

**Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11 *quaterdecies*, comma 13, lett. a), della L. 2 dicembre 2005 n. 248 recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici**

**PRIME NOTE**

Il 27 marzo 2008 è entrato in vigore il Decreto 22 gennaio 2008 n. 37, che, nel dare attuazione all'art. 11 *quaterdecies*, comma tredicesimo, lett. a) della legge 2 dicembre 2005 n. 248 ha introdotto importanti novità in materia di sicurezza degli impianti.

Trattasi in particolare di una normativa che mira a garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, con particolare riferimento ad eventuali incidenti domestici, in attuazione delle direttive comunitarie in materia.

L'ambito d'applicazione del decreto in esame è delineato dall'art. 1 laddove viene stabilito che le norme ivi contenute si applicano “*agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze*”. Saranno quindi assoggettati al decreto in esame sia gli impianti collocati in immobili adibiti ad uso abitativo, sia quelli posti a servizio di immobili destinati ad attività commerciali, imprenditoriali, ecc.

Lo stesso art. 1 al comma secondo individua gli impianti interessati dalle disposizioni del decreto *de quo*, stabilendo che le stesse devono ritenersi riferibili: agli impianti elettrici e di protezione contro le scariche atmosferiche; agli impianti relativi all'automazione di porte, cancelli, ecc.; agli impianti elettronici, quali quelli radiotelevisivi; agli impianti di riscaldamento, condizionamento, refrigerazione e climatizzazione; agli impianti idrici e sanitari; agli impianti di distribuzione e utilizzo del gas; agli impianti atti al sollevamento di persone o cose, quali gli ascensori; agli impianti di protezione antincendio. Devono quindi ritenersi ricompresi nella disciplina posta dal decreto in oggetto gli impianti che a tutto campo rendono fruibile e sicuro un immobile.

Dopo aver delineato l'ambito d'applicazione del decreto *de quo* i successivi articoli si soffermano a individuare i requisiti richiesti alle imprese e ai professionisti per poter procedere all'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui sopra (artt. 3 e 4), indicando poi i requisiti richiesti per la redazione del progetto da predisporre a tal fine (art. 5).

L'art. 6 fissa quindi i criteri di conformità degli impianti e il successivo art. 7 stabilisce che al termine dei lavori l'impresa che ha proceduto all'installazione rilascia al committente una *“dichiarazione di conformità degli impianti”*.

La norma che tuttavia assume maggior rilievo ai fini dell'attività dell'agente immobiliare è l'art. 13, concernente l'incidenza delle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti sui rapporti di diritto privato, quali le compravendite e le locazioni.

Stabilisce infatti detta norma 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'art. 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile”*.

Analizzando la prima parte dell'articolo in esame si noterà come ivi si faccia riferimento al *“trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo”*, senza ulteriori specificazioni. Detta ampia formulazione sembrerebbe pertanto essere riferibile sia agli atti a titolo oneroso, quale è la compravendita, sia agli atti a titolo gratuito, quali la donazione, purchè volti ad attuare il trasferimento dell'immobile.

Ebbene, in caso di trasferimento, il decreto in esame pone a carico dell'alienante i seguenti obblighi:

- a) consegnare all'acquirente la *“documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione”*;
- b) garantire la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza (detta garanzia dovrà essere riportata nel testo dell'atto di trasferimento);
- c) allegare al rogito la dichiarazione di detta conformità o la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma sesto, ai sensi del quale, in caso di indisponibilità della dichiarazione di conformità ivi disciplinata (laddove essa *“non sia stata prodotta o non sia più reperibile”*, precisa il decreto), *“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 [...], sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, da un soggetto che ricopre [...] il*

*ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione*".

Quanto al primo degli elencati incumbenti (lett. a), la formulazione della norma sembrerebbe non richiedere l'attuazione di detta consegna contestualmente alla stipula dell'atto traslativo. Si richiede infatti che detta consegna venga effettuata *"in caso di trasferimento dell'immobile"*. Si può quindi ipotizzare che la stessa possa avvenire sia prima che dopo il trasferimento di proprietà dell'immobile.

