

**Immobili.** Dopo l'entrata in vigore del decreto 37/08 se il contratto non ne parla la conformità diventa implicita

# Impianti, garanzia anche tacita

## Per i proprietari nessun nuovo obbligo di mettere a norma le installazioni

Angelo Busani

■ Percorsi più sicuri per i proprietari di immobili dopo la diffusione delle prime istruzioni del ministero dello Sviluppo economico per l'attuazione del decreto 37/08 sugli impianti (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

La cosa più importante è che il decreto non obbliga nessuno alla messa a norma degli impianti non conformi e a procurarsi documenti di cui non si dispone. Il decreto si occupa infatti di regolamentare la realizzazione di impianti nuovi o il rifacimento di vecchi impianti e, in particolare, di subordinare la pratica di agibilità del fabbricato all'esistenza della certificazione sulla conformità degli impianti.

Per quanto riguarda, poi, gli impianti già esistenti, il discorso si incentra sui trasferimenti dei fabbricati dotati di quegli impianti. Qui il discorso si sdoppia. Da un lato stanno coloro che hanno gli impianti a norma e ne possiedono la documentazione. In questo caso, i proprietari non avranno problemi, in quanto potranno rilasciare nel rogito la garanzia di conformità degli impianti e trasmettere all'acquirente la relativa documentazione. Va ricordato che la garanzia riguarda la conformità dell'impianto alle norme in vigore all'epoca in cui l'impianto fu realizzato e che quindi non occorre garantire la conformità dell'impianto alle norme oggi in vigore o comunque a quelle vigenti all'epoca in cui l'immobile verrà trasferito.

Sull'altra sponda si trovano invece coloro che non sanno se i loro impianti sono a norma oppure che hanno gli impianti a norma, ma non dispongono della relativa documentazione oppure che sono perfettamente a conoscenza che i loro impianti non sono a norma. Questa si-

tuazione è sicuramente la più frequente, non fosse altro perché gli impianti in questione sono un numero sconfinato e richiedono la competenza di altrettante figure professionali: a) impianti elettrici; b) di protezione contro le scariche atmosferiche; c) per automazione di porte; d) radiotelevisivi e antenne; e) elettronici; f) di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento, di ventilazione; g) idrici e sanitari; h) gas; i) di sollevamento di persone e cose; l) antincendio.

In questo caso, i proprietari

possono scegliere due strade: ● se vogliono vendere a un prezzo superiore e posizionare così il loro immobile in una fascia di mercato "di pregio", essi dovranno sopportare i costi per la messa a norma e, al momento della vendita, garantire gli impianti a norma e consegnare all'acquirente la relativa documentazione;

● se invece si accontentano di rimanere in una fascia di mercato di minor pregio, essi dovranno prestare attenzione a specificare bene all'acquirente che l'impianto non è a norma, che costui si addossa tutti i rischi di incolumità che derivano dalla non conformità e tutte le spese di adeguamento che occorrerà sostenere qualora si volesse mettere a norma gli impianti.

Questa attenzione va usata fin dai primi passi, e cioè fin dalla stessa proposta di acquisto firmata in agenzia (e poi, naturalmente, nel contratto preliminare stipulato dopo l'accettazione della proposta). Infatti, una proposta accettata equivale a un contratto concluso: e concludere un contratto nel quale non si parla degli impianti significa molto probabilmente, dopo il decreto 37/08, rendere una implicita garanzia di loro conformità.

Prima del provvedimento dello Sviluppo economico, il compromesso "silenzioso" sugli impianti legittimava una sua interpretazione, nel senso che l'acquirente aveva accettato di acquistare il bene contratto «nello stato in cui esso si trovava» al momento del contratto. Oggi, dopo il decreto 37, se è vero che la regola è la prestazione della garanzia e che essa è derogabile, è anche vero che la garanzia è esclusa solo se i contraenti concordemente lo convengono: pertanto, il silenzio dovrebbe valere come prestazione della garanzia.

