

Incontro con gli amministratori di condominio

1.0) Introduzione

Recentemente la legislazione è mutata e sono state introdotte numerose modifiche in particolare al Codice Civile, che introducono nuove responsabilità per gli Amministratori di Condominio in particolare in campo impiantistico elettrico.

2.0) Testi di legge di interesse impiantistico

2.1) Codice civile – Capo II – Del condominio negli edifici

Art. 1117 (Parti comuni dell'edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche

N.B.: Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1117 bis (Ambito di applicabilità)

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

N.B.: Articolo inserito dall'art. 2, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1120 (Innovazioni)

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto (1).

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni (1).

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(1) Comma inserito dall'art. 5, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1121 (Innovazioni gravose o voluttuarie)

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122 (Opere sulle parti di proprietà o uso individuale)

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

N.B.: Articolo così sostituito dall'art. 6 comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1122 bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima

maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

N.B.: Articolo inserito dall'art. 7, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1122 ter (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

N.B.: Articolo inserito dall'art. 7, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

Art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore)

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

... omissis ...

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio¹. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

... omissis ...

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

... omissis ...

N.B.: Articolo così sostituito dall'art. 10 comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

¹ Così come modificato dal DECRETO-LEGGE 23 dicembre 2013, n. 145

Art. 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

N.B.: Articolo inserito dall'art. 14, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dai sei mesi successivi alla data di pubblicazione della medesima legge nella Gazzetta Ufficiale.

2.2) DECRETO 22 gennaio 2013

Regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione. (13A00733) (GU Serie Generale n.25 del 30-1-2013)

Art. 1 - Scopo

1. Il presente decreto disciplina gli impianti centralizzati d'antenna condominiali che ricevono i segnali del servizio di radiodiffusione, terrestre e satellitare e ne effettuano la distribuzione nell'edificio con conseguente riduzione ed eliminazione della molteplicità di antenne individuali, per motivi sia estetici sia funzionali, fermo restando quanto prescritto al comma 1 dell'art. 209 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259.

2. Il presente decreto disciplina, altresì, la progettazione e la realizzazione degli impianti d'antenna riceventi il servizio di radiodiffusione conseguenti al riutilizzo di parte della banda UHF da parte dei servizi di comunicazione elettronica.

2.3) Regolamento per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari del Comune di Verona

Approvato con deliberazione consiliare n. 30 dell'11.5.2000. Modificato con deliberazione consiliare n. 41 del 31.5.2001

2.4) L. 9 gennaio 1989, n. 13, pubblicata nella Gazz. Uff. 26 gennaio 1989, n. 21.

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 2

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

... omissis ...

2.5) LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10

Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. *(GU n.13 del 16-1-1991 - Suppl. Ordinario n. 6)*

Art. 26 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)

... omissis ...

2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

... omissis ...

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente

registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

... omissis ...

2.6) DECRETO-LEGGE 23 dicembre 2013, n. 145

Interventi urgenti di avvio del piano "Destinazione Italia", per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per la riduzione dei premi RC-auto, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015.

note: Entrata in vigore del provvedimento: 24/12/2013. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9 (in G.U. 21/2/2014, n. 43). Ulteriori modifiche del C.C.

2.7) D.P.R. 74/2013 “Regolamento sul controllo e la manutenzione degli impianti di climatizzazione.

IL NUOVO REGOLAMENTO - D.P.R. 74/2013 definisce i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici, sia pubblici che privati e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, nonché i requisiti professionali ed i criteri per l'accreditamento degli esperti e degli organismi abilitati all'ispezione degli impianti di climatizzazione.

Il periodo di accensione annuale e la durata giornaliera di accensione degli impianti termici per il riscaldamento invernale varia a seconda della Zona Climatica di appartenenza, in Veneto prevalgono:

la **Zona E** (14 ore giornaliere, tra le ore 5 e le ore 23 di ciascun giorno dal 15 ottobre al 15 aprile)

la **Zona F** (nessuna limitazione)

Le temperature limite degli ambienti climatizzati sono così stabilite:

Riscaldamento invernale:

18°C + 2°C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili

20°C + 2°C di tolleranza per tutti gli altri edifici

Climatizzazione estiva:

26°C – 2°C di tolleranza per tutti gli edifici

I limiti di esercizio invernali ed i valori limite per la temperatura degli ambienti non si applicano a particolari strutture pubbliche e private, individuate dagli artt. 3 e 4 del D.P.R.

