Dott. Gaetano Petrelli
N O T A I O
Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)
Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832
E-mail: gpetrelli@notariato.it
Sito Internet: http://www.gaetanopetrelli.it
Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
GARANZIA DI CONFORMITA' E RELATIVE CERTIFICAZIONI
CONSEGNA E ALLEGAZIONE DI DOCUMENTI

- FONTI NORMATIVE.

Il D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (in G.U. n. 61 del 12.3.2008) pone nuovi obblighi in materia di sicurezza degli impianti installati all'interno degli edifici, o loro pertinenze, con decorrenza dal 27 marzo 2008.

In particolare, l'articolo 13 del decreto prevede tre distinti obblighi (consegna, garanzia, allegazione) che sono di seguito analizzati (cfr. anche, in materia, la Circ. Min. Sviluppo Economico del 26 marzo 2008).

Il decreto in esame è stato emanato in attuazione della delega prevista dall'art. 11-*quaterdecies*, comma 13, lett. *a)*, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248: delega con cui si disponeva "il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici". Oggetto della delega non era quindi l'emanazione di disposizioni innovative, ma un semplice "riordino" della disciplina esistente; di ciò occorre tener conto nell'interpretazione del decreto ministeriale, anche alla luce del rango subordinato rispetto alla disciplina contenuta in disposizioni di legge (in particolare, nel codice civile, che contiene la disciplina dei contratti di trasferimento di beni immobili).

Il regolamento avrebbe dovuto essere emanato entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della legge n. 248/2005: essendo stato emanato fuori termine, esso è da ritenersi illegittimo (ma deve essere applicato, fin quando tale illegittimità non sarà stata dichiarata giudizialmente).

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 28 dicembre 2006, n. 300, convertito in legge 26 febbraio 2007, n. 17, come modificato dall'art. 29-*bis* del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, aggiunto dalla relativa legge di conversione, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento in oggetto, quindi dal 27 marzo 2008, "sono abrogati il regolamento di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, gli articoli da 107 a 121 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e la legge 5 marzo 1990, n. 46, ad eccezione degli articoli 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento di cui al primo periodo del presente comma".

Delle suddette fonti abrogate occorre peraltro tener conto ai fini dell'individuazione dei requisiti di sicurezza vigenti al momento dell'installazione dei singoli impianti.

Per completezza, occorre ricordare che rimangono, invece, in vigore:

- il D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392 (Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza);

- il D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio).

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA.

La disciplina portata dal D.M. n. 37/2008 si applica a tutti gli edifici, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Sotto questo aspetto, si ha un ampliamento dell'ambito di applicazione della preesistente disciplina. Infatti, come risulta dall'art. 1, commi 1 e 2, del D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, fino al 26 marzo 2008 la disciplina sulla sicurezza degli impianti trovava applicazione:

a) - a tutti gli impianti (come *infra* elencati), per gli edifici ad uso civile. Per edifici adibiti ad uso civile si intendono le unità immobiliari o la parte di esse destinate ad uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli o conventi e simili;

b) - ai soli impianti elettrici (come *infra* descritti), per gli edifici adibiti a sede di società, ad attività industriale, commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi, gli edifici di culto, nonché gli immobili destinati ad uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere a pubbliche finalità, dello Stato o di enti pubblici territoriali, istituzionali o economici.

La suddetta disciplina trova applicazione riguardo agli edifici ultimati; viceversa, trattandosi di edificio privo di impianti, le disposizioni sopra descritte non si applicano.

Gli impianti interessati sono, ai sensi dell'art. 1 del decreto, i seguenti:

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;

d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;

f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) impianti di protezione antincendio.

Alcuni dei suddetti impianti (ad esempio, impianti antincendio, ascensori, impianti di riscaldamento centralizzati) possono essere condominiali: la disciplina del decreto si estende, in tal caso, anche ad essi.

- LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' E DI RISPONDENZA.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, del D.M. n. 37/2008, al termine dei lavori l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte

integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5 (in tal senso disponeva già l'art. 9 della legge n. 46/1990).

I casi in cui la redazione del progetto è obbligatoria sono individuati dagli artt. 5 e 7, comma 2, del D.M. n. 37/2008; per la disciplina previgente, cfr. l'art. 4 del d.p.r. n. 447/1991.

Ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.M. n. 37/2008, la dichiarazione di conformità è redatta sulla base dei modelli allegati al medesimo decreto. Anteriormente, l'art. 7, comma 1, del d.p.r. n. 447/1991 disponeva che la dichiarazione di conformità doveva essere "resa sulla base di modelli predisposti con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentiti l'UNI e il CEI".

Ai sensi dell'art. 7, comma 6, "Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione".

Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti (art. 9 del D.M. n. 37/2008). In tal senso disponeva già l'art. 11 della legge n. 46/1990.

