

TUTELA DEGLI UTILIZZATORI DI IMMOBILI

Nell'ambito delle disposizioni tese al riordino delle norme in tema di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, il D.M. n.37 del 22.01.2008, in vigore dallo scorso 27 marzo, ha previsto anche specifiche prescrizioni in tema di sicurezza e tutela dell'utilizzatore del fabbricato che possono riguardare tanto i soggetti che cedono i fabbricati stessi, quanto quelli che li concedono a terzi sulla scorta di qualsiasi altro titolo, quale ad esempio un contratto di locazione, comodato e simili.

E' previsto, in particolare, che i soggetti destinatari della norma conservino la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnino all'avente causa.

I documenti da consegnare in caso di trasferimento dell'immobile, sono solo quelli obbligatori secondo le norme applicabili all'epoca della costruzione o modifica dell'impianto e cioè:

- la dichiarazione di conformità, se già prevista, dalla L. n.46/90 per gli edifici adibiti ad uso civile e - finora - per i soli impianti elettrici degli altri edifici;

- il progetto ed il collaudo dell'impianto, solo ove imposti dalle norme vigenti all'epoca della realizzazione o della modifica. Per gli impianti la cui realizzazione inizierà dopo l'entrata in vigore del decreto, in molti casi non è richiesto il progetto ma il più semplice elaborato tecnico;

- il libretto d'uso e manutenzione solo ove obbligatorio: nelle abitazioni civili è obbligatorio solo per l'eventuale impianto di riscaldamento autonomo;

- la dichiarazione di rispondenza per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del decreto e che non hanno la dichiarazione di conformità.

Va anche rammentato che il decreto prevede anche l'obbligo di riportare, nell'atto di trasferimento, la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza (c.d. ***clausola obbligatoria di garanzia degli impianti del venditore***).

Tuttavia, è possibile che le parti, in modo cosciente, **deroghino alla suddetta garanzia**; in tal caso, è necessario che le parti limitino o escludano esplicitamente tale garanzia, a seguito della dichiarazione del venditore, e della presa d'atto del compratore, circa la non conformità o la possibile non conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili.

Riflessione a parte meritano le **locazioni**; infatti, rispetto ad una prima lettura di natura generalista (secondo la quale nessuna documentazione doveva essere consegnata al conduttore), sembra ora che si converga verso un'interpretazione di natura prudenziale, tesa ad affermare che non sussiste l'obbligo di allegare la documentazione al contratto, ma comunque di consegnarla al conduttore (o a chi occupa il fabbricato ad altro titolo) prima dell'effettiva utilizzazione.