

Immobili

GLI ADEMPIMENTI SUGLI IMPIANTI

Tutti i nuovi obblighi per i certificati di sicurezza in casa

Il ministero dello Sviluppo economico pronto a emanare istruzioni ufficiali



Angelo Busani
Enrico Marro

Le perplessità sui rogiti prossimi venturi, causate dall'entrata in vigore del decreto 37 del 2008 sulla sicurezza degli impianti domestici, potrebbero presto trovare uno spiraglio risolutivo: dopo le preoccupazioni seguite alla pubblicazione delle risposte del ministero dello Sviluppo economico ai quesiti del «Sole 24 Ore» (pubblicati il 20 marzo) lo stesso ministero sta pensando alla diffusione, martedì o mercoledì, di una circolare in cui fornire indicazioni interpretative ufficiali. Il documento arriverà a ridosso dell'entrata in vigore del decreto, le cui previsioni debutteranno giovedì prossimo.

Correzioni di rotta

Nelle risposte al «Sole 24 Ore», l'ufficio legislativo dello Sviluppo economico aveva sottolineato come l'obbligo di garanzia del venditore, introdotto dal Dm 37/08, non sia mai derogabile. Il che poteva comportare il blocco della commerciabilità degli immobili non a norma.

L'intervento normativo, però - come preciserà la circolare - mira piuttosto a tenere in primo piano, nella contrattazione immobiliare, la tematica della sicurezza degli impianti. Senza che il decreto ministeriale innovi (né potrebbe farlo) la disciplina del contratto di compravendita contenuta nel Codice civile e, in particolare, l'obbligo del venditore di dare al compratore la garanzia per vizi ma pure la facoltà del compratore di rinunciare.

Anticipazioni ed effetti

La conferma di questa lettura è arrivata ieri dal capo dell'ufficio legislativo dello Sviluppo Economico, Raffaele Sestini. «L'articolo 13 del decreto - spiega Sestini - pone una prescrizione motivata da esigenze di pubblica incolumità e tutela di un diritto soggettivo fondamentale e quindi deve ritenersi inderogabile. Ne consegue che la mancata apposizione della garanzia nell'atto in compravendita potrà comportare una sanzione amministrativa per il venditore e una deontologica per il notaio, salvo la possibile rivalsa del venditore nei confronti del notaio». In termini più banali, i contratti

di compravendita d'ora in poi non potranno più tacere (come spesso è accaduto) lo stato degli impianti. Diverso è il problema del contenuto della clausola di garanzia, poiché il decreto è un regolamento e il Codice civile è una legge che dà una disciplina generale nella responsabilità nella compravendita. «È vero - continua Sestini - che la disciplina dell'articolo 1490 e seguenti del Codice civile prevede la possibilità per le parti di derogare al generale principio, che è quello della responsabilità del venditore. Però questa clausola di deroga non vale se il venditore tace i vizi con dolo o colpa grave. La deroga vale se il venditore mette il compratore al corrente dei vizi dell'impianto, in conformità a quanto

prevede il Codice civile. Se invece si tratta di una clausola di stile o della semplice profferta di adeguamento da parte del compratore, tali clausole non sembrano idonee a invertire il principio della responsabilità del venditore, confermato dal decreto». Insomma: di norma il venditore è responsabile dei vizi degli impianti; se le parti si accordano possono invertire questa responsabilità, ma solo in quanto il venditore mette al corrente il compratore dei vizi o dei possibili vizi dell'impianto. Quanto alla conformità, per Sestini va valutata «in base alle norme vigenti al momento della realizzazione o dell'ultimo adeguamento dell'impianto»: quindi non è previsto alcun obbligo generale di adeguamento né a carico del venditore né a carico del compratore.

Tirando le somme: qualsiasi sia il tipo di fabbricato e qualunque sia l'epoca di sua costruzione, nei contratti di trasferimento di immobili (e, principalmente, nelle compravendite) lo stato degli impianti dovrà essere analizzato attentamente, e non con clausole di stile.

Scenari possibili

A questo punto ci sono più scenari possibili, a seconda che il fabbricato abbia o meno gli impianti a norma. Nel primo caso, quello dell'acquisto di una casa nuova, il venditore deve garantire la conformità degli impianti.