Gli obblighi di garanzia e allegazione di cui ai punti b) e c) concernono invece specificatamente l'atto traslativo, stante il tenore letterale del decreto in tal senso (*"L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore [...] e contiene in allegato [...]"*).

In forza degli stessi l'alienante è quindi tenuto a garantire la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, allegando al rogito la relativa dichiarazione.

L'art. 13 fa ad ogni modo salvi *"espressi patti contrari"*, consentendo alle parti di regolare diversamente i propri rapporti, ovvero di derogare a detta allegazione. Dubbia è tuttavia la riferibilità di detta previsione al solo punto c) (obbligo di allegazione) o anche al punto b) (obbligo di garanzia), dal momento che l'inciso *"salvo espressi patti contrari"* è così inserito all'interno del decreto: *"L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti [...] e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità [...]"*.

Ebbene, se una interpretazione strettamente letterale della norma *de qua* sembrerebbe propendere per la riferibilità della previsione in esame al solo obbligo di allegazione, dubbi in tal senso possono avanzarsi alla luce di una lettura del decreto in comparazione con le norme del Codice Civile in materia di compravendita, che consentono alle parti di derogare alla garanzia per vizi del bene compravenduto (art. 1490 cod. civ.).

Viene da chiedersi se la mancata allegazione al rogito della dichiarazione di conformità e/o la mancata menzione della garanzia di cui sopra possa incidere sulla validità dell'atto.

A tal proposito l'opinione prevalente è che in simili fattispecie sia da escludersi l'ipotesi di nullità dell'atto, dal momento che lo stesso decreto ministeriale, allorché ha voluto introdurre un'ipotesi di nullità, lo ha fatto espressamente; ci si riferisce in particolare all'art. 15, comma settimo (*"sono nulli, ai sensi dell'art. 1418 del Codice Civile, i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'art. 3 [...]"*).

Va precisato in ogni caso che eventuali violazioni all'art. 13 comportano l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal successivo art. 15. Detta ultima disposizione ha introdotto sanzioni pecuniarie da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 individuando quale autorità competente all'irrogazione di dette sanzioni la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

### **UN PRIMO COMMENTO**

Il decreto in esame, come da più parti già evidenziato, appare tutt'altro che chiaro nella sua applicazione, e le intervenute risposte dell'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico ai quesiti ad oggi sottopostigli hanno tutt'altro che sopito i dubbi che, ad una prima lettura, nascono spontanei in merito all'interpretazione della novella.

Chiarito che l'eventuale violazione del disposto di cui all'art. 13, ovvero mancata espressa garanzia del venditore al momento del rogito e/o mancata allegazione al rogito della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza, nonché consegna della documentazione amministrativa e tecnica, non comporti la nullità del rogito stesso, ma unicamente l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00, rimane ancora da capire, e quindi da chiarire, cosa succeda se:

- a) gli impianti non siano in regola e quindi il venditore non voglia (rectius: non possa) effettuare la dichiarazione di garanzia nel rogito;
- b) il venditore non disponga della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti perché gli stessi risalgono nel tempo come esecuzione e non sono mai stati adeguati o perché trattasi di impianti condominiali (riscaldamento, raffrescamento, radiotelevisivo, ecc..).

E' pacifico che se le parti contraenti abbiano disciplinato per tempo (nella proposta di acquisto e/o nel contratto preliminare) detta evenienza stabilendo che il promissario acquirente ha non solo preso atto che gli impianti non sono a norma, ma ha espressamente liberato il promittente venditore dall'onere di provvedere alla messa a norma degli stessi, impegnandosi lui stesso ad eseguire quanto necessario alla loro regolarizzazione, nessun problema potrà presentarsi al momento del rogito, posto che i contraenti in quell'occasione riprodurranno il contenuto di detto precedente accordo.

