

** NORME & TRIBUTI **

Stampa l'articolo | Chiudi

18 MARZO 2008

Sicurezza degli impianti, nessun blocco dei rogiti

di Angelo Busani

Nessun blocco dei rogiti dal 27 marzo. La data è quella di entrata in vigore del decreto ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37, che, a prima lettura, sembrava imporre nuovi obblighi talmente stringenti da impedire addirittura la stipula delle compravendite. In effetti, dal 27 marzo prossimo la questione della sicurezza degli impianti dovrà essere necessariamente oggetto di apposite clausole con-trattuali nelle compravendite e negli altri contratti che comportano il trasferimento di fabbricati di qualsiasi tipo.

Le nuove norme sul punto sono contenute nell'articolo 13, comma 2, del decreto 37/08, il quale reca due specifiche prescrizioni (prevedendo poi all'articolo 15 la sanzione amministrativa di importo compreso tra mille e 10mila euro):

- l'atto deve contenere «la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza »;
- l'atto deve portare «in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità» dell'impianto alla normativa tecnica (oppure, per gli impianti già costruiti, una "dichiarazione di rispondenza" dell'impianto alle norme di sicurezza); entrambe queste dichiarazioni devono essere redatte da un tecnico abilitato.

Quanto all'allegazione della documentazione al contratto, la norma stessa prevede che le parti contraenti possano concordare di non allegarla. Fermo restando che, se l'impianto è a norma, essa comunque deve esistere e deve essere consegnata alla parte acquirente.

Invece, l'obbligo di garanzia, a una prima lettura della norma, sembrava essere inderogabile. Se così fosse stato, non si sarebbe più potuto vendere alcun fabbricato con impianti non a norma. Si trattava però di una conseguenza eccessiva, stante l'elevatissimo numero di edifici che si trovano ancor oggi in queste condizioni, (anche considerando che si sarebbe impedito, con tale lettura, l'acquisto di un fabbricato "nello stato in cui si trova" (e cioè con impianti non in sicurezza) anche da parte di chi fosse perfettamente informato della situazione di non conformità.

Una lettura più approfondita della nuova norma porta oggi invece a ritenere che essa non comporti un obbligo inderogabile di garantire, anche se il ministero non sembra della stessa opinione (si veda la lettera qui a fianco). Piuttosto la norma ha lo scopo di far maturare, nel mercato immobiliare, la consapevolezza della presenza di due tipi di fabbricato (con conseguenze anche sul loro prezzo): quelli, per così dire, di "serie A", con impianti a norma (e come tali garantiti e documentati), e quelli di "serie B", con gli impianti non in sicurezza. Tra i fabbricati di "serie A", peraltro, rientrano obbligatoriamente tutte le nuove costruzioni (e quelle che hanno subito i lavori di recupero di maggiore entità), cioè tutti i fabbricati per i quali si debba depositare in Comune l'attestazione di fine lavori, la quale, appunto, va corredata del certificato di conformità degli impianti.

Insomma, se il venditore ha l'obbligo di garantire gli impianti a norma, l'acquirente può tuttavia continuare anche dopo il 26 marzo a esonerarlo da tale garanzia e cioè accettare di comprare il fabbricato "nello stato in cui si trova".

18 MARZO 2008

Redazione Online | Tutti i servizi | I più cercati | Pubblicità |

> Fai di questa pagina la tua homepage |

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners  