

**Immobili.** Le conseguenze dell'interpretazione dello Sviluppo economico

# La garanzia inderogabile blocca i beni fuori regola



CASA E SICUREZZA

Angelo Busani

Nelle risposte fornite dal ministero dello Sviluppo economico alle domande del «Sole 24 Ore» (pubblicate ieri e visibili sul sito internet del «Sole») traspare evidente l'obiettivo di spingere la contrattazione immobiliare verso la considerazione della conformità degli impianti come «qualità essenziale» del fabbricato che viene trasferito. Non più, come accadde finora, un aspetto praticamente irrilevante (a meno che si trattasse della vendita di edifici nuovi di fabbrica).

Si pensi al caso di un contratto preliminare in cui i contraenti si promettono la vendita di un certo bene (per esempio, un immobile non nuovo) con il pagamento di un dato prezzo, ma tacendo del tutto la situazione degli impianti.

Se, fino a oggi, in sede di rogito fosse insorta una controversia tra l'acquirente che avesse preteso la messa a norma degli impianti e il venditore che avesse ribattuto di aver promesso in vendita l'immobile «nello stato di fatto in cui si trova», quest'ultimo argomento avrebbe probabilmente avuto la prevalenza.

Da giovedì prossimo, 27 marzo, lo scenario inevitabilmente cambierà, in quanto il mercato immobiliare riceve dal decreto ministeriale 37/08 un chiaro messaggio: nel senso che, d'ora in poi, tra le caratte-

ristiche dell'immobile che l'acquirente si aspetta garantite dal venditore rientra anche quella degli impianti.

Se, quindi, nella contrattazione di un immobile non nuovo non si fa parola dello stato degli impianti, sembra legittimo presumere che il venditore debba d'ora in poi dare la garanzia di conformità e che l'acquirente si aspetti di beneficiare di questa garanzia.

Da questo, però, a dire che la garanzia è «obbligatoria» e «inderogabile», il salto appare veramente eccessivo e - visto che questa è la conclusione cui giunge il ministero - non si può che qualificarla come errata.

Innanzitutto per ragioni tecniche: perché il decreto ministeriale è stato emanato a tempo scaduto (il termine è spirato infatti il 3 dicembre 2005; articolo 11-quaterdecies legge 248/05); oppure, perché la legge non può essere derogata da una norma regolamentare, quale è il decreto ministeriale 37, che nella gerarchia delle fonti del diritto occupa un gradino più basso (per la deroga occorre infatti una decisione del Parlamento); oppure, ancora, perché al regolamento era delegata la sicurezza degli impianti e non il regime di circolazione dei beni immobili.

Ma vi sono ragioni sostanziali a contrastare l'intervento ministeriale. Non è in nessun modo possibile, infatti, pensare di costringere il mercato immobiliare a orientarsi inderogabilmente nel senso di obbligare il venditore a garantire all'acquirente che gli interventi impiantistici siano stati realizzati in modo conforme alla normativa vigente all'epoca in cui sono stati effettuati.

In simili casi, il venditore do-

SPECIALE ONLINE



**DOCUMENTI  
IL DECRETO  
E I CHIARIMENTI  
DEL MINISTERO**

Sul sito del Sole 24 Ore è possibile scaricare:

- il decreto ministeriale 37/08 sull'attività di installazione di impianti all'interno di edifici (con i moduli per le dichiarazioni degli impianti alla regola d'arte, anche nella versione per gli uffici tecnici interni di imprese non installatrici)

- l'analisi sugli effetti del provvedimento elaborata dall'ufficio studi del Consiglio nazionale del notariato (il documento è scaricabile anche dal sito internet della categoria, all'indirizzo [www.notariato.it](http://www.notariato.it))

- le risposte fornite dal capo dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico alle domande del Sole 24 Ore

- una videointervista al vicedirettore del Sole 24 Ore, Elia Zamboni, sui contenuti del decreto ministeriale - gli articoli e le analisi degli esperti sugli effetti concreti del provvedimento che entrerà in vigore il 27 marzo, in particolare per quanto riguarda le compravendite immobiliari

[www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

vrebbe svolgere verifiche tecniche di costo inevitabilmente sostenute; inoltre, il perimetro degli impianti da monitorare appare di ampiezza sbalorditiva (si tratta degli impianti elettrici, di protezione contro le scariche atmosferiche, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e di climatizzazione, idrici e sanitari, di distribuzione del gas, di sollevamento di persone e cose, di impianti antincendio) e le competenze per le verifiche richiedono l'intervento di svariati tecnici.