L'art.6 del D.P.R. 74/2013 stabilisce criteri generali, requisiti e soggetti responsabili per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva. Il terzo responsabile, ove delegato dal responsabile dell'impianto, deve essere un soggetto diverso dal venditore dell'energia per il medesimo impianto, salvo quanto previsto dall'art.6, comma 7 e risponde personalmente del mancato rispetto delle norme di sicurezza ed ambientali.

Il Regolamento inoltre specifica che, nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, “il terzo responsabile deve essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del D.P.R. 207/2010, categorie OG 11 oppure OS 28”.

CONTROLLO E MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO

Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n.37 con i criteri di periodicità indicati all'art. 7 del regolamento, di seguito elencati in ordine alla loro disponibilità:

- 1) Secondo le istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice.
- 2) Secondo le prescrizioni indicate dai fabbricanti degli specifici componenti dell'impianto.
- 3) Secondo le prescrizioni contenute nelle normative UNI e CEI per gli specifici componenti dell'impianto.

Gli installatori ed i manutentori devono indicare all'utente in forma scritta quali siano le operazioni di controllo e manutenzione e le loro periodicità per garantire la sicurezza delle persone e delle cose facendo riferimento alla documentazione tecnica dei componenti dell'impianto.

Ogni impianto deve essere dotato di libretto compilato in tutte le sue parti e aggiornato dal manutentore.

CONTROLLO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Sugli impianti termici di riscaldamento invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW, va effettuato un controllo di efficienza energetica con periodicità di 1, 2, 4 anni dipendente dal tipo d'impianto, dalla potenza utile nominale e dal combustibile, come indicato nell'Allegato A del Regolamento ed il relativo "rapporto di controllo di efficienza energetica" deve essere trasmesso alle Amministrazioni competenti.

VALORI MINIMI CONSENTITI DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE

Il rendimento di combustione deve risultare non inferiore ai valori limite riportati nell'Allegato B del Regolamento. I generatori di calore per i quali siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori ai limiti fissati nell'Allegato B, non riconducibili a tali valori mediante operazioni di manutenzione, devono essere sostituiti entro 180 giorni solari a partire dalla data del controllo.

ISPEZIONI SUGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

Le ispezioni, nella Regione del Veneto, sono delegate alle Province o ai Comuni, a seconda che il numero degli abitanti del comune sia rispettivamente inferiore o superiore a 30.000 abitanti, sono effettuate al fine di verificare il rispetto della norma per il contenimento dei consumi energetici e riguardano esclusivamente impianti termici di climatizzazione invernale con potenza superiore ai 10 kW e di climatizzazione estiva superiore ai 12 kW.

Il Regolamento inoltre precisa che, per gli impianti di climatizzazione invernale tra i 10 kW ed i 100 kW alimentati a GAS, Metano o GPL e per gli impianti di climatizzazione estiva tra 12 e 100 kW, "l'accertamento del rapporto di controllo di efficienza energetica inviato dal manutentore o dal terzo responsabile è ritenuto sostitutivo dell'ispezione".

Allegato B (articolo 8, commi 6, 7 e 8)		
VALORI MINIMI CONSENTITI DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE		
Tipologie di generatori	Data di installazione	Valore minimo consentito del rendimento di combustione(%)
Generatore di calore (tutti)	prima del 29 ottobre 1993	$82 + 2 \log P_n$
Generatore di calore (tutti)	dal 29 ottobre 1993 al 31 dicembre 1997	$84 + 2 \log P_n$
Generatore di calore standard	dal 1° gennaio 1998 al 7 ottobre 2005	$84 + 2 \log P_n$
Generatore di calore a bassa temperatura	dal 1° gennaio 1998 al 7 ottobre 2005	$87,5 + 1,5 \log P_n$
Generatore di calore a gas a condensazione	dal 1° gennaio 1998 al 7 ottobre 2005	$91 + 1 \log P_n$
Generatore di calore a gas a condensazione	dall'8 ottobre 2005	$89 + 2 \log P_n$
Generatore di calore (tutti, salvo generatore di calore a gas a condensazione)	dall'8 ottobre 2005	$87 + 2 \log P_n$
Generatori ad aria calda	prima del 29 ottobre 1993	$77 + 2 \log P_n$
Generatori ad aria calda	dopo del 29 ottobre 1993	$80 + 2 \log P_n$
log P _n : logaritmo in base 10 della potenza utile nominale espressa in kW		
Per valori di P _n superiori a 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW		

2.8) D.G.R.V. 27 maggio 2014, n. 726

La Giunta Regionale con D.G.R.V. 27 maggio 2014, n. 726, pubblicata nel B.U.R.V. 30 maggio 2014, n.55, ha approvato il libretto di impianto integrato e modificato rispetto a quello ministeriale ed inoltre ha adottato i modelli di Rapporto di Controllo di efficienza energetica ex D.M. 10 febbraio 2014.

