

### **Impianti all'interno degli edifici: DM 37/2008 e DL 112/2008.**

L'art. 35 del Decreto Legge 112 del 25/6/08 ha soppresso l'art. 13 del DM 37/08 e la nuova norma ha avuto effetto immediato essendo entrata in vigore in pari data.

Detto articolo ha peraltro mantenuto in vigore tutti gli altri articoli del precedente Decreto 37/08 e previsto l'emanazione entro il 31/12/2008 di nuove norme per disciplinare il complesso delle disposizioni in materia di impianti, la definizione di un sistema di verifica degli stessi, nonché la disciplina sanzionatoria.

Con la soppressione di detta norma scompaiono pertanto, in tema di impianti:

- a) in sede di atto notarile l'obbligo per il venditore di certificarne la conformità
- b) in caso di locazione l'obbligo per il locatore di consegnare la relativa documentazione

In particolare attualmente i notai non hanno più l'obbligo di richiedere alle parti dichiarazioni in tema e quindi non è più necessario che le parti in sede di rogito degli atti definitivi si preoccupino di certificare od allegare documenti comprovanti la sicurezza degli impianti o di prevederne l'esonero.

Si ricorda che a sensi dell'art.1 (Ambito di Applicazione) del decreto 37/08, gli impianti interessati dal provvedimento sono quelli:

- a) elettrici, di protezione contro le scariche atmosferiche, per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
- c) di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione;
- d) idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
- f) di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) di protezione antincendio;

comunque posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli edifici o delle relative pertinenze.

Si ritiene però di osservare che, essendo rimasti fermi gli obblighi di legge già preesistenti in merito alla garanzia per vizi, sarà comunque opportuno che gli agenti immobiliari nel corso della trattativa analizzino e nella proposta d'acquisto descrivano la situazione degli impianti, in modo che le parti assumano in modo conscio le rispettive obbligazioni di comprare e vendere il bene, onde prevenire possibili successivi contenziosi.

In definitiva si può concludere che l'articolo soppresso ha comunque richiamato l'attenzione su una particolare fattispecie ed è facile prevedere che in futuro le parti richiederanno all'agente immobiliare informazioni in merito.

Conseguentemente il mediatore dovrà non ignorare tale problematica, ma invitare le parti a chiarire la stessa, come peraltro in tema di situazione ipotecaria, urbanistica, ecc. onde non incorrere nella previsione di responsabilità di cui all'art. 1759 C.C., fermo restando che non gli competerà alcun obbligo di verifica o accertamento tecnico degli impianti interni di cui dovrà occuparsi un tecnico abilitato.

Ove poi le parti contraenti optino per l'inserimento già nel contratto preliminare e poi nel definitivo di una clausola derogativa degli obblighi di garanzia del venditore previsti dal Codice Civile, la stessa potrebbe essere così formulata: "la parte venditrice dichiara di non essere in grado di garantire che gli impianti posti al servizio dell'immobile in oggetto siano conformi alla vigente normativa; la parte acquirente prende atto di tale dichiarazione ed esonera parte venditrice da ogni responsabilità in proposito impegnandosi, occorrendo, a provvedere all'adeguamento degli impianti a propria cura e spese, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita".