

1 Cosa cambia per gli immobili da domani?

Tutti gli immobili devono essere provvisti, in caso di vendita o di affitto, salvo la deroga di cui oltre, di una garanzia sulla conformità degli impianti domestici alla normativa sulla sicurezza in vigore al momento della loro attuazione. Questo si attua tramite la dichiarazione di garanzia resa dal venditore nel contratto, e con l'allegazione al contratto della dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (allegazione che però si può evitare)

2 Quando e come è stato stabilito il nuovo obbligo?

Dal decreto n. 37/08 del ministero dello Sviluppo economico. Il provvedimento entra in vigore domani

3 Cosa succede per i contratti d'affitto in corso?

Non è stato ancora chiarito. Presumibilmente, proseguono immutati. L'obbligo scatterà alla data di scadenza, cioè nel momento di stipulazione del nuovo contratto. Tuttavia rimane il dubbio per i contratti che si rinnovano "tacitamente"

4 Quali sono gli impianti interessati?

Sono gli impianti elettrici, radiotelevisivi, idrici, sanitari, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere, di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento. Nel decreto ministeriale vengono menzionati anche gli impianti di refrigerazione, di distribuzione e utilizzazione di gas, di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di protezione antincendio

5 In cosa consiste la garanzia sugli impianti?

Nella loro conformità alle norme tecniche cui ogni impianto deve fare riferimento (norme Uni o altre disposizioni, ad esempio)

6 Chi è incaricato di certificare la conformità?

Le imprese e i professionisti competenti (ingegneri, geometri eccetera)

7 Senza garanzia l'immobile si può vendere?

Sì, l'immobile si può comunque vendere o affittare anche in assenza di garanzia. Vale la possibilità di deroga prevista dal Codice civile. Ma deve essere chiaro tra le parti lo stato degli impianti. In sostanza, in una compravendita, il notaio assicurerà che il venditore abbia informato l'acquirente dello stato di non conformità degli impianti e che l'acquirente abbia effettivamente compreso

8 Se invece la conformità c'è, come va provata?

Il venditore deve consegnare all'acquirente la relativa documentazione; inoltre si deve, salvo deroga, allegare all'atto di compravendita o al contratto di locazione la dichiarazione di conformità dell'impianto alla normativa tecnica (o, per gli impianti già costruiti, la "dichiarazione di rispondenza")

9 Se non si scrive nulla dello stato degli impianti?

Per la mancanza della clausola contrattuale il venditore rischia una sanzione da mille a 10mila euro

10 La garanzia ci vuole già nel preliminare?

No, non è obbligatoria, ma è senz'altro opportuna per evitare sorprese al momento del rogito

11 Questi obblighi riguardano tutti gli immobili?

Sì. Residenziali, commerciali e di qualsiasi altra natura

12 Si può far valere una conformità ante 27 marzo?

Sì. Vale la conformità secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione e dell'intervento

13 Anche i nuovi immobili sono interessati?

Sì, ma in questo caso il Dm non ha un reale effetto pratico. Per ottenere l'agibilità, infatti, gli impianti devono essere a norma. Quindi l'agibilità implica e riassume l'obbligo di garanzia

14 La conformità vale anche per le donazioni?

Non è stato del tutto chiarito. Il ministero dello Sviluppo economico dovrebbe diffondere istruzioni ufficiali per illustrare questo e diversi altri aspetti ancora oscuri del decreto

15 Cosa succede per interventi fai-da-te?

Neppure questo è stato chiarito. Presumibilmente, se l'intervento è stato di portata tale da aver modificato le caratteristiche dell'impianto, chi vuole far valere la conformità deve farlo certificare da un professionista o da un'impresa con una "dichiarazione di rispondenza"

16 Perché l'obbligo di garanzia?

Per aumentare le tutele rispetto agli incidenti domestici. Ma l'effetto può anche essere quello di introdurre una maggiore trasparenza (anche fiscale) negli interventi di manutenzione e ristrutturazione, che con l'entrata in vigore di questo Dm dovranno essere eseguiti "a regola d'arte"