- LIBRETTO DI IMPIANTO D.G.R.V. 27 maggio 2014, n. 726.pdf

- RAPPORTO DI CONTROLLO Allegato II.pdf

- RAPPORTO DI CONTROLLO Allegato III.pdf

- RAPPORTO DI CONTROLLO Allegato IV.pdf

- RAPPORTO DI CONTROLLO Allegato V.pdf

- NOTE PER LA COMPILAZIONE DEI RAPPORTI DI CONTROLLO.pdf

La D.G.R.V. 726/2014 ha stabilito che il rapporto di controllo di efficienza energetica deve essere trasmesso al catasto regionale degli impianti termici a partire dalla sua attivazione, prevista entro il corrente anno.

3.0) Riflessioni sulle modifiche normative

3.1) Registro di anagrafe condominiale

Tenuto dall'amministratore di condominio contenente :

- = le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio,
- = i dati catastali di ciascuna unità immobiliare,
- = ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

3.2) Parti costituenti il condominio

Parti comuni

Si elencano le possibili parti comuni :

- = Vani scale e corridoi
- = Centrale termica, idrica, elettrica
- = Autorimessa
- = Cortili, giardino
- = Sottotetto, tetto e terrazze

Unità immobiliari

Le unità immobiliari dei singoli condomini possono essere composte di Cucina, Camere, Cantina, Box auto, Poggiolo o terrazzo.

3.3) Impianti e macchinari elettrici associati alle parti

Parti comuni	Impianto elettrico	Illuminazione normale e di sicurezza
		Alimentazione ascensore
		Alimentazione elettropompa acque e/o scarichi
		Alimentazione centrale termica, aria, ecc.
		Videocitofono o citofono, videosorveglianza
		Alimentazione cancelli automatici
	Impianto di antenna	Antenna TV centralizzata e parabola
		Amplificatore segnali e/o ripartitore
		Rete distribuzione segnali
	Impianto di terra	Dispensori, conduttori di terra
		Collegamenti equipotenziali principali

	Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche	Captatori
		Calate
		Dispersori
		Scaricatori
	Macchine	Elettropompa acque e/o scarichi
		Cancello motorizzato
		Ascensore
		Caldaie e pompe di circolazione
		Gruppo trattamento aria
	Impianto di produzione	Pannelli fotovoltaici
Inverter		
Unità immobiliari	Impianto elettrico	Illuminazione e F.M.
		Alimentazione caldaia, unità aria
		Alimentazione automatismi
		Collegamenti equipotenziali secondari

3.4) Obblighi di costruzione a regola d'arte e di manutenzione

Introduzione

Si ricorda che per quanto riguarda gli impianti elettrici vige sia l'obbligo di costruirli a regola d'arte² che di mantenerli in buono stato³.

Manutenzione

Gli obblighi manutentivi derivano da fonti diverse secondo che l'ambiente sia di tipo civile o di lavoro ma in entrambi i casi il riferimento è sempre la regola dell'arte e quindi alla vigente normativa tecnica.

Per quanto riguarda la normativa tecnica applicabile il documento base è la :

Norma CEI 64-8/6 "Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1.000 V in corrente alternata e a 1.500 V in corrente continua. Parte 6 : Verifiche".

Verifica periodica

² L. n. 186/1968, "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici" :

Art. 1 - Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Art. 2 - I materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici realizzati secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

³ D.M. 37/2008 - Art. 8, comma 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.

La verifica periodica di ogni impianto deve garantire :

- = La sicurezza delle persone e degli animali domestici contro contatti elettrici e ustioni,
- = La protezione contro i danni delle cose da calore e da incendio,
- = Che l'impianto non ha danneggiamenti e/o deterioramenti tali da ridurre la sicurezza,
- = L'identificazione di difetti e di scostamenti dalle specifiche delle norme tecniche.

Per detta verifica periodica l'esame a vista va integrato con :

- = La misura della resistenza di isolamento,
- = La prova della continuità dei conduttori di protezione,
- = La verifica che le prescrizioni per la protezione contro i contatti indiretti è soddisfatta,
- = La prova funzionale dei dispositivi di protezione differenziale e dei dispositivi di controllo.

