

Impianti elettrici



Gli impianti elettrici negli edifici condominiali sono di diverso tipo, implicano una serie di adempimenti e meritano un'attenzione particolare da parte dell'amministratore, data la gravità degli infortuni che possono essere causati da una gestione e manutenzione non idonee. Iniziamo ad approfondire gli obblighi che riguardano solo gli amministratori che abbiano alle loro dipendenze un lavoratore subordinato.

OBBLIGHI DEGLI "AMMINISTRATORI - DATORI DI LAVORO"

In particolare, il **DPR 22 ottobre 2001 n.462**, che riguarda **solo impianti installati in luoghi di lavoro**, e prende in considerazione tre tipologie di impianto:

- 1. installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche***
- 2. dispositivi di messa a terra di impianti elettrici***
- 3. impianti elettrici pericolosi***

Per queste tipologie di impianto sono previsti i seguenti obblighi:

- la denuncia***
- le verifiche periodiche***
- le verifiche straordinarie***

Vediamo di capire quali interessano direttamente l'"amministratore - datore di lavoro" e quali sono, ***per ciascuna delle tre tipologie*** di installazione prese in considerazione dal decreto, gli obblighi da espletare e con quale periodicità.

3) impianti elettrici pericolosi

Iniziamo antepoendo ai primi due **(1 e 2)** il terzo tipo **(3)** di impianto preso in considerazione dal decreto: gli impianti elettrici pericolosi, cioè quelli in luoghi con rischio di esplosione. E' il caso più delicato ma che, fortunatamente, è ***molto improbabile che possa coinvolgere responsabilità di un amministratore di condominio***. Infatti, rientrano in tale caso i luoghi di lavoro con presenza di sostanze infiammabili allo stato di gas, vapori, nebbie o polveri e quelli con presenza di materie esplosive; oppure alcuni casi di centrali termiche alimentate a gas metano.

PREMESSE RELATIVE AGLI IMPIANTI DI CUI AL PUNTO (1)

Installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche (parafulmini) -
PREMESSE

Prima di approfondire gli obblighi dell'amministratore - datore di lavoro che riguardano gli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, è opportuno fare cenno agli obblighi che egli ha di proteggere i propri dipendenti dai fulmini; a tal fine si riporta il seguente art. del D.lgs. 81/08:

Articolo 84 - Protezioni dai fulmini

1. Il datore di lavoro provvede affinché gli edifici, gli impianti, le strutture, le attrezzature, siano protetti dagli effetti dei fulmini.

Il D.lgs. 81/08 ricorda inoltre, che a parte le disposizioni del D.P.R. n.462 che si sta approfondendo in questa sede, il datore di lavoro deve occuparsi della manutenzione.

La valutazione del rischio di fulminazione

L'art. 17 del D.Lgs. n. 81/2008, ha obbligato il datore di lavoro a effettuare la valutazione di tutti i rischi con la conseguente elaborazione del documento previsto dall'art. 28 **(D.V.R.)**. In particolare, per la valutazione del rischio di fulminazione, si deve fare riferimento alle norme

CEI EN 62305-2 e CEI 81- 10 V1. La procedura di calcolo per la determinazione di questo rischio è piuttosto complessa e articolata e richiede, quindi, specifiche competenze sull'argomento nonché l'ausilio di appositi software. Tramite questi è possibile calcolare il rischio tollerabile "*RT*" dalla struttura in analisi, e quello totale "*R*".

Se il rischio totale "*R*" è minore del rischio tollerabile dalla struttura "*RT*", la protezione contro il fulmine non è necessaria e la struttura si definisce "*autoprotetta*".

In tal caso il datore di lavoro dovrà conservare e rendere disponibile, su richiesta delle autorità competenti, l'analisi del rischio di fulminazione, che ne dichiara, appunto, l'autoprotezione.

