

# gli impianti e le dichiarazioni di conformità

## Il DM 37/2008 e l'abrogazione delle disposizioni previgenti

Con il **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37** è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto al fine di riordinare in un unico testo normativo le molteplici disposizioni in materia.

Il DM 37/2008 ha disposto **che determinati impianti esistenti negli edifici**, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto) **a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati e a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi, debbano essere sottoposti** a idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi impianti **a regola d'arte** <sup>(8)</sup>, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

Le ditte installatrici, al termine dei lavori, devono rilasciare al committente **apposite dichiarazioni di conformità degli impianti (G)\*** realizzati.

Queste dichiarazioni di conformità rappresentano per i fabbricati di nuova costruzione **la condizione indispensabile per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità**. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, la stessa è sostituita – per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 – da una dichiarazione di rispondenza <sup>(9)</sup> **(G)\***.

## LA CONTRATTAZIONE IMMOBILIARE

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità – e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza – non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

**(G)\*: vedi Glossario**

Tuttavia la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso incide – come l'agibilità – in maniera rilevante sulla sua commerciabilità economica.

Il venditore è infatti tenuto a garantire che il bene non presenti vizi <sup>(10)</sup> ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza; il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto <sup>(11)</sup>.

In base a questa premessa, in tutti gli atti di compravendita di fabbricati dotati di impianti, c'è l'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza nell'interesse di entrambe le parti ovvero:

- del venditore, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo “status” degli impianti per non vedersi poi coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo <sup>(12)</sup> e/o risarcimento del danno <sup>(13)</sup>);
- dell'acquirente che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare gli impianti senza dover eseguire interventi di adeguamento (e che non intende affrontare le spese e i tempi lunghi di un giudizio per ottenere la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo e/o il risarcimento dei danni subiti).

Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti non incide sulla commerciabilità dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque “non garantiti conformi”, va rilevato che:

- a) se gli impianti sono conformi (e la conformità andrà valutata con riferimento alla normativa in vigore all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati, rifatti ovvero adeguati) il venditore ne darà atto e presterà, nell'interesse dell'acquirente, la relativa garanzia <sup>(14)</sup>;
- b) se gli impianti non sono conformi andrà verificata la volontà delle parti sul come intendano disciplinare e regolare i rispettivi rapporti. In tal caso:
  - 】 l'acquirente ha il diritto di pretendere la messa a norma degli impianti **(G)\***

**(G)\*: vedi Glossario**

e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto di compravendita a data successiva al completamento dei lavori di adeguamento (e in tal modo, una volta attestata la loro conformità, si rientrerà nell'ipotesi del punto a);

» l'acquirente potrà, altrimenti, accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento e tenendo ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore <sup>(15)</sup>;

c) se il venditore non conosce lo stato degli impianti e quindi non è in grado di definire la conformità degli impianti:

» l'acquirente ha il diritto di pretendere la verifica dello stato degli impianti e, in caso di loro conformità, la dichiarazione di rispondenza (sostitutiva della dichiarazione di conformità) ovvero, in caso di accertata non conformità, la loro preventiva messa a norma e quindi di rinviare la stipula del rogito a data successiva alla verifica e completamento degli eventuali lavori di adeguamento;

» l'acquirente potrà altrimenti accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non garantiti conformi, assumendo a proprio carico l'onere (e il rischio) della verifica e di un eventuale loro adeguamento, tenendone ovviamente conto nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore <sup>(16)</sup>.

Infine, nel caso di impianti dotati di dichiarazioni di conformità, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità (nonché, se esistente, l'eventuale libretto di uso e manutenzione degli impianti) <sup>(17)</sup>.

## IL PRELIMINARE

L'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza ricorre sia per la stipula del contratto definitivo che per il preliminare.

Conoscere infatti lo status degli impianti solo al momento del rogito potrebbe risultare "troppo tardi" ed essere fonte di tensioni e contrasti tra le parti perché verrebbe introdotto proprio nel momento finale dell'intera vicenda contrattuale un elemento rilevante, non preso in considerazione in occasione della sottoscrizione del contratto preliminare. Ciò potrebbe ovviamente comportare grossi problemi nel caso in cui gli impianti non fossero conformi (o comunque privi delle dichiarazioni di conformità).

Come già ricordato nella Guida “Garanzia Preliminare”, la stipula di un preliminare completo, tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare, tra i quali quelli relativi alla conformità degli impianti, è condizione essenziale per garantire il buon fine dell’intera vicenda contrattuale.