Ma se invece le parti contraenti nulla hanno disciplinato prima di giungere all'atto definitivo e, come detto, in quel momento gli impianti non sono a norma e quindi il venditore non può fornire la garanzia prevista dal decreto, quid iuris?

Può il promissario acquirente rifiutarsi di procedere all'acquisto in mancanza dell'espressa garanzia del venditore o, anzi, può addirittura eccepire un inadempimento del promittente venditore all'obbligo legale di trasferirgli un immobile in regola con le disposizioni normative?

Il problema non è di poco conto e riguarda in particolar modo i contratti preliminari già stipulati ed in attesa di essere portati a rogito (posto che per quelli a venire si avrà ovviamente la possibilità, e l'accortezza, di disciplinare espressamente all'interno degli stessi la problematica in esame) laddove nulla è stato previsto e disciplinato, essendosi limitati i contraenti, com'è nella prassi, ad adottare frasi di stile del tipo "visto e piaciuto" o "nella stato di fatto e di diritto in cui si trova", frasi pacificamente inefficaci a soddisfare, o derogare, la garanzia di cui sopra.

L'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico nelle risposte ai quesiti inoltratigli ha creato francamente ancora più dubbi di quelli che apparivano dalla prima lettura del decreto; ha infatti testualmente riferito che:

***D. 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?***

*R. 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.*

***D. 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?***

*R. 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.*

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

*R. 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.*

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

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

Riassumendo quindi, secondo l'interpretazione del Ministero che ha predisposto il decreto, il venditore è tenuto a garantire la sicurezza degli impianti, ma non è tenuto a metterli a norma; non sono ammesse eccezioni all'obbligo di garanzia, perché tale obbligo risponde ad un basilare principio di buona fede contrattuale, nonché ad un'esigenza di interesse pubblico generale come quella della sicurezza delle persone; se quindi la garanzia non è espressamente inserita nel rogito di compravendita potrà *“caso mai ritenersi che la garanzia valga comunque, anche ove non espressamente apposta”*.

Si tenga presente che già l'art. 1490 cod. civ. impone al venditore una garanzia per i vizi della cosa venduta e l'art. 1497 cod. civ. disciplina la mancanza di qualità promesse del bene compravenduto. Se la portata del Decreto 37/2008 è quella che appare dall'interpretazione del Ministero si potrebbe giungere alla conclusione che nulla è cambiato, ovvero che nessuna novità sia stata di fatto introdotta. Ma così non è logico che sia.

Che senso può avere infatti prevedere, con la novella, che il venditore debba indicare obbligatoriamente nel rogito una garanzia, di cui è già tenuto ex art. 1490 cod. civ., senza però imporre che detta garanzia sia effettiva, ovvero senza prevedere che sotteso a detta garanzia vi sia l'obbligo di mettere a norma gli impianti?

Le conclusioni che siamo portati a formulare alla luce di quanto sopra sono che, ci troviamo in presenza di un testo normativo di difficile interpretazione che genererà conseguentemente difficoltà esecutive e notevoli incertezze applicative.

Si consideri infatti che il decreto fa riferimento, come sopra riferito, a tutti gli impianti (non solo a quello elettrico o di riscaldamento) e che appare francamente assai difficile pensare che il proprietario di un immobile non nuovo disponga di tutte le relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza.

Si tenga presente altresì che sempre l'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico ha precisato che gli impianti, per essere considerati sicuri, dovranno essere conformi alle norme applicabili all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio<sup>1</sup>, generando una volta di più legittimi sospetti su tale affermazione

---

<sup>1</sup> D. 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?

R. 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

se si prova a riferirla ad esempio ad un immobile d'epoca, o comunque datato nella sua costruzione che non abbia subito uso e modifiche nel tempo.

Si tenga in ogni caso conto che lo stesso decreto all'art. 6 stabilisce, con riferimento esclusivo all'impianto elettrico, i requisiti previsti per ritenere lo stesso adeguato quando sia stato realizzato prima del 13 marzo 1990, ovvero prima dell'entrata in vigore della legge 46/90<sup>2</sup>.