IMPORTANTE

La valutazione del rischio di fulminazione eseguita in conformità alla norma CEI EN 623052 *risulta più restrittiva* (quindi, garantisce maggiore tutela alle persone) rispetto alle valutazioni già effettuate in base alla norma CEI 81-1 o alla norma CEI 81-4 (in vigore fino al *1 febbraio 2007*), per cui *una rivalutazione risulta essere un adempimento necessario.*

Se invece il rischio totale *R* risulta maggiore del rischio tollerabile *RT* (per cui la struttura *non è autoprotetta*), dovranno essere adottate idonee misure di protezione quali, per esempio, captatori, gabbie di Faraday, scaricatori, ecc. (ovvero dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche), per rendere $R \leq RT$.

In tal caso il datore di lavoro dovrà rispettare la normativa relativa ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

PREMESSE RELATIVE AGLI IMPIANTI DI CUI AL PUNTO (2)

Impianto di messa a terra - PREMESSE

Le norme CEI prevedono che l'impianto di terra nei condomini debba essere unico e comprendere i collegamenti equipotenziali principali tra la rete di terra e le tubazioni metalliche che dall'esterno entrano nel condominio (ad esempio, tubi di acqua potabile, del gas, eventuale teleriscaldamento, ecc.).

Laddove nel condominio siano presenti altre attività professionali (es. studi professionali, attività commerciali, etc.) ***ogni datore di lavoro (amministratore compreso) ha l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attività (o condominio).***

Ciò perché, se è vero che l'impianto di terra è unico, non è lo stesso per tutti gli altri dispositivi di protezione contro i contatti indiretti (interruttori differenziali, conduttori di protezione) oggetto anch'essi dell'ispezione.



DENUNCIA e comunicazioni (NB: valido per impianti di cui ai punti 1 e 2)

Per la ***messa in esercizio*** degli impianti (sia di terra che installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche), viene ribadita la centralità dell'installatore che, con l'emissione della "***Dichiarazione di Conformità***" (nata con la L. 46/90, che è stata sostituita dal D.M. 37/08) si responsabilizza sulla esecuzione a regola dell'arte dell'impianto; ***per la denuncia è infatti sufficiente l'inoltro, entro trenta giorni dalla messa in esercizio dell'impianto, della dichiarazione di conformità all'INAIL e all'ASL/ARPA da parte del dell'amministratore - datore di lavoro.***

L'art. 2 comma 1 della 462/2001 prevede infatti che ***la dichiarazione di conformità equivale, a tutti gli effetti, ad omologazione dell'impianto.*** L'INAIL, a seguito della denuncia, potrà effettuare verifiche a campione.

Il datore di lavoro dovrà inoltre comunicare all'INAIL e all'ASL/ARPA:

- le avvenute ***modifiche sostanziali***
- la ***cessazione*** degli impianti

DENUNCIA degli impianti di cui al solo punto 1 (Installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche)

In riferimento al ***DPR 462/2001, sono soggette all'obbligo di denuncia*** di cui all'art.2 comma 2 esclusivamente le installazioni ed i dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche relativi alle strutture che (oltre, ovviamente, a non essere autoprotette) rientrano negli artt. 38 e 39 del DPR 547/55, ovvero:

- i camini industriali
- le strutture metalliche degli edifici e delle opere provvisoriale, i recipienti e gli apparecchi metallici, di notevoli dimensioni, situati all'aperto

- **tutti gli edifici** e gli impianti relativi alle aziende ed alle lavorazioni che sono soggette al rilascio del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**, come da allegato I del **D.P.R. N.151 del 1 agosto 2011**, delle quali si riportano qui di seguito le attività che riguardano più comunemente l'amministratore-datore di lavoro:
 - **69** - locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 400 mq. comprensiva dei servizi e depositi
 - **74** - centrali termiche con potenzialità > kW 116
 - **75** - autorimesse di superficie superiore a 300 m²
 - **77** - edifici civili con più di 24 metri di altezza antincendio

DENUNCIA degli impianti di cui al solo punto 2 (impianti di terra)

Il **DPR 462/2001** prescrive che l' "amministratore-datore di lavoro" **denunci tutti gli impianti di terra.**

VERIFICHE PERIODICHE (degli impianti di cui ai punti 1 e 2)

Al comma 1 degli artt. 4 e 6 del DPR 462/2001, si decreta che il "**datore di lavoro** (nel nostro caso amministratore - 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 è biennale**".

