

IL D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37 SULLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E SUOI RIFLESSI SULLA CONTRATTAZIONE IMMOBILIARE

La premessa a questo articolo è che esso non intende indagare il contenuto tecnico della normativa, ma piuttosto esaminarne le possibili implicazioni nella contrattazione immobiliare.

L'entrata in vigore, il 27 marzo scorso, del decreto ministeriale 37/2008 sulla sicurezza degli impianti installati all'interno degli edifici, ha momentaneamente scatenato il panico fra gli operatori del settore immobiliare ed i privati cittadini in procinto di vendere o acquistare un fabbricato. Ciò perchè una prima interpretazione autentica del testo regolamentare, fornita dal Ministero per lo Sviluppo Economico, ha indotto a ritenere non più commerciabili tutti gli edifici mancanti della certificazione di sicurezza degli impianti, con conseguente blocco delle transazioni.

Una lettura più oggettiva del provvedimento ha poi permesso di comprendere come il decreto ministeriale non fosse funzionale all'introduzione di nuovi provvedimenti, ma piuttosto ad una riorganizzazione del sistema in essere, tenuto anche conto della condizione di subalternità della normativa regolamentare rispetto al Codice Civile, il quale contiene le disposizioni in materia di contratti di trasferimento dei beni immobili e come fonte normativa primaria non può essere disapplicato a favore di una disposizione gerarchicamente subordinata.

Altra considerazione, prima di passare ad esaminare il contenuto del Decreto Ministeriale, è l'illegittimità dovuta all'emanazione "fuori termine", il 22 gennaio 2008; infatti esso avrebbe dovuto essere approvato entro due anni dalla data di entrata in vigore della legge n. 248/2005 cioè non oltre il 2 dicembre 2007. Tuttavia la norma deve trovare applicazione fino a quando tale illegittimità non sarà stata dichiarata giudizialmente.

Passiamo ora alla materia disciplinata dal decreto ministeriale: la regolamentazione da esso dettata si applica a tutti gli edifici, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Trova però applicazione riguardo agli edifici ultimati; viceversa, trattandosi di edificio privo di impianti, le disposizioni sopra descritte non si applicano. L'elenco degli impianti interessati è formulato all'art. 1 del decreto ed include tutti i dispositivi che possono essere posti a servizio di un immobile (elettrico, radiotelevisivo, idrico e sanitario, e via dicendo).

La direttiva prevede che, per gli impianti di nuova costruzione, l'impresa installatrice al termine dei lavori rilasci al committente la dichiarazione di conformità degli impianti, redatta sulla base dei modelli allegati al decreto medesimo. Per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del provvedimento, nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, essa viene sostituita da una dichiarazione di rispondenza, resa da tecnici competenti secondo le disposizioni incluse nella norma.

Andiamo a considerare i tre obblighi fondamentali che le parti, in caso di trasferimento dell'immobile, devono rispettare:

- 1) la regolamentazione contrattuale della garanzia di conformità degli impianti: l'atto di trasferimento deve riportare la garanzia del cedente a titolo oneroso in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza. La garanzia non si applica, quindi, in caso di donazione. A fronte di un'iniziale interpretazione restrittiva (e *contra legem*) del Ministero per lo Sviluppo Economico, secondo il quale la garanzia non era derogabile dall'accordo delle parti, si è successivamente ribadito che, nel rispetto dell'art. 1490 c.c. in tema di garanzia per vizi (norma gerarchicamente sovraordinata rispetto alle norme regolamentari contenute nel decreto ministeriale), la garanzia può essere esclusa o limitata con l'accordo delle parti. Quindi ora è indubbio che le parti, di comune accordo, possono pattuire in atto l'esclusione della garanzia

dell'alienante sia nell'ipotesi in cui l'alienante medesimo non risulti in grado di stabilire se gli impianti sono o non sono conformi alla vigente normativa, sia nell'ipotesi in cui è certo che detta conformità non sussiste.

E' importante osservare come, a partire dal 27 marzo 2008, venga imposto alle parti di precisare nel contratto la situazione degli impianti e gli obblighi assunti in merito dall'alienante o dall'acquirente: pertanto non sono più sufficienti le clausole di stile "come visto e piaciuto", "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", e via dicendo.

- 2) la consegna della documentazione amministrativa e tecnica (in particolare, le certificazioni di conformità degli impianti, comprensive del progetto e della relazione tecnica) in originale e il libretto di uso e manutenzione, laddove sia obbligatorio (obbligatorietà che, per gli edifici ad uso civile, sussiste solo per l'impianto di riscaldamento).

Anche quest'obbligo è derogabile: la parte acquirente può infatti rinunciare ad ottenere la consegna della suddetta documentazione, nel caso di impianti "non a norma", allorché tra le parti si sia pattuito che la regolarizzazione degli impianti sarà effettuata all'acquirente a sue spese. La rinuncia può essere parziale (riguardare cioè solo alcuni impianti; inoltre, ad esempio, la parte acquirente può accettare di ricevere una semplice fotocopia della certificazione di conformità, laddove l'originale non sia più reperibile).

- 3) l'allegazione all'atto di trasferimento, salvo espressi patti contrari, della dichiarazione di conformità (comprensiva del progetto e della relazione tecnica) o di rispondenza per gli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 e i libretti d'uso e manutenzione degli impianti stessi.

Ancora qualche rapida considerazione. E' evidente che la normativa:

- andrà ad operare una distinzione "commerciale" tra immobili di "serie A", riguardo ai quali il venditore, a fronte della prestazione della garanzia di conformità, potrà pretendere un prezzo maggiore, ed immobili di "serie B", per i quali il venditore si "accontenterà" di un corrispettivo più basso, non potendo offrire un oggetto "certificato" e "privo di vizi";
- avrà notevoli riflessi sulla redazione dei contratti preliminari: è estremamente importante che, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, le parti disciplinino gli obblighi di consegna, garanzia ed allegazione, di cui ai tre punti sopra citati; e quindi - in particolare nel caso in cui gli impianti non siano attualmente conformi alla disposizione in tema di sicurezza, o non sia possibile determinarne la conformità - venga espressamente stabilito nel medesimo preliminare a carico di chi sia posto l'obbligo di regolarizzazione, con le relative spese, entro quale termine ciò debba aver luogo, se l'obbligo è posto a carico del promittente venditore ovvero se debba provvedervi l'acquirente a sue spese.

Il Notaio, non avendo le competenze tecniche per analizzare il contenuto delle certificazioni di conformità o di rispondenza, è tenuto ad effettuare solo una verifica formale in ordine alla consistenza del documento. Riscontra se si tratti di certificazione di conformità o di rispondenza, quale sia l'impianto certificato, che la dichiarazione risulti sottoscritta, che la stessa comprenda o meno il progetto e la relazione tecnica. Qualsiasi accertamento, in ordine al contenuto della suddetta documentazione, dovrà essere commissionata dalle parti ai professionisti competenti riguardo alla singola categoria di impianto.

Sarà sicuramente cura del Notaio diligente verificare con attenzione le pattuizioni tra le parti in ordine a garanzia e consegna, onde evitare l'insorgere di liti future e svolgere al meglio la funzione di giurisdizione preventiva che ne connota la professione.

*Dr.ssa Alessia SIBILLE
Notaio in Torino – Consulente U.P.P.I.*