### Vademecum dopo le prime istruzioni

#### Le indicazioni del ministero

##### 1 SONO INTERESSATI ANCHE GLI EDIFICI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il Dm 37/08 non fa alcuna distinzione. Pertanto sono interessati dalle nuove norme sia gli edifici abitativi sia gli edifici non abitativi. Peraltro, fino al 26 marzo 2008 la normativa in materia di sicurezza riguardava solo gli impianti negli edifici «a

uso civile» (cioè destinati a uso abitativo, professionale o a uso come sede di persone giuridiche private) e l'impianto elettrico dei fabbricati destinati ad attività produttive, all'esercizio del culto, a scuole, luoghi di cura e attività di enti pubblici (Dpr 447/91)

##### 2 LA GARANZIA SUGLI IMPIANTI NON È DOVUTA PER GLI ATTI DI DONAZIONE



Negli atti di donazione, il donante non deve alcuna garanzia al donatario. Al contratto dovrà però essere allegata (salvo rinuncia delle parti contraenti) la certificazione di conformità o il certificato di rispondenza

##### 3 I DOCUMENTI CHE SI DEVONO ALLEGARE AL ROGITO IN CASO DI VENDITA DEL FABBRICATO

Salvo che i contraenti concordino di non allegare nulla al rogito, il Dm 37/08 prescrive che al contratto sia allegata la dichiarazione di conformità dell'impianto (comprensiva di progetto e relazione tecnica). Se il venditore non dispone della

dichiarazione di conformità, può essere allegata la «dichiarazione di rispondenza». La «dichiarazione di conformità» è quella rilasciata dall'impiantista al termine del suo lavoro; la «dichiarazione di rispondenza» è invece quella fatta ora per allora

##### 4 CERTIFICATO DI RISPONDEZA PER CHI HA SMARRITO LA VECCHIA DICHIARAZIONE



Il «certificato di rispondenza» viene fatto da un tecnico e riguarda la conformità degli impianti alle norme in vigore all'epoca in cui essi vennero realizzati. Va fatto, per esempio, quando il proprietario non ha mai avuto o ha smarrito la conformità

##### 5 SE L'ACQUIRENTE RINUNCIA LA GARANZIA NON È NECESSARIA

Il decreto ministeriale 37/98, in vigore dal 27 marzo, impone al proprietario che vende un immobile di dare all'acquirente la garanzia che gli impianti sono stati realizzati conformemente alla normativa in vigore all'epoca della loro realizzazione, a meno

che l'acquirente rinunci alla garanzia. Oltre alle vendite, sono interessati da questa norma tutti i contratti a titolo oneroso (permuta, conferimento in società e così via). La garanzia per gli impianti non è invece dovuta negli atti di donazione

Per gli allacci a partire da aprile

# Fornitura sospesa se dopo 30 giorni manca l'attestato

Guglielmo Saporito

■ Nuove forniture di gas, energia elettrica o acqua, pongono oneri a carico del "committente". Questi non sono necessariamente il proprietario, ma è colui il quale ha rapporti con l'impresa e con i soggetti erogatori di acqua, luce e gas. In genere è l'appaltatore delle opere o un tecnico con incarico professionale (a esempio il direttore dei lavori). Committente, secondo il Dm 37/08, è colui che contatta le aziende erogatrici, provvede agli allacciamenti e ha una serie di obblighi: al proprietario, deve consegnare la dichiarazione di conformità o di rispondenza.

Stessa consegna va effettuata dal committente al distributore (cioè all'azienda che cura il servizio pubblico) entro 30 giorni dall'allacciamento. L'onere grava sul "committente" perché a sua volta egli deve ricevere dall'impresa esecutrice la dichiarazione di conformità, in un momento che di solito precede l'immissione sul mercato dell'immobile di nuova esecuzione.

Nei casi in cui il manufatto è soggetto a ristrutturazione, committente e proprietario si possono identificare, con assunzioni di responsabilità in quanto, se il committente non riceve dall'impresa la dichiarazione di conformità e non la trasmette, entro 30 giorni dall'allacciamento, alle aziende distributrici di gas, luce e acqua, è prevista (previo avviso) la sospensione della fornitura. La sospensione può avvenire solo per assenza di conformità, non per assenza di rispondenza. Il che significa che solo per nuovi impianti (successivi al marzo 2008) è ipotizzabile la sospensione della fornitura.

