

## Chiarimenti su decreto 37 NUOVA LEGGE 46/90

### Obblighi documentali in caso di trasferimento dell'immobile

L'art. 13 disciplina gli obblighi documentali in caso di "trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo" e, quindi, in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile, sia a titolo oneroso che gratuito (compravendita, donazione).

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

Quindi, 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 che, all'art. 9, comma 3, del DPR n. 447 del 1991 (ora abrogato) imponeva espressamente al proprietario di consegnare tutta la documentazione amministrativa e tecnica, senza eccezioni.

Infatti i documenti da consegnare in caso di trasferimento dell'immobile, sono solo quelli obbligatori secondo le norme applicabili all'epoca della costruzione o modifica dell'impianto e cioè:

- 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, salvo che le parti si accordino 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.

Per gli impianti la cui realizzazione inizierà dopo l'entrata in vigore del decreto, in molti casi l'art. 5, comma 1, chiede non il progetto ma 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'eventuale 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.

La possibilità del proprietario di ricorrere a tale dichiarazione costituisce una novità e può anche riguardare l'intero edificio.

Occorre ricordare che il progetto o l'elaborato tecnico fanno "parte integrante" della dichiarazione di conformità, pertanto:

- a) saranno di regola consegnati in allegato alla dichiarazione di conformità;
- b) per gli impianti preesistenti il progetto, ove obbligatorio ma mancante, potrà essere sostituito dalla medesima dichiarazione di rispondenza sostitutiva della dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 7, comma 6.

### **La nuova clausola obbligatoria di garanzia del venditore circa la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza**

L'art. 13, contestualmente alla indicata semplificazione documentale, rafforza la tutela sostanziale della sicurezza di chi vive o lavora negli edifici, disponendo che "L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza".

La norma si riferisce solo al "venditore". Tuttavia, considerata l'affinità della fattispecie e le

finalità della norma, deve ritenersi che la disciplina della clausola di garanzia debba valere non solo per la compravendita, ma anche per tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà o di altro diritto reale dell'immobile.

L'introduzione di questa clausola nel contratto è obbligatoria, nell'atto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile, in quanto il carattere vincolante della norma per il venditore emerge sia dal tenore letterale della disposizione, sia dalla sua oggettiva finalità di interesse generale, volta a tutelare la pubblica incolumità ed il diritto alla salute delle persone.

## **I contenuti della garanzia del venditore**

La norma prevista dal decreto in esame è conforme non solo al generale principio di diligenza e buona fede nei rapporti contrattuali, ma anche alle previsioni del codice civile contenute agli articoli 1497 (mancanza delle qualità promesse o essenziali all'uso della cosa), e 1490, primo comma (garanzia del venditore che la cosa venduta è immune da vizi che la rendono inidonea all'uso cui è destinata o che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore).

Ciò infatti può verificarsi, infatti, qualora non sia possibile utilizzare in tutto o in parte l'immobile, secondo la sua destinazione d'uso, a causa della non conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

L'art. 1491, esclude la garanzia se i vizi erano conosciuti o facilmente conoscibili dal compratore, ma ciò non vale se il venditore ne ha dichiarato l'assenza o si è comunque accollato il relativo rischio, così come accade con l'apposizione della clausola in esame. In ogni caso, la non conformità di un impianto tecnico infisso in un immobile alle norme di sicurezza costituisce di regola un vizio occulto, che difficilmente consente la prova della conoscenza o facile conoscibilità. Pertanto, il venditore assume su di sé la responsabilità per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti alle norme di sicurezza ad essi applicabili.

## **La possibilità delle parti di derogare all'obbligo di garanzia del venditore**

La clausola di garanzia del venditore è obbligatoria, ma i suoi contenuti sono disciplinati dal codice civile (norma di legge che prevale sul regolamento), che 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).

Ne consegue che le parti possono limitare o escludere la responsabilità del venditore, ma non semplicemente omettendo la clausola in esame o utilizzando una clausola di stile. Per derogare alla prevista responsabilità di chi vende, 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. Solo l'apposizione di una clausola di questo tipo potrà quindi superare la generale presunzione dell'ordinamento circa la garanzia del venditore.

La norma raggiunge così la propria finalità di interesse pubblico, volta ad evitare che vi possano essere incertezze circa le responsabilità relative alla sicurezza degli impianti in caso di compravendita di immobili.

## **I connessi chiarimenti in ordine all'applicazione di talune sanzioni**

Il decreto persegue le finalità di interesse pubblico anche mediante l'introduzione di una nuova disciplina sanzionatoria, che raddoppia gli importi previsti dalla previgente normativa

e supera le incertezze che ne avevano ostacolato l'applicazione, ma che conserva il medesimo sistema di accertamento ed applicazione della sanzione previsto dalla legge n. 46/1990, sistema che dovrà, pertanto, continuare a trovare applicazione.

A tale riguardo, occorre chiarire che il rinvio operato dall'art. 15, comma 3, alle "commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri degli albi" deve necessariamente intendersi come riferito, alla stregua della vigente disciplina di legge, alla commissione o altro soggetto. In particolare, l'annotazione e la sospensione saranno disposte dal conservatore del registro delle imprese mentre per gli albi artigiani, ove esistenti, provvederà la commissione provinciale competente, o il diverso organo individuato con legge regionale.

### **La mancanza di un generale obbligo di adeguamento degli impianti ed i profili temporali della nuova disciplina**

L'art. 13, 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.

La sicurezza degli impianti deve essere valutata, secondo i criteri che regolano la successione delle norme nel tempo, in base alla loro conformità alla norme di sicurezza vigenti al momento della loro realizzazione e della loro modifica.

Infatti, 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.

### **Art.13 (Documentazione)**

L'art. 13 del decreto prevede che i "soggetti destinatari delle prescrizioni previste 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. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile".