

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 recade specifiche prescrizioni (prevedendo poi all'articolo 15 la sanzione amministrativa

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 dell'astensione (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.

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 iomila 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-

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



DOCUMENTI IL TESTO DEL DECRETO E LE INDICAZIONI DEL NOTARIATO

■ Sul sito del «Sole 24 Ore»: www.ilsote24ore.com

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 - 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'immo-

bitare 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

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-

La «mobilità» sanitaria

Il saldo, regione per regione, tra pazienti «esportati» e «importati» nel 2004 e nel 2005

Regioni	Saldo 2005	Saldo 2004	Differenza	Regioni	Saldo 2005	Saldo 2004	Differenza
Piemonte	-15.186	-15.688	502	Umbria	6.703	10.416	-3.713
V. d'Aosta	-3.591	-3.715	124	Marche	-8.770	-8.257	-513
Lombardia	98.073	99.478	-1.405	Lazio	34.498	26.424	8.074
Pa Bolzano	3.070	3.246	-176	Abruzzo	10.514	10.279	235
Pa Trento	-5.026	-5.942	916	Molise	950	-315	1.265
Veneto	25.602	27.189	-1.587	Campania	-65.518	-64.659	-859
Friuli V. G.	3.594	3.653	-59	Puglia	-43.375	-37.725	-5.650
Liguria	1.283	2.003	-720	Basilicata	-13.538	-15.775	2.237
Emilia R.	54.189	54.620	-431	Calabria	-58.418	-56.920	-1.498
Toscana	28.629	27.800	829	Sicilia	-43.085	-45.882	2.797
				Sardegna	-10.598	-10.230	-368

Fonte: ministero della Salute, marzo 2008

Sanità. Lombardia, meta più ambita

I pazienti in fuga dal Mezzogiorno

Roberto Turno

ROMA

Nel 2005 sono stati 895 mila gli italiani in cerca di cure per ricoveri al di fuori della propria Regione. Una "fuga" soprattutto dal Sud, con la Campania che vanta il peggior saldo negativo in valori assoluti tra ricoveri in entrata e in uscita (-65.518) e la Basilicata in vetta per il peso percentuale dei ricoveri in altre Regioni (24% solo per quelli "acuti" in regime ordinario). E con la Lombardia (+98.073) sempre in testa nel saldo per ricoveri extra Regione, seguita da Emilia Romagna (+54.189) e Lazio (+34.498).

Nord che importa pazienti, Sud che li esporta. Italiani che al Nord (e al Centro) trovano le cure adeguate sotto casa, altri italiani che dalla Campania in giù le cure devono invece cercarsele altrove. Ecco il Ssn a più velocità. A confermare l'imbarazzante peculiarità di una classifica che la dice tutta sullo

stato dell'arte della sanità pubblica, è il rapporto appena pubblicato dal ministero della Salute «sull'attività di ricovero ospedaliero in Italia nel 2005».

Crescita dello 0,7%

Dati, quelli diffusi dal Ministero, che peraltro, se non danno il segno di un'inversione di tendenza, quanto meno registrano una frenata: tra il 2004 e il 2005, infatti, la mobilità sanitaria ospedaliera è aumentata "soltanto" di 6.407 ricoveri, circa lo 0,7 per cento in più. In un anno in cui, però, il numero totale dei ricoveri (12.955.882) è calato di 24 mila unità, soprattutto per effetto della riduzione delle dimissioni per acuti in regime ordinario (-139 mila, pari a un calo dell'1,67%), cui ha corrisposto l'aumento dei ricoveri in day hospital (+97 mila, +2,5%). In ribasso anche le dimissioni in lungodegenza (-2,5%) e quelle di neonati sani (-1,3%), mentre

ha segnato un aumento l'attività di riabilitazione sia in regime ordinario (+3,5%) che in day hospital (+11,3%). Le giornate di degenza totale sono state oltre 78 milioni, con una leggerissima flessione dello 0,7 per cento. I ricoveri in regime ordinario (12,2 milioni) naturalmente continuano a fare la parte del leone: rappresentano il 94% del totale dei ricoveri ospedalieri (il 67,7% in degenza ordinaria, il 32,3% in day hospital).

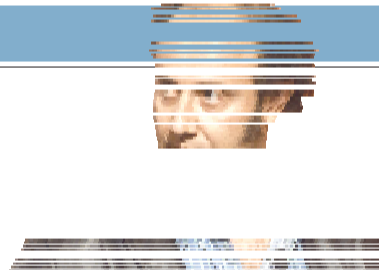
Per tornare alla mobilità ospedaliera, le prestazioni più frequentemente offerte fuori Regione sono state quelle per acuti in regime ordinario: 586.890, il 7,3% dei ricoveri ordinari totali nel corso dell'anno. E nel saldo dei ricoveri totali (tra importati ed esportati) il Mezzogiorno occupa le posizioni di coda con un saldo negativo di oltre 165 mila ricoveri extra Regione con un ulteriore peggioramento di 4 mila casi da un anno all'altro. In negativo si conferma anche il bilancio della mobilità ospedaliera per il Piemonte (15.186) e la Valle d'Aosta (3.591), entrambe peraltro in lieve miglioramento. Al Centro Italia, invece, le Marche è l'unica Regione a presentare un saldo dei ricoveri in negativo (8.770 casi).