Così si torna ad affiancare nei controlli una serie di sog-

getti esterni, oltre che i notai e le agenzie immobiliari, anche le aziende erogatrici di servizi pubblici. I precedenti sono legibili nelle leggi urbanistiche (dall'articolo 15 della legge 10/77 all'articolo 48 del Dpr 380/01) in un crescendo che prevede anche sanzioni pecuniarie specifiche (da 2572 a 7746 euro) per i funzionari (oltre all'ipotetico concorso nei reati di costruzione, per le operazioni edili).

Un nuovo vocabolo è coniato dal decreto ministeriale: si

### I DISTRIBUTORI

Nei controlli scendono in campo anche le aziende di servizi pubblici che erogano gas, elettricità e acqua

tratta della «rispondenza», che è una sottospecie di conformità. Mentre esiste un fac-simile del certificato di conformità (allegato al Dm 37/08), non vi sono indicazioni di come si redige una dichiarazione di rispondenza. Non si tratta di una soglia inferiore di sicurezza, ma di una adeguata alla norme in vigore al momento della realizzazione o modifica dell'impianto.

Occorrerà dunque individuare l'epoca di realizzazione dell'impianto, risalire alle norme in vigore al tempo e dichiarare la rispondenza. Se la rispondenza (alle norme o alle regole dell'arte del tempo) non coincide con la sicurezza secondo le norme sopravvenute, potranno sorgere solo scrupoli di correttezza. Infatti, il Dm e la nota esplicativa (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) non impediscono che si dichiari la «rispondenza» di un impianto realizzato molti decenni or sono.

### SPECIALE ONLINE



#### IL VIDEOFORUM

##### I notai rispondono alle domande dei navigatori

Fino a domani è possibile mandare i propri quesiti sul nuovo decreto ministeriale sulla sicurezza degli impianti alla seguente casella di posta elettronica: [videoforum@ilsole24ore.com](mailto:videoforum@ilsole24ore.com). Lunedì 31 marzo si terrà un videoforum in collaborazione con il Consiglio nazionale del notariato. Risponderà alle domande dei lettori, Giovanni Rizzì, notaio in Vicenza. Sul sito del «Sole 24 Ore» è inoltre possibile consultare tutta la documentazione relativa al nuovo decreto che cambia le disposizioni in materia di impianti

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

### TV A CURA DI LUIGI PAINI

## Le vite degli altri

SKY CINEMA 1 22.50

Di Florian H. von Donnermark, con Ulrich Mühe (nella foto): nell'ex Germania comunista ogni dissenso è tenuto sotto controllo

### Da non perdere

**RAISAT CINEMA WORLD 21.00**  
L'armata Brancaleone, di Mario Monicelli, con Vittorio Gassman, Italia 1966 (120'). Il Medioevo sul grande schermo non è mai stato così divertente. Monicelli, Gassman (e gli sceneggiatori Age & Scarpelli) in stato di grazia.

JOI 21.00

Io non ho paura, di Gabriele Salvatores, con Giuseppe Cristiano, Italia 2003 (104'). Il mondo visto da due ragazzini vittime di adulti-orchid. Dal romanzo omonimo di Niccolò Ammanniti.

SKY CINEMA MANIA 23.15

Scoop, di Woody Allen, con Scarlett Johansson, Usa 2006 (96'). Misteri londinesi per una giovane aspirante giornalista: vuoi vedere che ci scappa lo scoop?

RAITRE 24.00

Glob - L'osceno del villaggio. Così

funzionano i meccanismi della comunicazione: Enrico Bertolino li smonta con il consueto, caustico humour.

### Attualità

**LA7 20.30**  
Otto e mezzo. L'Alitalia in campagna elettorale: ne parlano Augusto Minzolini, Massimo Giannini e Renato Mannheimer.

