

Sicurezza degli impianti (D.M. n. 37/2008): nessun limite alla circolazione degli immobili

Sommario: 1. La nozione di “trasferimento”. – 2. L’ambito soggettivo. – 3. L’ambito oggettivo. – 4. L’attività del notaio e la validità dell’atto. – 5. L’ambito di applicazione. – 6. Le sanzioni. – 7. Conclusioni

Il decreto 22 gennaio 2008, n. 37 in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008 (in CNN Notizie del 13 marzo 2008), che entrerà in vigore il 27 marzo 2008 (in base alla normale vacatio legis), all’art. 13 contiene una previsione che riguarda “gli atti di trasferimento a qualsiasi titolo” stipulati a partire da quella data.

1. La nozione di “trasferimento”

In questa fase sembra sufficiente evidenziare che l’ampio concetto di “trasferimento” (art. 13) sembra alludere non ad un contratto tipico, bensì ad una prestazione possibile oggetto di più contratti che, “a qualsiasi titolo”, sono idonei a realizzare il trasferimento di un immobile, a qualsiasi uso destinato.

Ancora una volta quindi, si ripropone lo stesso dubbio interpretativo sull’impiego da parte del legislatore del “generico” concetto di “trasferimento”, già posto in occasione della certificazione energetica degli edifici.

L’interprete in questo caso dovrà non solo verificare la portata della nozione di “trasferimento” utilizzata, ma dovrà anche affrontare due difficoltà ulteriori:

- in primo luogo, che la nozione di “trasferimento” non è accompagnata dalla locuzione “a titolo oneroso” (come invece, nell’art. 6 comma 1-bis lett. a), b), c) del d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006), ma dall’espressione “a qualsiasi titolo”. La nozione, pertanto, sembra doversi riferire agli “atti a titolo oneroso”, quali ad esempio la vendita e la permuta, con esclusione di ogni atto da cui non derivi un “trasferimento” in senso tecnico (come ad esempio la divisione);
- in secondo luogo, di conciliare la nozione di “trasferimento a qualsiasi titolo” con il termine “venditore” impiegato nella stessa disposizione, che andrebbe inevitabilmente a circoscrivere l’ambito applicativo della norma: termine significativo, ma non decisivo ai fini dell’esclusione dalla disciplina de qua agli atti a titolo gratuito, come ad esempio la donazione.

Si deve anche aggiungere che, stante l’ampio concetto di trasferimento utilizzato a prescindere dal tipo di atto posto in essere, si ripropongono gli stessi problemi già esaminati sempre in tema di certificazione energetica, relativamente all’applicabilità del D.M. 37/2008 agli atti derivativi-constitutivi di diritti reali di godimento, per i quali allo stato comunque non può affermarsi l’esclusione della disciplina.

D’altra parte non può tralasciarsi di considerare che talvolta il legislatore utilizza un termine ridotto rispetto all’istituto disciplinato (ad esempio, “venditore” con riferimento a qualsiasi contratto di cessione di un bene), per cui l’utilizzazione del termine così ridotto non deve indurre in modo superficiale ad un’interpretazione restrittiva.

2. L'ambito soggettivo

Ad una prima lettura, il decreto in esame non sembra affatto indirizzato ad incidere in misura significativa sull'attività del notaio.

Il provvedimento ha come destinatari:

- a) i soggetti di cui all'art. 3 del decreto, e cioè le imprese abilitate all'installazione, trasformazione ed ampliamento e manutenzione straordinari degli impianti;
- b) il committente di cui all'art. 8, comma 1;
- c) il proprietario dell'impianto di cui all'art. 8, comma 2;
- d) il soggetto titolare del permesso di costruire e di quello che ha presentato la DIA di cui all'art. 11, comma 2.

L'attività del notaio viene in considerazione, quindi, solo nell'art. 13 che prevede, in fase di trasferimento dell'immobile tre distinte attività:

- la consegna all'avente causa della documentazione amministrativa e tecnica nonché il libretto di uso e di manutenzione;
- l'indicazione in atto della garanzia del venditore circa la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza;
- l'allegazione della dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6.

È prevista infine la consegna della stessa documentazione in copia all'utilizzatore del bene a qualsiasi titolo.

3. L'ambito oggettivo

Il decreto sembra riferirsi a tutti gli immobili in qualunque tempo realizzati, senza distinzione.

Si distingue, invece, tra impianti realizzati prima e dopo l'entrata in vigore del decreto, da cui scaturisce una possibile diversa documentazione ai fini dell'allegazione.

