



## NEWSLETTER



### IMMOBILIARE STELLA:

- **PROGETTA**
- **COSTRUISCE**
- **VENDE**
- **AFFITTA**
- **AMMINISTRA**

**IMMOBILIARE STELLA SAS**  
**ASIAGO: - VIA CARDUCCI 8**  
**LAVARONE: VIA GIONGHI 65**

Tel.: 0424/462884  
Fax: 0424/455928  
Cel: 336/308313  
E-mail: INFO@IMMOBILIARESTELLA.COM

## UN NUOVO MODO DI ESSERVI VICINI

Nell'intento di essere sempre più vicini alle Vs. esigenze, di dare risposte chiare alle Vs. domande e di suggerirVi sempre le migliori opportunità, Vi trasmettiamo la nostra Newsletter, un notiziario semplice ed aggiornato che siamo certi sarà un utile spunto per gestire al meglio il Vs. prezioso patrimonio immobiliare.

Ogni giorno ci accorgiamo come vengano continuamente emanate leggi e normative di tutti i generi che influenzano sempre più da vicino la vita e la gestione degli stabili condominiali e degli immobili in generale.

Per questo motivo speriamo di farVi cosa gradita nell'inviarVi i dettagli delle ultime novità in campo fiscale nonché le nuove opportunità legate al risparmio energetico e alle ristrutturazioni degli edifici.

**Il nostro studio tecnico è a Vs. completa disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione ed eventuali preventivi in merito alle opere sottoindicate che potrebbero essere di Vs. interesse.**

Cordiali Saluti

Immobiliare Stella s.a.s.



## NOTIZIE IN BREVE

### CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Novità per chi deve vendere o affittare il proprio immobile.

Dal 27 Marzo 2008 infatti, è diventata obbligatoria la "Certificazione degli impianti" sugli atti di compravendita e locazione immobiliare.

Vediamo nel dettaglio i principali obblighi introdotti dalla normativa:

L'articolo 13 comma 2 del D.M. n. 37/2007 prescrive che nell'atto di trasferimento (compravendita, donazioni, permuta, contratti di locazione ecc.) venga "riportata la garanzia del venditore sulla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza" e in allegato la dichiarazione di conformità ovvero una "dichiarazione di rispondenza" degli impianti alle nuove normative.

La sanzione per la inosservanza delle nuove norme non prevede la "nullità" dell'atto notarile ma esclusivamente una sanzione amministrativa da 1.000 a 10.000 euro come prescritto all'art. 15 comma 2°

L'applicazione delle norme si riferisce a tutte le nuove costruzioni ma anche a tutti gli edifici nei quali gli impianti elettrici, gas, automazione e radiotelevisivi ecc, siano stati oggetto non solo di nuova installazione ma anche di ampliamento o rifacimento.

Siamo su Internet:  
[www.immobiliarestella.com](http://www.immobiliarestella.com)

**GESTIONE**  
**PATRIMONI**  
**IMMOBILIARI**



Ecco l'elenco delle principali disposizioni per la conformità degli impianti:

- Contro il fuoco: certificazione per fulmini ed incendio
- Dal tetto in giù: certificazione per antenne, pannelli solari e fotovoltaici, ascensori e parti comuni in genere esistenti.
- Elettricità, acqua, gas e riscaldamento: certificazione su tutti gli impianti esistenti.

Al decreto sono allegati i nuovi modelli di **dichiarazione di conformità degli impianti**, rilasciati dall'installatore, di cui "fanno parte integrante la relazione contenente le tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto". Di per sé i due modelli (uno per l'impresa installatrice ed uno per il tecnico esterno) non sono troppo differenti dall'unico vecchio. Si deve ritenere compresa nella nuova normativa ogni tipologia di edificio (con impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del D. M. 37/2008) per i quali la conformità è sostituita dalla "**dichiarazione di rispondenza**" da predisporre e con la firma da un tecnico abilitato (art. 7—comma 6°). In caso di mancata "rispondenza" all'atto di compravendita dovrà essere allegata la dichiarazione del tecnico che attesta la non conformità degli impianti.

Vediamo quali sono le novità, evidenziando che ci sono più scenari possibili, a seconda che il fabbricato abbia o meno gli impianti a norma.

Nel primo caso, quello dell'acquisto di una casa nuova, il venditore deve garantire la conformità degli impianti. Se la conformità non c'è, il venditore si espone all'azione di risarcimento danni verso l'acquirente, di valore pari almeno ai costi e ai fastidi sostenuti dall'acquirente per mettere in regola gli impianti promessi a norma, ma non rivelatisi tali.

Vediamo il secondo caso, quello del fabbricato con impianti non a norma, perchè di vecchia realizzazione o in quanto sottoposti a lavori di ampliamento o di manutenzione.

Anche qui la strada è duplice: o il venditore si posiziona nella fascia di mercato dell'edilizia di qualità e adegua gli impianti garantendoli "a norma" all'acquirente; oppure il venditore sceglie di cedere gli impianti nello stato in cui si trovano. In tal caso, se il compratore accetta, l'onere della messa a norma graverà su quest'ultimo soggetto, il quale, avendo rinunciato alla garanzia, non potrà poi lamentarsi con il venditore delle spese sostenute e dei fastidi sopportati.

Il venditore deve consegnare all'acquirente la documentazione amministrativa e tecnica degli impianti nonché il libretto di uso e manutenzione, anche se ciò era già previsto dalle vecchie normative.

Resta impregiudicata la commerciabilità degli immobili: In ogni atto di trasferimento si deve inserire una espressa pattuizione del venditore con la quale dichiara espressamente se gli impianti sono a norma. Tenuto conto delle indicazioni del Ministero, il venditore dovrà informare l'acquirente sullo stato degli impianti e l'acquirente ne dovrà prendere atto per iscritto anche se gli impianti non sono a norma e non sicuri, così facendo viene a cadere la possibilità di rivalsa sul venditore.

In ogni caso non sono ammesse clausole di stile o impegni all'adeguamento dell'acquirente che prescindano da una effettiva presa d'atto circa la conformità o meno degli impianti alle norme di sicurezza.

In mancanza di certificato di conformità degli impianti, in particolare per i vecchi fabbricati, le nuove disposizioni prevedono che il venditore si procuri un certificato di rispondenza rilasciato da un tecnico professionista o da una impresa abilitata, come detto precedentemente.

*“L'applicazione delle norme si riferisce a tutte le nuove costruzioni ma anche a tutti gli edifici nei quali gli impianti elettrici, gas, automazione e radiotelevisivi ecc, siano stati oggetto non solo di nuova installazione ma anche di ampliamento o rifacimento.*