Per impianti nei luoghi di lavoro (presenza di lavoratori dipendenti o equiparati) la verifica periodica⁴, la cosiddetta verifica dell'impianto di terra :

- = deve essere fatta o dall'ARPAV o dall'ISPSEL o da Organismi abilitati dal MSE,
- = deve rispettare una cadenza fissata per legge⁵.

Per gli edifici residenziali la verifica periodica non è fissata per legge ma potrebbe avvenire ogni 10 anni (vedi art. 62.2.1 CEI 64-8/6 riprodotta di seguito).

⁴ D.Lgs 81/2008

Articolo 86 - Verifiche e controlli

1. Ferme restando le disposizioni del decreto del *Presidente della Repubblica* 22 ottobre 2001, n. 462, in materia di verifiche periodiche, il datore di lavoro provvede affinché gli impianti elettrici e gli impianti di protezione dai fulmini siano periodicamente sottoposti a controllo secondo le indicazioni delle norme di buona tecnica e la normativa vigente per verificarne lo stato di conservazione e di efficienza ai fini della sicurezza.

2. Con decreto del *Ministro dello sviluppo economico*, di concerto con il *Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali*, adottato sentita la *Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano*, sono stabilite le modalità ed i criteri per l'effettuazione delle verifiche e dei controlli di cui al *comma 1*.

3. L'esito dei controlli di cui al *comma 1* è verbalizzato e tenuto a disposizione dell'autorità di vigilanza.

⁵ Il D.P.R. n. 462/2001 all'art. 4, per i luoghi di lavoro, recita al comma 1 : Il datore di lavoro e' tenuto ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto, nonchè a far sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni cinque anni, ad esclusione di quelli installati in cantieri, in locali adibiti ad uso medico e negli ambienti a maggior rischio in caso di incendio per i quali la periodicità e' biennale.

62.2 Frequenza della verifica periodica

62.2.1 La frequenza della verifica periodica di un impianto deve essere determinata considerando il tipo di impianto e componenti, il suo uso e funzionamento, la frequenza e la qualità della manutenzione e le influenze esterne a cui l'impianto è soggetto.

NOTA 1 L'intervallo di tempo è stabilito in qualche caso da prescrizioni di carattere legislativo.

NOTA 2 Il rapporto periodico dovrebbe raccomandare alle persone incaricate delle verifiche periodiche, l'intervallo per la successiva verifica periodica.

NOTA 3 L'intervallo di tempo può essere di alcuni anni, (per esempio 5 anni) con la eccezione dei seguenti casi per i quali, esistendo un maggiore rischio, sono richiesti intervalli di due anni:

- posti di lavoro o luoghi in cui esistano rischi di degrado, di incendio o di esplosione;
- posti di lavoro o luoghi in cui coesistano impianti di alta e di bassa tensione;
- luoghi ai quali abbia accesso il pubblico;
- cantieri.

NOTA Per i locali medici si veda la Sezione 710 della Parte 7.

Per gli edifici residenziali possono essere considerati adeguati intervalli di tempo maggiori (per es. 10 anni) Quando cambia la proprietà dell'edificio, si raccomanda fortemente una verifica dell'impianto elettrico.

I risultati e le raccomandazioni di precedenti rapporti, se disponibili, devono essere tenuti in considerazione.

NOTA Quando non è disponibile nessun precedente rapporto, è necessario un controllo più approfondito.

62.2.2 Negli impianti elettrici estesi (per esempio in grandi industrie) soggetti ad un adeguato e sicuro regime di sorveglianza, prove e di manutenzione continue degli impianti e dei loro componenti oggetto delle verifiche periodiche, non è necessario eseguire le verifiche periodiche e formalizzare i risultati.

Azioni di manutenzione

Tra una verifica periodica e l'altra debbono essere fatte delle accurate ispezioni a vista con la necessaria attività di manutenzione.

La cadenza di tali azioni non è prefissata, dipende dalla tipologia e dall'esercizio dell'impianto, per gli impianti di tipo civile di cui trattasi si consiglia almeno annuale.

Si ricorda che gli ascensori hanno una propria specifica legislazione con cadenze proprie prefissate.

