

LA NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

GUIDA OPERATIVA

Sommario

1. L'abrogazione dell'art. 13 del D.M. 37/2008; 2. Il ruolo del Notaio; 3. Modalità operative; 4. Gli atti traslativi a titolo oneroso; 5. La donazione e gli atti traslativi a titolo gratuito; 6. Gli atti senza effetti traslativi; 7. Il Preliminare; 8. La locazione; 9. Le esclusioni oggettive; 10. Le parti condominiali; 11. La dichiarazione di conformità; 12. La valutazione della conformità degli impianti; 13. L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi

1. L'abrogazione dell'art. 13 del D.M. 37/2008

Con il **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27 marzo 2008**, è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto in attuazione del disposto dell'art. 11-quaterdecies comma 13 **lettera a)** del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito con legge 2 dicembre 2005 n. 248. Tale disposizione, infatti, prevede l'emanazione di uno o più decreti volti a disciplinare "il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"

Il "D.M. 37/2008", ha disposto che determinati impianti esistenti negli edifici, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto), **a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati ed a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi**, debbono essere sottoposti ad idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi a regola d'arte nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

Le ditte installatrici, al termine dei lavori, debbono rilasciare al committente apposite **dichiarazioni di conformità** degli impianti realizzati (art. 7 D.M.). Tali dichiarazioni di conformità sono per i fabbricati di nuova costruzione, **condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità** (art. 9 del D.M.). Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile tale atto è sostituito, per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008, da una **dichiarazione di rispondenza** (art. 7 ultimo comma D.M.).

Benché l'art. 35 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133, **abbia abrogato l'art. 13 del D.M.** suddetto il quale prevedeva espressamente:

- che in caso di trasferimento dell'immobile gli alienanti dovevano consegnare ai propri aventi causa tutta la documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti nonché il libretto di uso e manutenzione;

- *che l'atto di trasferimento doveva riportare la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e che allo stesso dovevano essere allegate, salvo espressi patti contrari, le dichiarazioni di conformità ovvero le dichiarazioni di rispondenza*

tuttavia si ritiene che:

- *la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli impianti comprese le dichiarazioni di conformità ed il libretto di uso e manutenzione debba comunque essere consegnata dal cedente al cessionario, in caso di trasferimento a titolo oneroso;*

- *il cedente sia comunque tenuto, in caso di trasferimento a titolo oneroso, a garantire la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza (vigente al momento della realizzazione e/o adeguamento degli impianti).*

Infatti, già all'indomani dell'entrata in vigore del *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37*, ed in particolare dell'ART. 13 di detto decreto, si aveva avuto modo di osservare¹:

- che con l'inciso "l'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza" contenuto nell'art. 13 suddetto, lungi dall'introdurre una garanzia che già sussisteva in capo al venditore in relazione alle norme generali, si era voluto dare **maggior risalto**, rispetto al passato, allo "**status**" degli impianti, aspetto che era stato sin troppo sottovalutato nella contrattazione immobiliare.

- che l'art. 13 del "D.M. 37/2008", pertanto, non aveva aggiunto nulla di nuovo, sul "piano sostanziale" a quanto già era stabilito dalle disposizioni in vigore sino al 26 marzo 2008, mentre aveva **innovato**, rispetto al passato, con riguardo al "**piano documentale**" ossia alle "**modalità redazionali**" dei contratti traslativi

- che ciò che l'art. 13 imponeva, non era tanto una garanzia che già sussisteva, ma la "**regolamentazione**" di detta garanzia, con la conseguente evidenziazione in atto dello "**status**" degli impianti, di modo che l'acquirente avesse una completa cognizione del bene che andava ad acquistare.

Ma se questa era l'effettiva portata che si doveva riconoscere alla disposizione dell'art. 13 del D.M., bisogna ora, coerentemente, affermare che la sua abrogazione non porta alcuna modifica sul piano sostanziale (che non era stato innovato da detta norma e che quindi rimane assolutamente immutato) **ma solo sul piano documentale** (l'unico interessato dal suddetto art. 13).

Conseguentemente:

- resta ferma la garanzia a carico del venditore (che è tenuto a garantire che il bene è **immune da vizi**, secondo quelle che sono le regole generali dell'ordinamento: artt. 1476

¹ G.Rizzi – "La conformità degli impianti e riflessi sul trasferimento degli immobili" in C.N.N. Notizie del 2 aprile 2008

n. 3, 1490, 1492 c.c.); il venditore è inoltre chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti di dotazione dell'immobile venduto (*artt. 1494 c.c.*)

- resta fermo anche l'obbligo di consegna all'acquirente della documentazione relativa agli impianti, obbligo che non si può più far discendere *dall'art. 13 del D.M.* (ora abrogato) né dalla corrispondente disposizione di cui all'art. 9 del *D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447* ("*regolamento di attuazione della legge 46/1990 in materia di sicurezza degli impianti*") pure integralmente abrogato, bensì *dall'art. 1477 c.c.* che così dispone: "*Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta*". Peraltro, trattandosi di norma derogabile, in quanto posta nell'esclusivo interesse delle parti, col consenso dell'acquirente, l'alienante **può essere dispensato** dall'obbligo di consegna della documentazione relativa agli impianti.

