

**Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37**  
**Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a),**  
**della Legge n° 248 del 02/12/2005, recante riordino delle disposizioni in materia**  
**di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.**  
(pubblicato nella G.U. n° 61 del 12/03/2008 - in vigore dal 27/03/2008)

Il presente testo è coordinato sulla base delle modifiche e/o integrazioni apportate dal D.L. 25/06/2008, n° 112 (G.U. n° 147 del 25/06/2008 - suppl. ord. n° 152/L), convertito, con modificazioni, in Legge 06/08/2008, n° 133 (G.U. n° 195 del 21/08/2008 - suppl. ord. n° 196).

IL MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
di concerto con  
IL MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

Visto l'art. 87, comma 5, della Costituzione;  
Visto l'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), del D.L. 30/09/2005, n. 203, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, della Legge 02/12/2005, n. 248, recante misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria;  
Visto l'art. 17, comma 3, della Legge 23/08/1988, n. 400;  
Visti gli articoli 8, 14 e 16 della Legge 05/03/1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti;  
Visto il D.P.R. 18/04/1994, n. 392, recante il Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza;  
Vista la Legge 05/01/1996, n. 25, recante differimento di termini previsti da disposizioni legislative nel settore delle attività produttive ed altre disposizioni urgenti in materia e successive modificazioni;  
Visto il D.P.R. 14/12/1999, n. 558, recante il regolamento recante norme per la semplificazione della disciplina in materia di registro delle imprese, nonché per la semplificazione dei procedimenti relativi alla denuncia di inizio di attività e per la domanda di iscrizione all'albo delle imprese artigiane o al registro delle imprese per particolari categorie di attività soggette alla verifica di determinati requisiti tecnici;  
Visto il D.P.R. 30/04/1999, n. 162, recante il regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio e successive modificazioni;  
Visto l'art. 1-quater del D.L. 12/05/2006, n. 173, convertito in legge, con modificazioni, dalla Legge 12/07/2006, n. 228, recante proroga di termini per l'emanazione di atti di natura regolamentare.  
Visto l'art. 3, comma 1, del D.L. 28/12/2006, n. 300 (Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni diverse), convertito, con modificazioni, nella Legge 26/02/2007, n. 17;  
Udito il parere del Consiglio di Stato, Sezione Consultiva per gli Atti Normativi, espresso nell'adunanza generale del 07/05/2007, n. 159/2007;  
Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, a norma dell'art. 17 della Legge n. 400 del 1998, effettuata con nota n. 0018603-17.8.2/1 del 16/11/2007;

A d o t t a  
il seguente regolamento:

**Art. 1**

*Ambito di applicazione*

- [1] Il presente decreto si applica 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.
- [2] Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue:
- 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.
- [3] Gli impianti o parti di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica, non sono disciplinati, per tali aspetti, dalle disposizioni del presente decreto.