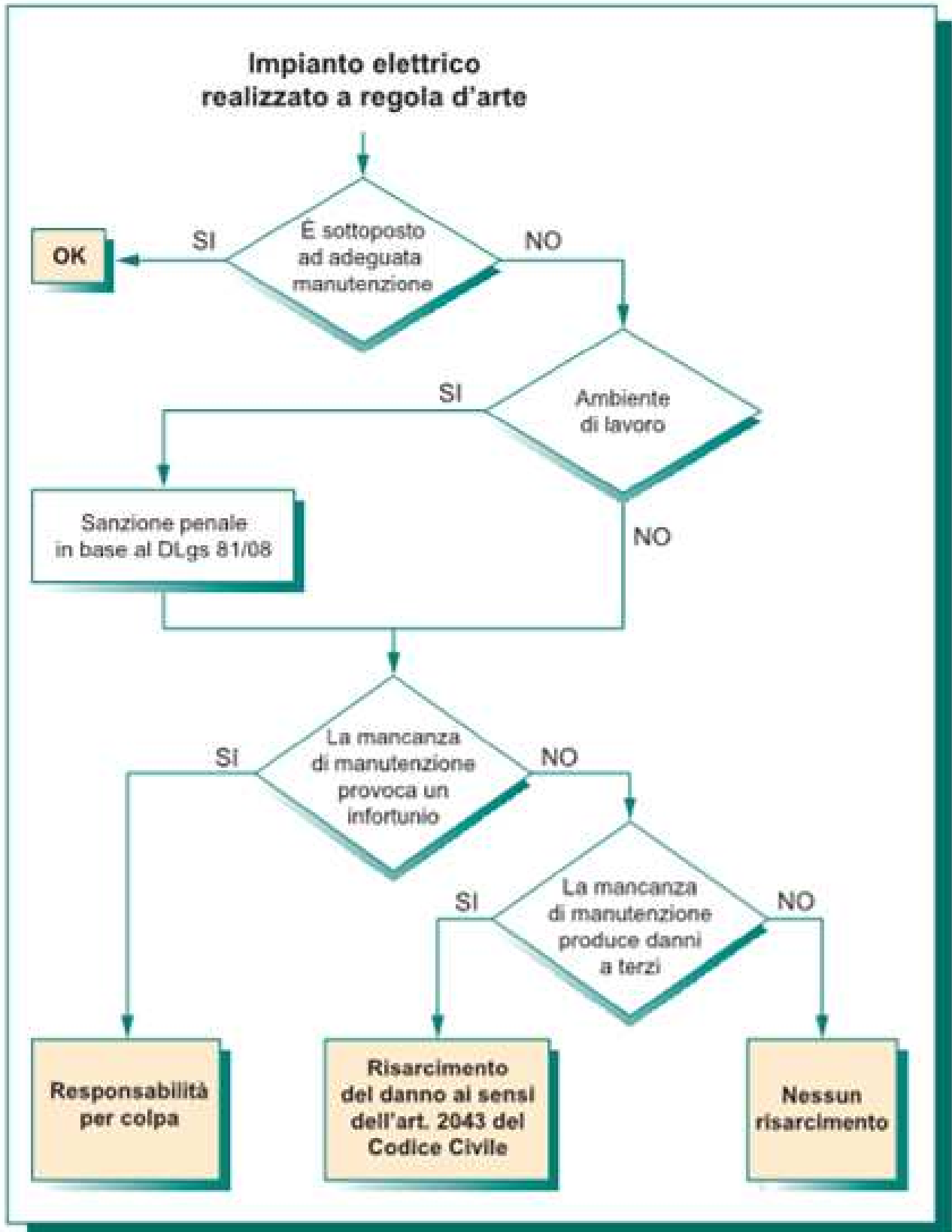
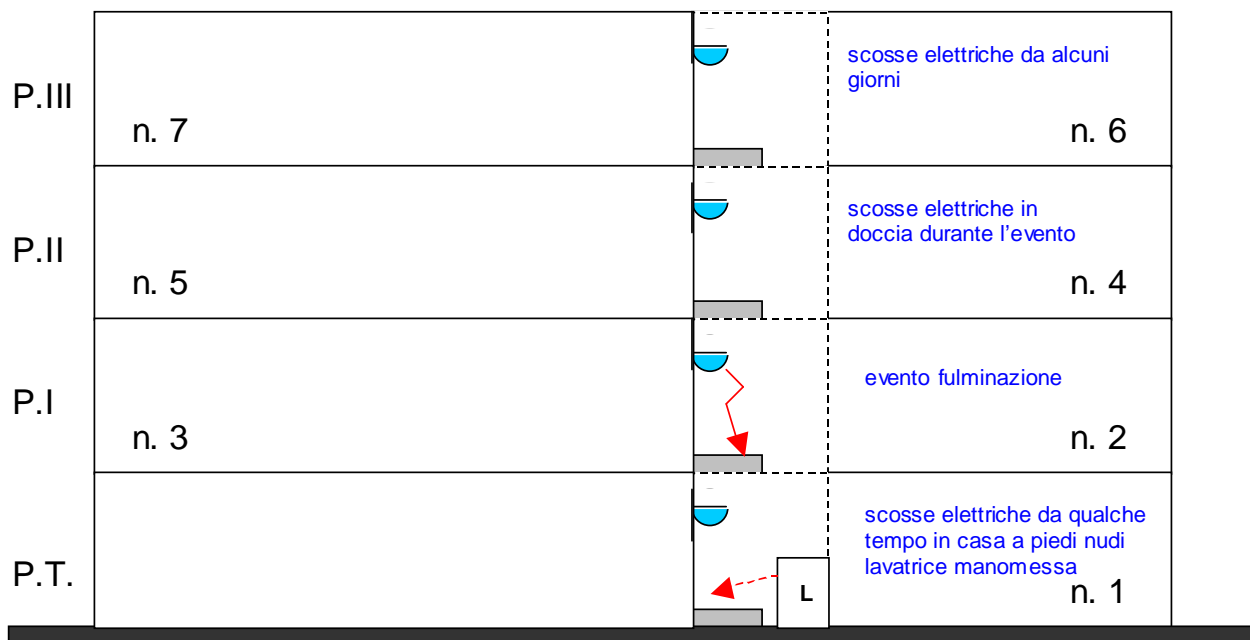