## CONCLUSIONI

La prima lettura del nuovo decreto interministeriale ha generato non pochi dubbi interpretativi.

I consigli che si possono formulare per evitare di giungere a situazioni conflittuali derivanti proprio dalle incertezze applicative dei nuovi precetti riguardano una precisa regolamentazione degli aspetti e delle tematiche del decreto già nei contratti preliminari che si andranno a stipulare.

Per quelli in corso, che attendono di essere portati a rogito, il consiglio potrà essere quello di affrontare per tempo il "problema" onde evitare di trovarsi davanti al notaio con le parti contraenti arroccate su distinte e distanti posizioni.

Il problema infatti non è tanto stipulare, alla luce del disposto del decreto in esame, un atto definitivo di compravendita che possa ritenersi nullo o meno, quanto quello di stipulare l'atto. Non appare infatti, a modesto parere di chi scrive, peregrina l'eventuale eccezione del promissario acquirente di voler rogitare non solo con l'espresa garanzia del venditore in ordine alla sicurezza degli impianti, quanto di pretendere che siano allegate all'atto notarile le dichiarazioni di conformità o di rispondenza e, se mancanti, rifiutarsi di stipulare l'atto.

Pertanto onde evitare di giungere a tale situazione è auspicabile disciplinare già dalla proposta di acquisto (che nel modello Fimaa riserva all'uopo già un apposito spazio) e tanto più dal successivo eventuale contratto preliminare, la fattispecie in esame, portando le parti a trovare un accordo che preveda, nel caso in cui l'immobile non abbia gli impianti in sicurezza (poiché diversamente se gli impianti fossero a norma rimarrebbe solo da disciplinare eventualmente la

---

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.

<sup>2</sup> Art. 6 n. 3. 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 30mA.

consegna della relativa documentazione) o l'obbligo del promittente venditore di porli in regola prima del rogito, o l'espresso esonero da tale obbligo che il promissario acquirente potrà concedere magari a fronte di una negoziazione sul prezzo di compravendita (ad esempio con una clausola del tipo: *“il promittente venditore dichiara che gli impianti ...sono stati eseguiti nel ..... e non sono a norma; il promissario acquirente prende atto della dichiarazione del promittente venditore in ordine allo stato non a norma degli impianti .... e dichiara di rinunciare alla garanzia all'uopo prevista a carico del venditore, con impegno a riprodurre detta rinuncia anche in sede di rogito notarile di compravendita, rinunciando espressamente ad ogni richiesta sul punto anche in termini di risarcimento e ciò a fronte del convenuto prezzo di compravendita che ha tenuto conto di detto stato di fatto degli impianti”*).

Quanto ai preliminari in corso ed in attesa di essere portati a rogito il consiglio potrebbe essere quello di convocare le parti contraenti, prima del rogito, per concordare per tempo come regolare la problematica in esame.

In ultimo un breve inciso con riferimento ai contratti di locazione.

Come sopra accennato il decreto ministeriale in esame ha inciso anche sulla disciplina dei contratti di locazione, avendo introdotto l'obbligo per il locatore di consegnare al conduttore, ma anche a chi *“utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile”* la dichiarazione di conformità di cui sopra, oppure la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma sesto.

In assenza di una specificazione circa l'ambito temporale di applicazione del provvedimento *de quo* sembrerebbe potersi ritenere che lo stesso sia riferibile ai soli contratti di locazione da stipularsi dopo l'entrata in vigore dello stesso, ovvero stipulati dopo il 27.3.2008, non esplicitando il decreto alcuna efficacia retroattiva.

In ogni caso anche con riferimento ai contratti di locazione è stato chiarito che è facoltà delle parti derogare a detta consegna, prevedendo espressamente per iscritto nel contratto di locazione l'esonero del locatore dall'obbligo di consegnare detta documentazione.

Con i migliori saluti ed auguri di buon lavoro

Avv. Daniele Mammani

Avv. Paolo Pesando