

Gli impianti «ingabbiano» i futuri rogiti

Per il ministero obbligo di garanzia inderogabile -
Ma l'acquirente può rinunciare al risarcimento



CASA E SICUREZZA

Angelo Busani

Con le risposte fornite dall'ufficio legislativo dello Sviluppo economico alle domande poste dal «Sole 24 Ore» - riportate qui accanto - si comprende un po' meglio quale potrà essere l'applicazione concreta immaginata dal ministero per il Dm 37/08. Ma, rispetto a quanto operatori e professionisti avevano indicato in questi giorni, la questione dell'influenza della regolarità degli impianti sulla contrattazione immobiliare compie un passo indietro.

La prima lettura

A una prima lettura del provvedimento, infatti, si era temuto che l'obbligo di garanzia prescritto dall'articolo 13 del decreto comportasse un blocco quasi totale dei rogiti, in quanto l'esperienza quotidiana della contrattazione di fabbricati non nuovi insegna che le vendite si fanno per lo più «nello stato di fatto» in cui l'immobile si trova, quindi a prescindere dalla conformità degli impianti (che spesso per la verità non sono a norma).

Ma questo scenario era poi stato scongiurato in forza di diverse considerazioni. In particolare:

- l'obbligo di garanzia del decreto 37 altro non sarebbe che quello già previsto dall'articolo 1490 del Codice civile, ampiamente derogabile dai contraenti;
- la contrattazione immobiliare (quindi le garanzie che il venditore deve all'acquirente) non può essere influenzata da una norma di rango regolamentare, la quale non può prevalere su

quanto dispone il Codice civile.

Si era quindi giunti alla conclusione che, a parte gli immobili venduti nuovi di fabbrica (ipotesi nella quale la conformità degli impianti è requisito scontato), negli altri casi il problema fosse consegnato alla contrattazione del caso concreto: il venditore «virtuoso» avrebbe garantito l'immobile a norma e avrebbe così potuto cercare di percepire un prezzo corrispondente al maggior livello qualitativo del bene venduto; il venditore che si fosse invece accontentato di posizionarsi in una fascia di mercato con minori pretese avrebbe potuto cercare un acquirente disposto a comprare l'immobile «nell'attuale stato di fatto». Con ribaltamento su quest'ultimo del problema della messa a norma.

L'indicazione del ministero

Nelle risposte che riportiamo qui accanto, l'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico svolge invece il seguente ragionamento:

- il decreto 37 richiede che il venditore garantisca la conformità degli impianti alle norme vigenti all'epoca in cui essi furono realizzati;
- l'obbligo di garanzia «non è mai derogabile» e «prescinde dal tempo della realizzazione degli impianti».

Questa posizione non appare condivisibile. A parte gli argomenti ricordati in precedenza (dei quali il ministero non fa cenno) la posizione dello Sviluppo economico comporta che, nella contrattazione quotidiana, ogni venditore, dal 27 marzo in poi dovrebbe:

- far analizzare lo stato degli impianti da un tecnico;
- affidarsi alle doti di indagine del tecnico nell'individuare l'epoca di costruzione o di ampliamento o di modificazione dell'impianto e nel determina-

re se lo stato attuale dell'impianto risponda alle norme tecniche vigenti all'epoca di tali interventi impiantistici;

- naturalmente farsi carico delle relative spese di indagine tecnica.

In altri termini, secondo l'ufficio legislativo dello Sviluppo economico l'acquirente non può in alcun caso esprimere la volontà di comprare il fabbricato a prescindere da tutte queste attività di verifica e quindi esimere il venditore dal compierle.

I punti critici

Un simile approccio appare impercorribile nella pratica contrattuale quotidiana. Inoltre, il ministero non sembra considerare che, se l'obbligo di garanzia è «sanzionato» (come spiegano le risposte) con un obbligo di risarcimento, non si può pretendere di rendere inderogabile la garanzia quando resta rinunciabile l'azione risarcitoria. È infatti implausibile pretendere che il venditore garantisca, quando l'acquirente può benissimo rinunciare ad agire in giudizio per il risarcimento.

Se, per orientare il contenuto dei contratti, si sceglie il sistema della nullità (ma ciò comunque non potrebbe accadere con un regolamento ministeriale), lo scopo perseguito dal legislatore viene senz'altro raggiunto, perché o c'è il contratto con il contenuto voluto dalla legge o non c'è nulla. Ma se si segue il sistema dalla garanzia e non quello della nullità, non si può pensare che la garanzia sia inderogabile, in quanto la «sanzione» del risarcimento presuppone che l'acquirente si attivi in giudizio, situazione che è nella sua completa disponibilità e che è tranquillamente rinunciabile.



www.ilsole24ore.com

Sul sito del «Sole» i documenti e le analisi sul decreto sicurezza impianti

20 MAR. 2008

Immobili. L'ufficio legislativo dello Sviluppo economico risponde ai quesiti del Sole 24 Ore sulle nuove norme relative alla sicurezza nelle abitazioni

Il Sole-24 Ore

Giovedì 20 Marzo 2008 - N. 79

LE RISPOSTE DEL MINISTERO AI QUESITI POSTI DAL «SOLE 24 ORE»

Pubblichiamo le risposte fornite da Raffaello Sestini, capo dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico, alle domande del «Sole 24 Ore»

1 L'obbligo di garanzia (articolo 13 del Dm 37/2008) riguarda i soli impianti realizzati o modificati dopo il 27 marzo 2008 o anche gli impianti realizzati in precedenza? In quest'ultimo caso, la garanzia concerne qualsiasi impianto o solo quelli realizzati o modificati dopo la legge 46/1990?

