

Immobili. L'obbligo di garanzia che è stato previsto dal nuovo decreto non è inderogabile

Impianti, rogiti senza vincoli

Le parti possono scegliere di non allegare all'atto il certificato

Angelo Busani

■ Nessun blocco dei rogiti dal 27 marzo. La data è quella di entrata in vigore del decreto ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37, che, a prima lettura, sembrava imporre nuovi obblighi talmente stringenti da impedire addirittura la stipula delle compravendite. In effetti, dal 27 marzo prossimo la questione della sicurezza degli impianti dovrà essere necessariamente oggetto di apposite clausole contrattuali nelle compravendite e negli altri contratti che comportano il trasferimento di fabbricati di qualsiasi tipo.

Le nuove norme sul punto sono contenute nell'articolo 13, comma 2, del decreto 37/08, il quale reca due specifiche prescrizioni (prevedendo poi all'articolo 15 la sanzione amministrativa

LE FUTURE COMPRAVENDITE

Non viene cancellata l'eventualità dell'acquisto di un fabbricato nello stato in cui si trova, anche se «non a norma»

di importo compreso tra mille e 10 mila euro);

■ l'atto deve contenere «la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza»;

■ l'atto deve portare «in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (oppure, per gli impianti già costruiti, una "dichiarazione di rispondenza" dell'impianto alle norme di sicurezza); entrambe queste dichiarazioni devono essere redatte da un tecnico abilitato.

Quanto all'allegazione della documentazione al contratto, la norma stessa prevede che le parti contraenti possano concordare di non allegarla. Fermo restan-

do che, se l'impianto è a norma, essa comunque deve esistere e deve essere consegnata alla parte acquirente.

Invece, l'obbligo di garanzia, a una prima lettura della norma, sembrava essere inderogabile. Se così fosse stato, non si sarebbe più potuto vendere alcun fabbricato con impianti non a norma. Si trattava però di una conseguenza eccessiva, stante l'elevatissimo numero di edifici che si trovano ancor oggi in queste condizioni, anche considerando che si sarebbe impedito, con tale lettura, l'acquisto di un fabbricato "nello stato in cui si trova" (e cioè con impianti non in sicurezza) anche da parte di chi fosse perfettamente informato della situazione di non conformità.

Una lettura più approfondita della nuova norma porta oggi invece a ritenere che essa non comporti un obbligo inderogabile di garantire, anche se il ministero non sembra della stessa opinione (si veda la lettera qui a fianco). Piuttosto la norma ha lo scopo di far maturare, nel mercato immobiliare, la consapevolezza della presenza di due tipi di fabbricato (con conseguenze anche sul loro prezzo): quelli, per così dire, di "serie A", con impianti a norma (e come tali garantiti e documentati), e quelli di "serie B", con gli impianti non in sicurezza. Tra i fabbricati di "serie A", peraltro, rientrano obbligatoriamente tutte le nuove costruzioni (e quelle che hanno subito i lavori di recupero di maggiore entità), cioè tutti i fabbricati per i quali si debba depositare in Comune l'attestazione di fine lavori, la quale, appunto, va corredata del certificato di conformità degli impianti.

Insomma, se il venditore ha l'obbligo di garantire gli impianti a norma, l'acquirente può tuttavia continuare anche dopo il 26 marzo a esonerarlo da tale garanzia e cioè accettare di comprare il fabbricato "nello stato in cui si trova".

Sotto la lente

Il testo del decreto

■ L'articolo 13 del provvedimento chiarisce che l'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo pareri contrari, la dichiarazione di conformità o di rispondenza

La garanzia

■ L'obbligo di garanzia è derogabile, anche perché, se così non fosse, si impedirebbe l'acquisto di un fabbricato «nello stato in cui si trova»

SPECIALE ONLINE

com

DOCUMENTI

IL TESTO DEL DECRETO E LE INDICAZIONI DEL NOTARIATO

■ Sul sito del «Sole 24 Ore»:

- il Dm 37/08 sull'attività di installazione di impianti all'interno di edifici (con i moduli per le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte)

- l'analisi sugli effetti del provvedimento elaborata dall'Ufficio studi del Consiglio nazionale del notariato (visibile anche sul sito della categoria, www.notariato.it)



www.ilssole24ore.com

1

INTERVENTO

Un riordino che punta alla semplificazione

di **Raffaello Sestini***

In merito all'articolo «Un labirinto di certificati per tutti gli impianti di casa», pubblicato sul Sole 24 Ore del 14 marzo, si sottolinea che il decreto del ministro dello Sviluppo economico del 22 gennaio 2008, n. 37 - pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 12 marzo e che entrerà in vigore il 27 marzo - riordina la disciplina sulla sicurezza degli impianti all'interno di edifici, semplificando notevolmente procedure e adempimenti formali degli interessati, anche in caso di compravendita o locazione dell'immobi-

LE INNOVAZIONI

Il provvedimento rende applicabili sanzioni che prima restavano spesso sulla carta

le, al fine di rendere più efficaci le norme a tutela della sicurezza.

Finora, infatti, il Dpr 447 del 1991 (che con tale decreto viene abrogato) imponeva espressamente (articolo 9, comma 3) che il proprietario dovesse in ogni caso consegnare «tutta la documentazione amministrativa e tecnica», senza eccezioni, anche se non prevedeva sanzioni realmente applicabili. Ora, invece, secondo l'articolo 13 del nuovo decreto, in caso di trasferimento di proprietà o locazione di un appartamento o di un immobile, il proprietario deve semplicemente ga-

rantire la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza. La progettazione deve essere allegata solo nei rari casi in cui era prevista all'epoca della costruzione dell'impianto, mentre il libretto di manutenzione deve essere consegnato al nuovo proprietario solo ove obbligatorio, e cioè, di fatto, solo per l'eventuale impianto termico autonomo.

Ma c'è un'altra novità: le parti possono pattuire di non allegare all'atto, né la «dichiarazione di conformità» a suo tempo resa dall'installatore, né la dichiarazione sostitutiva «di rispondenza» che il proprietario grazie alla nuova norma potrà ottenere (anche per l'intero immobile) per gli impianti già realizzati, qualora la dichiarazione dell'installatore non sia più disponibile.

Si tratta quindi di adempimenti banali e non dispendiosi, conformi al principio di buona fede nei contratti e giustificati dall'esigenza di garantire la sicurezza delle persone che utilizzeranno l'immobile e prevenire incidenti domestici che ancora oggi colpiscono soprattutto casalinghe e bambini. Ed è proprio in funzione della necessità di garantire la sicurezza che il decreto rende applicabili sanzioni che prima restavano spesso sulla carta.

In sintesi, la nuova normativa non solo è più semplice ma è più efficace e pertinente sul tema delicato della sicurezza.

*Capo dell'Ufficio legislativo, ministero dello Sviluppo economico