## **Art. 2**

### *Definizioni relative agli impianti*

- [1] Ai fini del presente decreto si intende per:
- a) punto di consegna delle forniture: il punto in cui l'azienda fornitrice o distributrice rende disponibile all'utente l'energia elettrica, il gas naturale o diverso, l'acqua, ovvero il punto di immissione del combustibile nel deposito collocato, anche mediante comodato, presso l'utente;
  - b) potenza impegnata: il valore maggiore tra la potenza impegnata contrattualmente con l'eventuale fornitore di energia, e la potenza nominale complessiva degli impianti di autoproduzione eventualmente installati;
  - c) uffici tecnici interni: strutture costituite da risorse umane e strumentali preposte all'impiantistica, alla realizzazione degli impianti aziendali ed alla loro manutenzione i cui responsabili posseggono i requisiti tecnico-professionali previsti dall'art. 4;
  - d) ordinaria manutenzione: gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore;
  - e) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica: i circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina con esclusione degli equipaggiamenti elettrici delle macchine, degli utensili, degli apparecchi elettrici in genere. Nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kw nominale, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere, nonché quelli posti all'esterno di edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici;
  - f) impianti radiotelevisivi ed elettronici: le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione dei segnali e dei dati, anche relativi agli impianti di sicurezza, ad installazione fissa alimentati a tensione inferiore a 50 V in corrente alternata e 120 V in corrente continua, mentre le componenti alimentate a tensione superiore, nonché i sistemi di protezione contro le sovratensioni sono da ritenersi appartenenti all'impianto elettrico; ai fini dell'autorizzazione, dell'installazione e degli ampliamenti degli impianti telefonici e di telecomunicazione interni collegati alla rete pubblica, si applica la normativa specifica vigente;
  - g) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas: l'insieme delle tubazioni, dei serbatoi e dei loro accessori, dal punto di consegna del gas, anche in forma liquida, fino agli apparecchi utilizzatori, l'installazione ed i collegamenti dei medesimi, le predisposizioni edili e meccaniche per l'aerazione e la ventilazione dei locali in cui deve essere installato l'impianto, le predisposizioni edili e meccaniche per lo scarico all'esterno dei prodotti della combustione;
  - h) impianti di protezione antincendio: gli impianti di alimentazione di idranti, gli impianti di estinzione di tipo automatico e manuale nonché gli impianti di rilevazione di gas, di fumo e d'incendio;
  - i) CEI: Comitato Elettrotecnico Italiano;
  - l) UNI: Ente Nazionale Italiano di Unificazione.

## **Art. 3**

### *Imprese abilitate*

- [1] Le imprese, iscritte nel registro delle imprese di cui al D.P.R. 07/12/1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla Legge 08/08/1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'art. 1, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 4.
- [2] Il responsabile tecnico di cui al comma 1 svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa.
- [3] Le imprese che intendono esercitare le attività relative agli impianti di cui all'art. 1 presentano la dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 19 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni, indicando specificatamente per quali lettera e quale voce, di quelle elencate nel medesimo art. 1, comma 2, intendono esercitare l'attività e dichiarano, altresì, il possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui all'art. 4, richiesti per i lavori da realizzare.
- [4] Le imprese artigiane presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda d'iscrizione all'albo delle imprese artigiane per la verifica del possesso dei prescritti requisiti tecnico-professionali e il conseguente riconoscimento della qualifica artigiana. Le altre imprese presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda di iscrizione, presso l'ufficio del registro delle imprese.

[5] Le imprese non installatrici, che dispongono di uffici tecnici interni sono autorizzate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti, relativi esclusivamente alle proprie strutture interne e nei limiti della tipologia di lavori per i quali il responsabile possiede i requisiti previsti all'art. 4.

[6] Le imprese, di cui ai commi 1, 3, 4 e 5, alle quali sono stati riconosciuti i requisiti tecnico-professionali, hanno diritto ad un certificato di riconoscimento, secondo i modelli approvati con decreto del Ministro dell'industria del commercio e dell'artigianato dell'11/06/1992. Il certificato è rilasciato dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato, di cui alla Legge 08/08/1985, n. 443, e successive modificazioni, o dalle competenti camere di commercio, di cui alla Legge 29/12/1993, n. 580, e successive modificazioni.

#### **Art. 4**

##### *Requisiti tecnico-professionali*

[1] I requisiti tecnico-professionali sono, in alternativa, uno dei seguenti:

- a) diploma di laurea in materia tecnica specifica conseguito presso una università statale o legalmente riconosciuta;
- b) diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria del secondo ciclo con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'art. 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, seguiti da un periodo di inserimento, di almeno 2 anni continuativi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'art. 1, comma 2, lettera d) è di un anno;
- c) titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno 4 anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'art. 1, comma 2, lettera d), è di 2 anni;
- d) prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa abilitata nel ramo di attività cui si riferisce la prestazione dell'operaio installatore per un periodo non inferiore a 3 anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato e quello svolto come operaio qualificato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 1.