Fig. 1 - Conseguenze di una manutenzione inadeguata.

Fenomeno elettrico e proprietà

L'energia elettrica è anarchica e non rispetta i confini di proprietà perciò un guasto sull'impianto condominiale può avere effetti dannosi all'interno di una unità immobiliare e viceversa.

Un esempio che porto è una perizia su un evento mortale, avvenuto in una doccia, dovuto ad un guasto su una lavatrice di una altra unità immobiliare.



appartamento	piano	lato	situazione dell'impianto elettrico
01	terra	destro	<ul style="list-style-type: none"> - lavatrice a 30 cm dalla vasca, - lavatrice in funzione durante l'evento fulminazione, - presentava 120 V tra la carcassa della lavatrice e la rubinetteria (durante il ciclo dello scarico dell'acqua scendeva a 96 V), - presa della lavatrice priva di collegamento di terra, - da qualche tempo avvertiva scariche elettriche usando la propria lavatrice (in casa sta a piedi nudi), - interruttore differenziale (salvavita) funzionante.
02	primo	destro	<ul style="list-style-type: none"> - interruttore differenziale (salvavita) non funzionante, - dispersione su presa stanza da letto matrimoniale.
03	primo	sinistro	<ul style="list-style-type: none"> - interruttore differenziale (salvavita) non funzionante.
04	secondo	destro	<ul style="list-style-type: none"> - interruttore differenziale (salvavita) non funzionante, - durante l'evento fulminazione (sentiva urla) stava facendo la doccia, - cercava di chiudere rubinetto ed avvertiva una scossa elettrica (piedi sul piatto della doccia e mano sul rubinetto), - presa con dispersione in salotto, - impianto di aspirazione a 20 cm dal piatto della doccia, collegamento volante.

05	secondo	sinistro	- interruttore differenziale (salvavita) non funzionante
06	terzo	destra	- interruttore differenziale (salvavita) funzionante, - scosse elettriche da alcuni giorni toccando la rubinetteria.
07	terzo	sinistro	- interruttore differenziale (salvavita) funzionante, - lavatrice e prese con dispersione.
Locale contatori di energia elettrica			- tratto di tubazioni in polietilene isolano le tubazioni della distribuzione dell'acqua all'interno degli appartamenti dalle rete esterna dell'acquedotto (non possono introdursi tensioni esterne).
Impianto di terra			- valore misurato variante da 17 a 24 ohm.

3.5) Proposta razionale di manutenzione

Si reputa razionale e conveniente per tutte le parti un accordo condomini – amministratore del condominio per far effettuare :

- = Almeno annualmente le manutenzioni ordinarie sia agli impianti delle unità immobiliari che all'impianto condominiale con l'esecuzione di una ispezione a vista, l'azionamento degli interruttori e la prova degli interruttori differenziali con tasto di prova, di integrità e funzionamento della eventuale illuminazione di emergenza e interruttore di emergenza (autorimessa, centrale termica, ecc.). Deve essere effettuato il controllo a vista dell'impianto di protezione contro i fulmini se l'edificio ha una protezione dalle scariche atmosferiche.
- = Almeno ogni 10 anni effettuare le misure di terra, di continuità dei conduttori di protezione, di integrità dei collegamenti equipotenziali principali e delle correnti e tempi di intervento degli interruttori differenziali e la verifica della eventuale protezione dalle scariche atmosferiche.