- OBBLIGO DI CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE.

Il proprietario dell'edificio, in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo (quindi per tutti i trasferimenti onerosi, ed anche in caso di donazione), deve consegnare all'acquirente:

a) - la documentazione amministrativa e tecnica (in particolare, le certificazioni di conformità degli impianti, comprensive del progetto e della relazione tecnica) in originale;

b) - il libretto di uso e manutenzione, laddove sia obbligatorio (obbligatorietà che, per gli edifici ad uso civile, sussiste solo per l'impianto di riscaldamento: cfr. l'art. 11, comma 9, del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nonché l'allegato "L" al D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192).

La parte acquirente può rinunziare ad ottenere la consegna della suddetta documentazione, nel caso di impianti "non a norma", allorché tra le parti si sia pattuito che la regolarizzazione degli impianti sarà effettuata dall'acquirente a sue spese.

La rinunzia può essere parziale (riguardare cioé solo alcuni impianti; inoltre, ad esempio, la parte acquirente può accettare di ricevere una semplice fotocopia della certificazione di conformità, laddove l'originale non sia più reperibile).

- OBBLIGO DI REGOLAMENTAZIONE CONTRATTUALE DELLA GARANZIA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

L'atto di trasferimento riporta la garanzia del cedente a titolo oneroso in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Questa garanzia non si applica, quindi, in caso di donazione.

Le parti possono, di comune accordo, pattuire in atto l'esclusione della garanzia dell'alienante:

a) - nell'ipotesi in cui l'alienante medesimo non sia in grado di stabilire se gli impianti siano o meno conformi alla vigente normativa;

b) - nell'ipotesi in cui sia certo che detta conformità non sussiste.

L'esclusione della garanzia non produce invece effetto nell'ipotesi di dolo o colpa grave dell'alienante (artt. 1490, comma 2, e 1229 c.c.): nell'ipotesi, cioé, in cui l'alienante conosca i vizi dell'impianto (quindi la non conformità alle norme in tema di sicurezza), ma taccia dolosamente, ovvero con colpa grave, tale circostanza.

- OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DI DOCUMENTAZIONE.

All'atto di trasferimento devono essere allegati, salvo espressi patti contrari:

a) - la dichiarazione di conformità (comprensiva del progetto e della relazione tecnica);

b) - la dichiarazione di rispondenza, di cui all'articolo 7, comma 6, del decreto, per gli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008, ove la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile.

Deve ritenersi che l'allegazione debba avere ad oggetto l'originale, ovvero una copia autentica dei suddetti documenti.

E' possibile pattuire in atto di non allegare la suddetta documentazione (ovvero di allegarla solo parzialmente: ad esempio, omettendo il progetto e la relazione tecnica).

E' anche possibile pattuire di allegare solo una semplice fotocopia della documentazione (*a fortiori*, essendo possibile anche la rinunzia totale all'allegazione); nel qual caso appare sufficiente che dall'atto risulti che l'allegazione avviene in copia non autentica, senza necessità di altre formule sacramentali.

- CONSEGUENZE DELLA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI *EX* ART. 13

L'art. 15, comma 2, prevede l'applicazione di sanzioni in dipendenza della violazione degli obblighi stabiliti dal D.M. n. 37/2008, che però - in base al tenore ed alla *ratio* della disposizione - non appaiono applicabili nei confronti di soggetti privati in dipendenza della violazione di una disposizione, come l'art. 13, la cui osservanza non appare tra l'altro agevolmente verificabile da parte delle Camere di Commercio, preposte all'applicazione delle medesime sanzioni.

In realtà, le previsioni dell'art. 13, integrando il contratto di trasferimento ai sensi dell'art. 1374 c.c., contribuiscono ad accrescere la trasparenza nella contrattazione immobiliare ed a specificare il contenuto della garanzia per vizi disciplinata dal codice civile (in particolare, art. 1490). Viene imposto, cioé, alle parti di precisare nel contratto la situazione degli impianti (conformità o meno, o semplicemente ignoranza circa tale conformità), e gli obblighi assunti dall'alienante. Allora, la mancata regolamentazione convenzionale sembra abbia rilievo unicamente sul piano civilistico, ed in particolare riguardo alla responsabilità civile dell'alienante, ed agli altri rimedi propri della garanzia per vizi; nel senso di considerare con maggior rigore la posizione del soggetto alienante ogni qualvolta non sia stata regolamentata nel contratto la garanzia. Potrebbe, forse, ipotizzarsi l'esistenza di un più elevato livello di diligenza a carico dell'alienante, e quindi - nel suddetto caso di violazione dell'art. 13 - un più agevole esercizio dell'azione di responsabilità da parte dell'acquirente in caso di difetto di conformità degli impianti, o di mancanza (o mancata consegna) delle prescritte certificazioni, anche sotto il profilo probatorio e quindi processuale. Non sembra invece ipotizzabile una nullità virtuale per violazione di norma imperativa (art. 1418 c.c.), posto che la

norma violata ha rango secondario (regolamento ministeriale), e che nella misura in cui essa incide sulla contrattazione immobiliare potrebbe addirittura profilarsi un eccesso di delega (da cui la necessità di interpretazione adeguatrice, che tenga conto del principio di gerarchia delle fonti e del canone costituzionale di ragionevolezza nell'attività interpretativa). *Si tratta, comunque, di aspetti da approfondire*.