[2] I periodi di inserimento di cui alle lettere b) e c) e le prestazioni lavorative di cui alla lettera d) del comma 1 possono svolgersi anche in forma di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito dell'impresa da parte del titolare, dei soci e dei collaboratori familiari. Si considerano, altresì, in possesso dei requisiti tecnico-professionali ai sensi dell'art. 4 il titolare dell'impresa, i soci ed i collaboratori familiari che hanno svolto attività di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito di imprese abilitate del settore per un periodo non inferiore a 6 anni. Per le attività di cui alla lettera d) dell'art. 1, comma 2, tale periodo non può essere inferiore a 4 anni.

#### **Art. 5**

##### *Progettazione degli impianti*

[1] Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g), è redatto un progetto. Fatta salva l'osservanza delle normative più rigorose in materia di progettazione, nei casi indicati al comma 2, il progetto è redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta mentre, negli altri casi, il progetto, come specificato all'art. 7, comma 2, è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

[2] Il progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

- a) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 m<sup>2</sup>;
- b) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;
- c) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 m<sup>2</sup>;
- d) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 m<sup>3</sup>;
- e) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
- f) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigororie/ora;

- g) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera e), relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
- h) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

[3] I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.

[4] I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente.

[5] Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

[6] Il progetto, di cui al comma 2, è depositato presso lo sportello unico per l'edilizia del comune in cui deve essere realizzato l'impianto nei termini previsti all'art. 11.

## **Art. 6**

### *Realizzazione ed installazione degli impianti*

[1] Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.

[2] Con riferimento alle attività produttive, si applicano le norme generali di sicurezza di cui all'art. 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31/03/1989 e le relative modificazioni.

[3] Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13/03/1990 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.

## **Art. 7**

### *Dichiarazione di conformità*

[1] Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art. 5.

[2] Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

[3] 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. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'art. 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

[4] La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'art. 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto.

[5] Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica.

[6] Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'art. 15, 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 5 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 di cui all'art. 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

## **Art. 8**

### *Obblighi del committente o del proprietario*

- [1] Il committente è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti indicati all'art. 1, comma 2, ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3.
- [2] Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate. Resta ferma la responsabilità delle aziende fornitrici o distributrici, per le parti dell'impianto e delle relative componenti tecniche da loro installate o gestite.
- [3] Il committente entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, resa secondo l'allegato I, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'art. 7, comma 6. La medesima documentazione è consegnata nel caso di richiesta di aumento di potenza impegnata a seguito di interventi sull'impianto, o di un aumento di potenza che senza interventi sull'impianto determina 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.
- [4] Le prescrizioni di cui al comma 3 si applicano in tutti i casi di richiesta di nuova fornitura e di variazione della portata termica di gas.
- [5] Fatti salvi i provvedimenti da parte delle autorità competenti, decorso il termine di cui al comma 3 senza che sia prodotta la dichiarazione di conformità di cui all'art. 7, comma 1, il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua, previo congruo avviso, sospende la fornitura.

## **Art. 9**

### *Certificato di agibilità*

- [1] Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'art. 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

## **Art. 10**

### *Manutenzione degli impianti*

- [1] La manutenzione ordinaria degli impianti di cui all'art. 1 non comporta la redazione del progetto né il rilascio dell'attestazione di collaudo, né l'osservanza dell'obbligo di cui all'art. 8, comma 1, fatto salvo il disposto del successivo comma 3.
- [2] 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.
- [3] Per la manutenzione degli impianti di ascensori e montacarichi in servizio privato si applica il D.P.R. 30/04/1999, n. 162 e le altre disposizioni specifiche.

## **Art. 11**

### *Deposito presso lo sportello unico per l'edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo*

- [1] 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, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo sportello unico per l'edilizia, di cui all'art. 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 del comune ove ha sede l'impianto, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'art. 5, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
- [2] Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il oggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento, contestualmente al progetto edilizio.
- [3] Lo sportello unico di cui all'art. 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura 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, a norma dell'art. 14 della Legge 24/11/1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del D.Lgs. 31/03/1998, n. 112.