In sostanza è venuto meno il solo obbligo di allegazione all'atto traslativo della dichiarazione di conformità o della dichiarazione di rispondenza (*obbligo peraltro che poteva essere derogato su accordo di entrambe le parti e per la cui violazione l'art. 13 non prevedeva alcun tipo di sanzione*).

2. Il ruolo del Notaio

All'indomani dell'entrata in vigore dell'ART. 13 del D.M. 37/2008, si aveva avuto, anche, modo di osservare che con l'imporre la **regolamentazione della garanzia** in ordine alla conformità degli impianti in sede di stipula del contratto traslativo si era voluto **evitare il ricorso alla tutela giudiziaria**. Una sorta di tutela "*preventiva*" dell'acquirente per non costringerlo, una volta che fosse emersa la non conformità degli impianti, taciuta dal venditore, a cercare "giustizia" in Tribunale.²

Sulla base di questa premessa, tenuto conto della **funzione "antiprocedurale"** comunemente riconosciuta al Notaio, ne deriva che nonostante l'abrogazione dell'art. 13, il Notaio è, comunque, chiamato a **regolamentare negli atti traslativi la materia** della conformità degli impianti alle norme di sicurezza, e ciò nell'interesse di entrambe le parti:

- **sia del venditore**, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo "*status*" degli impianti (*in termini di conformità alle norme di sicurezza*), per non vedersi, poi, coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente: *risoluzione del contratto o risarcimento del danno*,

- **che dell'acquirente** che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare quegli impianti senza dovervi eseguire più o meno costosi interventi di adeguamento (e che, al contrario, **non alcun interesse a citare in giudizio** il venditore successivamente alla stipula del contratto, per ottenere la risoluzione del contratto stesso la riduzione del prezzo e/o il risarcimento dei danni subiti).

Da queste considerazioni, discende che il Notaio, nell'esercizio delle proprie funzioni, dovrà avere cura di:

1) **compiere una completa e capillare attività di informazione** in modo da rendere edotte le parti dei contenuti della disciplina in materia di sicurezza degli impianti e delle **conseguenze negative** che, in caso di vendita di immobili con impianti non conformi (o

² G.Rizzi – "*La conformità degli impianti e riflessi sul trasferimento degli immobili*" in C.N.N. Notizie del 2 aprile 2008

comunque non certificati conformi), possono derivare a carico del venditore (*sul piano della responsabilità civile*) ovvero a carico dell'acquirente (*sotto il profilo della sicurezza personale sua e dei suoi familiari o conviventi, delle difficoltà che si potrebbero presentare nella successiva rivendita di immobili non "a norma" ovvero nel caso di richiesta di un mutuo o in ordine alle eventuali limitazioni che potrebbero derivare nell'utilizzo del bene, come nel caso di un'eventuale sospensione dell'erogazione dei servizi*); il venditore deve essere, inoltre, puntualmente informato dell'obbligo di consegna di tutta la documentazione tecnico amministrativa relativa agli impianti posto a suo carico dall'art. 1477 c.c.

2) **indagare la volontà delle parti** che, una volta adeguatamente informate, potranno, in maniera consapevole e responsabile, adottare tutte le conseguenti determinazioni.

Ad esempio l'acquirente, una volta debitamente e compiutamente informato della eventuale "non conformità degli impianti" dovrà decidere:

- se **pretendere che il venditore proceda alla messa a norma** prima della stipula dell'atto traslativo

- ovvero **"accettare" l'acquisto** dell'immobile anche con impianti *non conformi* (o comunque non garantiti conformi), assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento (o comunque della verifica e del successivo eventuale adeguamento) e tenendo conto ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo (*si pensi al caso, certo non infrequente, di vendita di immobile di vecchia costruzione, che l'acquirente ha in animo di ristrutturare radicalmente, con conseguente rifacimento completo degli impianti; che senso avrebbe per tali immobili imporre al venditore la messa a norma di impianti che poi dovranno essere demoliti dall'acquirente?*). In questo caso il venditore, a fronte dello "sconto" sul prezzo, quale contropartita della "non conformità degli impianti", pretenderà che dall'atto risulti un **patto espresso di esclusione** di ogni sua responsabilità in ordine agli impianti stessi ovvero che risulti in modo inequivocabile **la conoscenza da parte dell'acquirente** della "non conformità" degli impianti (con conseguente esclusione di sua responsabilità ai sensi dell'art. 1491 c.c. a norma del quale "non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa")

3) **regolamentare**, in maniera aderente alla volontà così espressa dalle parti, l'intera materia della garanzia sulla conformità degli impianti, che in relazione a quelli che saranno gli accordi assunti, potrà essere espressa sia in **termini positivi che in termini negativi**; in particolare:

* **se gli impianti sono conformi** a legge, il venditore lo farà presente, dichiarandolo espressamente in atto, rendendo così edotto l'acquirente del fatto che gli impianti di dotazione dell'immobile negoziato sono "a norma", senza che via sia la necessità di successivi interventi di adeguamento a cure e spese dell'acquirente medesimo. Può essere interesse della parte acquirente ottenere anche **una garanzia espressa** da parte del venditore, circa la conformità degli impianti alle norme di sicurezza. Tale garanzia, infatti, varrebbe come "dichiarazione che la cosa è esente da vizi" con l'effetto di impedire "l'esclusione della garanzia" nei casi di cui all'art. 1491 c.c. (*ossia quando il compratore conosceva i vizi al momento del contratto o quando i vizi erano facilmente riconoscibili, sempreché si ritenga che anche la non conformità degli impianti possa rientrare tra i vizi "facilmente riconoscibili"*)

