



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47100 FORLÌ (Italy)
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405
cbrunelli@notariato.it
<http://www.notaiobrunelli.it>

IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

A norma del D.M. 22/1/2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'*articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2/12/2005*, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici), emanato dal Ministero dello sviluppo economico, pubblicato sulla G.U. 12/3/2008, n. 61 e con entrata in vigore il 27/03/2008, sono dettate nuove norme in materia di sicurezza degli impianti.

A norma dell'art. 1, il provvedimento si riferisce agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

- Impianti.

Sono interessati dal provvedimento i seguenti impianti:

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;

d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;

f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g) impianti di protezione antincendio.

- Imprese abilitate.

A norma dell'art. 3, sono abilitate all'esercizio delle attività previste dal decreto in esame:

1) le imprese iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane;

2) le imprese in cui l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico preposto con atto formale sia in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 4.

Nella dichiarazione di inizio attività delle imprese che intendono esercitare le attività relative agli impianti di cui all'art. 1, deve essere indicato specificatamente:

- per quali lettera e quale voce, di quelle elencate nel medesimo articolo 1, comma 2, intendono esercitare l'attività,

- il possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo 4, richiesti per i lavori da realizzare.

Detta dichiarazione è presentata:

- dalle imprese artigiane unitamente alla domanda d'iscrizione all'albo delle imprese artigiane;

- dalle altre imprese, unitamente alla domanda di iscrizione presso l'ufficio del registro delle imprese.

Dette imprese hanno diritto ad un certificato di riconoscimento, rilasciato dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato o dalle competenti camere di commercio.

Il committente o il proprietario sono tenuti ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria degli impianti ad imprese abilitate (art. 8, comma 1).

- Progettazione degli impianti (art. 5). Competenza alla redazione del progetto:

- professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g). Il progetto è soggetto a deposito presso lo sportello unico per l'edilizia del comune in cui deve essere realizzato l'impianto;
- responsabile tecnico dell'impresa installatrice negli altri casi.

Gli impianti devono essere realizzati secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente. Tuttavia gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità (art. 10).

- Dichiarazione di conformità (art. 7).

Al termine dei lavori, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti, di cui fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art. 5.

Se il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto.

Se la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata.

La dichiarazione di conformità o di rispondenza:

a) deve essere consegnata dal committente o proprietario al distributore o venditore (art. 8) - a pena di *sospensione della fornitura* di gas, energia elettrica o acqua - per:

- allacciamenti di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso;
- richiesta di aumento di potenza impegnata a seguito di interventi sull'impianto;
- aumento di potenza senza interventi sull'impianto, ma tale da determinare il raggiungimento dei livelli di potenza impegnata di cui all'art. 5, comma 2 o comunque, per gli impianti elettrici, la potenza di 6 kw;
- nuova fornitura e variazione della portata termica di gas.

b) è condizione per il rilascio del certificato di agibilità (art. 9), insieme col certificato di collaudo, ove previsto.

Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h), relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo sportello unico per l'edilizia, del comune ove ha sede l'impianto, la dichiarazione di conformità ed il progetto degli impianti o il certificato di collaudo, ove previsto (art. 11).

Per le opere di installazione, trasformazione e ampliamento di impianti, connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, contestualmente al progetto edilizio, deve essere depositato il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento (art. 11).

Lo sportello unico inoltra copia della dichiarazione di conformità alla CCIIA nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie (art. 11).

I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione (art. 13).

- **Trasferimento dell'immobile** (art. 13).

In caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo¹ a far data dal 27/3/2008:

1. - il proprietario, è tenuto a consegnare all'avente causa la documentazione amministrativa e tecnica (tra cui la dichiarazione di conformità o di rispondenza), nonché il libretto di uso e manutenzione;
2. - l'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza;
3. - l'atto di trasferimento contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6.

La normativa si applica a tutti gli immobili di qualsiasi tipo, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dall'epoca di costruzione dell'immobile e/o degli impianti e si riferisce a tutti gli impianti elencati nell'art. 1.

Sono fuori dall'ambito applicativo soltanto gli immobili privi di impianti.

In caso di **utilizzo, a qualsiasi titolo, dell'immobile** (es. locazione, comodato), il proprietario è tenuto a consegnare all'avente causa copia della stessa documentazione.

Nei contratti preliminari ed in quelli definitivi è fondamentale che le parti pattuiscano espressamente la disciplina degli obblighi di consegna, garanzia ed allegazione relativamente agli impianti, concordando gli eventuali termini di adempimento e la disciplina delle relative spese per tutti i casi di impianti non conformi alla normativa.

Si sottolineano tuttavia i dubbi sulla derogabilità convenzionale dell'obbligo di garanzia della conformità degli impianti, ammessa dai primi commentatori (tra cui il Consiglio Nazionale del Notariato²), ma esclusa dal Ministero dello Sviluppo economico nelle risposte fornite ai quesiti del Sole 24 Ore³. In particolare il Ministero ha precisato che:

- gli impianti preesistenti si considerano a norma qualora realizzati o modificati in conformità alle disposizioni applicabili all'epoca della loro realizzazione;
- la normativa non prevede uno specifico obbligo di adeguamento degli impianti, ma l'obbligo del venditore di tenere indenne l'acquirente dalle spese e dagli eventuali danni derivanti da un impianto non a norma;
- non è derogabile l'obbligo di garanzia, in quanto risponde ad un'esigenza di interesse pubblico generale, nonché a principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali quello di buona fede contrattuale e di responsabilità del venditore per i vizi della cosa venduta;
- la mancata previsione della garanzia da parte del venditore può essere fatta valere dall'acquirente, trattandosi di norma volta a tutelare la pubblica incolumità, ma non comporta la nullità del contratto".

Si sottolinea anche l'incidenza negativa che un contratto non a norma può avere sull'assicurazione dell'immobile⁴.

- **Sanzioni** (art. 15)

- per le violazioni degli obblighi derivanti dall'art. 7: sanzioni amministrative da euro 100,00 ad euro 1.000,00 (art. 15, comma 1);
- per le violazioni degli altri obblighi: sanzioni amministrative da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 (art. 15, comma 2).

Le violazioni comunque accertate, anche attraverso verifica, a carico delle imprese installatrici sono comunicate alla CCIAA competente per territorio, che provvede all'irrogazione delle sanzioni (art. 15, comma 6) ed all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale (art 15, comma 3).

La violazione reiterata tre volte comporta, in casi di particolare gravità, la sospensione temporanea dell'iscrizione delle medesime imprese dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane.

¹ L'espressione comprende sia i trasferimenti a titolo oneroso, sia quelli a titolo gratuito.

² *Sicurezza degli impianti (D.M. n. 37/2008): nessun limite alla circolazione degli immobili*, est. Mauro Leo, Cristina Lomonaco, Serena Metallo, in CNN Notizie 17/3/2008. Nello stesso senso Angelo Busani, *Gli impianti ingabbiano i futuri rogiti*, in Il Sole 24 Ore del 20/3/2008; Angelo Busani, *La garanzia inderogabile blocca i beni fuori regola*, in Il Sole 24 Ore del 21/3/2008.

³ Le risposte del Ministero sono pubblicate su Il Sole 24 Ore del 20/3/2008, pag. 35.

⁴ Saporito, *Acquirenti, rischio assicurativo*, in Il Sole 24 ore 19/3/2008.

Alla terza violazione delle norme riguardanti la progettazione ed i collaudi, i soggetti accertatori propongono agli ordini professionali provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi (art. 15, comma 5).