Ma quel che non appare ammissibile è che a un acquirente non possa essere concesso di soddisfare il suo desiderio di comprare un immobile non a norma.

Se il legislatore intende giungere a un risultato del genere, deve rendere incommerciabili gli immobili non a norma. Se invece il legislatore ragiona in termini di garanzia (e quindi concede all'acquirente di pretendere dal venditore la messa a norma) è inevitabile concludere che la garanzia è rinunciabile dall'acquirente, come sono rinunciabili, per loro natura, tutte le garanzie del nostro ordinamento.

In altri termini, l'acquirente può scegliere di contrattare un immobile a norma o non a norma; nel primo caso, ha diritto alla garanzia e quindi al risarcimento in caso di violazione dell'obbligo di garanzia; nel secondo caso, può benissimo comprare l'immobile, ma non può lamentarsi poi con il venditore che gli impianti non sono conformi.

Prendere che l'acquirente «debba» comprare a norma e che il venditore «debba» la garanzia significa fare la guerra col fucile scarico.

**INTERVISTA** | Paolo Piccoli | Presidente del Consiglio nazionale del notariato

## È un diritto delle parti rinunciare alla conformità

Enrico Marro

«È inderogabile la regolamentazione pattizia della garanzia ma non è inderogabile la garanzia». Sembra un gioco di parole, ma è la sintesi della posizione di Paolo Piccoli, 61 anni, presidente del Consiglio nazionale del notariato, sul decreto ministeriale 37/08 di riordino della normativa sulla sicurezza degli impianti.

**Qual è il suo giudizio complessivo sul nuovo decreto ministeriale?**

Condividiamo l'importanza della normativa sugli impianti, tant'è vero che già un anno fa, in un nostro studio sul preliminare di compravendita, avevamo richiamato sulla sicurezza degli impianti l'esigenza di regolamentare in modo adeguato i rapporti tra le parti, per evita-

re contestazioni future. Ci sembra che la nuova norma introduca maggior trasparenza nelle contrattazioni, portando a una riduzione delle asimmetrie informative.

**È l'interpretazione del decreto fornita al «Sole 24 Ore» dal capo dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico? È d'accordo sull'inderogabilità della garanzia?**

Non bisogna mettere sullo stesso piano due aspetti della questione. Il primo riguarda l'imperatività (cioè la non de-

rogabilità) delle norme sugli impianti riferite alle imprese installatrici, alle quali sono applicabili sanzioni amministrative delle Camere di commercio. Il secondo aspetto è quello delle garanzie tra le parti, che è materia regolata dal Codice civile all'articolo 1490 e che non può essere derogata da un regolamento. D'altra parte, se la garanzia tra le parti fosse inderogabile, sarebbe singolare che poi l'acquirente potesse rinunciare (come è suo diritto) all'azione per il risarcimento dei danni.

**Il ministero dice sostanzialmente che l'inderogabilità deriva dal fatto che la normativa ha un interesse generale che è quello di tutelare gli acquirenti...**

La norma però è emanata in attuazione dell'articolo

11-quaterdecies, comma 13 lettera a) del decreto legge 30 settembre 2005 n. 203 (convertito con legge 2 dicembre 2005 n. 248), che parla di un riordino della normativa. Mentre è la lettera b) (non attuata dal decreto) a menzionare l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo un'effettiva sicurezza.