* **se gli impianti, invece, non sono conformi** a legge, il bene è ugualmente commerciabile, ma dall'atto dovrà risultare il "**patto espresso**" convenuto delle parti, in base al quale venditore ed acquirente si sono accordati nel senso di procedere ugualmente alla cessione; l'acquirente, infatti, avvisato dello status degli impianti, può ugualmente essere

interessato all'acquisto del bene (nella determinazione del cui prezzo di vendita si sarà tenuto conto dello stato degli impianti), conscio di dover poi procedere a proprie cure e spese al loro adeguamento. In questo caso il venditore non presterà alcuna *garanzia* in relazione alla conformità degli impianti avvalendosi della facoltà *riconosciuta dall'art. 1490 secondo comma e dall'art. 1491 c.c.* Anzi il ***patto espresso*** appare necessario proprio se volto *ad escludere la garanzia*, posto che, come sopra ricordato, nel "*silenzio*" delle parti la garanzia a carico del venditore discende dalla norme generali (*artt. 1476 n. 3 c.c., art. 1490 c.c.*) (a meno che non si ritenga che anche la *non conformità degli impianti* possa rientrare tra i vizi "*facilmente riconoscibili*" per i quali la garanzia è esclusa ai sensi dell'art. 1491 c.c.); come sopra ricordato, già la circostanza che dall'atto risulti ***la conoscenza da parte dell'acquirente*** della "*non conformità*" degli impianti comporta l'esclusione della garanzia a carico del venditore ai sensi dell'art. 1491 c.c., salvo che il venditore non abbia espressamente dichiarato che il bene è immune da vizi.

4) disciplinare l'obbligo di procedere all'adeguamento degli impianti, nel caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, in modo da garantire la messa in sicurezza di quell'immobile, prevedendo espressamente a chi farà carico tale obbligo (e cioè se tale obbligo resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie ovvero se viene assunto dall'acquirente, facendo emergere, in tal caso, la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma)

Quella che viene richiesta al Notaio, in relazione alla vigente normativa in materia di conformità degli impianti alla disciplina in materia di sicurezza, è quindi ***un'attività di tutela e di garanzia preventiva*** delle parti particolarmente importante per l'intera vicenda contrattuale, che non potrà, pertanto, esaurirsi nell'utilizzo di "*clausole di stile*", ma che richiede una specifica ***attività di informazione e di "adeguamento"*** in relazione alle peculiarità di ogni singola fattispecie.

3. Modalità operative

Ricapitolando:

1) negli atti traslativi aventi per oggetto fabbricati dotati di impianti (a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati ed a prescindere dall'epoca di costruzione) deve essere regolamentata la materia della conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza con la conseguenza che:

a) ***se gli impianti sono conformi*** (e la conformità andrà valutata ***con riferimento alla normativa in vigore all'epoca*** in cui gli impianti sono stati realizzati, rifatti ovvero adeguati) il venditore ne darà atto e presterà, nell'interesse dell'acquirente, la relativa ***garanzia in termini "positivi"*** (che varrà ad impedire l'esclusione della garanzia nei casi di cui all'art. 1491 c.c.)

b) ***se gli impianti non sono conformi*** andrà indagata ***la volontà delle parti*** sul come intendano disciplinare e regolare i rispettivi rapporti:

- l'acquirente potrà (in quanto è un suo diritto) ***pretendere la messa a norma*** degli impianti e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto traslativo a data successiva al completamento dei lavori di adeguamento (ed in tal modo si rientrerà nell'ipotesi di cui *sub a*)

- l'acquirente potrà, altrimenti, "**accettare**" l'**acquisto** dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento e tendendo conto ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso la **garanzia del venditore andrà esclusa** ai sensi dell'*art. 1490 secondo comma* ovvero dell'*art. 1491 c.c.*

c) **se il venditore non conosce lo stato degli impianti** e quindi non sia in grado di affermare né la conformità ma neppure la non conformità degli impianti:

- l'acquirente potrà (in quanto è un suo diritto) **pretendere la verifica** dello stato degli impianti e, in caso di loro conformità, la produzione, della "**dichiarazione di rispondenza**" (sostitutiva della dichiarazione di conformità) di cui *all'art. 7 ultimo comma D.M. 37/2008* ovvero, in caso di accertata loro non conformità, la loro **preventiva messa a norma**, e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto traslativo a data successiva alla verifica ed completamento degli eventuali lavori di adeguamento (ed in tal modo si rientrerà nell'ipotesi di cui *sub a*)

- l'acquirente potrà, altrimenti, "**accettare**" l'**acquisto** dell'immobile anche con impianti **non "garantiti conformi"**, assumendo a proprio carico l'onere (*ed il rischio*) della verifica e di un eventuale loro adeguamento e tendendo conto ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso la **garanzia del venditore andrà esclusa** ai sensi dell'*art. 1490 secondo comma* ovvero dell'*art. 1491 c.c.*

2) la "conformità" degli impianti **NON incide sulla commerciabilità** dei fabbricati: è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti coinvolte da far risultare dall'atto traslativo, trasferire immobili con impianti *non conformi* o comunque "**non garantiti conformi**" (con le precisazioni di cui al precedente punto 1) *sub b*) e *sub c*)

3) il venditore va **TUTTORA informato del suo obbligo di consegnare** all'acquirente tutta la documentazione in suo possesso inerente gli impianti

4) **non è, invece, più necessaria**, a seguito dell'entrata in vigore del *DL. 112/2008*, il cui *art. 35 comma 2* ha abrogato l'*art. 13 del D.M. 37/2008*, **l'allegazione delle dichiarazioni di conformità** (*salvo che tale allegazione sia espressamente richiesta dalle parti*).

