

Gli impianti escono dal rogito

di Paolo Tonalini - Notaio

Scompare l'obbligo di menzionare negli atti di compravendita immobiliare la conformità o meno degli impianti alle norme di sicurezza. Con la manovra estiva (*art. 35 d.l. 112/2008*) è stata completamente abrogata la disposizione del *decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 marzo 2008*, che dal 27 marzo 2008 imponeva di riportare nei rogiti notarili la garanzia del venditore sulla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, e allegare le dichiarazioni di conformità rilasciate dagli installatori, oppure le dichiarazioni di rispondenza rese da professionisti abilitati.

E' stata dunque eliminata, dopo soli tre mesi, una disposizione che aveva fatto molto discutere per la scarsa chiarezza, che aveva richiesto ripetuti chiarimenti da parte del Ministero, ed era stata criticata per il breve periodo di preavviso, che aveva creato molti problemi nella prima fase di applicazione delle nuove regole.

Il decreto ministeriale n. 37/2008, ultimo colpo di coda del Governo Prodi (e del Ministro Visco) prima della sconfitta alle elezioni, prevedeva addirittura che le dichiarazioni di conformità degli impianti fossero allegate agli atti notarili. L'obbligo di allegazione risultava eccessivo e inutile, perché l'acquirente era già tutelato dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni, e dalla garanzia prestata dal venditore. Dato che ci dovrebbe essere almeno una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti interessati (elettricità, gas, acqua, riscaldamento etc.), la carta da allegare al rogito sarebbe aumentata a dismisura, alla faccia della semplificazione, e senza alcun vantaggio per l'acquirente. Gli interpreti avevano comunque evidenziato come fosse ammesso il patto contrario, quindi nella pratica si evitava di allegare all'atto le dichiarazioni di conformità, che erano semplicemente consegnate all'acquirente.

Pur essendo apprezzabile la semplificazione introdotta con la manovra estiva, teniamo presente che quando viene venduto un fabbricato con impianti "non a norma" può essere opportuno precisarlo nel compromesso ed eventualmente anche nel rogito notarile, per evitare qualsiasi contestazione da parte dell'acquirente, che deve sempre essere consapevole delle caratteristiche essenziali dell'immobile che sta acquistando.

Ricordiamo infine che rimane in vigore, in attesa di una riforma complessiva del settore (prevista entro il 31 marzo 2009), la norma che impone l'obbligo di consegnare una copia della dichiarazione di conformità per ottenere gli allacciamenti di nuove forniture di gas, energia elettrica e acqua (entro 30 giorni dall'allacciamento, a pena di sospensione della fornitura). La dichiarazione di conformità deve inoltre essere consegnata al Comune per ottenere il rilascio del certificato di agibilità (insieme al certificato di collaudo degli impianti, quando è previsto).