Sela conformità non c'è, il venditore si espone all'azione di risarcimento danni verso l'acquirente, di valore pari almeno ai costi e ai fastidi sostenuti dall'acquirente per mettere a posto gli impianti promessi a norma ma non rivelatisi tali (salvo poi il caso che si siano verificati danni causati dalla mancata messa in sicurezza degli impianti: uno scoppio a causa del gas, una scossa elettrica letale eccetera).

Vediamo il secondo caso, quello del fabbricato con impianti non a norma, perché di vecchia realizzazione o in quanto sottoposti a lavori di ampliamento o di manutenzione. Anche qui la strada è duplice: o il venditore si posiziona nella fascia di mercato dell'edilizia di qualità e sistema gli impianti garantendoli «a norma» all'acquirente; oppure il venditore sceglie di cedere gli impianti «nello stato in cui si trovano». In tal caso, se il compratore accetta, l'onere della messa a norma graverà su quest'ultimo soggetto, il quale, avendo rinunciato alla garanzia, non potrà poi lamentarsi con il venditore delle spese sostenute e dei fastidi sopportati.

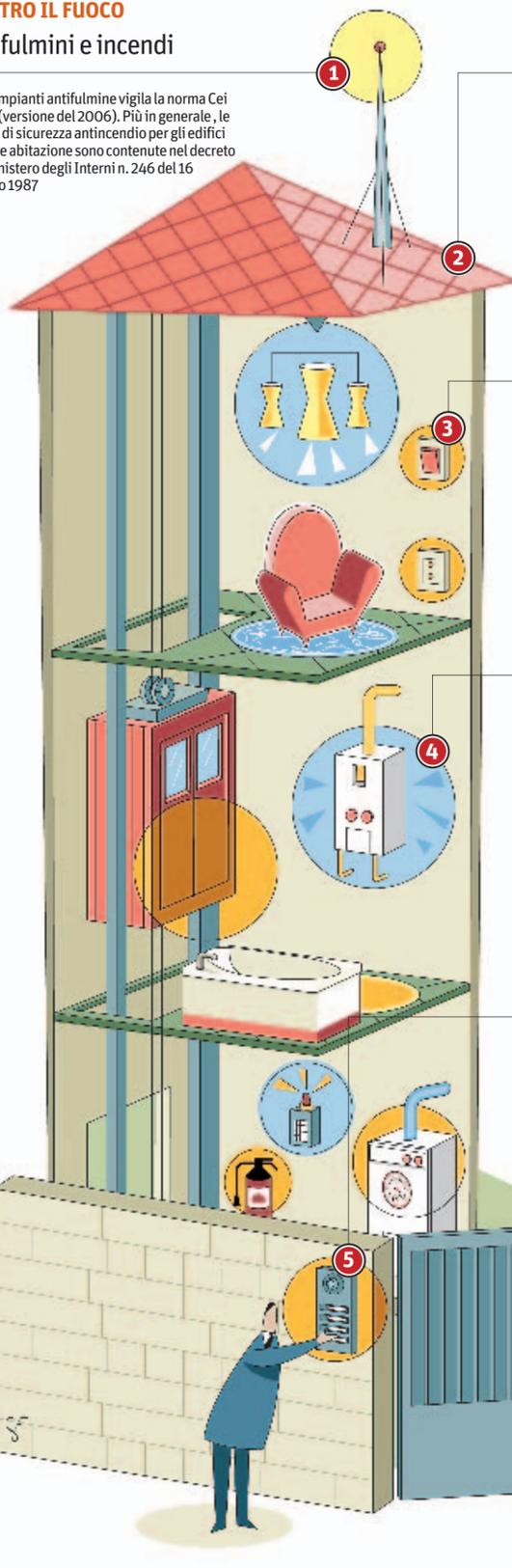
Sotto controllo. Necessaria la garanzia per ridurre il rischio di incidenti domestici

Nelle vendite. Le parti possono accordarsi nel caso di abitazioni non in regola

Le principali disposizioni per la «conformità»

CONTRO IL FUOCO Per fulmini e incendi

Sugli impianti antifulmine vigila la norma Cei 81-10 (versione del 2006). Più in generale, le norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione sono contenute nel decreto del ministero degli Interni n. 246 del 16 maggio 1987



DAL TETTO IN GIÙ Antenne, pannelli, ascensori

Se la casa è provvista di pannelli solari termici, questi devono essere conformi alla Norma Uni 12975. Se vi sono pannelli fotovoltaici, si fa riferimento alla Norma Cei Ct 82 (dall'1 al 22). Per antenne e apparecchiature radio le regole sono contenute nel decreto legislativo n. 269 del 9 maggio 2001. Gli ascensori sono invece disciplinati dal Dpr 162 del 30 aprile 1999