Tali attività di informazione, di indagine della volontà delle parti, di regolamentazione della garanzia, potranno trovare **riscontro documentale** in altrettante clausole da riprodurre nel corpo del contratto; si possono immaginare le seguenti diverse clausole:

1) **la dichiarazione sullo stato degli impianti** = *la parte alienante da atto di quello che è lo stato degli impianti in relazione alla normativa in materia di sicurezza e quindi se gli stessi sono conformi o meno a detta normativa: in pratica se con riguardo a detti impianti sono state o meno rilasciate le dichiarazioni di conformità*

2) **la garanzia di conformità** = *la parte alienante garantisce che gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza e cioè che con riguardo agli stessi sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità*

3) **il patto di cessione in caso di impianti non conformi** = *le parti convengono di procedere ugualmente al trasferimento pur in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi, precisando a chi dovrà fare carico l'onere di verificare la conformità degli impianti ed eventualmente di adeguarli alle norme di sicurezza*

4) **la clausola di esclusione della garanzia** = *l'acquirente che accetta di acquistare un edificio con impianti non a norma, a fronte di accordo sul prezzo che tiene conto di tutto ciò, dichiara di esonerare espressamente il venditore da ogni responsabilità (ex art. 1490 secondo comma c.c.) ovvero dichiara espressamente di conoscere la "non conformità" degli impianti alle norme di sicurezza, con conseguente esclusione della garanzia del venditore ex art. 1491 c.c.*

5) **la dichiarazione di avvenuta consegna dei documenti** = l'alienante dichiara di aver già consegnato o di essere a conoscenza dell'obbligo discendente dall'art. 1477 c.c. di consegnare tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in suo possesso e relativa agli impianti ovvero l'acquirente da il suo consenso per la dispensa dell'alienante dall'obbligo di consegna della documentazione relativa agli impianti.

6) **la dichiarazione della necessità di adeguamento degli impianti** = l'acquirente, nel caso di acquisto di edificio con impianti non a norma, dichiara di essere a conoscenza della necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza

4. Gli atti traslativi a titolo oneroso

Sul piano operativo, le clausole sopra descritte e cioè:

- * **la dichiarazione sullo stato degli impianti**
- * **la garanzia di conformità**
- * **il patto di cessione in caso di impianti non conformi**
- * **la clausola di esclusione della garanzia**
- * **la dichiarazione di avvenuta consegna dei documenti**
- * **la dichiarazione della necessità di adeguamento degli impianti**

ed ovviamente tutte quelle attività di informazione, di indagine della volontà delle parti, di regolamentazione della garanzia necessarie per poter formulare le clausole medesime, dovranno riguardare non solo l'atto di compravendita ma, per analogia di situazione, anche tutti gli altri ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO. E così a titolo esemplificativo:

- **la compravendita**

- **la permuta**

(ex art. 1555 c.c. alla permuta si applicano in quanto compatibili le norme stabilite per la vendita)

- **l'assegnazione di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci**

(diversa è la soluzione, invece, se si accede alla tesi della natura "divisionale" di tale atto di assegnazione)

- **la datio in solutum**

(qualora per estinguere l'obbligazione venga trasferito un edificio dotato di impianti; ai sensi dell'art. 1197 secondo comma alla datio in solutum si applica la disciplina in materia di garanzia per vizi dettata per la vendita)

- **la transazione**

(qualora per porre fine o per prevenire una lite venga trasferito un edificio dotato di impianti)

- **il conferimento di edifici in società**

(ai sensi dell'art. 2254 c.c., richiamato anche per le s.p.a. e per le s.r.l. dagli artt. 2342 c.c. e 2464 c.c. ai conferimenti in società si applica la disciplina in materia di garanzia per vizi dettata per la vendita)

- **l'assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso di socio, ecc.)**

(diversa è la soluzione, invece, se si accede alla tesi della natura "divisionale" dell'atto di assegnazione a seguito di liquidazione argomentando ex art. 2283 c.c.)

- la costituzione di rendita vitalizia

(comportante trasferimento di edificio dotato di impianti)

- il vitalizio "alimentare"

(comportante trasferimento di edificio dotato di impianti)

- la cessione o conferimento in società di azienda

(comprendente tra i beni aziendali degli edifici dotati di impianti)

5. La donazione e gli atti traslativi a titolo gratuito

Diverso, rispetto a quello sopra tratteggiato per gli atti traslativi a titolo oneroso, è, invece, il trattamento da riservare alla donazione.