## **Art. 12**

### *Contenuto del cartello informativo*

[1] All'inizio dei lavori per la costruzione o ristrutturazione dell'edificio contenente gli impianti di cui all'art. 1 l'impresa installatrice affigge un cartello da cui risultino i propri dati identificativi, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all'art. 5, comma 2, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.

## **Art. 13**

### *Omissis*

*Si omette l'art. 13 in quanto abrogato, con effetto dal 25/06/2008, dall'art. 35, comma 2, del D.L. 25/06/2008, n. 112, convertito, con modificazioni, in Legge 06/08/2008, n° 133. (1)*

## **Art. 14**

### *Finanziamento dell'attività di normazione tecnica*

[1] In attuazione dell'art. 8 della Legge n. 46/1990, all'attività di normazione tecnica svolta dall'UNI e dal CEI è destinato il 3% del contributo dovuto annualmente dall'Istituto nazionale per la assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) per l'attività di ricerca ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.L. 30/06/1982, n. 390, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12/08/1982, n. 597.

[2] La somma di cui al comma 1, calcolata sull'ammontare del contributo versato dall'INAIL è iscritta a carico di un apposito capitolo dello stato di previsione della spesa del Ministero dello sviluppo economico per il 2007 e a carico delle proiezioni del corrispondente capitolo per gli anni seguenti.

## **Art. 15**

### *Sanzioni*

[1] Alle violazioni degli obblighi derivanti dall'art. 7 del presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 100,00 ad euro 1.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

[2] Alle violazioni degli altri obblighi derivanti dal presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

[3] Le violazioni comunque accertate, anche attraverso verifica, a carico delle imprese installatrici sono comunicate alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio, che provvede all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale.

[4] La violazione reiterata 3 volte delle norme relative alla sicurezza degli impianti da parte delle imprese abilitate comporta altresì, in casi di particolare gravità, la sospensione temporanea dell'iscrizione delle medesime imprese dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, su proposta dei soggetti accertatori e su giudizio delle commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri e degli albi.

[5] 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.

[6] All'irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo provvedono le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura.

[7] Sono nulli, ai sensi dell'art. 1418 del Codice Civile, i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'art. 3, salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 gennaio 2008

*Il Ministro dello sviluppo economico*

Bersani

*Il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare*

Pecoraro Scanio

Visto, *il Guardasigilli* (ad interim): Prodi

## NOTA

(1) L'articolo abrogato recitava:

“Art. 13 (*Documentazione*)

[1] I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile.”.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE**

Il sottoscritto .....  
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) .....  
operante nel settore ..... con sede in via .....  
n. .... comune ..... (prov. ....) tel. ....

part. IVA .....  
 iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581)  
della Camera C.I.A.A. di ..... n. ....  
 iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985, n. 443) di ..... n. ....  
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) .....

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  
 altro (1) .....

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1° - 2° - 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da: ..... installato nei locali siti nel comune di  
..... (prov. ....) via ..... n. .... scala .....  
piano ..... interno ..... di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo) .....

in edificio adibito ad uso:  industriale  civile  commercio  altri usi;

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) .....
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) .....
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6);
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

**Allegati obbligatori:**

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

**Allegati facoltativi (8):**

.....  
.....

**DECLINA**

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data ..... Il responsabile tecnico ..... Il dichiarante .....  
(timbro e firma) (timbro e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)



**Legenda:**

- 1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.
- 2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne ricorra l'obbligo ai sensi dell'articolo 5, comma 2, estremi di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.
- 3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.
- 4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera.  
Fa parte del progetto la citazione della pratica prevenzione incendi (ove richiesta).
- 5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati.  
Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente di installazione.  
Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati od installabili (ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).
- 6) Per schema dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state apportate varianti in corso d'opera).  
Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.  
Lo schema citerà la pratica prevenzione incendi (ove richiesto).
- 7) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione.  
Per gli impianti o parti di impianti costruiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazioni di rispondenza (art. 7, comma 6).  
Nel caso che parte dell'impianto sia predisposto da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve riportare gli analoghi riferimenti per dette parti.
- 8) Esempio: eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.
- 9) Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti nel rispetto delle norme di cui all'art. 7.  
Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE**  
**Fac-simile ad uso degli uffici tecnici interni di imprese non installatrici**