**LA7 21.10**  
Le invasioni barbariche. Gli ospiti del talk show di Daria Bignardi sono Claudia Pandolfi, Lucia Ocone, Daniela Santanchè, Mariela Castro, Max Gazzè, Nicola Savino, Giuseppe Genina e Ilda Bartoloni.

**RAITRE 21.05**  
Mi manda Raitre. Le nuove ricevute fiscali per l'acquisto dei farmaci, detraibili dalla dichiarazione dei redditi: è il primo argomento affrontato da Andrea Vianello.

**RAITRE 0.55**  
Economix. Internet, cyberspazio, banda larga, telecomunicazioni: Francesco Cao, vice presidente della Lehman Brothers, ne parla con Myrta Merlino.

### Spettacolo

**SKY CINEMA 1 21.00**  
Rocky Balboa, di Sylvester Stallone, con Sylvester Stallone, Usa 2006 (102'). Ha sessant'anni, ma non ha perso la voglia di combattere: Rocky torna sul ring.

**ITALIA 1 21.10**  
Le Jenes show. Il varietà più "adrenalico" della tv: presentano Ilary Blasi, Luca Bizzarri e Paolo Kessisoglu.

**RAIDUE 0.30**  
Piccoli crimini coniugali. La commedia di Eric-Emmanuel Schmitt è interpretata da Andrea Jonasson e Massimo Venturiello; la regia è di Sergio Fantoni.

### RADIO 24

## Sicurezza online

6.45-22.00 Un abuso al giorno

Truffe e sistemi di pagamento su Ebay. Con Roberto Galullo (nella foto)

6.15 Lettere a Radio 24

6.45 Un abuso al giorno

Truffe su Ebay - Parte IV

7.20 È la stampa bellezza

8.30 Melog

Tv e società

9.00 Viva voce

Eutanasia tabù in campagna elettorale

10.00 Trovati un bravo ragazzo

"Animali, migliori amici dell'uomo"

11.00 Essere e benessere

Il personal trainer

12.00 Salvadanaio

Crisi fondi: come uscire?

13.00 GR24 - Edizione Extralarge

14.00 Palla a spicchi

Gli stranieri a referto

15.00 Tuttifrutti

16.00 Jefferson Ming

Cina: question time

17.00 Focus Economia

La giornata economica finanziaria

18.45 Job24

Aprire un allevamento di cani

19.15 La zanzara

In 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: alla mezz'ora

Per le frequenze:

800-080408

Per intervenire alle trasmissioni:

800-240024

SMS 349-2386666

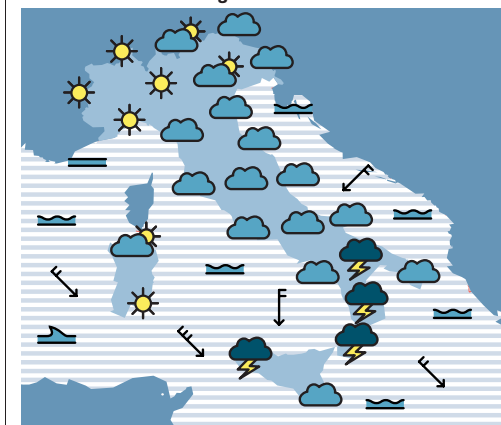
I Gr possono essere ascoltati anche su:

[www.radio24.it](http://www.radio24.it)

### IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSOON METEO

#### Oggi

min -1 Biella - max 20 Cagliari



**Nord:** graduali rasserenamenti al Nordovest; ancora nuvoloso al Nordest per gran parte del giorno, con residue piogge in Romagna al mattino.  
**Centro:** molte nuvole in tutte le regioni, con residue piogge e nevicate oltre 900 metri al mattino soprattutto sul versante adriatico. Temperature stazionarie.  
**Sud e isole:** tempo soleggiato e massime in aumento in Sardegna. Maltempo nelle altre regioni con sviluppo di rovesci, specie fra mattino e primo pomeriggio. Venti ancora intensi settentrionali.