Non vi è, innanzitutto, la necessità di svolgere quell'attività di *regolamentazione della garanzia*, destinata ad esplicitarsi nelle clausole che abbiamo definito

*** la garanzia di conformità**

*** il patto di cessione in caso di impianti non conformi**

*** la clausola di esclusione della garanzia**

Infatti alla donazione si applica la specifica disciplina dettata dall'art. 798 c.c. a norma del quale *"salvo patto speciale, la garanzia del donante non si estende ai vizi della cosa, a meno che il donante sia stato in dolo"*

Il donante, pertanto, non è tenuto a prestare garanzia per i vizi della cosa, né pertanto è tenuto a prestare garanzia circa la conformità degli impianti degli immobili donati alla normativa in materia di sicurezza.

Nell'atto di donazione sarà, peraltro, necessario, nell'interesse delle parti, dare atto dello *"status degli impianti"* (ed in particolare se con riguardo agli stessi sono state o meno rilasciate le dichiarazioni di conformità); è indubbio interesse del donatario, infatti, conoscere lo *status degli impianti* e cioè se gli stessi sono già a norma o se al contrario per l'utilizzo degli stessi, egli, dopo l'atto di donazione debba, a proprie cure e spese, procedere ai necessari lavori di adeguamento. E la responsabilità che il donatario verrebbe ad assumere nel caso di impianti non conformi ovvero l'eccessiva onerosità degli interventi di adeguamento potrebbero anche spingere il beneficiario a non accettare la donazione. E' quindi un suo diritto (oltre che legittimo interesse) **essere compiutamente informato** circa la conformità o meno degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

E tutto ciò benchè non sia, invece, necessario, per il donante prestare garanzia in ordine alla conformità degli impianti (*a meno che lo stesso, ai sensi dell'art. 798 c.c. non intenda comunque prestare la suddetta garanzia*)

Il Notaio, pertanto, con riguardo all'atto di donazione sarà chiamato a svolgere quelle attività di informazione e di indagine di volontà delle parti destinate ad esplicitarsi nelle clausole che abbiamo definito

*** la dichiarazione sullo stato degli impianti**

*** la dichiarazione della necessità di adeguamento degli impianti**

Sarà anche opportuno integrare l'atto di donazione con la clausola che abbiamo definito

*** la dichiarazione di avvenuta consegna dei documenti**

E' vero che non esiste per la donazione una norma analoga a quella dettata per la vendita che imponga l'obbligo al donante di consegna dei documenti relativi all'uso della cosa (art. 1477 c.c.), ma è altrettanto vero che corrisponde ad un'esigenza "pratica" che una volta trasferito l'immobile in forza di donazione, la documentazione tecnico amministrativa inerente gli impianti ed in possesso del donante venga da quest'ultimo consegnata al donatario. Pertanto la clausola darà atto dell'avvenuta consegna o della futura

consegna di tale documentazione, in quanto corrispondente ad uno specifico interesse del donatario, piuttosto che come adempimento di un obbligo “legale” posto a carico del donante.

Tutte le considerazioni svolte per la donazione valgono anche **per tutti gli altri atti traslativi** a titolo gratuito, o comunque **non qualificabili come atti traslativi a titolo “oneroso”**, tra i quali a titolo esemplificativo:

- il Patto di famiglia

(con il quale si trasferisca un'azienda comprendente edifici ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di edifici; il patto di famiglia è considerato dalla dottrina prevalente "atto a titolo gratuito": il beneficiario a fronte dell'acquisizione dell'azienda o della partecipazione societaria è tenuto a liquidare i legittimari, nulla dovendo invece corrispondere al disponente.

- la convenzione per l'assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)

(Si tratta di convenzione matrimoniale, riconducibile alla categoria delle donazioni indirette).

- la rinuncia a titolo gratuito a diritti reali di godimento

(si ritiene che la stessa attività di “documentazione” sullo status degli impianti indicata per la rinuncia a titolo gratuito debba riguardare anche la rinuncia a titolo oneroso. Infatti, in quest'ultimo caso, appare incongruo prevedere a carico del rinunciante la garanzia per la conformità degli impianti, quando gli eventuali interventi di adeguamento (da ritenersi di "straordinaria manutenzione") sono per legge posti a carico del nudo proprietario ossia del beneficiario dell'atto abdicativo (artt. 1004 e 1005 c.c.).

- il Trust

(deve essere esclusa per il TRUST la natura di atto traslativo a titolo oneroso, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee, che avviene a titolo "fiduciario" senza corrispettivo, sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali, che avviene a titolo gratuito senza corrispettivo alcuno a carico dei beneficiari).

6. Gli atti senza effetti traslativi

Va esclusa, invece, la necessità di qualsiasi specifica *attività di informazione, di indagine della volontà delle parti e di regolamentazione della garanzia* in relazione agli impianti e quindi di specifiche *clausole contrattuali* nel caso di stipula di atti negoziali senza effetti traslativi.

Si tratta, infatti, di attività e di clausole richieste, ai fini di una completa e corretta regolamentazione dei contrapposti interessi, quando si è in presenza di atti ad effetti traslativi, che comportino il subentro di un soggetto ad un altro nella titolarità degli immobili (e quindi anche nell'utilizzo degli impianti). Sono invece del tutto superflue laddove non vi sia un simile subentro e la titolarità del bene rimanga in capo al medesimo soggetto.

