PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 10 - numero 1912 di mercoledì 02 aprile 2008

Sicurezza degli impianti: le risposte del Ministero dello Sviluppo Economico

Il Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008, che rende più efficaci le norme di sicurezza per le persone in edifici pubblici e privati, ha sollevato dubbi in relazione alla documentazione in caso di trasferimento degli immobili. Le novità e i chiarimenti.

Pubblicità

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".

Tale decreto è il risultato di una commissione tecnica interministeriale, con rappresentanti delle categorie economiche e professionali e l'ausilio di pareri e osservazioni delle categorie e associazioni interessate.
Il provvedimento, che viene ad abrogare quasi interamente la legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti, il DPR del 6 dicembre 1991, n. 447 e alcuni articoli del DPR n. 380/2001, pone fine alle proroghe relative all'entrata in vigore del Capo V, relativo alle norme per la sicurezza degli impianti, del Testo unico in materia di edilizia.

Il suo **obiettivo** è quello di semplificare "le procedure e gli adempimenti formali, anche in caso di compravendita o locazione degli immobili" e, contemporaneamente, rendere "più efficaci, anche rafforzando l'attuale sistema sanzionatorio, le norme a tutela della sicurezza delle persone che vivono o lavorano all'interno degli edifici e che sono ancora troppo spesso vittime (soprattutto casalinghe e bambini) di incidenti".

In grande sintesi con il decreto in vigore i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria degli impianti negli edifici dovranno essere affidati esclusivamente ad **imprese abilitate**.
Inoltre entro un tempo stabilito di 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura (gas, acqua, energia elettrica) deve essere consegnata al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.
In assenza di tale dichiarazione il fornitore o distributore (gas, acqua, energia elettrica) sospende la fornitura.

Il decreto contiene tuttavia un articolo, l'articolo 13 dedicato alla **documentazione**, che ha suscitato diverse questioni interpretative e dubbi specialmente in relazione agli obblighi documentali in caso di trasferimento di un immobile sia a titolo oneroso che gratuito.

L'articolo 13 indica 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".

Il problema sollevato da alcuni, come la Confedilizia che ha recentemente invitato le Associazioni territoriali aderenti a soprassedere dal fornire assistenza per la stipula di contratti di locazione, è relativo proprio alla documentazione che si contesta non essere stata mai rilasciata e che non è in possesso né dei venditori né dei proprietari locatori.
Insomma sembra che invece che semplificare le procedure e gli adempimenti formali il provvedimento, pur con il giusto obiettivo di aumentare la sicurezza degli impianti, rischi di aumentare le difficoltà di chi vuole vendere o anche solo affittare un

immobile.

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

A queste **critiche**, ed in particolar modo ai quesiti interpretativi inviati, il Ministero dello Sviluppo Economico ha recentemente risposto con un documento articolato.

Riguardo agli **obblighi documentali di sicurezza in caso di trasferimento dell'immobile** si ricorda che:

- l'art. 13 impone che sia consegnata all'utilizzatore "copia della stessa documentazione" anche al soggetto che "utilizza a qualsiasi titolo l'immobile";

- "in caso di locazione o concessione in uso, anche gratuita, a qualunque altro titolo, gli stessi documenti dovranno essere consegnati (con le stesse possibilità di deroga previste nella prima parte dell'articolo) in copia fatta eccezione per il caso in cui destinatario della prescrizione fosse già il precedente utilizzatore, che consegnerà al nuovo utilizzatore l'originale, così come avviene per il libretto di impianto di riscaldamento autonomo";

- "in molti casi nessun documento concernente la sicurezza deve essere consegnato alla stipula dell'atto, e ciò costituisce una rilevante novità rispetto alla precedente disciplina".

In definitiva in caso di trasferimento dell'immobile i **documenti da consegnare** sono "solo quelli obbligatori secondo le norme applicabili all'epoca della costruzione o modifica dell'impianto":

- la dichiarazione di conformità ("se già prevista, dalla legge n. 46/1990 per gli edifici adibiti ad uso civile e - finora- per i soli impianti elettrici degli altri edifici") a meno che le parti si accordino, sempre ai sensi dell'art. 13, per non allegarla;

- "il progetto ed il collaudo dell'impianto, solo ove imposti dalle norme vigenti all'epoca della realizzazione o della modifica". In caso di impianti con realizzazione iniziata dopo l'entrata in vigore del decreto, in molti casi può essere sufficiente "il più semplice elaborato tecnico previsto dall'art. 7, comma 2, del decreto che andrà consegnato";

- il libretto d'uso e manutenzione solo ove obbligatorio (nelle abitazioni civili è obbligatorio solo per l'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".

Inoltre il documento del Ministero ricorda la nuova **clausola obbligatoria di garanzia** del venditore circa la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza che dispone che "l'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza ".
Con questa clausola il venditore "assume su di sè la responsabilità per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti alle norme di sicurezza ad essi applicabili".

Malgrado questa clausola sia obbligatoria esiste però una possibilità delle parti di derogare all'obbligo di garanzia del venditore. Infatti questa problematica è disciplinata dal codice civile che in quanto norma di legge prevale sul regolamento. Il codice civile "consente alle parti di pattuire espressamente la limitazione o l'**esclusione della garanzia** del venditore, a condizione che il venditore non abbia in mala fede (o con colpa grave, aggiunge la giurisprudenza) taciuto al compratore i vizi della cosa (art. 1490, secondo comma)".

Per usufruire di questa deroga è "necessario che, nella clausola di garanzia del venditore, le parti limitino o escludano tale garanzia, a seguito della dichiarazione del venditore, e della presa d'atto del compratore, circa la non conformità o la possibile non conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili".

Riguardo poi alla **operatività** del decreto e dell'articolo 13, il documento conclude che l'articolo, "in mancanza di una diversa previsione, è immediatamente operativo e, anche in relazione alle sue finalità di tutela della sicurezza, trova applicazione agli atti di trasferimento di immobili stipulati dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina e, quindi anche agli impianti, installati o adeguati precedentemente, presenti negli edifici oggetto del trasferimento".

Tuttavia "la sicurezza degli impianti deve essere valutata, secondo i criteri che regolano la successione delle norme nel tempo" e "né l'art. 13 né nessun altra norma del regolamento, pongono un nuovo generale obbligo di procedere all'adeguamento degli impianti preesistenti conformi alle precedenti norme di sicurezza ad essi applicabili".

- La "risposta ai quesiti interpretativi concernenti l'articolo 13 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37" da parte dell'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico (formato PDF, 122 KB)

Tiziano Menduto

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.

---

www.puntosicuro.it