TV A CURA DI ANDREA CARLI

Buona la prima!

ITALIA 1 21.10

Il duo comico Ale & Franz (nella foto Alessandro Besentini) recita sulla base di un copione del tutto improvvisato



Da non perdere

SKY CLASSICS 21.00
La ragazza con la pistola, di Mario Monicelli, con Monica Vitti, Stanley Baker, Italia 1968 (102'). Una ragazza del profondo Sud viene sedotta e abbandonata. Il che, nella terra in cui vive, significa dire addio a reputazione e onorabilità.

SKY MANIA 21.00
Sesso, bugie e videotapes, di Steven Soderbergh, con James Spader, Andie MacDowell, Usa 1989 (100'). Basta una telecamera, un filmato inedito e un po' di voyeurismo per destabilizzare l'equilibrio di una coppia.

STUDIO UNIVERSAL 22.40
Aracnofobia, di Frank Marshall, con Jeff Daniels, Julian Sands, Usa 1990 (105'). Un ragno dal veleno micidiale semina il panico tra gli abitanti di una cittadina californiana. Un giovane medico, che per questo tipo di animali ha

una vera e propria fobia, dovrà affrontare il mostro. Scherzi del destino.

MYA 23.00
Turista per caso, di Lawrence Kasdan, con William Hurt, Geena Davis, Usa 1988 (122'). Una coppia in crisi, un cane e una dog sitter. E la commedia si anima.

Attualità

LA7 16.00
Atlantide. Un documentario analizza le fasi che hanno contraddistinto la storia di Cartagine, dalla fondazione da parte dei Fenici fino alla terza guerra punica. Si parlerà anche del Colosseo, il più famoso anfiteatro romano.

RAI DUE 19.00
Campionati europei di nuoto. L'apuntamento è con i 400 metri stile libero maschili, con i 400 metri misti femminili e con le staffette 4 x 100 stile libero, femminili e maschili.

RAITRE 21.05
Ballarò. Il giornalista Giovanni Floris conduce la trasmissione di approfondimento politico.

Spettacolo

LA7 14.00
In nome di Dio: il texano, di John Ford, con John Wayne, Pedro Armendáriz, Usa 1948 (106'). Tre banditi dal cuore tenero adottano un neonato. Faranno di tutto per portare il piccolo in salvo.

RETE 4 16.50
Lo sperone insanguinato, di Robert Parrish, con Robert Taylor, John Casavetes, Usa 1957 (82'). Non c'è niente di peggio di due fratelli in guerra.

STUDIO UNIVERSAL 21.05
Nodo alla gola, di Alfred Hitchcock, con James Stewart, John Dall, Usa 1948 (80'). Due giovani uccidono un uomo solo per il gusto di inscenare un delitto perfetto. Qualcosa non va per il verso giusto.

RADIO 24

Trovare lavoro

18.45 Job24

Sempre più aziende sono in cerca di profili internazionali. Con Roberta Pellegatta (in foto)

6.15 Lettere a Radio 24

6.45 Un abuso al giorno

Caffè amaro a Cagliari

7.20 È la stampa bellezza

8.30 Melog

9.00 Viva voce

Diritto alla pechinese

10.00 Trovati un bravo ragazzo

11.00 Essere e benessere

La salute dei piedi

12.00 Salvadanaio

La situazione dei mercati

13.00 GR24 Edizione Extralarge

60 minuti di news

14.00 A tempo di sport

15.00 Tuttifrutti

Ragazze toste del rock

16.00 Jefferson Ming

Cina e Usa, culture a confronto

17.00 Focus Economia

La giornata economico finanziaria

18.45 Job 24

I vantaggi di un'esperienza all'estero

19.15 La zanzara

Un volo sull'attualità

21.00 Jefferson Ming R

22.00 Un abuso al giorno R

22.15 Essere e benessere R

23.00 Tuttifrutti R

23.50 Job24 R

00.00 Sacchetti da R24

GR 24: all'ora

CHE STRADA FA: ai 15' e ai 45'

CHE BORSA FA: ogni ora

Per le frequenze:

800-080408

Per intervenire alle trasmissioni:

