

Immobili. L'ufficio legislativo dello Sviluppo economico risponde ai quesiti del Sole 24 Ore sulle nuove norme relative alla sicurezza nelle abitazioni

Gli impianti «ingabbiano» i futuri rogiti

Per il ministero obbligo di garanzia inderogabile - Ma l'acquirente può rinunciare al risarcimento



Angelo Busani

Con le risposte fornite dall'ufficio legislativo dello Sviluppo economico alle domande poste dal «Sole 24 Ore» - riportate qui accanto - si comprende un po' meglio quale potrà essere l'applicazione concreta immaginata dal ministero per il Dm 37/08. Ma, rispetto a quanto operatori e professionisti avevano indicato in questi giorni, la questione dell'influenza della regolarità degli impianti sulla contrattazione immobiliare compie un passo indietro.

La prima lettura

A una prima lettura del provvedimento, infatti, si era temuto che l'obbligo di garanzia previsto dall'articolo 13 del decreto comportasse un blocco quasi totale dei rogiti, in quanto l'esperienza quotidiana della contrattazione di fabbricati non nuovi insegna che le vendite si fanno per lo più «nello stato di fatto» in cui l'immobile si trova, quindi prescindere dalla conformità degli impianti (che spesso per la verità non sono a norma).

Ma questo scenario era poi stato sconjurato in forza di diverse considerazioni. In particolare:
■ l'obbligo di garanzia del decreto 37 altro non sarebbe che quello già previsto dall'articolo 1490 del Codice civile, ampiamente derogabile dai contraenti;
■ la contrattazione immobiliare (quindi le garanzie che il venditore deve all'acquirente) non può essere influenzata da una norma di rango regolamentare, la quale non può prevalere su

quanto dispone il Codice civile.

Si era quindi giunti alla conclusione che, a parte gli immobili venduti nuovi di fabbrica (ipotesi nella quale la conformità degli impianti è requisito scontato), negli altri casi il problema fosse consegnato alla contrattazione del caso concreto: il venditore «virtuoso» avrebbe garantito l'immobile a norma e avrebbe così potuto cercare di percepire un prezzo corrispondente al maggior livello qualitativo del bene venduto; il venditore che si fosse invece accontentato di posizionarsi in una fascia di mercato con minori pretese avrebbe potuto cercare un acquirente disposto a comprare l'immobile «nell'attuale stato di fatto». Con ribaltamento su quest'ultimo del problema della messa a norma.

L'indicazione del ministero

Nelle risposte che riportiamo qui accanto, l'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico svolge invece il seguente ragionamento:

■ il decreto 37 richiede che il venditore garantisca la conformità degli impianti alle norme vigenti all'epoca in cui essi furono realizzati;
■ l'obbligo di garanzia «non è mai derogabile» e «prescinde dal tempo della realizzazione degli impianti».

Questa posizione non appare condivisibile. A parte gli argomenti ricordati in precedenza (dei quali il ministero non fa cenno) la posizione dello Sviluppo economico comporta che, nella contrattazione quotidiana, ogni venditore, dal 27 marzo in poi dovrebbe:
■ far analizzare lo stato degli impianti da un tecnico;
■ affidarsi alle doti di indagine del tecnico nell'individuare l'epoca di costruzione o di ampliamento o di modificazione dell'impianto e nel determina-

COSTI IN ARRIVO

Buio sui prezzi dei certificati di rispondenza

Ma quanto costerà al cittadino l'agognata «dichiarazione di rispondenza», cioè il documento che può sostituire la dichiarazione di conformità per gli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 (data di entrata in vigore del decreto 37/08)?

Secondo il comma 6 dell'articolo 7 del decreto, chi non possiede la certificazione di conformità dovrà chiamare, a seconda delle dimensioni dell'impianto, il responsabile tecnico di un'impresa abilitata oppure un professionista iscritto all'Albo (per unità abitative con potenza impegnata superiore a 6 kw o oltre 400 metri quadrati di superficie), per avere appunto la «dichiarazione di rispondenza».

Il costo? Non si sa. Almeno per il momento. Confartigiano impone impianti e Cna impianti nei prossimi giorni si riuniranno, forse in forma congiunta, per dare indicazioni ai loro associati. «Probabilmente verrà messo a punto un tariffario con una "forchetta" di prezzi - spiega il presidente di Confartigiano impianti, Luciano Mattozzi - ossia l'indicazione di un minimo e un massimo, considerando che il costo orario della manodopera è molto diverso nelle varie zone della Penisola».

Naturalmente il costo della dichiarazione varierà anche a seconda delle dimensioni dell'impianto, e di conseguenza del tempo impiegato per le verifiche.

re se lo stato attuale dell'impianto risponda alle norme tecniche vigenti all'epoca di tali interventi impiantistici;

■ naturalmente farsi carico delle relative spese di indagine tecnica.

