

Immobili. Da domani in vigore il decreto sulla sicurezza che abroga e sostituisce le vecchie regole

Impianti, riordino al via

Il ministero esclude proroghe - Oggi arrivano le istruzioni

Angelo Busani
Enrico Marro

Domani entra in vigore il decreto ministeriale 37/08, che riordina la normativa sulla sicurezza degli impianti. Con molte novità, prima tra tutte la modifica dei contratti di trasferimento di immobili, dai compromessi ai rogiti. Si perché, come sottolineato a più riprese nei giorni scorsi sul «Sole 24 Ore», la garanzia di conformità diventa da domani un elemento imprescindibile del contratto, anche se l'acquirente potrà esonerare il venditore dal fornirla.

Gli ultimi chiarimenti sul decreto arriveranno oggi, con un parere ufficiale dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico in risposta a un quesito delle Camere di commercio. Una proroga dell'entrata in vigore del provvedimento (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 61 del 12 marzo) è da escludere: lo stesso ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico ha chiarito che per fare slittare i termini sarebbe necessario un atto normativo, per il quale non c'è tempo.

La posizione di Confedilizia

Confedilizia, intanto, preme perché il ministero trovi una so-

luzione al problema della documentazione da consegnare agli inquilini, chiedendo in alternativa il rinvio dell'entrata in vigore del decreto. Il nodo riguarda la «documentazione amministrativa e tecnica» che dovrebbe, secondo il decreto, essere consegnata sia agli acquirenti degli immobili che agli inquilini: una documentazione che, secondo Confedilizia, non è in gran parte mai stata rilasciata, o che comunque non è in possesso né di venditori né di proprietari locatori, e per la quale non è prevista alcuna documentazione equipollente.

I nuovi contratti

Fino a oggi, salvo che si trattasse di vendite di fabbricati nuovi, il tema degli impianti non era quasi considerato nei contratti oppure era confinato a semplici clausole di stile del tipo: l'immobile è venduto come «visto e piaciuto», nello «stato di fatto in cui si trova» e simili.

Nelle vendite di fabbricati nuovi, invece, già da tempo si menzionava la garanzia del venditore di conformità degli impianti alla normativa vigente e la consegna dal venditore all'acquirente delle relative certificazioni di esecuzione dell'implan-

to a regola d'arte.

Il decreto 37 da domani obbligherà il venditore a garantire la conformità degli impianti e a consegnare all'acquirente la relativa documentazione. Ma non si tratta di un presupposto imprescindibile per la vendita. Se l'acquirente accetta di comprare l'immobile con gli impianti non conformi, il venditore è esonerato dalla prestazione della garanzia e dalla consegna della documentazione che certifica la conformità degli impianti.

Quindi, dal decreto 37 non emerge alcun obbligo di messa a norma degli impianti che non siano conformi; né il regolamento ministeriale impone di vendere solo immobili che siano a norma. Certo che, però, se il venditore garantisce impianti a norma, che poi non si rivelino tali, il compratore può pretendere dal venditore il risarcimento del danno che l'acquirente subisce per effettuare la messa a norma. Nei casi più gravi (si pensi a un fabbricato che sia inagibile), il compratore potrà addirittura pretendere la risoluzione del contratto.

Se dunque l'acquirente vuole comprare l'immobile con impianti non a norma può farlo. In tal caso, è importante che il ven-

SPECIALE ONLINE



IL VIDEOFORUM I notai rispondono alle domande dei «navigatori»

Da oggi a venerdì è possibile mandare i propri quesiti sul nuovo decreto ministeriale sulla sicurezza degli impianti alla seguente casella di posta elettronica:
videoforum@ilssole24ore.com.
Lunedì 31 marzo si terrà un videoforum nel quale un esperto del Consiglio nazionale del notariato risponderà alle domande dei lettori.
Sul sito del «Sole 24 Ore» è inoltre possibile consultare tutta la documentazione relativa al nuovo decreto, dal testo del provvedimento al parere dell'ufficio studi del notariato

www.ilssole24ore.com

ditore, ricorrendo a dichiarazioni che non corrano il rischio di essere qualificate come clausole di stile, dia atto nel contratto di esser stato esonerato dal compratore dall'obbligo di prestare garanzia, avendo chiarito all'acquirente che:

- gli impianti non sono conformi alla legge;
- l'acquirente dovrà sostenere spese se intenderà effettuare l'adeguamento degli impianti;
- l'utilizzo di un immobile con impianti non a norma potrebbe comportare gravi rischi per l'incolumità delle persone che vivono o lavorano nell'immobile in questione e per l'integrità dell'immobile stesso e delle cose in esso contenute.

