Obblighi in caso di compravendita, rogito e cessione di immobili

La normativa, prima del 25/06/2008, prevedeva che, al momento del trasferimento dell' immobile, fosse obbligatorio trasferire la documentazione relativa alla conformità degli impianti (o la dichiarazione di rispondenza) e il libretto di uso e manutenzione al nuovo proprietario. Inoltre andava prevista una "**clausola di garanzia**" con cui il vecchio proprietario assumeva su di sè la responsabilità in merito alla funzionalità ed alla sicurezza degli impianti.

**Attualmente questi obblighi (inseriti nell' articolo 13 del DM 37/08) sono stati abrogati con l'art. 35 del DL 112/08.** Le disposizioni sono state valide per solo tre mesi dal 27/3/2008 al 25/6/2008.

In sede di **rogito** il compratore ed il venditore **non sono obbligati a dichiarare la conformità o la "non conformità" degli impianti** e il certificato non va obbligatoriamente allegato. Tuttavia, al fine di evitare contestazioni da parte dell'acquirente **è preferibile specificare nell'atto lo stato degli impianti** e la loro rispondenza alle norme.

Differente è l'obbligo di allegare all'atto di acquisto o al contratto di locazione la [certificazione energetica APE](http://www.certificato-energetico.it/certificazione-energetica.html). Questo obbligo sussiste tuttora. L'**APE non interessa la conformità degli impianti** ma riguarda la valutazione del consumo energetico per garantire il comfort ambientale di un immobile.

### Obblighi del committente o del proprietario dell'immobile

Il proprietario di un immobile (anche di una singola unità immobiliare) che necessita di un intervento sugli impianti ha **l'obbligo di affidare l'incarico ad un' impresa abilitata ai sensi del DM 37/08 e registrata alla Camera di Commercio**.

In seguito alla conclusione dei lavori, il **proprietario ha la responsabilità di mantenere in efficienza l'impianto** come delineato nelle istruzioni di uso e manutenzione rilasciate dall'impresa. Quest'ultima rimane comunque **responsabile della sicurezza e funzionalità** di ciò che ha installato o realizzato.

Entro 30 giorni dall'allaccio di acqua, gas o luce il **proprietario deve fornire all'ente distributore copia della dichiarazione di conformità o della dichiarazione di rispondenza**.

L'obbligo è valido anche in caso di modifica della portata termica del gas o della potenza elettrica (6 kw in caso di immobili con destinazione residenziale). **In caso di mancato invio, l'ente distributore sospende la fornitura.**