Si tratta, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

- Fondo patrimoniale

(si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi; nel caso di fondo patrimoniale comportante trasferimento della proprietà dell'immobile a favore

dei coniugi, in quanto qualificabile come atto traslativo a titolo gratuito, valgono le considerazioni svolte per questa tipologia di atti)

- Divisione senza conguagli

(alla divisione senza conguagli, secondo la ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti, va riconosciuta natura dichiarativa e non costitutiva. Più cautela, invece, è consigliabile per il caso di **divisioni con conguagli**, specie se in presenza di conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale con collegata cessione di quota.)

- Identificazione catastale

(atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi)

- Costituzione di ipoteche

(l'ipoteca ha funzione solo di garanzia e l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà non è legato alla volontà delle parti ma ad una successiva azione giudiziaria di esecuzione)

- Costituzione di servitù (e relative rinunce)

(con la servitù viene imposto un "peso" a carico di un immobile a servizio di altro immobile. Manca, invece, l'immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto dell'acquirente ad una completa informazione dello "status" degli impianti).

- Fusione e scissione societaria

(la riforma del diritto societario ha definitivamente confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi delle operazioni di fusione e scissione, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo (in questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637)

- Trasformazioni societarie

(non vi è alcun dubbio che simili operazioni attengono alla disciplina dell'organizzazione e della struttura societaria, e non hanno assolutamente effetti traslativi; qualche dubbio forse per la trasformazione eterogenea da o in comunione d'azienda)

- Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie di immobili

(in questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili, beni di "secondo grado")

7. Il Preliminare

Trattasi di atto ad effetti obbligatori, privo di effetti traslativi.

Dovrebbero, pertanto, valere le considerazioni sopra svolte con riguardo agli atti senza effetti traslativi (*esclusione della necessità di qualsiasi specifica attività di informazione, di indagine della volontà delle parti e di regolamentazione della garanzia in relazione agli impianti e quindi di specifiche clausole contrattuali*)

Tuttavia conoscere lo status degli impianti solo al momento dell'atto traslativo, nel caso della *sequenza preliminare-definitivo*, potrebbe, essere "troppo tardi" ed essere, pertanto, fonte di tensioni e contrasti tra le parti, in quanto verrebbe introdotto proprio nel momento finale dell'intera vicenda contrattuale un fatto rilevante, non preso in considerazione in occasione della redazione e sottoscrizione del contratto preliminare (*con grossi problemi ovviamente nel caso in cui gli impianti non siano conformi o comunque non siano dotati delle dichiarazioni di conformità*).

Se funzione specifica del preliminare è quella di predeterminare il contenuto del futuro contratto di compravendita, ed evitare:

- che la stipula di detto contratto possa subire ritardi per l'esigenza di discutere alcuni degli aspetti fondamentali della transazione;

- o che una delle parti possa rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo obiettando di non essere stato messo a conoscenza di determinate caratteristiche o qualità del bene in vendita o di altre circostanze che comunque possano incidere sulla commerciabilità del bene, è chiaro che tale funzione verrebbe frustrata nel caso di specie, qualora dovesse emergere, solo al momento della stipula del definitivo, una eventuale "non conformità" degli impianti.

La completa conoscenza di tutte le caratteristiche dei beni (compresi quindi gli impianti) può essere determinante nella formazione del consenso o nella determinazione delle condizioni di contratto ed in particolare nella determinazione del prezzo. Condizioni che vengono peraltro fissate in occasione della stipula del preliminare e non del definitivo.

Da ciò nasce l'esigenza, per il Notaio, di "**anticipare**" tutte quelle *attività di informazione, di indagine della volontà delle parti e di regolamentazione della garanzia*, che abbiamo ritenute necessarie nel caso di atti traslativi a titolo oneroso, sin dal momento della **stipula del preliminare**, e ciò al fine di ovviare a tutte le conseguenze negative sopra evidenziate. Ed è questa un'esigenza che era già stata evidenziata nello studio C.N.N. n. 19/2007/C (approvato dalla Commissione Studi Civilistici in data 27 gennaio 2007).

La stipula di un preliminare "**completo**" e tale da disciplinare tutti gli aspetti "controversi" che si possono presentare in un trasferimento immobiliare, tra i quali anche gli aspetti relativi alla conformità degli impianti, è condizione essenziale per garantire il "buon fine" dell'intera vicenda contrattuale destinata a sfociare nella stipula del *contratto "traslativo"*.

8. La locazione

Il contratto di locazione non ha effetti traslativi. Tuttavia comportando il subentro di un soggetto ad altro soggetto nella detenzione dei beni (*e quindi nell'utilizzo degli impianti*), appare opportuna, anche nel caso della locazione, l'esplicazione di tutte quelle *attività di informazione, di indagine della volontà delle parti e di regolamentazione della garanzia*, in ordine agli impianti, che abbiamo ritenute necessarie nel caso di atti traslativi a titolo oneroso.