In altri termini, secondo l'ufficio legislativo dello Sviluppo economico l'acquirente non può in alcun caso esprimere la volontà di comprare il fabbricato a prescindere da tutte queste attività di verifica e quindi esimere il venditore dal compierle.

I punti critici

Un simile approccio appare impercorribile nella pratica contrattuale quotidiana. Inoltre, il ministero non sembra considerare che, se l'obbligo di garanzia è «sanzionato» (come spiegano le risposte) con un obbligo di risarcimento, non si può pretendere di rendere inderogabile la garanzia quando resta rinunciabile l'azione risarcitoria. È infatti implausibile pretendere che il venditore garantisca, quando l'acquirente ad agire in giudizio per il risarcimento.

Se, per orientare il contenuto dei contratti, si sceglie il sistema della nullità (ma ciò comunque non potrebbe accadere con un regolamento ministeriale), lo scopo perseguito dal legislatore viene senz'altro raggiunto, perché o c'è il contratto con il contenuto voluto dalla legge o non c'è nulla. Ma se si segue il sistema della garanzia e non quello della nullità, non si può pensare che la garanzia sia inderogabile, in quanto la «sanzione» del risarcimento presuppone che l'acquirente si attivi in giudizio, situazione che è nella sua completa disponibilità e che è tranquillamente rinunciabile.

www.ilssole24ore.com
Sul sito del «Sole» i documenti e le analisi sul decreto sicurezza impianti

LE RISPOSTE DEL MINISTERO AI QUESITI POSTI DAL «SOLE 24 ORE»

Pubblichiamo le risposte fornite da Raffaello Sestini, capo dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico, alle domande del «Sole 24 Ore»

1 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 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.

2 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.

3 L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti e si 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.

4 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.

5 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.

6 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 sull'esistenza, validità e 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.

7 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.

8 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.

9 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.

10 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.

11 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.

TV A CURA DI ANDREA CARLI

Annozero

RAIDUE 21.05
Michele Santoro con la partecipazione di Beatrice Borromeo (foto) presenta la trasmissione di approfondimento politico e sociale

Da non perdere
STEEL 21.00
Miami Vice, di Michael Mann, con Colin Farrell, Jamie Foxx, Danimarca-Usa 2006 (134'). I nostalgici del telefilm polizieschi americani possono dormire sonni tranquilli: ritornano, questa volta sulla pellicola, i detective Riccardo Tubbs e Sonny Crockett, ancora una volta sulle tracce di narcotrafficanti.
RAISAT CINEMA 21.00
Il dottor Stranamore, di Stanley Kubrick, con Peter Sellers, Tracy Reed, Gran Bretagna 1963 (93'). Nel tempo di un attacco sovietico, un generale pazzo lancia un attacco contro la Russia e si toglie la vita. Il sistema si mette in moto per evitare che i bombardieri raggiungano l'obiettivo. È in gioco la sopravvivenza del Pianeta.
MYA 23.00
La morte ti fa bella, di Robert Zemeckis, con Maeryl Streep, Goldie

Hawn, Usa 1992 (103'). Quale essere vivente, donna o uomo che sia, si tirebbe indietro davanti a una bevanda che garantisce l'eterna giovinezza?
Attualità
RAIDUE 23.20
Artù. Va in onda lo show condotto da Gene Gnocchi, all'insegna delle battute, della satira e del sorriso.
RAITRE 23.45
Sfide. La vita di Ambrogio Fogar, scomparso da tre anni. Un'esistenza sopra le righe, alla ricerca di un contatto diretto con il mondo della natura.
Spettacolo
SKY MANIA 21.00
Traffic, di Steven Soderbergh, con Michael Douglas, Benicio Del Toro, Usa, Danimarca 2000 (147'). Un poliziotto si batte affinché la frontiera tra Stati Uniti e Messico non diventi una direttrice per il traffico di droga.

RETE 4 21.10
Il piccolo Lord, di Jack Gold, con Alec Guinness, Eric Porter, Gran Bretagna 1980 (102'). Basta poco al giovane nipote di un lord per far saltare anni e anni di tradizioni e consuetudini. Sotto sotto, il nonno ha un cuore tenero.
JOI 22.30
Qualcosa in cui credere, di John Hough, con William McNamara, Tom Conti, Gran Bretagna 1997 (113'). Una ragazza con un grave problema di salute cerca sostegno nella fede. Sarà la mossa giusta.
SKY MANIA 23.30
Viaggio segreto, di Roberto Andò, con Donatella Finocchiaro, Alessio Boni, Italia 2006 (107'). Capita a tutti di vivere un momento no. Una soluzione potrebbe essere quella di ripercorrere le tappe della propria esistenza, alla ricerca di quel segreto che troppo spesso ci sfugge.

