



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
GARANZIA DI CONFORMITA' E RELATIVE CERTIFICAZIONI
CONSEGNA DI DOCUMENTI
DOPO IL D.L. 25 GIUGNO 2008, N. 112

- FONTI NORMATIVE.

Con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (in G.U. n. 61 del 12.3.2008), in vigore dal 27 marzo 2008, è stato approvato il Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

L'art. 13 di detto regolamento – che disciplinava le garanzie contrattuali, gli obblighi di consegna e di allegazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza – è stato abrogato, con decorrenza dal 25 giugno 2008, dall'art. 35, comma 2, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 (in Suppl. ord. n. 152 alla G.U. n. 147 del 25.6.2008).

Rimane in vigore, invece, la restante parte del regolamento.

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. 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, comma 1, 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).

L'art. 35, comma 1, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, ha delegato il Governo ad emanare, entro il 31 marzo 2009, uno o più decreti volti a disciplinare l'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese), nonché le relative verifiche e la revisione della disciplina sanzionatoria. Fino a tale emanazione rimane in vigore il D.M. n. 37/2008 (salva l'abrogazione dell'art. 13 dello stesso).

- 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.

- CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI.

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 (requisiti che sarebbero, quindi, quelli vigenti al momento della realizzazione degli impianti). 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".

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.

- LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' E DI RISPONDEZZA.

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.

Un obbligo di consegna della documentazione all'acquirente a qualsiasi titolo ed al conduttore era previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37/2008, e dall'art. 9, comma 3, del D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447. Entrambe queste disposizioni sono state abrogate, e quindi non esiste ad oggi una disposizione espressa che disponga, specificamente, la consegna delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza all'acquirente.

Esiste, soltanto, la disposizione generale contenuta nell'art. 1477, comma 3, c.c., a norma del quale il venditore deve consegnare al compratore "i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta". Tra tali documenti la giurisprudenza annovera pacificamente il certificato di agibilità (Cass. 16 giugno 2006, n. 13969; Cass. 28 marzo 2001, n. 4513; Cass. 15 gennaio 1995, n. 953; Cass. 5 novembre 1992, n. 11980); poiché pure le certificazioni di conformità riguardano "l'uso della cosa venduta", deve ritenersi che l'obbligo di consegna si estenda anche ad esse.

Detto obbligo riguarda:

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 rinunciare 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.

- REGOLAMENTAZIONE CONTRATTUALE DELLA GARANZIA DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

A seguito dell'abrogazione dell'art. 13 del D.M. n. 37/2008, non esiste più un obbligo di regolamentazione contrattuale della garanzia dell'alienante riguardo alla conformità degli impianti; regolamentazione che è tuttavia opportuna, anche in conseguenza dell'incerto inquadramento della garanzia in esame nell'ambito della garanzia per vizi (artt. 1490 ss. c.c.), o della garanzia per mancanza delle qualità essenziali (art. 1497 c.c.).

Le parti potranno, quindi, sancire contrattualmente la garanzia dell'alienante, ovvero escluderla, salvo che nelle ipotesi di dolo o colpa grave (artt. 1490, comma 2, e 1229 c.c.): nell'ipotesi, cioè, 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.

- ALLEGAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.

Dopo l'abrogazione dell'art. 13 del D.M. n. 37/2008, non sussiste più obbligo legale di allegazione della documentazione (dichiarazioni di conformità o rispondenza), e non è quindi necessaria una rinuncia contrattuale a detta allegazione.

- OBBLIGHI DEL NOTAIO.

Nessun obbligo specifico incombe al notaio, salvo il generale dovere di chiarimento e informazione in ordine agli obblighi di consegna ed alla disciplina legale della garanzia dell'alienante, e opportunità della relativa regolamentazione convenzionale

Gaetano Petrelli