

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI ENERGETICI (D.M. 37/2008)

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008 (all'art. 13), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008, entrato in vigore il 27 marzo 2008 stabilisce che:

“I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell’immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all’avente causa.

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 espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all’articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l’immobile.”

Gli impianti interessati sono tutti gli impianti energetici degli edifici: impianti elettrici, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, impianti di riscaldamento e climatizzazione, impianti idrici e sanitari, impianti, per la distribuzione del gas di qualunque tipo, impianti di sollevamento di persone o cose (ascensori e montacarichi), impianti antincendio.

La normativa non prevede la nullità dell’atto di trasferimento compiuto in violazione del suo disposto, ma solo determina le gravi sanzioni pecuniarie di cui al successivo ad. 15, comma 2, ovvero la sanzione amministrativa da Euro 1.000,00 ad Euro 10.000,00, a seconda dell’entità e complessità dell’impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circo stanze oggettive e soggettive della violazione

La norma si applica ovviamente solo agli edifici dotati di impianti energetici, e ciò indipendentemente dalla destinazione d’uso dell’edificio o dalla età dell’impianto .

La norma in questione prevede tre distinti obblighi:

1. la consegna all’avente causa della documentazione amministrativa e tecnica nonché il libretto di uso e di manutenzione degli impianti. Non è prescritto che detta consegna debba avvenire prima o contestualmente alla stipulazione dell’atto;
2. l’espressa menzione in atto dell’obbligazione di garanzia del venditore (o alienante) in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza (è comunque legittimo il patto con cui si esclude o si limita la garanzia suddetta, purché l’alienante non abbia in mala fede taciuto all’acquirente i vizi della cosa);
3. l’allegazione all’atto salvo patto contrario delle parti, della dichiarazione di conformità ovvero (per gli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008, per i quali la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile) della dichiarazione di rispondenza di cui all’ad. 7, comma 6 La deroga all’obbligo di allegazione, deve essere approvata da entrambe le parti contraenti ed espressamente menzionata.

Tali dichiarazioni non riguardano il contratto preliminare: sarebbe però opportuno che, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, le parti pattuiscono espressamente in ordine agli obblighi di consegna, garanzia ed allegazione, per evitare discussioni in sede di stipulazione dell’atto definitivo.

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 - 02 86460695 r.a. Fax 02 8693486
E-mail: abrambilla@notariato.it
Web: www.notaiobrambilla.it

Occorre precisare inoltre che quanto agli edifici dotati di impianti non “a norma” si ritiene pacificamente che gli stessi conservino comunque la loro commerciabilità, che non sia cioè imposto alcun obbligo di adeguamento degli impianti prima della stipulazione dell’atto di trasferimento.

Il Ministero dello Sviluppo economico ha chiarito che i documenti da consegnare in caso di trasferimento dell’immobile sono solo quelli obbligatori secondo le norme applicabili all’epoca della costruzione o modifica dell’impianto e cioè:

- la dichiarazione di conformità, se già prevista (dalla legge n. 46/1 990 per gli edifici adibiti ad uso civile e, finora, per i soli impianti elettrici degli altri edifici), salvo che le parti si accordino ai sensi dell’ad. 13 per non allegarla;
- il progetto ed il collaudo dell’impianto, solo ove imposti dalle norme vigenti all’epoca della realizzazione o della modifica;
- il libretto d’uso e manutenzione solo ove obbligatorio: nelle abitazioni civili è obbligatorio solo per l’eventuale impianto di riscaldamento autonomo;
- la dichiarazione di rispondenza per gli impianti realizzati prima dell’entrata in vigore del decreto e che non hanno la dichiarazione di conformità, ma solo se le parti non si accordino per escluderla.

Il Ministero dello Sviluppo economico ha chiarito altresì che:

- è inderogabile la regolamentazione pattizia della garanzia (la mancanza di detta pattuizione in atto comporterebbe una sanzione amministrativa per il venditore, salva la possibile rivalsa nei confronti del notaio);
- in conformità a quanto prevede il Codice civile (ad. 1490, comma 2), è legittimo il patto con cui si esclude o si limita la garanzia suddetta, ma tale patto non ha effetto se l’alienante ha in mala fede taciuto all’acquirente i vizi della cosa.