## LA LOCAZIONE

Il contratto di locazione, pur non avendo gli effetti della compravendita, comporta tuttavia il subentro di un soggetto a un altro nella detenzione di un bene (e quindi nell’utilizzo degli impianti). Appare quindi opportuna, anche nel caso della locazione, la regolamentazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Si rammenta, inoltre, che anche il locatore deve garantire che l’immobile locato sia privo di vizi <sup>(18)</sup>, è tenuto a risarcire i danni derivanti dagli eventuali vizi esistenti <sup>(19)</sup> e può essere esonerato da responsabilità per i vizi esistenti (se non taciuti in malafede e se non siano tali da rendere impossibile il godimento della cosa) <sup>(20)</sup>.

Particolare tutela, inoltre, è riconosciuta al conduttore nel caso di vizi che espongono a serio pericolo la salute sua o dei suoi familiari o dipendenti <sup>(21)</sup>, come potrebbe avvenire nel caso di impianti non conformi.

## LE PARTI CONDOMINIALI

Le dichiarazioni di conformità devono riguardare anche le parti condominiali.

La normativa infatti si riferisce agli “impianti posti al servizio degli edifici... collocati all’interno degli stessi o delle relative pertinenze” <sup>(22)</sup>.

Nel caso di edifici condominiali alcuni degli impianti espressamente elencati nella normativa rientrano proprio tra le parti comuni (si pensi ad esempio all’impianto di riscaldamento centralizzato, all’ascensore o all’impianto di antenne centralizzato).

Da ricordare che la normativa riguarda anche gli impianti esterni se sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici (si pensi agli impianti di illuminazione di giardini o cortili condominiali).

Nel caso di stipula di un atto di compravendita può essere evitata la consegna della documentazione relativa agli impianti condominiali (ad esempio il libretto di manutenzione dell'ascensore) se essa sia conservata dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino).

### L'OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DI IMPIANTI NON CONFORMI

L'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi.

Gli impianti esistenti, peraltro, dovrebbero essere tutti a norma, anche se diverse erano le prescrizioni da osservare a seconda che si trattasse di impianti realizzati prima o dopo il 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/1990); infatti:

- per gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990 non vi era l'obbligo di totale rifacimento dell'impianto ma più semplicemente l'obbligo di adottare alcuni accorgimenti minimi di sicurezza: ad esempio per gli impianti elettrici venivano richiesti la messa a terra e l'installazione del "salvavita"; questi impianti dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della l. 46/1990 (termine prorogato al 31.12.1998);
- gli impianti successivi al 13 marzo 1990 dovevano (anche dopo l'entrata in vigore del DM 37/2008 che ha sostituito la legge 46/1990) essere integralmente realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Le stesse norme dovranno, inoltre, essere applicate anche per gli impianti da realizzare in futuro.

Si può tuttavia far derivare dal sistema normativo vigente un principio: per l'utilizzo di un impianto esso deve essere conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990).

Si pensi, tra le altre, alla disposizione <sup>(23)</sup> che subordina la presentazione della segnalazione certificata di agibilità alla acquisizione delle dichiarazioni di conformità: in pratica tale disposizione conferma che un fabbricato non può essere considerato agibile (e quindi essere utilizzato per gli usi cui è destinato) se gli impianti non sono certificati conformi alle norme di sicurezza.

È consigliabile che nel regolamentare i rapporti tra le parti si abbia cura, nel

caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di disciplinare l'obbligo di procedere alla messa a norma degli impianti prima di un loro utilizzo, prevedendo espressamente se tale obbligo:

- resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie;
- verrà assunto dall'acquirente, che dichiarerà la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma.

Tale regolamentazione appare particolarmente importante soprattutto nella fase di contrattazione preliminare.

Per concludere, la non conformità degli impianti, oltre a non consentire la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, potrebbe mettere a repentaglio la sicurezza personale dell'acquirente e/o dei suoi familiari, potrebbe essere causa di incidenti tali da determinare responsabilità civili e/o penali dell'acquirente, potrebbe rendere difficile la successiva rivendita dell'immobile con impianti non conformi, potrebbe creare possibili difficoltà all'acquirente nell'ottenere finanziamenti dal sistema bancario (per la difficoltà di avere copertura assicurativa per il caso di incendio di immobili con impianti non conformi).