Uno spunto per scrivere le clausole può essere tratto dall'esempio pubblicato qui sotto, che va ovviamente adattato al caso concreto.

Se poi si tratta di unità immobiliare che fa parte di un edificio condominiale, un'inevitabile attenzione dovrà essere posta anche agli impianti del condominio; e sarà bene che il venditore coinvolga per tempo l'amministratore per farsi certificare se gli impianti sono a norma e siano programmate spese di adeguamento.

Mercoledì 26 Marzo 2008 - N. 84
Il Sole-24 Ore



1 Cosa cambia per gli immobili da domani?

Tutti gli immobili devono essere provvisti, in caso di vendita o di affitto, salvo la deroga di cui oltre, di una garanzia sulla conformità degli impianti domestici alla normativa sulla sicurezza in vigore al momento della loro attuazione. Questo si attua tramite la dichiarazione di garanzia resa dal venditore nel contratto, e con l'allegazione al contratto della dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (allegazione che però si può evitare)

2 Quando e come è stato stabilito il nuovo obbligo?

Dal decreto n. 37/08 del ministero dello Sviluppo economico. Il provvedimento entra in vigore domani

3 Cosa succede per i contratti d'affitto in corso?

Non è stato ancora chiarito. Presumibilmente, proseguono immutati. L'obbligo scatterà alla data di scadenza, cioè nel momento di stipulazione del nuovo contratto. Tuttavia rimane il dubbio per i contratti che si rinnovano "tacitamente"

4 Quali sono gli impianti interessati?

Sono gli impianti elettrici, radiotelevisivi, idrici, sanitari, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere, di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento. Nel decreto ministeriale vengono menzionati anche gli impianti di refrigerazione, di distribuzione e utilizzazione di gas, di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di protezione antincendio

5 In cosa consiste la garanzia sugli impianti?

Nella loro conformità alle norme tecniche cui ogni impianto deve fare riferimento (norme Uni o altre disposizioni, ad esempio)

6 Chi è incaricato di certificare la conformità?

Le imprese e i professionisti competenti (ingegneri, geometri eccetera)

7 Senza garanzia l'immobile si può vendere?

Sì, l'immobile si può comunque vendere o affittare anche in assenza di garanzia. Vale la possibilità di deroga prevista dal Codice civile. Ma deve essere chiaro tra le parti lo stato degli impianti. In sostanza, in una compravendita, il notaio assicurerà che il venditore abbia informato l'acquirente dello stato di non conformità degli impianti e che l'acquirente abbia effettivamente compreso

8 Se invece la conformità c'è, come va provata?

Il venditore deve consegnare all'acquirente la relativa documentazione; inoltre si deve, salvo deroga, allegare all'atto di compravendita o al contratto di locazione la dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (o, per gli impianti già costruiti, la "dichiarazione di rispondenza")

9 Se non si scrive nulla dello stato degli impianti?

Per la mancanza della clausola contrattuale il venditore rischia una sanzione da mille a 10mila euro

10 La garanzia ci vuole già nel preliminare?

No, non è obbligatoria, ma è senz'altro opportuna per evitare sorprese al momento del rogito

11 Questi obblighi riguardano tutti gli immobili?

Sì. Residenziali, commerciali e di qualsiasi altra natura

12 Si può far valere una conformità ante 27 marzo?

Sì. Vale la conformità secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione o dell'intervento

13 Anche i nuovi immobili sono interessati?

Sì, ma in questo caso il Dm non ha un reale effetto pratico. Per ottenere l'agibilità, infatti, gli impianti devono essere a norma. Quindi l'agibilità implica e riassume l'obbligo di garanzia

14 La conformità vale anche per le donazioni?

Non è stato del tutto chiarito. Il ministero dello Sviluppo economico dovrebbe diffondere istruzioni ufficiali per illustrare questo e diversi altri aspetti ancora oscuri del decreto

15 Cosa succede per interventi fai-da-te?

Neppure questo è stato chiarito. Presumibilmente, se l'intervento è stato di portata tale da aver modificato le caratteristiche dell'impianto, chi vuole far valere la conformità deve farlo certificare da un professionista o da un'impresa con una "dichiarazione di rispondenza"

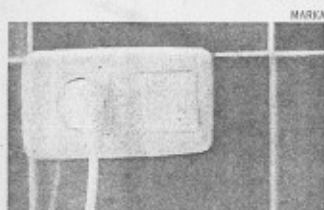
16 Perché l'obbligo di garanzia?