E' opportuno non confondere le **verifiche ispettive** con le **verifiche di manutenzione**; a tal fine può essere utile ricordare un caso noto a ciascuno di noi: il caso della revisione dell'automobile (verifica ispettiva) e la verifica di manutenzione che facciamo preventivamente effettuare dal nostro meccanico affinché la verifica ispettiva dia un esito positivo.

Tornando alle **verifiche periodiche** (prescritte dal DPR 462/2001), va specificato che **è il datore di lavoro che deve classificare gli impianti di cui è responsabile, individuarne la**

periodicità delle verifiche e incaricare della loro effettuazione o l'INAIL o un organismo notificato dal Ministero delle attività produttive.

La periodicità delle verifiche (si noti; sempre per gli impianti per entrambi i punti 1 e 2)

Notevoli dubbi e quesiti sono sorti sulla valutazione della periodicità. Vediamo di chiarire, soprattutto in relazione all'ambito che riguarda gli amministratori di condominio, quando la frequenza della verifica di un impianto è da considerarsi **biennale**; in tutti gli altri casi l'ambiente sarà "ordinario", quindi la frequenza **quinquennale**.

Frequenza biennale

- ***ambienti a maggior rischio in caso di incendio***: l'individuazione degli ambienti a maggior rischio in caso d'incendio dipende da una molteplicità di parametri ma si può affermare che, per quanto riguarda l'ambito delle responsabilità dell'amministratore di condominio, ***sono da considerarsi a maggior rischio in caso d'incendio le attività, elencate nel già citato allegato I del D.P.R. N.151 del 1 agosto 2011***, che implicano il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (quindi: 69, 74, 75, 77)

Altri casi per cui la frequenza è biennale sono i seguenti:

- ***cantieri***: con "cantieri" s'intendono gli impianti temporaneamente realizzati nei cantieri, tra cui anche quelli edili ma non può riguardare lavori di ristrutturazione in ambito condominiale che, presumibilmente, non hanno durata superiore ai due anni.

E per i casi sotto elencati dei quali, in linea di massima, l'amministratore non è responsabile.

Si ricorda (si veda premessa) il fatto che ciascun attività inclusa nel condominio dovrà richiedere e far eseguire le verifiche indipendentemente dalle altre (e dalla verifica dell'impianto di terra condominiale)