Il sottoscritto .....  
qualifica .....  
responsabile dell'Ufficio tecnico interno dell'impresa non installatrice (ragione sociale) .....

operante nel settore ..... con sede in via .....  
n. .... comune ..... (prov. ....) tel. ....  
fax ..... E-mail box ..... @.....  
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) .....

inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  
 altro (1) .....

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1<sup>a</sup> - 2<sup>a</sup> - 3<sup>a</sup> famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

installato nei locali siti nel comune di ..... (prov. ....)  
via ..... n. .... scala ..... piano ..... interno .....  
di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo) .....

in edificio adibito dall'impresa non installatrice ad uso:  industriale  civile  commerciale  altri usi;

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) .....;  
 seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) .....

installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6);  
 controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

**Allegati obbligatori:**

progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);  
 relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);  
 schema di impianto realizzato (6);  
 riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

**Allegati facoltativi (8):**

.....  
.....

**DECLINA**

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data .....  
Il dichiarante .....  
(timbro e firma)

Il legale rappresentante dell'impresa  
.....  
(timbro e firma)

*Legenda:*

- 1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.
- 2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne ricorra l'obbligo ai sensi dell'articolo 5, comma 2, estremi di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.
- 3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.
- 4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera.  
Fa parte del progetto la citazione della pratica prevenzione incendi (ove richiesta).
- 5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati.  
Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente di installazione.  
Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati od installabili (ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).
- 6) Per schema dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state apportate varianti in corso d'opera).  
Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.  
Lo schema citerà la pratica prevenzione incendi (ove richiesto).
- 7) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione.  
Per gli impianti o parti di impianti costruiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazioni di rispondenza (art. 7, comma 6).  
Nel caso che parte dell'impianto sia predisposto da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve riportare gli analoghi riferimenti per dette parti.
- 8) Esempio: eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.



*Ministero dello Sviluppo Economico*  
UFFICIO LEGISLATIVO

Unioncamere  
Camere di Commercio d'Italia  
Piazza Sallustio, 21  
00187 ROMA

**Oggetto:** Quesiti interpretativi concernenti l'articolo 13 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37.

Si fa riferimento ai quesiti in oggetto, formulati con nota protocollo n. 4913/MC/cc del 25 marzo 2008 e concernenti **il decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37**, di riordino della disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici, **che entrerà in vigore il 27 marzo 2008**. Come è noto, il decreto è stato predisposto da una commissione tecnica interministeriale con rappresentanti delle categorie economiche e professionali ed è stato messo definitivamente a punto dopo aver acquisito le osservazioni delle categorie e associazioni interessate. Il testo semplifica notevolmente le procedure e gli adempimenti formali, anche in caso di compravendita o locazione degli immobili e, contemporaneamente rende più efficaci, anche rafforzando l'attuale sistema sanzionatorio, le norme a tutela della sicurezza delle persone che vivono o lavorano all'interno degli edifici e che sono ancora troppo spesso vittime (soprattutto casalinghe e bambini) di incidenti.

In particolare, ***l'art. 13 – Documentazione***, ha suscitato numerose questioni interpretative, evidenziate nella predetta nota ed anche riportate da numerosi quotidiani, che appare necessario chiarire. Si profila pertanto l'opportunità che sia dato al presente parere giuridico la pubblicità che si riterrà più opportuna, anche nei confronti degli uffici territoriali, in attesa di eventuali circolari interpretative del Ministero concernenti l'intero regolamento.