L'amministratore deve avere la valutazione del rischio di fulminazione dell'edificio e, se l'edificio non è auto protetto, deve avere il progetto e la dichiarazione di conformità dell'impianto di protezione.

L'amministrazione deve far eseguire le verifiche periodiche sia all'impianto elettrico che a quello di protezione dalle scariche atmosferiche (se esistente).

3.6) Accesso sicuro degli operatori durante le manutenzioni

Introduzione

Il condominio deve assicurare l'accesso alle parti di impianti, macchinari e strutture per l'esercizio e le manutenzioni, in genere risulta critico l'accesso al tetto per interventi sulla antenna e la parabola.

In particolare le regioni hanno legiferato in merito, nel Veneto vige la :

D.G.R. n. 97 del 31 gennaio 2012 "Approvazione note di indirizzo per l'applicazione dell'art. 79 bis⁶ della L.R. 61/85, come modificata dalla L.R. n. 4/2008, aggiornamento delle istruzioni tecniche per la predisposizione delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza", con gli allegati A e B.

Si ricorda che le misure di sicurezza riguardano l'accesso alla copertura, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture ed i lavori in parete e che il D.G.R. privilegia la predisposizione di strutture fisse (percorsi, aperture e scale) collettive quali parapetti, andatoie, ecc. e solo ove non sia possibile predisporre l'utilizzo di dispositivi individuali anticaduta (linee di ancoraggio, dispositivi di ancoraggio e ganci). Appositi cartelli informativi debbono dare le dovute informazioni.

Fascicolo dell'opera

Il cap. 3 dell'allegato B del D.G.R. n. 97 prevede che "Fascicolo dell'opera⁷" sia fornito al proprietario e/o al responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, ecc.) e sia da questi tenuto aggiornato.

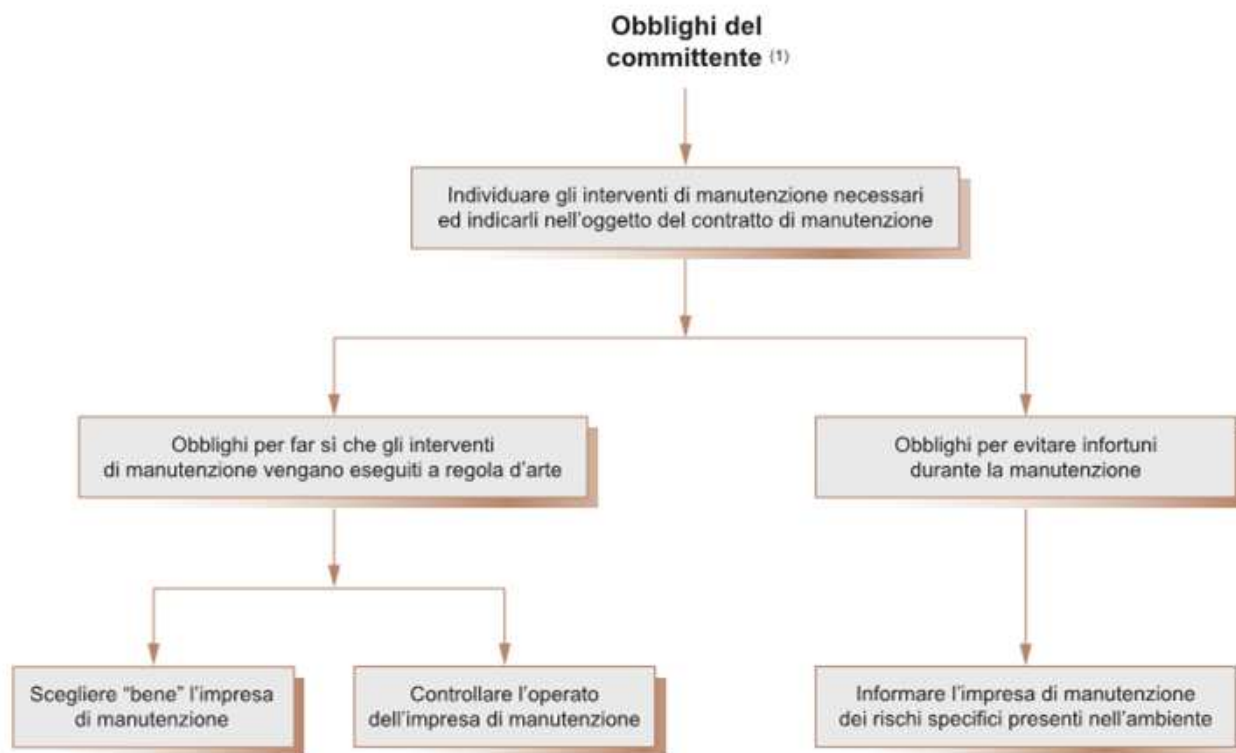
L'amministratore deve quindi acquisire detto fascicolo e/o richiederne e/o curarne la compilazione.