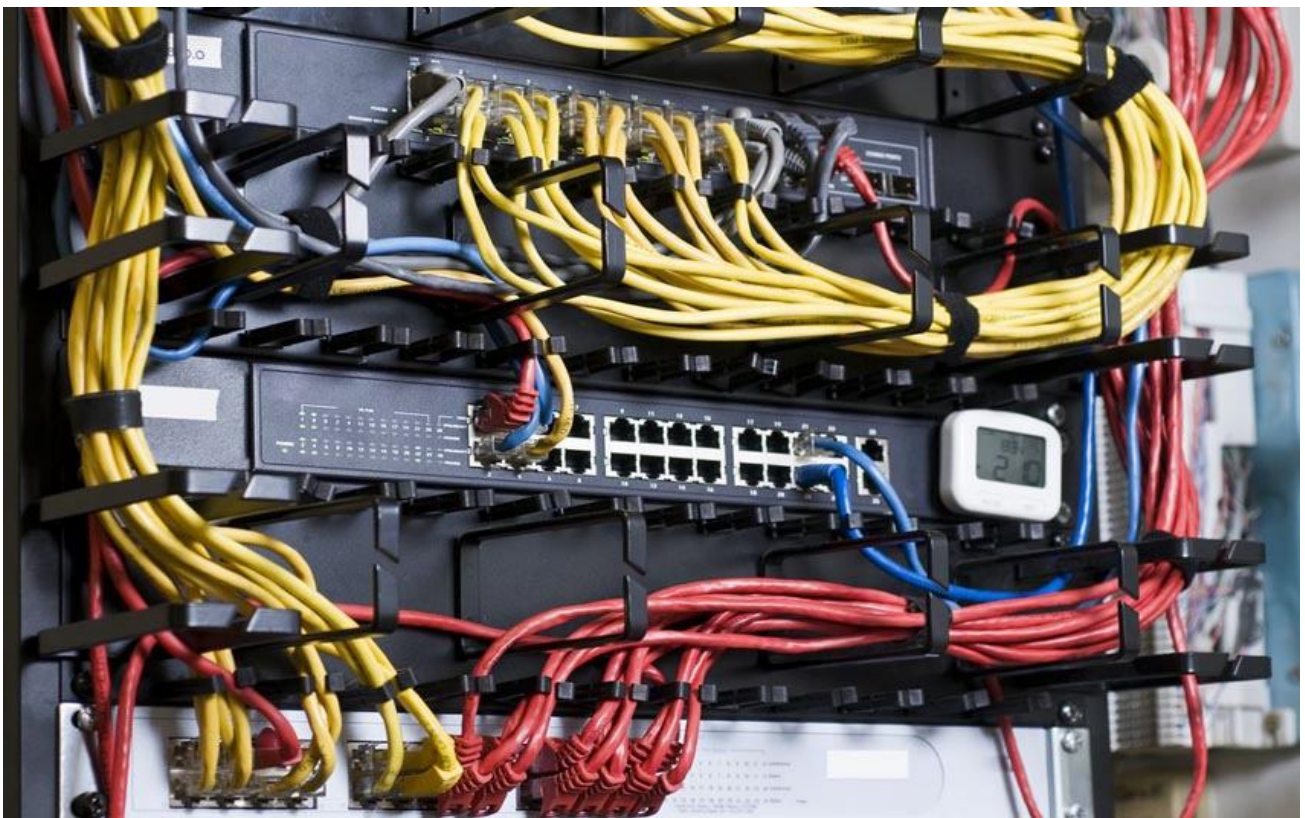
- ***locali adibiti ad uso medico***: per impianti elettrici nei "locali adibiti ad uso medico" s'intendono tutti gli impianti in locali destinati a scopi diagnostici, terapeutici,

chirurgici, di sorveglianza o di riabilitazione dei pazienti, ma anche *locali per trattamenti estetici* in cui si fa uso di *apparecchi elettrici* destinati al trattamento estetico che *entrano in contatto fisico o elettrico col soggetto trattato* e/o trasferiscono energia verso o dal soggetto trattato. Analogo discorso per gli *ambulatori veterinari*

- locali dove si svolge attività di *parrucchiere* ma dove si utilizzano *apparecchi ad uso estetico*
- nelle *palestre* dove si svolgono anche attività di riabilitazione fisicomotoria, massaggi e/o trattamenti con apparecchiature ad uso estetico

Frequenza quinquennale

Gli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche siti **in tutti gli altri ambienti.**



VERIFICHE STRAORDINARIE

Oltre alle verifiche, l'amministratore - datore di lavoro dovrà far effettuare una verifica *straordinaria* nei seguenti casi:

- *esito negativo della verifica periodica*
- *modifica sostanziale dell'impianto*; per stabilire cosa si intenda per "modifica sostanziale" si può far riferimento alla casistica riportata nella circolare ISPESL 24/10/1994, n. 12988

NOTA: L'effettuazione delle verifiche straordinarie non modifica la data di scadenza delle verifiche periodiche, che rimangono riferite alla data della prima dichiarazione di conformità dell'impianto.

IN SINTESI: COSA È CAMBIATO

In base al DPR 462/01, le verifiche degli impianti possono essere effettuate (oltre che dalla Asl/Arpa) da Organismi Abilitati dal Ministero delle Attività Produttive. La differenza sostanziale rispetto al passato è la seguente:

prima - il datore di lavoro aveva soltanto l'obbligo di denunciare l'impianto e, in caso di mancata verifica dello stesso, non aveva responsabilità (non erano a lui imputabili carenze di personale delle Asl/Arpa/Ispesl);

ora - il datore di lavoro ha l'obbligo giuridico di richiedere la verifica periodica ogni due/cinque anni ad un Organismo Abilitato (o all'Asl/Arpa). In caso di mancata verifica degli impianti, il datore di lavoro è responsabile, poiché per effettuare la verifica è sufficiente richiederla a un Organismo Abilitato (che dispone di sufficiente personale per effettuare le verifiche).

