

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 10 - numero 1918 di giovedì 10 aprile 2008

Sicurezza degli impianti: le nuove precisazioni del Ministero. Seconda parte

Per cercare di rispondere ai dubbi che il Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008 ha sollevato, pubblichiamo le risposte del ministero alle domande poste da diversi soggetti.

Pubblicità

Come già ricordato in un nostro precedente articolo, il 27 marzo 2008 è entrato in vigore il Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 per il riordino della sicurezza impianti: "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

Il decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura

In merito ai dubbi sollevati dal decreto, in particolar modo in relazione all'articolo 13, abbiamo già pubblicato qualche giorno fa le risposte ai quesiti interpretativi inviati con protocollo n. 4913/MC/cc del 25 marzo 2008 e le risposte ai quesiti formulati da Confedilizia con nota n. 12108.08/gst/dg in data 27 marzo 2008.

Ora pubblichiamo le risposte fornite da Raffaello Sestini, capo dell'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico, alle domande poste dal quotidiano "Sole 24 ore".

Vi ricordiamo che sul sito del quotidiano è anche presente un ricco dossier con approfondimenti, documentazione e videoforum per comprendere tutte le novità del decreto.

L'obbligo di garanzia (articolo 13 del Dm 37/2008) riguarda i soli impianti realizzati o modificati dopo il 27 marzo 2008 o anche gli impianti realizzati in precedenza? In quest'ultimo caso, la garanzia concerne qualsiasi impianto o solo quelli realizzati o modificati dopo la legge 46/1990?

Il Dm 22 gennaio 2008 n. 37 disciplina la realizzazione e la modifica in condizioni di piena sicurezza degli impianti negli edifici, senza prevedere nessuna disposizione di adeguamento degli impianti preesistenti che, pertanto, si considerano a norma qualora realizzati o modificati in conformità alle disposizioni applicabili a quell'epoca. D'altro canto, la prescrizione dell'articolo 13, anche in relazione ai fini di tutela della sicurezza delle persone, non può non riguardare tutte le cessioni a qualsiasi titolo o di uso dei fabbricati, compiute a decorrere dall'entrata in vigore della disciplina. Ne consegue che dal 27 marzo del 2008 l'obbligo di garanzia previsto dall'articolo 13 riguarda tutti gli edifici anche preesistenti, ma, naturalmente la sicurezza degli impianti preesistenti (e relativi oneri documentali) dovranno essere conformi alle norme applicabili all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Pertanto, gli adempimenti diventano via via più tenui quanto più la realizzazione degli impianti si allontana nel tempo.

L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti? In caso negativo, l'immobile non è più vendibile fino a che gli impianti non sono messi a norma?

L'articolo 13 non prevede eccezioni all'obbligo di garanzia, che risponde a un basilare principio di buona fede contrattuale; è viceversa possibile non allegare le dichiarazioni di conformità e di rispondenza. La mancata previsione della garanzia da parte

del venditore può essere fatta valere dall'acquirente, trattandosi di norma volta a tutelare la pubblica incolumità, ma non comporta la nullità del contratto.

L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti se riguarda impianti realizzati dopo il 27 marzo 2008?

Si è già precisato che l'obbligo di garanzia non prevede eccezioni perché risponde a un'esigenza di interesse pubblico generale come quella delle sicurezze delle persone (soprattutto casalinghe e bambini, che vengono oggi colpiti da frequenti incidenti domestici). Inoltre, l'obbligo di garanzia risponde a principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali quello di buona fede contrattuale e quello di responsabilità del venditore per i vizi della cosa venduta. L'obbligo di garanzia, quindi, non è mai derogabile e prescinde dal tempo della realizzazione degli impianti.

Se la garanzia viene prestata ma poi l'impianto non si rivela a norma, la violazione dell'obbligo di garanzia comporta l'applicazione della sanzione da euro 1.000 a euro 10.000?

L'articolo 13 del nuovo decreto impone al venditore di prestare la propria garanzia circa la sicurezza degli impianti, nei termini già indicati, ma non prevede uno specifico obbligo di adeguamento degli impianti dell'immobile (che il venditore potrebbe anche non conoscere affatto) prima di stipulare la vendita o la locazione. Pertanto, se l'impianto non si rivela a norma, scatta la garanzia prestata con l'obbligo del venditore di tenere indenne il compratore dalle spese e dagli eventuali danni (obbligo che peraltro preesisteva secondo i principi generali del nostro ordinamento). Non è viceversa configurabile una sanzione amministrativa, salvo che si possa risalire a specifiche responsabilità relative all'avvenuta installazione e manutenzione dei singoli impianti.

---- L'articolo continua dopo la pubblicità ----

La sanzione viene irrogata al costruttore, all'impiantista, al committente, al venditore, al notaio?

La sanzione, che come si è visto può riguardare solo la mancata previsione della garanzia, riguarda il venditore salva la responsabilità deontologica del notaio.

Se la garanzia viene prestata e poi l'impianto non si rivela a norma, la violazione dell'obbligo di garanzia determina la nullità del contratto?

L'obbligo di garanzia determina effetti proprio solo in caso di impianto non a norma ponendo la relativa responsabilità in capo al venditore, senza, in ogni caso incidere sulla esistenza, validità o efficacia del contratto, salvo che il compratore possa dimostrare che la difformità dell'impianto dalla disciplina a esso applicabile costituisce un inadempimento "essenziale", tale da porre nel nulla l'intero contratto.

Se in un contratto preliminare nulla viene detto sullo stato degli impianti, il preliminare si interpreta nel senso che l'immobile è venduto «visto e piaciuto» e «nello stato in cui si trova» oppure si interpreta nel senso che il venditore deve mettere a norma gli impianti e garantire la loro conformità?

Il venditore è tenuto a garantire la sicurezza degli impianti, nei termini anzidetti, ma non è tenuto a metterli a norma, salvo che tale obbligo sia espressamente previsto dal preliminare o dal definitivo.

Se in un contratto di compravendita non è fatta menzione della garanzia né è contenuta un'esplicita deroga alla garanzia, si applica la sanzione da euro 1.000 a euro 10.000?

Sì.

Questa sanzione viene irrogata al costruttore, all'impiantista, al committente, al venditore, al notaio?

La sanzione viene irrogata al venditore salva la responsabilità deontologica del notaio.

Se in un contratto di compravendita non è fatta menzione della garanzia né è contenuta un'esplicita deroga alla garanzia, il contratto è nullo?

No. Può caso mai ritenersi che la garanzia valga comunque, anche ove non espressamente apposta.

L'articolo 13 prima parla di «trasferimento a qualsiasi titolo» e poi parla di «venditore». Cosa si intende per «trasferimento a qualsiasi titolo»? Solo la compravendita? Qualsiasi atto traslativo a titolo oneroso (permuta, conferimento, eccetera)? Anche i trasferimenti a titolo gratuito (donazione)? La costituzione e il trasferimento di usufrutto? Il trasferimento di nuda proprietà?

La norma riguarda ogni forma di trasferimento, anche quello a titolo gratuito in quanto il principio su cui si fonda la garanzia è quello della tutela della sicurezza delle persone. Del resto, la giurisprudenza ha già affrontato e chiarito gli ambiti della responsabilità di chi mette un bene a disposizione di altri a titolo gratuito.

Link all'[articolo originale](#) del Sole 24 ore.

Fonte: Il Sole 24 Ore



Questo articolo è pubblicato sotto una [Licenza Creative Commons](#).

www.puntosicuro.it