#### Temperature

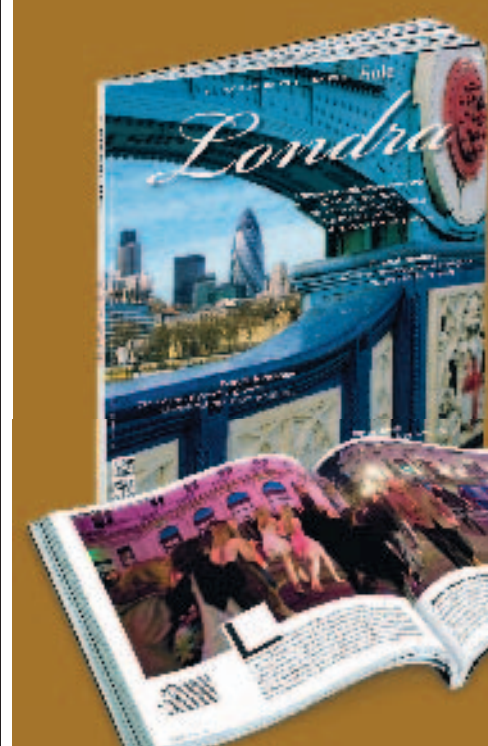
Italia	OGGI	DOMANI
Ancona	10 14	8 18
Bari	11 16	9 18
Bologna	8 14	6 19
Cagliari	8 20	8 21
Firenze	8 13	5 18
Genova	10 18	10 20
Milano	6 16	5 19
Napoli	8 13	7 17
Palermo	11 13	10 15
Roma	7 15	5 18
Torino	0 16	2 19
Venezia	8 15	6 18

Bratislava	3 8	4 6
Bruxelles	3 7	6 9
Bucarest	2 12	4 12
Budapest	2 9	2 9
Copenaghen	2 6	2 7
Dubino	3 8	3 8
Francoforte	1 9	3 10
Ginevra	-4 4	-3 4
Helsinki	-4 2	-3 4
Istanbul	7 14	6 12
Kiev	1 14	3 15
Lisbona	10 17	8 15
Londra	6 9	3 8
Lubiana	1 9	0 9
Madrid	3 16	2 19
Mosca	-3 6	-2 19
Oslo	-5 0	3 3
Parigi	4 8	5 6

Praga	0 6	2 6
Stoccolma	-3 3	3 6
Tirana	8 17	7 17
Vienna	1 7	2 6
Zurigo	-4 5	-1 7

Mondo	OGGI	DOMANI
Casablanca	14 22	17 25
Hong Kong	20 26	19 27
Il Cairo	10 33	18 32
Johannesburg	10 20	11 24
Los Angeles	14 23	15 22
New Delhi	19 35	17 36
New York	2 6	-3 7
Rio de Janeiro	22 23	18 27
Sidney	14 23	14 25
Singapore	23 31	22 30
Tel Aviv	16 24	17 27
Tokyo	3 11	1 11

## Vivi Londra come chi ci vive.



### "I Viaggi del Sole"

Il mensile per trasformare ogni viaggio in un'esperienza unica.

Sulle rive del Tamigi la sfida tra l'Inghilterra di ieri e di domani è più aperta che mai. Il nuovo numero de "I Viaggi del Sole" vi accompagna alla scoperta di tendenze e segreti della capitale più cool d'Europa: dai ristoranti biologici agli hotel low cost chic, dalle nuove mecche dello shopping ai quartieri emergenti, dagli indirizzi di culto agli angoli più romantici, tutti gli itinerari per un viaggio indimenticabile e fuori dagli schemi. Preparatevi ad assaporare l'atmosfera di Londra come chi la vive e sa come viverla.

Dal 21 marzo in edicola.

[www.ilsole24ore.com/viaggiadesole](http://www.ilsole24ore.com/viaggiadesole)



La cultura dei fatti.

**prolife 10**  
10 CEPPI  
10 MILIARDI  
di fermenti in 1 flaconcino

Riequilibra la FLORA INTESTINALE dopo terapia antibiotica

**IN FARMACIA**