E SE L'IMPIANTO NON E MAI STATO DENUNCIATO, COSA DEVE FARE L'AMMINISTRATORE - DATORE DI LAVORO?

Premesso che gli Organismi Abilitati possono procedere alla verifica degli impianti in scadenza (realizzati prima e dopo l'entrata in vigore del DPR 462/01) anche ***in assenza di precedenti verifiche (o di omologazione)*** degli stessi da parte degli organi pubblici di vigilanza (ISPESL e/o ASL/ARPA);

- ***Impianti mai denunciati e realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90 (13 marzo 1990)***
 - ***Se l'amministratore - datore di lavoro ha la dichiarazione di conformità***, la invia all'INAIL e all'ASL/ARPA o allo Sportello unico, per la denuncia dell'impianto, seguendo quindi una procedura simile a quella prevista per i nuovi impianti (probabile sanzione pecuniaria per omessa denuncia)
 - ***Se l'amministratore - datore di lavoro non ha la dichiarazione di conformità*** e questa è irrecuperabile occorre richiedere ad un professionista il rilascio della dichiarazione di rispondenza (***DIRI***) secondo l'art 7 comma 6 del DM 37/08, e inviare la stessa all'INAIL e/o all'ASL/ARPA, per la denuncia dell'impianto. Qualora l'impianto non risultasse conforme occorre prima far eseguire i lavori di adeguamento

- ***Impianti mai denunciati e realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 (13 marzo 1990)***

Il datore di lavoro fa accertare da un professionista abilitato iscritto all'Albo la rispondenza dell'impianto ai requisiti essenziali di sicurezza previsti e si fa rilasciare da questo la dichiarazione di rispondenza (***DIRI***)

- ***Se l'impianto è conforme alla regola d'arte***, il datore di lavoro invia, al posto della dichiarazione di conformità, la dichiarazione di rispondenza. Inoltre è necessario predisporre la documentazione aggiornata dell'impianto, che risulta

indispensabile per l'esecuzione delle verifiche periodiche e per l'esercizio dell'impianto