ELETTRICITÀ E ACQUA Ogni tratto ha una norma

Per la conformità degli impianti elettrici si guarda alla Norma Cei 64-8 (sesta edizione, del gennaio 2007), considerata Norma base sulla sicurezza; sugli impianti per l'acqua potabile vigila il decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 (acque per il consumo umano). Ma per scarichi e fognature dispone il decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006. I trattamenti anticalcare (addolcitori) sono regolati da una norma base che è la Norma Uni-Cti 8065

RISCALDAMENTO Anche il risparmio dice la sua

L'impianto di riscaldamento e le caldaie hanno a che fare con più norme: Uni Cig 7129, nella versione del 2006, per impianti a gas per uso singolo (caldaie, scaldabagni, cucine, scarichi); Uni Cig 8041-8042, per caldaie centralizzate a metano; Uni En 10640, per le canne fumarie collettive. Quanto alle connessioni tra questi impianti e il risparmio energetico, si fa riferimento alla legge 10 del 9 gennaio 1991 e al Dpr 410 del 26 agosto 1993; le leggi sul risparmio energetico dettano numerosissime norme di sicurezza e sui controlli

PARTI COMUNI Regole per cancelli e citofoni

Citofoni e videocitofoni sono vigilati dalla Norma Cei 64-8 (sesta edizione nel gennaio 2007). Gli impianti di allarme e per la sicurezza, dalla Norma Cei 79-3. Sui cancelli automatizzati elettrici prevale la norma Uni En 13241-1. Quanto all'autoclave (l'impianto che porta in su l'acqua negli edifici multipiano), si fa riferimento alla Norma Uni En 1717

Nota: Le indicazioni normative e tecniche contenute nel grafico provengono dall'Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Intrecci di legge. I documenti per la detrazione Irpef del 55%

Dalla patente ecologica un aiuto soltanto parziale

Luca De Stefani

La dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, radiotelevisivi, idraulici, di distribuzione del gas e di condizionamento, richiesta nelle compravendite e locazioni di immobili, non potrà essere sostituita tout court dalla certificazione energetica dell'intero edificio, acquisita dal proprietario per ottenere la detrazione Irpef o Ires del 55% per gli interventi sul risparmio energetico.

Chi ha installato pannelli solari per l'acqua calda, sostituito l'impianto di riscaldamento o riqualificato l'edificio da un punto di vista energetico, però, potrà utilizzare la dichiarazione di conformità obbligatoriamente rila-

sciata dall'idraulico o elettricista, la quale non rientra tra i documenti necessari per ottenere il bonus fiscale del 55 per cento. Per tutti gli altri impianti, si dovrà recuperare la dichiarazione ottenuta al momento della loro realizzazione.

La nuova garanzia

Da giovedì 27 marzo, nei trasferimenti di beni immobili (compra-

GLI INTERVENTI

Per pannelli solari e riscaldamento è possibile usare l'attestazione rilasciata da idraulico o elettricista

vendite, donazioni, permuta e conferimenti) si dovrà tener conto della «garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza». Dovrà essere anche «allegata, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (o, per gli impianti già costruiti, la "dichiarazione di rispondenza" effettuata da un professionista). Copia della documentazione va consegnata anche al soggetto che utilizza a qualsiasi titolo l'immobile. Si tratta della copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica, che va allegata a tutti i contratti di locazione, di comodato e di affitto d'azienda, in presenza di

immobile. I nuovi obblighi sono previsti dall'articolo 13, comma 2, del decreto ministeriale 37/08. La sanzione per la loro inosservanza va da mille a 10 mila euro.

La dichiarazione di conformità ha portata molto ampia e riguarda (si veda il grafico più sopra, per alcuni esempi) gli impianti elettrici, radiotelevisivi, idrici, sanitari, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere, di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento, di refrigerazione, di distribuzione e utilizzazione di gas, di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di protezione antincendio. Va rilasciata al committente dall'impresa installatrice al termine dei lavori ovvero dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici. Nel primo caso dovrà far parte della dichiarazione anche «la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto». I soggetti abilitati al rilascio della dichiara-

zione devono essere in possesso di specifici requisiti tecnico-professionali e del "certificato di riconoscimento" rilasciato dalla competente commissione provinciale per l'artigianato o dalle Camere di commercio.

