

### IL DECRETO 37/08 SENZA L'ART. 13



Il "defunto" articolo 13 prevedeva l'obbligo di possedere la documentazione tecnica degli impianti degli edifici, in modo da poterla consegnare, in caso di affitto o vendita, al nuovo inquilino, o al nuovo proprietario. Si era resa necessaria l'introduzione della "Dichiarazione di rispondenza", in modo da certificare l'impianto realizzato prima del dm 37/08, nel caso in cui la dichiarazione di conformità non fosse stata prodotta o non fosse reperibile.

Proprio l'articolo 13, come avevamo riportato in alcuni articoli appena successivi all'uscita del decreto, aveva suscitato questioni interpretative, alle quali un Parere Ministeriale rispondeva che né l'art. 13 né nessun'altra norma del regolamento, introducevano l'obbligo di adeguare gli impianti preesistenti conformi alle precedenti norme di sicurezza ad essi applicabili, né obbligavano il venditore o il locatore a fornire all'acquirente o all'inquilino la garanzia di conformità degli impianti stessi, ma obbligavano i contraenti a discutere della conformità dell'impianto, informando il nuovo inquilino o proprietario degli eventuali difetti.

Ora, con la cancellazione dell'articolo 13, l'acquirente è tutelato dalla mancata messa a norma degli impianti, come succedeva prima del decreto 22 gennaio 2008, cioè sulla base delle garanzie previste dal Codice Civile, in particolare dagli articoli 1375: il contratto deve essere eseguito secondo buona fede, 1490: Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa. E infine l'articolo 1491: Non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

Il riordino definitivo della legislazione in materia di sicurezza degli impianti, è quindi rimandato ancora. Il Decreto Legislativo 112/2008, infatti ha stabilito che entro il 31 marzo 2009, il Ministero emani uno o più decreti volti a disciplinare le disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese; la definizione di un reale sistema di verifiche sugli impianti che renda più attendibile il sistema delle certificazioni, e la revisione della disciplina sanzionatoria. Fonte web