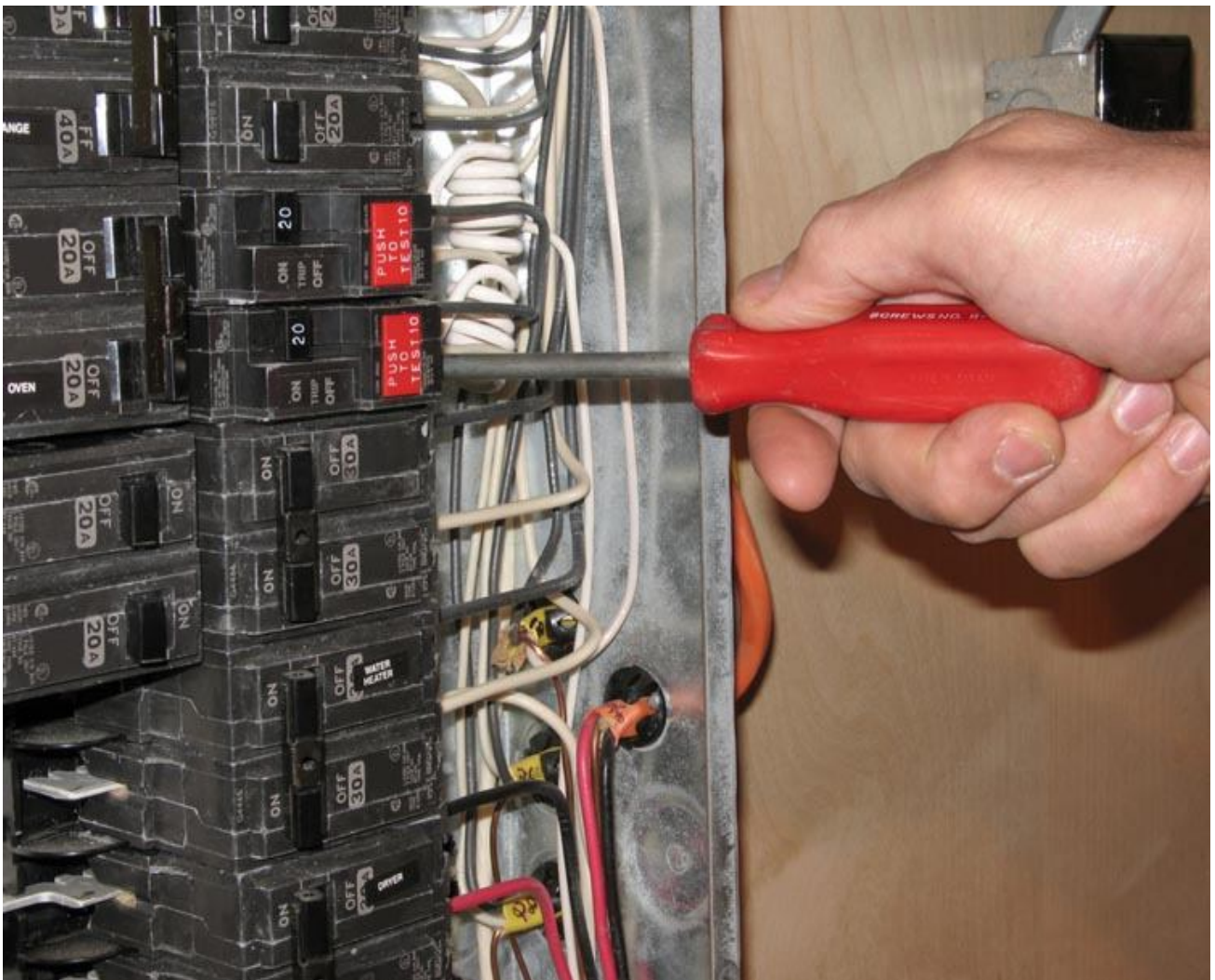
- *Se l'impianto non risulta conforme alla regola d'arte, l'amministratore - datore di lavoro deve richiedere ad un professionista di eseguire un progetto e deve incaricare un'impresa installatrice di eseguire lavori di adeguamento.* Dopodiché invia la dichiarazione di conformità secondo il DM 37/08 *dell'intero impianto* (non soltanto dei lavori di ristrutturazione) all'INAIL e/o all'ASL/ARPA

ALTRI CASI

- *Impianti già denunciati prima del 23/01/2002* (data di entrata in vigore del DPR n.462/2001) *e sottoposti in passato ad omologazione o verifica*
L'amministratore - datore di lavoro richiede la nuova verifica all'Organismo Abilitato
- *Impianti già denunciati, ma non ancora sottoposti a verifica e quindi in attesa di prima verifica*
L'amministratore - datore di lavoro richiede la nuova verifica all'Organismo Abilitato
- *Impianti già denunciati e privi della dichiarazione di conformità, perché realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 (13 marzo 1990)*
Farsi rilasciare una dichiarazione di rispondenza (**DIRI**) e far sottoporre regolarmente l'impianto alle verifiche periodiche
- *Impianti che passano, attraverso un'operazione di subentro, da un amministratore - datore di lavoro ad un altro*
 - Se il nuovo amministratore - datore di lavoro non ha introdotto modifiche sostanziali all'impianto, non cambia sostanzialmente nulla. L'unico obbligo del

nuovo amministratore - datore di lavoro è quello di comunicare all'INAIL e all'ASL/ARPA la variazione di ragione sociale

- Se il nuovo amministratore - datore di lavoro introduce modifiche sostanziali all'impianto (es. cambio alimentazione da BT a MT, cambio di destinazione d'uso di un locale, etc.), oltre alla variazione di ragione sociale deve comunicare all'INAIL e all'ASL/ARPA la modifica effettuata. In questo caso è necessario che il datore di lavoro si attivi anche per richiedere la verifica straordinaria prevista dal DPR 462/01 in caso di modifica sostanziale dell'impianto
- Se il nuovo amministratore - datore di lavoro sostituisce completamente l'impianto, si ricade nel caso della denuncia di un nuovo impianto
- Se il vecchio amministratore - datore di lavoro non aveva denunciato gli impianti, si ricade in uno dei casi esaminati precedentemente