Per quanto concerne la dichiarazione di conformità, da redigere in base ai modelli allegati al decreto, essa viene rilasciata:

- dall'impresa installatrice, secondo il modello di cui all'allegato 1 del decreto (art. 7, comma 1);

- dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'art. 3 comma 3 secondo il modello di cui all'allegato 2 del presente decreto (art. 7, comma 4);

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non più reperibile, la stessa è sostituita, per i soli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del decreto, da una dichiarazione di rispondenza resa da un competente professionista iscritto all'albo ed avente i requisiti previsti dall'art. 7, comma 6.

4. L'attività del notaio e la validità dell'atto

Quanto al comportamento che il notaio è tenuto a seguire in sede di ricevimento dell'atto pubblico o di autentica dell'atto di trasferimento, l'art. 13 stabilisce in particolare quanto segue: "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 di cui all'articolo 7, comma 6."

Circa la consegna della documentazione prevista dalla prima parte dell'art. 13, a rigore, questa appare una fase meramente eventuale dell'attività di documentazione del pubblico ufficiale. Il riferimento, infatti, alla vicenda traslativa e non all'atto traslativo, lascia supporre che quella consegna possa sia precedere che seguire l'atto traslativo. Da questo punto di vista pertanto, nessun obbligo è posto a carico del notaio.

Riguardo all'allegazione delle dichiarazioni di cui all'art. 7, la lettera della norma pone l'obbligo di allegazione all'atto di trasferimento, pur se la violazione di tale prescrizione non risulta sanzionata da alcuna disposizione, secondo quanto più avanti precisato.

La violazione di tale obbligo, inoltre, non incide sulla validità dell'atto: infatti, quando il legislatore ha inteso far dipendere la validità del negozio di trasferimento dall'allegazione di un documento tecnico, lo ha detto espressamente (cfr. da ultimo art. 15 commi 8 e 9 d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006).

Occorre aggiungere infine, sotto un diverso profilo, che appare difficile ipotizzare una qualunque ipotesi di invalidità dell'atto (nullità virtuale) sulla base di una fonte normativa di tipo secondario, come un decreto ministeriale.

Va comunque segnalato che le parti possono espressamente, di comune accordo, escludere la necessità della predetta allegazione.

Quanto invece alla garanzia del venditore (*rectius*: alienante), che deve essere riportata nell'atto di trasferimento, si segnala come ciò già trovi una sua propria disciplina nel codice civile e precisamente agli art. 1476 ss., ancorché questi non prevedano un obbligo di riportare nell'atto simile indicazione.

Sulla base di un'interpretazione meramente letterale dell'art. 13 potrebbe sembrare che l'inciso "salvo espressi patti contrari" si riferisca unicamente all'allegazione delle dichiarazioni di cui all'art. 7, cosicché le parti potrebbero espressamente, di comune accordo, derogare solo alla suddetta previsione.

Su tale ricostruzione, che quindi escluderebbe per il venditore di derogare alla garanzia di cui all'art. 13 sulla conformità degli impianti, possono avanzarsi fondati dubbi.

5. L'ambito di applicazione

Risulta, invero, alquanto singolare che la presente disciplina di natura regolamentare, possa aver inciso sull'ordinaria disciplina codicistica in materia di garanzia per i vizi, di cui all'art. 1490 c.c.; norma questa che, al secondo comma, consente alle parti di escluderla.

Torna qui nuovamente in considerazione l'aspetto della gerarchia delle fonti normative. Non può infatti una disposizione contenuta in un regolamento ministeriale derogare ad una fonte di rango primario, quale il codice civile; ne consegue che non essendo stato modificato l'art. 1490 c.c., esso continua a disciplinare la garanzia a carico del venditore sui vizi della cosa.

Sembrerebbe deporre in questo senso - impregiudicati i diversi profili di eccesso di delega contenuti nel decreto, e la questione relativa all'emanazione del decreto nei termini previsti dalla legge delega - anche l'ambito circoscritto di operatività del suindicato regolamento. Il provvedimento infatti, è stato emanato in attuazione della sola lett. a) comma 13 dell'art. 11-quaterdecies del d.l. 203/2005 (convertito con modificazione dall'art. 1 della l. 248/2005), la quale lettera fa riferimento esclusivamente al riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici. Il provvedimento, quindi, non è in attuazione della delega di cui alla successiva lett. b), che attiene alla definizione di un reale sistema di verifiche degli impianti, con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo una effettiva sicurezza. Questa parte della legge delega, pertanto, non risulta allo stato ancora attuata (1).

