenza (condomini medio-grandi), gli impianti antincendio che necessitano del Cpi (certificato di prevenzione), come i garage oltre i 9 posti auto o i locali che ospitano caldaie centralizzate a metano.

I progetti vanno depositati presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune (se non esiste, è probabile che lo sostituisca l'Ufficio tecnico).

L'articolo 9 riprende il dettato dell'articolo 115 del Testo unico dell'edilizia: per ottenere il certificato di agibilità di un immobile occorre sia la dichiarazione di conformità che il certificato di collaudo degli impianti installati.

Una novità è nel comma 3 dell'articolo 11: c'è un controllo incrociato delle Camere di commercio, cui giungono copia dei certificati di conformità, per vedere se l'impresa è iscritta ai registri. Inoltre l'articolo 12 impone che nel cartello informativo da apporre all'inizio dei lavori per la costruzione o ristrutturazione dell'edificio, l'impresa installatrice riporti i propri dati identificativi e il nome dell'eventuale progettista. Pare che il cartello non sia necessario quando si installa semplicemente un impianto e non si ristruttura l'edificio (è il caso, per esempio, della posa in opera di un'antenna Tv o satellitare).

Infine le sanzioni. Per uno svarione legislativo non sono abrogate quelle della legge 46/90 (raddoppiate dalla legge 17/07), ma se ne varano di nuove: da cento a mille euro per mancata dichiarazione di conformità, da mille a diecimila «con riferimento all'entità e complessità dell'impianto e al grado di pericolosità» per tutte le altre violazioni. Nulli i contratti stipulati da imprese non abilitate.

## SU INTERNET



### LA DOCUMENTAZIONE NORMA E MODELLI DI CONFORMITÀ

■ Sul sito internet del «Sole 24 Ore» il testo del decreto del ministero dello Sviluppo economico sull'attività di installazione di impianti all'interno di edifici e i moduli per le dichiarazioni di conformità



[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

## Nuovi requisiti per i tecnici specializzati

### Gli impianti (art. 1)

■ Specificati con maggior esattezza gli impianti per cui vale la norma. I requisiti di sicurezza imposti per uno specifico impianto, anche da norme passate o comunitarie, prevalgono su questo decreto

### Imprese abilitate (art. 3)

■ C'è incompatibilità del responsabile tecnico della certificazione con l'attività continuativa in altre imprese. Sancito il fatto che nella dichiarazione di inizio attività dell'impresa vadano indicati per quale lettera e quale voce dell'articolo 1 del decreto intendono esercitare l'attività, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali

### Requisiti (art. 4)

■ Passa da un anno a due anni il periodo continuativo di inserimento in un'impresa del settore, se si possiede un diploma di secondaria specializzata

### Progettazione (art. 5)

■ Necessaria per tutti gli impianti, anche se si distingue tra quella redatta dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice e quella redatta da un professionista iscritto agli albi professionali

### Conformità impianti (art. 7)

■ Nei rifacimenti parziali progetto, conformità e collaudo si riferiscono alla sola parte degli impianti rifatti, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto

### Responsabilità proprietario (art. 8)

■ Comprende non solo la nomina dell'installatore qualificato, ma anche l'uso e la manutenzione tenendo conto delle istruzioni del costruttore e dell'installatore. Prevista la sospensione della fornitura di gas, energia elettrica o acqua, previo avviso, se a richiesta non si invia la documentazione relativa

### Sanzioni per committenti e installatori (art. 15)

■ Per questi ultimi, alla terza violazione, prevista la sospensione dell'iscrizione dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane e provvedimenti disciplinari

**Gli adempimenti.** Attestati da consegnare a chi utilizza l'immobile

## Tutti i documenti in copia agli inquilini

■ Nelle compravendite di un immobile e, più in generale, in tutti gli atti di trasferimento «a qualsiasi titolo», occorrerà inserire una dichiarazione del venditore che garantisce che gli impianti sono in regola con le norme sulla sicurezza degli impianti. Lo stabilisce l'articolo 13 del nuovo decreto. Non solo: bisognerà anche allegare le loro dichiarazioni di conformità «salvo espressi patti contrari». La stessa documentazione va consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile (come l'inquilino). La di-

chiarazione di conformità dell'installatore potrà essere sostituita da una «dichiarazione di rispondenza» compilata da un professionista iscritto all'Albo per le specifiche competenze, qualora non sia stata resa in passato o non sia reperibile (anche se così non ci si pone al riparo dalle sanzioni previste, da cento a mille euro).

L'articolo 13 è poco chiaro. Innanzitutto gli atti di trasferimento «a qualsiasi titolo» non sono solo le compravendite. Quindi perché parlare solo degli obblighi del venditore? E chi dà l'im-

mobile in donazione? Poi l'utilizzatore sempre «a qualsiasi titolo» di un immobile è anche chi è ospitato dai parenti, chi prende un appartamento turistico in affitto per un giorno, e così via. Occorrerà consegnare anche a lui la documentazione?

Ma il punto è un altro. A meno che l'acquirente di un immobile si impunti, forse le parti dichiareranno nell'atto che la documentazione non è necessaria. Infatti il suo reperimento potrebbe ritardare il rogito anche di molto tempo. Inoltre si costringe il venditore non solo a pagare un tecnico specializzato, ma anche ad autodenunciarsi e a rischiare le sanzioni.

Si.Re.  
G.T.