Si rammenta, inoltre, che anche il conduttore deve garantire l'immunità da vizi dell'immobile locato (*art. 1578 primo comma c.c.*), è tenuto a risarcire i danni derivanti dai vizi della cosa (*art. 1578 secondo comma c.c.*), può essere esonerato da responsabilità per i vizi della cosa (se non taciuti in malafede e se non siano tali da rendere impossibile il godimento della cosa) (*art. 1579 c.c.*). Particolare tutela, inoltre, è riconosciuta al conduttore nel caso di vizi che espongono a serio pericolo la salute sua o dei suoi familiari (*art. 1580 c.c.*) (*come potrebbe avvenire nel caso di impianti non conformi*)

Tutto ciò porta a ritenere che anche nel contratto di locazione debbano essere inserite le clausole sopra descritte con riguardo agli atti traslativi a titolo oneroso (con gli opportuni adeguamenti), clausole che abbiamo così definito:

* **la dichiarazione sullo stato degli impianti**

* **la garanzia di conformità**

* **il patto di cessione (locazione) in caso di impianti non conformi**

* **la clausola di esclusione della garanzia**

* **la dichiarazione di avvenuta consegna dei documenti**

* **la dichiarazione della necessità di adeguamento degli impianti**

Le stesse considerazioni fatte per il contratto di locazione possono essere estese, per analogia di situazione, anche al contratto di **affitto di azienda** (ovviamente quando tra i beni aziendali sono ricompresi edifici dotati di impianti)

Anche per il **contratto di comodato** è necessaria l'esplicazione di un'attività di informazione e di indagine della volontà delle parti in ordine agli impianti (nella forma meno articolata sopra descritta per gli atti traslativi a titolo gratuito) considerato anche, che a norma dell'art. 1812 c.c. "se la cosa comodata ha vizi tali che rechino danni a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario". Proprio tale norma consiglia, pertanto, di "documentare" lo status degli impianti anche nel contratto di comodato

9. Le esclusioni oggettive

Va esclusa la necessità di qualsiasi specifica attività di informazione, di indagine della volontà delle parti e di regolamentazione della garanzia in relazione agli impianti e quindi di specifiche clausole contrattuali anche nel caso di stipula di atti aventi per oggetto **fabbricati privi di impianti**: la necessità di "documentare" lo status degli impianti, nel caso di atti traslativi, presuppone, infatti, l'esistenza di almeno uno degli impianti elencati nell'art. 1 del D.M. 37/2008, ossia di almeno uno degli impianti da garantire o, più semplicemente da dichiarare, "conforme" alla normativa in materia di sicurezza

Si pensi ad esempio ai seguenti casi:

- ai fabbricati ceduti **al grezzo** privi cioè degli impianti e delle finiture;
- ai fabbricati che per loro natura e destinazione d'uso **non richiedono impianti di nessun tipo** (il fabbricato rurale adibito a depositi attrezzi privo anche dell'impianto elettrico, la tettoia, la legnaia, il box auto senza impianti, ecc.);
- ai fabbricati **in stato di abbandono**, destinati alla demolizione ed i cui impianti non più funzionanti sono stati completamente rimossi

10. Le parti condominiali

Si ritiene che l'attività di "documentazione" sullo status degli impianti, da esplicitarsi nei casi e con le modalità sopra indicate, a seconda della diversa tipologia di atti, riguardi ANCHE LE PARTI CONDOMINIALI.

L'art. 1 del D.M. 37/2008, infatti, si riferisce agli "impianti posti al servizio degli edifici", „ collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze" senza quindi fare eccezioni di sorta.

Inoltre alcuni degli impianti elencati nel secondo comma dell'art. 1, in caso di edificio condominiale, rientrano proprio tra le parti comuni condominiali (si pensi ad esempio all'ascensore condominiale o all'impianto di antenne centralizzato o all'impianto di riscaldamento centralizzato).

Da ricordare che sono soggetti alla disciplina del *D.M. 37/2008* anche gli impianti **esterni** agli edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici (*si pensi agli impianti di illuminazione di giardini o cortili condominiali*)

11. La dichiarazione di conformità

La conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza è attestata nella “**dichiarazione di conformità**” che la ditta installatrice è tenuta a rilasciare al termine dei lavori di realizzazione e/o adeguamento:

- *se si tratta di impianti realizzati, rifatti o adeguati PRIMA del 27 marzo 2008 si tratterà della dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi dell'art. 9 della legge 46/1990 e dell'art. 7 D.P.R. 447/1991*

- *se si tratta di impianti realizzati, rifatti o adeguati a decorrere dal 27 marzo 2008 si tratterà della dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi dell'art. 7 D.M. 37/2008*

Ovviamente dovrà essere rilasciata una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti di dotazione dell'edificio (a meno che tutti gli impianti siano stati realizzati dalla medesima impresa abilitata che ha provveduto a rilasciare un'unica certificazione).

Sia il *D.M. 37/2008* che le disposizioni previgenti (*legge 46/1990 e D.P.R. 447/1991*) stabiliscono che la dichiarazione di conformità sia resa sulla base di **modelli predisposti** con decreto ministeriale (*per gli impianti post 27 marzo 2008 è lo stesso D.M. 37/2008 che approva i relativi modelli "Allegati I e II"*) e che della stessa **fanno parte integrante**:

- *la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati,*
- *il progetto, ove previsto.*

In alternativa alla dichiarazione di conformità, per il caso in cui questa non sia stata prodotta ovvero non sia più reperibile, la conformità degli impianti può essere attestata mediante la “**dichiarazione di rispondenza**” (*disciplinata sempre dall'art. 7 D.M. 37/2008*)

Tale dichiarazione è resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2 del *D.M. 37/2008*, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

A seguito dell'**abrogazione dell'art. 13 D.M. 37/2008** (*disposta dall'art. 35 secondo comma del D.L. 112/2008*) **non è più necessaria l'allegazione** all'atto traslativo delle **dichiarazioni di conformità** (o in loro sostituzione delle **dichiarazioni di rispondenza**).