Se viene effettuato il rifacimento parziale di un impianto, il progetto e la dichiarazione di conformità, oltre che l'attestazione di collaudo se prevista, sono relativi alla sola parte degli impianti rifatti, ma devono tener conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto». Ad esempio, il proprietario che cede un fabbricato in cui ha sostituito l'impianto di climatizzazione invernale con uno dotato di caldaia a condensazione ottenendo il bonus Irpef del 55%, sarà facilitato nel prestare la propria garanzia sulla conformità dell'intero impianto di climatizzazione invernale alla normativa in materia di sicurezza, in quanto ciò è stato già attestato dall'installatore.

Certificazione energetica

Per usufruire della detrazione

I NUMERI DELL'INCENTIVO

55%

LA DETRAZIONE

Confermata fino al 2010 dall'ultima Finanziaria, spetta a chi ha effettuato interventi per la riqualificazione energetica degli edifici. Da quest'anno è possibile scegliere in quante rate annuali dilazionare la detrazione (da tre a dieci)

70 mila

LE DOMANDE

Per la detrazione del 55% inviate nel primo anno di vita dell'incentivo all'Enea (l'Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente), che è deputato a ricevere l'attestato di certificazione energetica o quello di qualificazione energetica, compilato da un tecnico abilitato. I documenti sono da inviare all'Enea entro 60 giorni dalla fine dei lavori

167 milioni

IL BOOM DEGLI INFISSI

Ammonta a tale cifra l'aumento del giro d'affari considerando solo il settore degli infissi in legno, per effetto dell'introduzione della detrazione Irpef o Ires del 55 per cento. Per quanto riguarda gli infissi in metallo, si calcola un aumento del giro d'affari di 86 milioni

310 milioni

LA CRESCITA PER LE CALDAIE

Quelle a condensazione rappresentano circa un quarto del mercato del riscaldamento: sono state loro a trainare le vendite, che negli anni sono più che raddoppiate anche grazie allo sgravio del 55% introdotto dalla Finanziaria 2007 e confermato dalla Finanziaria 2008

Confedilizia minaccia il blocco degli affitti

Sul decreto sicurezza impianti, Confedilizia chiede un'urgente interpretazione normativa o la sospensione dell'entrata in vigore. Minacciando persino il blocco della stipula dei contratti di locazione.

Il dibattito interpretativo che si è sviluppato finora, si legge in una nota diffusa ieri dalla confederazione dei proprietari immobiliari, non ha infatti toccato il grave problema della «documentazione amministrativa e tecnica» che dovrebbe secondo il decreto essere consegnata sia agli acquirenti degli immobili sia agli inquilini: «Una documentazione che non è in gran parte mai stata rilasciata - continua la nota - o che comunque non è in possesso né di venditori né di proprietari locatori, e per la quale non è prevista alcuna documentazione equipollente che possa ora formarsi».

La Confedilizia - che ricorda di non essere mai stata interpellata nel corso dell'iter di approvazione del provvedimento e di non aver ancora avuto risposta a un quesito inoltrato al ministero - evidenzia che il decreto «appaesà così macroscopici aspetti di illegittimità che non appare neppure opportuno avallarne indirettamente la (pretesa) autorevolezza con un ricorso giurisdizionale».

A parte il ritardo, continua Confedilizia, con cui il decreto è stato emanato e a parte il fatto che un potere regolamentare sia stato conferito sulla base di un decreto legge, appare secondo la confederazione dei proprietari assolutamente «incontrovvertibile che con una norma regolamentare quale l'articolo 13 del decreto (quello che stabilisce gli obblighi di consegnare la documentazione ad acquirenti e inquilini, di fornire la prevista garanzia e di allegare i documenti stabiliti), non potevano stabilirsi obblighi riservati all'esclusiva competenza di una legge formale».

Pur esprimendo forti dubbi di legittimità anche in ordine alla previsione di sanzioni, in mancanza di chiarimenti normativi e nel caso in cui si ritenesse di non spendere l'entrata in vigore del provvedimento, Confedilizia - conclude la nota - per non esporre i proprietari di casa a un contenzioso comunque pesante per far valere il principio che norme regolamentari non possono disporre in materia sanzionatoria, si vedrà costretta a dare indicazioni perché si soprasseda da giovedì 27 marzo alla stipula di contratti di locazione di ogni specie.