RADIO 24

Prestiti d'onore

12.00 Salvadanaio
Accordo Abi-Ministero per un aiuto finanziario agli studenti. Con Debora Rusciani (nella foto)

6.15 Lettere a Radio 24
6.45 Un abuso al giorno
Biglietto per il luna park
7.20 È la stampa bellezza
La rassegna stampa di Radio 24
8.30 Melog
Tv e società
9.00 Viva voce
Fare cultura nel degrado
10.00 Trovati un bravo ragazzo
Grandi imprese della vita
11.00 Essere e benessere
La menopause
12.00 Salvadanaio
Prestiti d'onore per gli studenti
13.00 GR24 Edizione Extralarge
60 minuti di news
14.00 A tempo di sport
15.00 Tuttifrutti
Cantautori: Elton John, James Taylor
16.00 Jefferson Ming
Occhi puntati sul Tibet
17.00 Focus Economia

18.45 Job 24
L'autore televisivo
19.15 La zanzara
Un volo sull'attualità
21.00 Jefferson Ming R
22.00 Un abuso al giorno R
22.15 Essere e benessere R
23.00 Tuttifrutti R
23.50 Job24 R
00.00 Sacchetti da R24

GR 24: all'ora
CHE STRADA FA: ai 15' e ai 45'
CHE BORSA FA: ogni ora

Per le frequenze:
800-080408
Per intervenire alle trasmissioni:
800-240024
SMS 349-2386666
I Gr possono essere ascoltati anche su:
www.radio24.it

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSILON METEO

Oggi
min 2 Torino - max 20 Catania

Domani
min -3 L'Aquila - max 20 Pescara

Nord: bel tempo, ma con nubi residue in Liguria ed Emilia Romagna, specie al mattino. Un po' di nubi anche sulle Alpi; la sera velature al Nordovest.
Centro: maltempo con piogge diffuse al mattino e neve oltre 800/1000 m; dal pomeriggio migliora in Toscana. In serata ancora piogge solo in Abruzzo e Molise. Temperature in netto calo. Ventoso.
Sud e isole: poco nuvoloso nelle Isole. Molte nubi e rovesci sparsi nelle altre regioni, di sera anche in Sicilia. Temperature in calo in Campania e Sardegna.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI
Ancona	4 12	1 19
Bari	8 15	6 17
Bologna	5 12	5 14
Cagliari	8 15	6 16
Firenze	10 11	8 11
Genova	8 14	11 15
Milano	3 14	5 15
Napoli	10 14	8 15
Palermo	12 17	12 16
Roma	8 12	5 13
Torino	2 13	4 16
Venezia	6 14	3 13
Bratislava	-3 7	-3 11
Bruxelles	0 9	3 8
Bucarest	-4 12	-3 10
Budapest	-3 7	-6 9
Copenaghen	0 6	0 3
Dubino	7 11	5 11
Francoforte	-3 7	0 6
Ginevra	-4 -1	-4 2
Helsinki	-8 -2	-11 -3
Istanbul	6 11	6 14
Kiev	-2 6	-1 7
Lisbona	9 17	8 15
Londra	3 11	2 9
Lubiana	-3 6	-3 5
Madrid	0 15	-1 15
Mosca	-2 2	-4 1
Oslo	-8 2	-8 -2
Parigi	0 10	4 9
Praga	-5 4	-2 5
Stoccolma	-3 1	-4 1
Tirana	3 8	3 10
Vienna	-3 6	-4 11
Zurigo	-5 2	-3 2
Mondo		
Casablanca	12 20	13 20
Hong Kong	17 23	17 25
Il Cairo	13 33	21 37
Johannesburg	13 24	13 23
Los Angeles	14 21	14 22
New Delhi	17 34	18 35
New York	4 17	-3 6
Rio de Janeiro	22 30	22 30
Sidney	19 28	14 23
Singapore	22 30	22 30
Tel Aviv	17 25	21 31
Tokyo	3 8	3 11

UNA VOLTA AL MESE, USCITE DAL QUOTIDIANO.

Ogni primo venerdì del mese, Il Sole 24 ORE cambia prospettiva con Ventiquattro.

Venerdì 7 marzo Il Sole 24 ORE e Ventiquattro a € 1. Da sabato 8 solo Ventiquattro a € 2.

Il Sole 24 ORE

Ventiquattro

dandy

Il Sole 24 ORE

www.ilssole24ore.com

prolife 10

10 CEPPI
10 MILIARDI
di fermenti in 1 flaconcino

Riequilibra la FLORA INTESTINALE dopo terapia antibiotica

IN FARMACIA

Zeta Farmaceutici