Tali dichiarazioni, peraltro, dovranno essere **consegnate** dall'alienante all'acquirente unitamente a tutta la restante documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli impianti compreso il libretto di uso e manutenzione (come sopra ricordato trattando degli atti traslativi a titolo oneroso ed a titolo gratuito). Al riguardo, si fa presente che il **libretto di uso e manutenzione** va consegnato ove obbligatorio (*nelle abitazioni civili è obbligatorio solo per l'eventuale impianto di riscaldamento autonomo*)

Ovviamente non vi è alcun obbligo di menzionare in atto la avvenuta consegna delle dichiarazioni di conformità e dell'altra documentazione. Neppure l'abrogato *art. 13 del D.M. 37/2008*, che imponeva l'allegazione all'atto delle dichiarazioni di conformità, richiedeva che venisse menzionata la consegna della restante documentazione.

Peraltro ciò non toglie che sia opportuno far risultare dall'atto:

- o la già avvenuta consegna della prescritta documentazione (comprese le dichiarazioni di conformità)

- ovvero l'impegno dell'alienante a consegnare all'acquirente detta documentazione (comprese le dichiarazioni di conformità)

come sopra già ricordato parlando del "Ruolo del Notaio"

Si ritiene che si può omettere la consegna della documentazione relativa **ad impianti condominiali** (ad es. il libretto di manutenzione dell'ascensore condominiale) se ed in quanto detta documentazione sia conservata, su mandato di tutti i condomini, dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino per il tramite di detto Amministratore).

12. La valutazione della conformità degli impianti

La **conformità degli impianti** deve essere valutata con riferimento alla **normativa in vigore all'epoca** in cui gli stessi sono stati realizzati, rifatti o da ultimo adeguati. Ed anche per la **documentazione da consegnare** è a quella disciplina che bisogna fare riferimento. Conferma di tale ricostruzione sistematica la si può cogliere dalla disposizione dell'art. 6 terzo comma del D.M. 37/2008 (del tutto analoga alla disposizione dell'art. 5 comma 8 del DPR 447/1991) a norma della quale: " *Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati **prima del 13 marzo 1990** si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.*". Pertanto, la conformità, quanto meno degli impianti elettrici realizzati prima del 13 marzo 1990, non va valutata secondo i parametri attualmente in vigore.

Né tale ricostruzione sembra porsi in contrasto con la disposizione dell'**art. 8 comma 2 del D.M. 37/2008** a norma della quale "*il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate*". Da detta disposizione, infatti, non sembra possa ricavarsi un obbligo continuo e costante di adeguamento degli impianti ai nuovi criteri di sicurezza che si succedono nel tempo, ma solo un obbligo per il proprietario di compiere gli ordinari interventi di manutenzione per mantenere in efficienza gli impianti conformemente alle caratteristiche di sicurezza in base alle quali sono stati realizzati (la norma infatti si richiama in ciò alle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate)

13. L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi

L'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi.

Gli impianti, peraltro, dovrebbero essere tutti "a norma" (conformi cioè alle prescrizioni vigenti all'epoca in cui sono stati realizzati e/o adeguati); infatti:

- quelli realizzati **prima del 13 marzo 1990** dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della l. 46/1990 (termine prorogato al 31.12.1998) (impianti elettrici solo con messa a terra e "salvavita")

- quelli successivi al **13 marzo 1990** dovevano, debbono e dovranno essere realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore nel momento di esecuzione dei lavori (art.8 l.46/1990 e art. 6 DM 37/2008)

Se non vi è l'obbligo di adeguamento, tuttavia, si può, dal sistema normativo vigente, far discendere **un principio: per l'utilizzo di un impianto lo stesso deve essere conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990)**

Si pensi, fra le altre, alla disposizione dell'art. 9 del DM 37/2008 (analoga disposizione era contenuta anche nella legge 46/1990 – art. 11) che subordina il rilascio del certificato di agibilità alla acquisizione delle dichiarazioni di conformità: in pratica tale disposizione conferma che un fabbricato non può essere considerato agibile (e quindi essere utilizzato per gli usi cui è destinato) se gli impianti non sono certificati conformi alle norme di sicurezza.

E' consigliabile che il Notaio, nel regolamentare i rapporti tra le parti, abbia cura, nel caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di **disciplinare l'obbligo di procedere alla "messa a norma" degli impianti prima di un loro utilizzo**, prevedendo espressamente a chi farà carico tale obbligo e cioè se tale obbligo:

- *resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie*

- *ovvero se viene assunto dall'acquirente, facendo emergere, in tal caso, la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma*

Tale regolamentazione appare particolarmente importante (come sopra già ricordato parlando del *Ruolo del Notaio*), soprattutto nella fase di contrattazione preliminare.

La *non conformità degli impianti*, infatti, potrebbe mettere a repentaglio la sicurezza personale dell'acquirente e/o dei suoi familiari, potrebbe essere causa di incidenti tali da determinare responsabilità civili e/o penali dell'acquirente, potrebbe rendere difficile la successiva rivendita dell'immobile con impianti non conformi, potrebbe creare possibili difficoltà all'acquirente nell'ottenere finanziamenti dal sistema bancario (per la difficoltà di avere copertura assicurativa per il caso di incendio di immobili con impianti non conformi).

Giovanni Rizzi