**In ogni caso, il notariato ha un ruolo importante.**

Si tratta di un ruolo che poggia su tre pilastri: informare i contraenti dei rispettivi diritti e doveri; individuare la reale volontà delle parti; costruire una regolamentazione pattizia che sia solida, evitando al massimo future contestazioni tra le parti. Il ruolo del notariato è ancora più importante per il preliminare di compravendita, perché quello è il momento in cui l'acquirente è molto vulnerabile. Con quell'accordo, infatti, vengono configurati gli elementi essenziali del rogito: il confronto tra le parti e le loro garanzie sono particolarmente importanti.

**Le reazioni.** Perplesse le associazioni dei proprietari

## L'Uppi esamina la via del ricorso al Tar

«Stiamo valutando se impugnare presso il Tar il decreto sulla sicurezza degli impianti».

Parola di Giacomo Carini, presidente dell'Unione piccoli proprietari immobiliari, che al regolamento del ministero dello Sviluppo economico rimprovera di aver stabilito improvvisamente sanzioni senza farle precedere da norme certe di adeguamento degli impianti.

«Si procede a strattone, senza un'idea generale di sicurezza - commenta Carini - si inventa un onere con effetto immediato dopo che per anni e anni si è consentito di non adempiere all'obbligo di ade-

guamento degli impianti della legge 46/1990».

Secondo il presidente dell'Uppi imporre la conformità senza dare un tempo congruo per mettersi in regola, con le difficoltà dell'economia e con sanzioni così dure, significa mettere in ginocchio l'utenza. «Noi siamo per la prevenzione».

**IL FRONTE AFFITTI**

Per Confedilizia è discutibile la consegna della documentazione tecnica agli inquilini delle vecchie case

ne, non per le sanzioni - riassume Carini - non a caso abbiamo proclamato il 2008 come anno della sicurezza».

Il presidente dell'Uppi sottolinea poi che la sua associazione è stata tra i promotori del "libretto di fabbricato", che avrebbe dovuto monitorare il patrimonio edilizio italiano proprio con l'obiettivo della prevenzione.

Ricordiamo che il "libretto di fabbricato", introdotto da una legge regionale del Lazio, fu fondato da una sentenza del Tar Lazio (la n. 1320 del 13 novembre 2006) su ricorso di Confedilizia. I giudici amministrativi hanno infatti ritenuto il legittimo richiedere ai proprietari di immobili la redazione a proprie spese del fascicolo del fabbricato, memoria storica di tutte le modifiche strutturali subite dall'edificio nel tempo. Si sarebbe trattato, secondo i giu-

dici, di una duplicazione di dati già esistenti presso la pubblica amministrazione.

E proprio da Confedilizia arrivano altre perplessità sul nuovo decreto di riordino della normativa impianti. «Riteniamo sia discutibile che la documentazione tecnica e di sicurezza debba essere consegnata all'inquilino - spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia - ovviamente negli immobili i cui impianti sono stati installati prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale, cioè prima del 27 marzo».

Sforza Fogliani, che ha inviato un quesito in materia all'ufficio legislativo del ministero, chiede comunque un chiarimento di tipo normativo, in modo da poter avere un'interpretazione autentica del provvedimento.

En.Ma.



# TUTTI PAZZI PER RDS.

## DALLE 05.00 ALLE 09.00

### PRONTI A PARTIRE PER UNA TRASMISSIONE RICCA DI SCHERZI E DIVERTIMENTO.

MAX PAGANI, JOE VIOLANTI E ROSSELLA BRESCIA.

**RDS insieme a te. Trasmettiamo voglia di partecipare.** Tutte le mattine RDS trasmette il buonumore. A partire dalle 5.00 dilaga la simpatia di Max Pagani e Barty. Dalle 6.30 alle 9.00 irrompe Joe Violanti con i suoi numerosi personaggi insieme alla travolgente Rossella Brescia. L'esilarante show vi intratterrà con le imitazioni di vip e con i numerosi scherzi telefonici di Joe, Max, Rossella e Barty. La squadra del morning show è pronta a far cadere nella rete ancora numerosi personaggi del mondo dello spettacolo. Su [rds.it](http://rds.it) puoi scaricare il podcast degli scherzi migliori. Dal lunedì al venerdì dalle 5.00 alle 9.00 la mattina ti sorride su RDS.