Ciò premesso, si osserva quanto segue:

*a) gli obblighi documentali in caso di trasferimento dell'immobile*

L'art. 13 disciplina gli obblighi documentali in caso di "trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo" e, quindi, in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile, sia a titolo oneroso che gratuito (**compravendita, donazione**).

L'ultimo capoverso dello stesso art. 13, peraltro, impone che sia consegnata all'utilizzatore "copia della stessa documentazione" anche al soggetto che "utilizza a qualsiasi titolo l'immobile". Quindi, in caso di **locazione o concessione in uso, anche gratuita, a qualunque altro titolo**, gli stessi documenti dovranno essere consegnati (con le

stesse possibilità di deroga previste nella prima parte dell'articolo) **in copia** fatta eccezione per il caso in cui destinatario della prescrizione fosse già il precedente utilizzatore, che consegnerà al nuovo utilizzatore l'originale, così come avviene per il libretto di impianto di riscaldamento autonomo.

Peraltro, **in molti casi nessun documento concernente la sicurezza deve essere consegnato alla stipula dell'atto, e ciò costituisce una rilevante novità** rispetto alla precedente disciplina che, all'art. 9, comma 3, del DPR n. 447 del 1991 (che viene ora abrogato) imponeva espressamente al proprietario di consegnare tutta la documentazione amministrativa e tecnica, senza eccezioni.

Infatti 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 legge n. 46/1990 per gli edifici adibiti ad uso civile e - finora- per i soli impianti elettrici degli altri edifici, **salvo che le parti si accordino ai sensi dell'art. 13 per non allegarla;**

- **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 l' art. 5, comma 1, chiede non il progetto ma il più semplice **elaborato tecnico** previsto dall'art. 7, comma 2, del decreto che andrà consegnato;

- **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, **ma solo se le parti non si accordino per escluderla.** La possibilità del proprietario di ricorrere a tale dichiarazione costituisce **una novità** e può anche riguardare l'intero edificio.

Occorre ricordare che secondo l'art. 7, comma 1, il progetto o l'elaborato tecnico fanno "parte integrante" della dichiarazione di conformità: pertanto: a) saranno di regola consegnati in allegato alla dichiarazione di conformità; b) per gli impianti preesistenti il **progetto**, ove obbligatorio ma mancante, **potrà essere sostituito** dalla medesima dichiarazione di rispondenza sostitutiva della dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 7, comma 6.

*b) la nuova clausola obbligatoria di garanzia del venditore circa la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza*

**L'art. 13, contestualmente alla indicata semplificazione documentale, rafforza la tutela sostanziale della sicurezza di chi vive o lavora negli edifici, disponendo che**

**“L’atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza”.**

La norma si riferisce solo al “venditore”. Tuttavia, considerata l’affinità della fattispecie e le finalità della norma, deve ritenersi che la disciplina della clausola di garanzia debba valere non solo per la compravendita, ma anche per **tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà o di altro diritto reale dell’immobile**.

**L’introduzione di questa clausola nel contratto è obbligatoria**, nell’atto definitivo di trasferimento della proprietà dell’immobile, in quanto il carattere vincolante della norma per il venditore emerge sia dal tenore letterale della disposizione, sia dalla sua oggettiva finalità di interesse generale, volta a tutelare la pubblica incolumità ed il diritto alla salute delle persone.

**c) i contenuti della garanzia del venditore**

La norma prevista dal decreto in esame è conforme non solo al generale principio di **diligenza e buona fede** nei rapporti contrattuali, ma anche alle previsioni del codice civile contenute agli articoli **1497** (mancanza delle qualità promesse o essenziali all’uso della cosa), e **1490, primo comma** (garanzia del venditore che la cosa venduta è immune da vizi che la rendono inidonea all’uso cui è destinata o che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore). Ciò infatti può verificarsi, infatti, qualora non sia possibile utilizzare in tutto o in parte l’immobile, secondo la sua destinazione d’uso, a causa della non conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

L’**art. 1491**, esclude la garanzia se i vizi erano conosciuti o facilmente conoscibili dal compratore, ma ciò non vale se il venditore ne ha dichiarato l’assenza o si è comunque accollato il relativo rischio, così come accade con l’apposizione della **clausola in esame**. In ogni caso, la non conformità di un impianto tecnico infisso in un immobile alle norme di sicurezza costituisce di regola un **vizio occulto**, che difficilmente consente la prova della conoscenza o facile conoscibilità.