L'amministratore deve fornirne estratto adeguato al manutentore che deve accedere in quota in modo che possa accedervi in sicurezza.

⁶ Art. 79 bis - Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità del comma 1, la Giunta regionale emana un proprio provvedimento contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio della concessione o autorizzazione a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.
4. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle istruzioni tecniche del provvedimento di cui al comma 2 prevedendo altresì adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure anche ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

⁷ Redatto per gli edifici nuovi dal Coordinatore per la Progettazione (previsto dall'allegato XVI del D.Lgs 81/1998) in cui debbono comparire le misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavori di manutenzione in quota. Il documento deve essere aggiornato a cura del proprietario e/o responsabile dell'immobile in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.



Da Tuttonormel "Supplemento 2014", pag. 13

4.0) Conclusioni

L'amministratore deve tenere :

- = Registro di anagrafe condominiale contenente :
 - = le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio,
 - = i dati catastali di ciascuna unità immobiliare,
 - = dichiarazioni di conformità degli impianti condominiali,
 - = dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici dei condomini (per l'effetto che possono avere sulla sicurezza del condominio una impiantistica non a regola d'arte).
- = Rapporti delle manutenzioni effettuate sugli impianti condominiali.
- = Rapporti delle verifiche periodiche sugli impianti condominiali.
- = Fascicolo dell'opera con :
 - = Dichiarazione di conformità dei dispositivi di sicurezza per l'accesso sicuro in quota,
 - = Rapporti delle verifiche dei dispositivi di sicurezza installati per l'accesso in quota.

5.0) Sommario

Incontro con gli amministratori di condominio.....	1
1.0) Introduzione.....	1
2.0) Testi di legge di interesse impiantistico.....	1
2.1) Codice civile – Capo II – Del condominio negli edifici	1
Art. 1117 (Parti comuni dell'edificio).....	1
Art. 1117 bis (Ambito di applicabilità)	1
Art. 1120 (Innovazioni)	2
Art. 1121 (Innovazioni gravose o voluttuarie)	3
Art. 1122 (Opere sulle parti di proprietà o uso individuale)	3
Art. 1122 bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)	3
Art. 1122 ter (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)	4
Art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore).....	4
Art. 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)	5
2.2) DECRETO 22 gennaio 2013.....	5
2.3) Regolamento per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari del Comune di Verona	6
2.4) L. 9 gennaio 1989, n. 13, pubblicata nella Gazz. Uff. 26 gennaio 1989, n. 21.....	6
Art. 2.....	6
2.5) LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10	6
Art. 26 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti).....	6
2.6) DECRETO-LEGGE 23 dicembre 2013, n. 145.....	7
2.7) D.P.R. 74/2013 “Regolamento sul controllo e la manutenzione degli impianti di climatizzazione.....	7
2.8) D.G.R.V. 27 maggio 2014, n. 726.....	9
3.0) Riflessioni sulle modifiche normative.....	10
3.1) Registro di anagrafe condominiale	10
3.2) Parti costituenti il condominio.....	10
Parti comuni.....	10
Unità immobiliari	10
3.3) Impianti e macchinari elettrici associati alle parti	10
3.4) Obblighi di costruzione a regola d'arte e di manutenzione.....	11
Introduzione	11
Manutenzione	11
Verifica periodica	11
Azioni di manutenzione.....	13
Fenomeno elettrico e proprietà.....	15
3.5) Proposta razionale di manutenzione	16
3.6) Accesso sicuro degli operatori durante le manutenzioni.....	17
Introduzione	17
Fascicolo dell'opera.....	17
4.0) Conclusioni.....	18

5.0) Sommario..... 19