800-240024

SMS 349-2386666

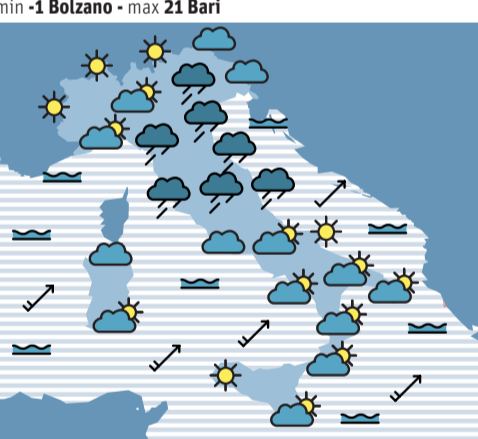
I Gr possono essere ascoltati anche su:

www.radio24.it

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSON METEO

Oggi

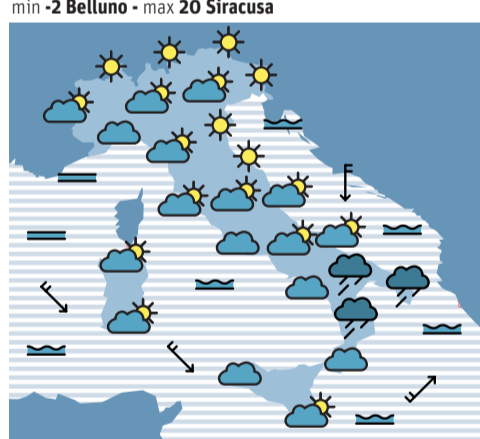
min -1 Bolzano - max 21 Bari



Nord: nuvole in Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, nella pianura lombarda e sul Levante ligure, con qualche piovosco, più probabile in Emilia Romagna. **Centro:** nubi in aumento in tutte le regioni, con qualche piovosco al mattino in Toscana, in estensione nel pomeriggio a Umbria e Marche e a Lazio e Abruzzo. **Sud e isole:** tempo nel complesso buono, anche se non mancheranno un po' di nuvole di passaggio. Brevi piovoschi saranno possibili in Campania e nel Nord Sardegna. Ventoso. Temperature miti.

Domani

min -2 Belluno - max 20 Siracusa



Nord: torna il bel tempo in tutte le regioni, con cielo sereno o poco nuvoloso. Qualche nuvola in più è prevista in Liguria. Temperature minime piuttosto basse. **Centro:** qualche nuvola tra Abruzzo, Molise e Lazio, con la possibilità di brevi rovesci nel pomeriggio nel Frusinate. Ampie zone di sereno nelle altre regioni. **Sud e isole:** nuvole e rovesci diffusi nelle regioni peninsulari. Alternanza di nubi e schiarite nelle isole maggiori, con qualche goccia di pioggia nel Nord della Sardegna e sulla Sicilia tirrenica.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	-1	3	-2	3	Praga	-1	4	-2	2		
Ancona	9	13	6	11	Bruelles	0	6	2	7	Stoccolma	-3	0	-4	-1
Bari	10	21	10	16	Bucarest	5	17	2	14	Tirana	8	15	7	16
Bologna	5	15	2	12	Budapest	3	6	1	6	Vienna	0	3	-1	4
Cagliari	8	20	8	18	Copenaghen	-1	4	-2	4	Zurigo	-3	4	-5	1
Firenze	9	16	6	15	Dubino	0	7	1	8	Mondo				
Genova	9	17	7	14	Francoforte	-3	8	-3	7	Casablanca	13	20	13	19
Milano	5	15	1	12	Ginevra	-4	6	-4	1	Hong Kong	20	26	19	24
Napoli	11	19	9	17	Helsinki	-3	2	-4	2	Il Cairo	9	28	12	29
Palermo	11	18	11	16	Istanbul	11	19	9	15	Johannesburg	11	15	11	21
Roma	8	16	6	15	Kiev	2	10	-3	6	Los Angeles	12	22	11	21
Torino	4	16	0	12	Lisbona	9	13	9	11	New Delhi	18	26	18	36
Venezia	7	14	2	12	Londra	-1	6	0	7	New York	2	7	3	12
					Lubiana	1	12	-1	10	Rio de Janeiro	21	29	20	29
					Madrid	3	14	-1	12	Sidney	19	26	18	27
					Mosca	0	6	-2	1	Singapore	23	29	23	31
					Oslo	-5	2	-6	3	Tel Aviv	17	25	15	24
					Parigi	-1	7	0	7	Tokyo	10	15	9	14

UNA VOLTA AL MESE, USCITE DAL QUOTIDIANO.

Ogni primo venerdì del mese, Il Sole 24 ORE cambia prospettiva con Ventiquattro.

Venerdì 7 marzo Il Sole 24 ORE e Ventiquattro a € 1. Da sabato 8 solo Ventiquattro a € 2.

www.ilsote24ore.com

prolife 10

10 CEPPI
10 MILIARDI
di fermenti in 1 flaconcino

Riequilibra la FLORA INTESTINALE dopo terapia antibiotica

ZETA Zeta Farmaceutici

IN FARMACIA