

12



*Ministero dello Sviluppo Economico*  
UFFICIO LEGISLATIVO

Al Sig. Segretario Generale  
della Confederazione italiana  
proprietà edilizia  
Via Borgognona, 47  
00187 ROMA

Fax 06/6793447

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

Si fa riferimento ai quesiti formulati da codesta rispettabile Confederazione con nota n. 12108.08/gst/dg in data 27 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.

Al riguardo, è possibile fornire **una risposta rassicurante**, tale da consentire un ripensamento della scelta di dare indicazione negativa circa la stipula di nuovi contratti di locazione.

Infatti, come già evidenziato nella nota interpretativa in data 26 marzo 2008, cui la nota in epigrafe si riferisce, il decreto in oggetto **semplifica notevolmente le procedure e gli adempimenti formali**, non solo in caso di compravendita ma **anche in caso di locazione degli immobili**, rendendo contemporaneamente più efficaci le norme a tutela della sicurezza delle persone che vivono o lavorano all'interno degli edifici, anche mediante il rafforzamento dell'attuale sistema sanzionatorio.

In particolare, ai quattro singoli quesiti interpretativi proposti si osserva quanto segue.

1. **Quanto alla possibilità di non consegnare la dichiarazione di conformità al conduttore**, si osserva che il testo dell'art. 13 esplicita la possibilità del venditore e del compratore di accordarsi al fine di derogare al previsto obbligo di consegna della dichiarazione di conformità. Lo stesso art. 13 quando prevede che la "stessa documentazione" "sia consegnata al locatore, evidentemente richiama non solo l'indicazione dei documenti da consegnare, ma anche la possibile deroga in esame. Il locatore e il locatario potranno pertanto accordarsi per evitare la consegna della

dichiarazione di conformità, come già peraltro evidenziato nella predetta nota del 26.3.2008;

2. **Quanto alla possibilità di non consegnare anche il progetto** si osserva quanto segue: se da un lato il progetto (o l'elaborato tecnico per i nuovi impianti "sotto soglia") costituisce parte integrante della dichiarazione di conformità, d'altro lato la dichiarazione di conformità completa le indicazioni del progetto (che pure mantiene una sua autonoma rilevanza) mediante l'attestazione del suo rispetto nella realizzazione dell'impianto.

Ne consegue che, sotto il profilo della finalità di interesse generale concernente la pubblica incolumità, la consegna del progetto senza la certezza che esso corrisponda all'impianto non è utile.

Alla luce di quanto considerato si ritiene che il tenore letterale della norma consenta di intendere che la prevista deroga alla consegna di documenti possa estendersi al progetto.

3. **Quanto all'individuazione degli impianti che necessitano di collaudo ed ai rapporti fra collaudo e dichiarazione di conformità** si osserva che esiste una profonda differenza tra lo specifico collaudo, specifica verifica normativamente prevista solo per alcuni impianti, e la dichiarazione di conformità, resa dall'installatore circa la rispondenza di quanto realizzato alle norme di sicurezza applicabili.

In alcuni casi, la dichiarazione di conformità vale non come collaudo, ma come omologazione (cioè prima verifica) degli impianti, così come accade per i dispositivi di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche (DPR n. 462/2001).

Fatte salve le normative più rigorose riferite a specifiche attività industriali "a rischio" (legge "Seveso", impianti nucleari ...) ben note agli operatori del settore, attualmente non si rinvencono impianti negli edifici di civile abitazione sottoposti a collaudo.

Alcuni impianti condominiali oggi sottoposti a marcatura CE, dovevano in precedenza essere collaudati e quindi devono essere tuttora accompagnati dal certificato di collaudo a suo tempo rilasciato. In particolare:

- gli impianti di ascensore in servizio privato venivano collaudati dall'ENPI prima e ISPESL dopo, fino all'entrata in vigore del DPR 162/99 di attuazione della direttiva 95/16/CE entrato in vigore il 25 giugno 1999;
- le caldaie condominiali cioè di potenza superiore a circa 35KW, dovevano essere collaudate dall'ANCC e successivamente dall'ISPESL, fino al decreto legislativo n. 93/2000, di attuazione della direttiva 97/23/CE, entrato in vigore il 19 aprile 2000.

4. **Quanto ai casi per i quali è obbligatoria la tenuta del libretto d'uso e di manutenzione dell'impianto** si individuano i seguenti casi:

- per gli appartamenti di civile abitazione, come già detto nella nota del 26 marzo u.s., solo l'eventuale impianto di riscaldamento autonomo;

- per tutti gli edifici di civile abitazione (impianti condominiali): il libretto dell'impianto di riscaldamento centralizzato e il libretto dell'ascensore, ove tali impianti siano presenti;
- per gli edifici adibiti ad uso diverso (commerciale o industriale): oltre agli impianti sopra indicati, la documentazione relativa a ogni ulteriore impianto presente (cabina di trasformazione elettrica, gruppo elettrogeno, impianto di condizionamento e aerazione, scale mobili e altri impianti, secondo la disciplina del DPR 547/1955 e del DPR 626/1994 e successive modifiche e integrazioni, ben nota agli operatori del settore).

Tanto si osserva in risposta ai summenzionati quesiti restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

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