OBBLIGHI DEGLI AMMINISTRATORI (SENZA LAVORATORI ALLE DIPENDENZE)

Il DPR 462/01 non lascia spazi ad interpretazioni per quanto riguarda il destinatario degli obblighi: ***il datore di lavoro***. A tal riguardo è opportuno fare una riflessione.

Il DPR in oggetto, al pari forse di tutta la normativa sulla sicurezza (oggi "riorganizzata" nel testo unico sulla sicurezza D.lgs 81/08), ha lo scopo di preservare la salute dei lavoratori subordinati; obiettivo che è tanto nobile quanto irrinunciabile ma non si può negare che chi ne beneficia è una porzione di cittadini ingiustificatamente e gravemente limitata. Il nostro ambito di interesse (il condominio) si presta molto bene ad evidenziare quanto detto.

E' evidente che oggi il numero di persone che lavorano alle dipendenze dei condomìni sia enormemente inferiore rispetto a chi presta la propria opera agli stessi a titolo diverso; mentre infatti i condomìni con portiere sono diventati, negli ultimi decenni, una esigua minoranza, ***non esiste condominio nel quale non venga svolta attività lavorativa non da dipendente*** che può essere sia saltuaria (tecnici/artigiani come idraulici, elettricisti, muratori, imbianchini, antennisti, caldaisti, ecc.), ma che può anche essere sistematica e consistere in alcune ore settimanali come per chi svolge le pulizie delle parti comuni dello stabile; vale a dire ***centinaia di ore di lavoro per anno, con conseguenti rischi in proporzione, che non vengono considerati dalla normativa!!!***

Che questa situazione sia iniqua e che comporti sia rischi per la salute di chi lavora (a titolo diverso dal dipendente) che gravi rischi di responsabilità civile e penale per l'amministratore di condominio non è parere solo di chi scrive; si riporta a tal riguardo una nota, scritta da un dirigente del ministero delle attività produttive, in risposta ad un quesito proprio in relazione al DPR 462/01.

Nota 25/2/2005. prot. n.10723

Risposta a quesito verifiche impianti di messa a terra - DPR 462/01

Si fa riferimento alla richiesta di parere in oggetto di cui alla nota 8 febbraio 2005 per far presente in via preliminare che con il DPR 462/01 si è inteso garantire ai datori di

lavoro lo svolgimento dei controlli di sicurezza relativi a determinate tipologie di impianti, necessari per la tutela di interessi pubblici generali fondamentali, quali la salute e la sicurezza, secondo principi di efficienza e tempestività, eliminando ove possibile senza pregiudizio di interesse primario, appesantimenti procedurali ed affiancando ai soggetti pubblici, anche altri soggetti di comprovata esperienza. Tipico esempio, anche se non unico, è costituito dall'esecuzione delle verifiche periodiche di impianti di ascensore.

Per quanto concerne gli impianti di messa a terra di impianti elettrici, è parere dello scrivente Ufficio che detto obbligo debba ritenersi sussistente ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza - al momento - di rapporto di lavoro dipendente strictu sensu potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare.

La ratio legis della richiamata normazione deve infatti essere individuata nella *inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a prestare la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico.*

A riprova di tale doverosa interpretazione si consideri che, *ove si verificchino incidenti nei confronti di tali soggetti riconducibili a malfunzionamenti dell'impianto, non v'è dubbio che ne risponda il proprietario e/o amministratore salvo dimostri di avere fatto il possibile per evitare l'evento: ebbene la manutenzione e la verifica periodica dell'impianto rendono senza dubbio più concreta la possibilità di offrire tale prova liberatoria.*

Pertanto, nella parte in cui il prefato dettato normativo parla di "datore di lavoro" come destinatario dell'obbligo oggetto di quesito, è in tale ambito che devono essere ricondotte anche ipotesi in cui pur mancando, al momento, un rapporto di lavoro dipendente, sia configurabile come ambiente di lavoro quello in cui vengono esercitate attività lavorative anche saltuarie, da parte di soggetti lavoratori legati a vario titolo al proprietario dell'impianto.