**Pertanto con la clausola in esame il venditore assume su di sé la responsabilità per ogni spesa o danno derivante dall’ eventuale non conformità degli impianti alle norme di sicurezza ad essi applicabili.**

**d) la possibilità delle parti di derogare all’obbligo di garanzia del venditore**

La clausola di garanzia del venditore è obbligatoria, ma i suoi contenuti sono disciplinati dal codice civile (norma di legge che prevale sul regolamento), che **consente alle parti di pattuire espressamente la limitazione o l’esclusione della garanzia del venditore**, a condizione che il venditore non abbia in mala fede (o con colpa grave, aggiunge la giurisprudenza) taciuto al compratore i vizi della cosa (art. 1490, secondo comma).

Ne consegue che le parti possono limitare o escludere la responsabilità del venditore, ma non semplicemente omettendo la clausola in esame o utilizzando una clausola di stile.

**Per derogare alla prevista responsabilità di chi vende, è, necessario che, nella clausola di garanzia del venditore, le parti limitino o escludano 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.**

Solo l'apposizione di una clausola di questo tipo potrà quindi superare la generale presunzione dell'ordinamento circa la garanzia del venditore. La norma raggiunge così la propria finalità di interesse pubblico, volta ad evitare che vi possano essere incertezze circa le responsabilità relative alla sicurezza degli impianti in caso di compravendita di immobili.

*e) i connessi chiarimenti in ordine all'applicazione di talune sanzioni*

Il decreto in esame persegue le descritte finalità di interesse pubblico anche mediante l'introduzione di una nuova disciplina sanzionatoria, che raddoppia gli importi previsti dalla previgente normativa e supera le incertezze che ne avevano ostacolato l'applicazione, ma che conserva il medesimo sistema di accertamento ed applicazione della sanzione previsto dalla legge n. 46/1990, sistema che dovrà, pertanto, continuare a trovare applicazione.

A tale ultimo riguardo, occorre chiarire che il rinvio operato dall'art. 15, comma 3, alle "commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri degli albi" deve necessariamente intendersi come riferito, alla stregua della vigente disciplina di legge, alla **commissione o altro soggetto.**

In particolare, secondo la tesi interpretativa qui individuata, l'annotazione di cui al comma 3 e la sospensione di cui al comma 4 dell'art. 15, saranno disposte dal conservatore del registro delle imprese mentre per gli albi artigiani, ove esistenti, provvederà la commissione provinciale competente, o il diverso organo individuato con legge regionale.

*f) la mancanza di un generale obbligo di adeguamento degli impianti ed i profili temporali della nuova disciplina*

L'art. 13, in mancanza di una diversa previsione, è immediatamente operativo e, anche in relazione alle sue finalità di tutela della sicurezza, trova **applicazione agli atti di trasferimento di immobili stipulati dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina** e, quindi anche agli impianti, installati o adeguati precedentemente, presenti negli edifici oggetto del trasferimento.

**La sicurezza dei predetti impianti deve peraltro essere valutata**, secondo i criteri che regolano la successione delle norme nel tempo, **in base alla loro conformità alla norme di sicurezza vigenti al momento della loro realizzazione e della loro modifica.**

**Infatti, né l'art. 13 né nessun'altra norma del regolamento, pongono un nuovo generale obbligo di procedere all'adeguamento degli impianti preesistenti conformi alle precedenti norme di sicurezza ad essi applicabili.**

Tanto si osserva ai fini di una tempestiva e puntuale applicazione della nuova normativa.

Il Capo dell'Ufficio legislativo  
(Cons. Raffaello Sestini)