Per aumentare le tutele rispetto agli incidenti domestici. Ma l'effetto può anche essere quello di introdurre una maggiore trasparenza (anche fiscale) negli interventi di manutenzione e ristrutturazione, che con l'entrata in vigore di questo Dm dovranno essere eseguiti "a regola d'arte"

Le linee da seguire per compromessi e rogiti

FABBRICATI A NORMA ...

Le clausole per la casa con garanzia



Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, Dm 22 gennaio 2008, n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la "parte alienante" garantisce la "parte acquirente" circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

2. Le "parti contraenti" convengono che sulla "parte alienante" non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati; e che pertanto grava sulla "parte acquirente" ogni onere e spesa occorra sostenere per adeguare gli impianti a detta eventuale

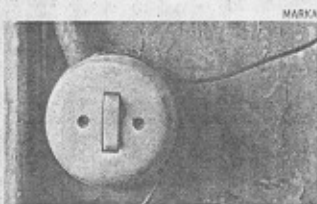
sopravvenuta normativa.

3. Le "parti contraenti" dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della "parte alienante" di consegnare alla "parte acquirente" la documentazione di cui all'articolo 13 del decreto 37/08, la quale:

- viene allegata al presente contratto con lettera "x"
- non viene allegata al presente contratto, per concorde rinuncia fattane dalle "parti contraenti".

... E NON A NORMA

Come redigere l'accordo senza conformità



Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, Dm 22 gennaio 2008, n. 37, le "parti contraenti" convengono:

a) che la "parte alienante", con il consenso della "parte acquirente", non garantisce la conformità degli impianti che

corredano i beni oggetto del presente contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati;

b) di rinunciare di comune accordo all'allegazione al presente contratto della documentazione di cui all'articolo 13 Dm 37/08;

c) che, ove i beni in oggetto facciano parte di edificio condominiale, la "parte acquirente" esonera la "parte alienante" dalla prestazione della garanzia di conformità degli impianti condominiali, dichiarando di accettarli nello stato in cui essi attualmente si trovano, di accollarsi ogni onere di ispezione e di informativa sul loro stato presso l'amministrazione del condominio e pure di farsi carico fin da ora di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali alla normativa sulla loro sicurezza.

2. Con riguardo alla mancata prestazione, ad opera della "parte alienante", della garanzia di conformità, di cui alla lettera a) del comma precedente, la "parte acquirente" dichiara e riconosce che:

a) il trasferimento dei beni oggetto del presente contratto e il prezzo pattuito e sopra

indicato sono stati convenuti tra la "parte alienante" e la "parte acquirente" con riferimento all'attuale stato di fatto dei predetti beni e pertanto, in particolare, con riferimento all'attuale stato di fatto degli impianti, non conforme alla normativa in materia di sicurezza;

b) la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente avvertito la "parte acquirente" circa la non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza;

c) la "parte venditrice" ha correttamente ed esaurientemente avvertito la "parte acquirente" circa i rischi per l'incolumità delle persone e circa i danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

3. Ai fini di quanto precede, la "parte acquirente" dichiara:

a) di aver visitato e ispezionato con attenzione i beni oggetto del presente contratto, di conoscerne lo stato di fatto e, in particolare, di aver esaminato con cura lo stato degli impianti e di essere perfettamente a conoscenza della loro non conformità alla normativa in materia di sicurezza;

b) di aver accettato di acquistare i beni in oggetto

nello stato in cui si trovano, e pertanto dotati di impianti non conformi alla normativa in materia di sicurezza, e di aver irrevocabilmente rinunciato a pretendere dalla "parte alienante" l'adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza;

c) di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 Dm 37/08;

d) di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e di manlevare la "parte alienante" da ogni responsabilità al riguardo;

e) di essere perfettamente a conoscenza e di farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dalla assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza;

f) di manlevare la "parte alienante" da qualsiasi responsabilità d'ora in poi derivi a causa di danni alle persone o alle cose procurati dall'assenza di conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza.

(a cura di Angelo Busani)