Se tale ricostruzione è corretta, il presente provvedimento nulla ha mutato in materia di contrattazione degli immobili, i quali continuano come per il passato a poter circolare pur senza che riportino la dichiarazione del venditore di cui all'art. 13.

In definitiva, le previsioni dell'art. 13 appaiono unicamente finalizzate a ridurre le asimmetrie informative nella contrattazione, avente ad oggetto immobili nei quali siano installati gli impianti menzionati nell'art. 1 del decreto; la natura regolamentare di queste previsioni, e l'assenza di sanzioni specifiche per la loro inosservanza - salvo quanto infra precisato - induce a concludere nel senso della piena commerciabilità degli edifici a prescindere dall'osservanza delle prescrizioni sopra commentate.

6. Le sanzioni

Quanto all'apparato sanzionatorio previsto nel suddetto decreto (art. 15), coerentemente con quanto già ritenuto circa l'inesistenza di nuovi obblighi a carico del notaio, esso non prevede alcuna sanzione in fase di trasferimento dell'immobile, a carico né del notaio né delle parti dell'atto.

Le sanzioni si riferiscono solo alle imprese di cui all'art. 3 del decreto in esame. Infatti:

– il comma 1 dell'art. 15 si riferisce alla violazione degli obblighi di cui all'art. 7, posti esclusivamente a carico delle imprese e dei soggetti abilitati al rilascio delle dichiarazioni di conformità e di rispondenza;

– il comma 3 allude alle violazioni accertate a carico delle imprese installatrici.

Quanto al comma 2, che attiene genericamente agli altri obblighi di cui al presente decreto, non si ritiene che si riferisca ad alcun obbligo in capo (oltre che al notaio) alle parti. Infatti "il riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione", presuppone una valutazione tecnica che non può essere propria delle parti.

A sostegno della ricostruzione sopra prospettata si consideri che il comma 6 dell'art. 15 individua come unica autorità competente ad irrogare le sanzioni, le Camere di Commercio, certamente non legittimate all'irrogazione di sanzioni nei confronti di soggetti da esse non controllati.

7. Conclusioni

– E' certamente ammissibile, in base al codice civile, una deroga convenzionale all'obbligo di garanzia della conformità degli impianti previsto dall'art. 13 in capo all'alienante: le parti possono, cioè continuare a pattuire l'esclusione di tale obbligo di garanzia, eventualmente ponendo a carico dell'acquirente l'onere di provvedere successivamente all'adeguamento degli impianti stessi, o in alternativa prevedendo obblighi diversi a carico dell'alienante (ad esempio, quello di provvedere successivamente all'adeguamento).

– Nell'ipotesi in cui nessuna previsione di garanzia sia contenuta nel contratto, non sono applicabili le sanzioni di cui all'art. 15, ma trovano unicamente applicazione le norme codicistiche sulla garanzia per vizi.

– Analogamente, nel caso di mancata allegazione delle certificazioni di conformità (o equipollenti) in assenza di un patto espresso di deroga, non può ipotizzarsi l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15, salva sempre l'ordinaria disciplina della garanzia per vizi e della responsabilità contrattuale.

– Impregiudicata quindi la commerciabilità degli immobili, la validità degli atti di trasferimento e l'inapplicabilità di sanzioni amministrative per quanto sopra descritto, dovranno essere invece approfondite le interferenze della normativa in oggetto con la ordinaria disciplina della garanzia per vizi e della responsabilità dell'alienante per inadempimento, nei casi in cui il contratto ometta di regolamentare il profilo in esame.

Mauro Leo, Cristina Lomonaco, Serena Metallo

1) Sotto un diverso profilo –a sostegno del ruolo che l'art. 13 assume solo sul piano contrattuale– riesce difficile immaginare per l'assenza della garanzia del venditore in ordine al requisito della conformità alle norme sulla sicurezza degli impianti, una conseguenza sanzionatoria più grave di quella prevista per il

trasferimento di immobili privi del requisito dell'agibilità (che attiene alla salubrità dell'edificio), per il quale nessuno dubita che l'unica conseguenza a carico del venditore sia il risarcimento del danno. Si consideri infatti che oggi la verifica sulla sicurezza degli impianti, ai sensi dell'art. 9, è presupposto per il rilascio dell'agibilità.