

## Chiarimenti: Decreto Legge 37/08

### Il Dm 37/2008 e le nuove locazioni

Le modifiche introdotte del nuovo testo normativo non potevano non comportare ricadute anche nella materia delle nuove locazioni e delle locazioni in corso. In tema, l'articolo 13 Dm 37/2008, stabilisce che:

"I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo, lo consegnano all'avente causa". Non solo. La stessa disposizione stabilisce che: "L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza", salvo espresse pattuizioni contrarie. Infine, il medesimo articolo 13 - quanto alla dichiarazione di conformità ovvero alla dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6 - ha aggiunto l'ulteriore seguente disposizione: "copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo l'immobile".

In tale contesto, il ministero dello Sviluppo ha emanato la nota 26 marzo 2008 e ha risposto ad alcuni quesiti, in materia di locazioni, proposti anche dal Sole 24 Ore e da Confappi. In particolare, il Ministero ha puntualizzato che sulla stipula del contratto di locazione, locatore e inquilino possono accordarsi per evitare la consegna della documentazione sulla sicurezza degli impianti, compresa quella relativa al progetto.

Secondo il Ministero, "in molti casi nessun documento concernente la sicurezza deve essere consegnato alla stipula dell'atto (contratto di locazione) ... infatti i documenti da consegnare, in caso di trasferimento dell'immobile, sono quelli obbligatori secondo le norme applicabili all'epoca della costruzione o modifica dell'impianto".

Quanto alle spese per l'adeguamento degli impianti - in esse comprese quelle per la predisposizione della documentazione - nei nuovi contratti di locazione, le parti possono liberamente convenire che i necessari oneri di adeguamento siano a carico del locatore o del conduttore o in parti uguali. In mancanza, troverà applicazione l'articolo 1575, numero 1, Codice civile, per il quale il locatore deve consegnare l'immobile al conduttore in buono stato di manutenzione.

In ogni caso, secondo le precisazioni ministeriali, i documenti da consegnare sono i seguenti: dichiarazione di conformità, se già prevista dalla legge 46/1990 per gli edifici adibiti a civile abitazione e per i soli impianti elettrici degli altri edifici; progetto e collaudo dell'impianto, solo ove imposti dalle norme vigenti all'epoca della realizzazione o della modifica; libretto di uso e manutenzione, solo ove obbligatorio; dichiarazione di rispondenza, per gli impianti realizzati prima della entrata in vigore del decreto e non dotati di dichiarazione di conformità (si veda la nota del ministero dello Sviluppo 26 marzo 2008). Quanto all'individuazione degli impianti che necessitano di collaudo e ai rapporti tra collaudo e dichiarazione di conformità, si legge nelle richiamate risposte ministeriali: "Fatte salve le normative più rigorose riferite a specifiche attività industriali ... attualmente non si rinvencono impianti negli edifici di civile abitazione sottoposti a collaudo.

Alcuni importanti impianti condominiali oggi sottoposti a marcatura Ce, dovevano in precedenza essere collaudati e quindi devono essere tuttora accompagnati dal certificato di collaudo a suo tempo rilasciato. In particolare: gli impianti di ascensore in servizio privato venivano collaudati dall'Enpi prima e Ispesl dopo, fino all'entrata in vigore del DPR 162/99, di attuazione della direttiva 95/16/Ce, entrata in vigore il 25 giugno 1999; le caldaie condominiali cioè di potenza superiore a circa 35 kW, dovevano essere collaudate dall'Ancc e successivamente dall'Ispesl, fino al decreto legislativo 93/2000, di attuazione della direttiva 97/23/Ce, entrata in vigore il 19 aprile 2000".

Gli impianti per i quali è invece necessaria la tenuta del libretto di uso e di manutenzione,

sono i seguenti:

- e) impianto di riscaldamento autonomo per gli appartamenti di civile abitazione;
- r) impianto di ascensore e di riscaldamento centralizzato, per gli stabili condominiali;
- t) negli immobili adibiti ad uso diverso, oltre agli impianti di cui ai precedenti numeri 1 e 2, gli ulteriori seguenti impianti, se presenti: gruppo elettrogeno, cabina di trasformazione elettrica, impianto di condizionamento e aerazione, scale mobili e altri impianti, secondo la disciplina del Dpr 547/1955 e del Dpr 626/1994.

## **Il Dm 37/2008 e le locazioni in corso al 27 marzo 2008**

Il decreto del ministero dello Sviluppo 37/08 non si applica alle locazioni in corso alla data del 27 marzo 2008, salvo l'obbligo dei proprietari di adeguarsi alle normative vigenti all'atto della sottoscrizione del contratto. In particolare, per quanto attiene agli impianti elettrici, il Ministero - con comunicato stampa 31 marzo 2008 - ha precisato che, relativamente agli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990, era sufficiente, per gli immobili di civile abitazione, l'installazione dell'interruttore differenziale di 30 mA (cosiddetto salvavita), mentre solo ove vi fosse almeno un lavoratore subordinato, era necessaria l'installazione dell'impianto di terra. In ogni caso, per gli impianti realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 - in sede di ristrutturazione - il committente era tenuto ad avvalersi di imprese abilitate a rilasciare la dichiarazione di conformità, già prevista dalla legge 46/1990 e dal Dpr 447/1991, ora abrogati.

Nel regime previgente - salvo patto contrario - ove gli impianti non fossero a norma, le spese relative all'adeguamento dovevano essere sostenute dal locatore, in forza del suo obbligo di mantenimento dell'immobile in stato da servire all'uso convenuto (articolo 1575, numero 2, Codice civile) e di manutenzione dell'immobile in buono stato locativo (articolo 1576, comma 1, Codice civile). In tema, la giurisprudenza era più volte intervenuta, precisando che "l'adeguamento dell'impianto elettrico alle previsioni della legge 46 del 1990 può consistere tanto in interventi che conservano l'originario impianto, sia pure trasformandolo o addirittura ampliandolo, quanto in interventi più globali di installazione ex novo o completo rifacimento dell'impianto preesistente, la cui spesa è a carico del locatore (proprietario)" (Pretura di Genova, 1 agosto 1998).

Salva l'ipotesi - del tutto autonoma - in cui le modifiche si fossero rese necessarie in considerazione dell'attività svolta dal conduttore: in tal caso le spese dovevano ritenersi a carico del conduttore (inquilino) (Tribunale di Milano, 22 febbraio 1996). Nel nuovo regime e relativamente alle modifiche degli impianti, l'articolo 8, comma 4, del decreto ministeriale 37/2008 dispone peraltro che in caso di "richiesta di nuova fornitura e di variazione della portata termica di gas", si rende necessario consegnare all'ente erogatore - entro 30 giorni dall'allacciamento o dalla modifica - copia della dichiarazione di conformità, resa secondo l'allegato I al Dm 37/2008.

In particolare, per l'articolo 8, ultimo comma Dm 37/2008, in caso non venga consegnata la dichiarazione di conformità all'ente erogatore, "il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua, previo congruo avviso sospende la fornitura".

Resta però fermo che non costituiscono "modifica dell'impianto", le mere variazioni del contratto (cambio del gestore o delle condizioni di fornitura o subentro a un precedente utente, anche a seguito di temporanea disattivazione).

fonte: ilsole24ore