- NUOVI CONTRATTI PRELIMINARI.

E' estremamente importante che, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, le parti pattuiscano espressamente in ordine agli obblighi di consegna, garanzia ed allegazione, di cui ai tre punti sopra citati; e quindi - in particolare nel caso in cui gli impianti non siano attualmente conformi alla normativa in tema di sicurezza, o non sia possibile determinarne la conformità - venga espressamente stabilito nel medesimo preliminare a carico di chi sia posto l'obbligo di regolarizzazione, con le relative spese, entro quale termine ciò debba aver luogo, se l'obbligo è posto a carico del promittente venditore ovvero se debba provvedervi l'acquirente a sue spese.

- CONTRATTI PRELIMINARI PRECEDENTEMENTE STIPULATI. LIMITI DELLA PORTATA INNOVATIVA DEL DECRETO.

Riguardo ai contratti preliminari stipulati prima del 27 marzo 2008, gli stessi, nella maggior parte dei casi, non riporteranno alcuna clausola riguardo alla regolamentazione della garanzia di conformità degli impianti.

In tal caso trovano quindi applicazione le disposizioni di leggi vigenti al momento della stipula del preliminare (in particolare, la legge 5 marzo 1990, n. 46, ed il D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, il cui articolo 9, comma 3, già obbligava il proprietario a "conservare tutta la documentazione amministrativa e tecnica e consegnarla all'avente causa in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo").

Tale obbligo di consegna, evidentemente, presupponeva l'esistenza di un obbligo di garanzia *ex lege*, inquadrabile nel generale obbligo di garanzia per vizi, *ex* art. 1490 c.c. In altri termini, l'innovazione portata dal D.M. n. 37/2008 va individuata non nell'introduzione di un obbligo di garanzia (che esisteva già), bensì nell'obbligo di regolamentazione pattizia della garanzia stessa. Di conseguenza, il promittente venditore - se il preliminare nulla stabiliva in proposito - è obbligato a consegnare le certificazioni di conformità ed a garantire la conformità degli impianti. Ovviamente, nel contratto definitivo le parti potranno, se lo ritengono, derogare ai suddetti obblighi, nei termini sopra precisati.

- OBBLIGHI DEL NOTAIO - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.

Il notaio, non avendo le competenze tecniche per verificare il contenuto delle certificazioni di conformità o di rispondenza, è tenuto ad effettuare solo una verifica formale in ordine alla consistenza del documento (verifica, cioé, se si tratti di certificazione di conformità o di rispondenza; quale sia l'impianto certificato; che la dichiarazione sia sottoscritta; che la stessa comprenda, o meno, il progetto e la relazione tecnica).

Qualsiasi verifica in ordine al contenuto della suddetta documentazione dovrà essere commissionata dalle parti ai professionisti competenti riguardo alla singola categoria di impianto.

- CARATTERISTICHE DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI IN BASE ALL'EPOCA DI LORO REALIZZAZIONE.

Secondo la Circolare del Min. Sviluppo Economico del 26 marzo 2008, non è previsto un generalizzato obbligo di adeguamento ai requisiti di sicurezza oggi vigenti. Peraltro, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.M. n. 37/2008, "Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia". *Occorrerà approfondire il significato di questa prescrizione, e la sua compatibilità con l'affermazione della circolare, sopra citata*.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.M. n. 37/2008, "Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA". Analoga disposizione era contenuta nell'art. 5, comma 8, del d.p.r. n. 447/1991 (ma quest'ultima disposizione, a differenza di quella oggi vigente, non era espressamente limitata alle sole unità immobiliari ad uso abitativo).

Occorre, inoltre, considerare che l'art. 7, comma 3, della legge n. 46/1990 prevedeva l'obbligo di adeguamento (entro un termine, poi prorogato al 31 dicembre 1998 dall'art. 31 della legge 7 agosto 1997, n. 266) di tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990, data di entrata in vigore della medesima legge.

Il D.M. n. 37/2008 non contiene altre prescrizioni riguardo agli impianti realizzati in data anteriore al 27 marzo 2007, in ordine alle relative caratteristiche di sicurezza.

Gaetano Petrelli