Il Dm 22 gennaio 2008 n. 37 disciplina la realizzazione e la modifica in condizioni di piena sicurezza degli impianti negli edifici, senza prevedere nessuna disposizione di adeguamento degli impianti preesistenti che, pertanto, si considerano a norma qualora realizzati o modificati in conformità alle disposizioni applicabili a quell'epoca. D'altro canto, la prescrizione dell'articolo 13, anche in relazione ai fini di tutela della sicurezza delle persone, non può non riguardare tutte le cessioni a qualsiasi titolo o di uso dei fabbricati, compiute a decorrere dall'entrata in vigore della disciplina. Ne consegue che dal 27 marzo del 2008 l'obbligo di garanzia previsto dall'articolo 13 riguarda tutti gli edifici anche preesistenti, ma, naturalmente la sicurezza degli impianti preesistenti (e relativi oneri documentali) dovranno essere conformi alle norme applicabili all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Pertanto, gli adempimenti diventano via via più tenui quanto più la realizzazione degli impianti si allontana nel tempo.

2 L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti? In caso negativo, l'immobile non è più vendibile fino a che gli impianti non sono messi a norma? L'articolo 13 non prevede eccezioni all'obbligo di garanzia, che risponde a un basilare principio di buona fede contrattuale; è viceversa possibile non allegare le dichiarazioni di conformità e di rispondenza. La mancata previsione della garanzia da parte del venditore può essere fatta valere dall'acquirente, trattandosi di norma volta a tutelare la pubblica incolumità, ma non comporta la nullità del contratto.

3 L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti se riguarda impianti realizzati dopo il 27 marzo 2008?

Si è già precisato che l'obbligo di garanzia non

prevede eccezioni perché risponde a un'esigenza di interesse pubblico generale come quella delle sicurezze delle persone (soprattutto casalinghe e bambini, che vengono oggi colpiti da frequenti incidenti domestici). Inoltre, l'obbligo di garanzia risponde a principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali quello di buona fede contrattuale e quello di responsabilità del venditore per i vizi della cosa venduta. L'obbligo di garanzia, quindi, non è mai derogabile e prescinde dal tempo della realizzazione degli impianti.

4 Se la garanzia viene prestata ma poi l'impianto non si rivela a norma, la violazione dell'obbligo di garanzia comporta l'applicazione della sanzione da euro 1.000 a euro 10.000?

L'articolo 13 del nuovo decreto impone al venditore di prestare la propria garanzia circa la sicurezza degli impianti, nei termini già indicati, ma non prevede uno specifico obbligo di adeguamento degli impianti dell'immobile (che il venditore potrebbe anche non conoscere affatto) prima di stipulare la vendita o la locazione. Pertanto, se l'impianto non si rivela a norma, scatta la garanzia prestata con l'obbligo del venditore di tenere indenne il compratore dalle spese e dagli eventuali danni (obbligo che peraltro preesisteva secondo i principi generali del nostro ordinamento). Non è viceversa configurabile una sanzione amministrativa, salvo che si possa risalire a specifiche responsabilità relative all'avvenuta installazione e manutenzione dei singoli impianti.

5 La sanzione viene irrogata al costruttore, all'impiantista, al committente, al venditore, al notaio?

La sanzione, che come si è visto può riguardare solo la mancata previsione della garanzia, riguarda il venditore salva la responsabilità deontologica del notaio.

6 Se la garanzia viene prestata e poi l'impianto non si rivela a norma, la violazione dell'obbligo di garanzia determina la nullità del contratto?

L'obbligo di garanzia determina effetti proprio solo in caso di impianto non a norma ponendo la relativa responsabilità in capo al venditore, senza, in ogni caso incidere sulla esistenza, validità o efficacia del contratto, salvo che il compratore possa dimostrare che la difformità

dell'impianto dalla disciplina a esso applicabile costituisce un inadempimento "essenziale", tale da porre nel nulla l'intero contratto.

7 Se in un contratto preliminare nulla viene detto sullo stato degli impianti, il preliminare si interpreta nel senso che l'immobile è venduto «visto e piaciuto» e «nello stato in cui si trova» oppure si interpreta nel senso che il venditore deve mettere a norma gli impianti e garantire la loro conformità?

Il venditore è tenuto a garantire la sicurezza degli impianti, nei termini anzidetti, ma non è tenuto a metterli a norma, salvo che tale obbligo sia espressamente previsto dal preliminare o dal definitivo.

8 Se in un contratto di compravendita non è fatta menzione della garanzia né è contenuta un'esplicita deroga alla garanzia, si applica la sanzione da euro 1.000 a euro 10.000?

Sì.

9 Questa sanzione viene irrogata al costruttore, all'impiantista, al committente, al venditore, al notaio?

La sanzione viene irrogata al venditore salva la responsabilità deontologica del notaio.

10 Se in un contratto di compravendita non è fatta menzione della garanzia né è contenuta un'esplicita deroga alla garanzia, il contratto è nullo?

No. Può caso mai ritenersi che la garanzia valga comunque, anche ove non espressamente apposta.

11 L'articolo 13 prima parla di «trasferimento a qualsiasi titolo» e poi parla di «venditore». Cosa si intende per «trasferimento a qualsiasi titolo»? Solo la compravendita? Qualsiasi atto traslativo a titolo oneroso (permuta, conferimento, eccetera)? Anche i trasferimenti a titolo gratuito (donazione)? La costituzione e il trasferimento di usufrutto? Il trasferimento di nuda proprietà?

La norma riguarda ogni forma di trasferimento, anche quello a titolo gratuito in quanto il principio su cui si fonda la garanzia è quello della tutela della sicurezza delle persone. Del resto, la giurisprudenza ha già affrontato e chiarito gli ambiti della responsabilità di chi mette un bene a disposizione di altri a titolo gratuito.

2