Prioritarie e doverose esigenze di tutela dell'incolumità delle persone e dei beni non possono che anche giovare delle possibilità offerte dal DPR 462/01 in tema di verifiche periodiche o straordinarie.

IL DIRIGENTE (Ing. V. Monaco)

RIFLESSIONE

La posizione esposta dal dirigente è totalmente corretta e condivisibile ma ad essa può essere fatta seguire una riflessione analoga, che riguarda una realtà del nostro paese ed è di portata ancora più grande.

Il tema degli infortuni sul lavoro è assolutamente delicato e il numero di morti per anno in Italia lo dimostra (oltre 1000); la legge (e i mass media) sembrano in qualche modo tenerne conto. Ma c'è una categoria che non gode degli stessi diritti ed attenzione, che è "nascosta" proprio nei condomini e che conta un numero di infortuni e di morti per anno molto, ma molto più alto. E' la categoria di chi vive in casa (!), cioè chiunque di noi. I morti per incidenti domestici sono infatti molti di più di quelli sul lavoro e persino più di quelli sulle strade ma, inspiegabilmente, l'attenzione dei mass media e la normativa sul tema è ben poca.

Le morti per anno sono ben 8.000; un numero enorme, che non accenna a diminuire (e perché dovrebbe, dal momento che nulla si sta facendo a riguardo?!).

Infatti se, ad esempio, per un portiere che lavora nello stabile per 40 ore settimanali, la messa a terra, secondo il DPR 462/01, va obbligatoriamente denunciata e verificata, diversamente, per **decine di persone che occupano lo stesso stabile per molte più ore al giorno, sette giorni su sette** (fine settimana e festività comprese), di cui molti sono bambini e anziani (e non hanno fatto un corso sulla sicurezza come i portieri), le verifiche non sono imposte da nessuna norma!!! Ciò è assolutamente insensato; l'evento "incidente domestico" è difatti quello assolutamente e largamente più probabile! Se ne contano in media, ogni anno, 4.500.000 a fronte di "solo" 300.000 incidenti stradali! Ma, anche se questa è una realtà sommersa, **l'amministratore non si può permettere di trascurarla**. Tra gli incidenti più frequenti vi sono proprio quelli connessi agli impianti elettrici, che sono l'oggetto di questo capitolo; e se è vero che il responsabile dello stato dell'impianto di ciascun appartamento è il proprietario, non si può dimenticare che **la sicurezza elettrica passa attraverso l'efficienza dell'impianto di terra, che è condominiale e di cui il responsabile in tutti i sensi (eticamente, ma anche civilmente e penalmente) è l'amministratore di condominio**.

Ciò vale a dire che (un po' crudamente ma realisticamente) un contatto diretto o indiretto all'interno di un appartamento (o comunque del condominio) che potrebbe risolversi semplicemente in una fastidiosa "scossa", diventa verosimilmente una **folgorazione anche**

mortale se l'utenza elettrica non è collegata ad una messa a terra efficiente. Ed è doveroso ricordare che il responsabile dello stato manutentivo di quest'ultima, nel caso più sfortunato di morte, viene inconfutabilmente processato con l'accusa di omicidio colposo.

Pertanto ciò che viene suggerito all'amministratore che voglia tutelare la sicurezza di chi lavora (seppur non da dipendente) nel proprio condominio e, ancor più importante, di tutti i condòmini, e *conseguentemente escludere ogni responsabilità civile e penale*, è di prendere in considerazione la possibilità di far effettuare, oltre alla manutenzione, le verifiche periodiche anche in assenza di un lavoratore dipendente in quanto, come riportato nella nota del Ministero delle Attività Produttive, <<...*la manutenzione e la verifica periodica dell'impianto rendono senza dubbio più concreta la possibilità di offrire tale prova liberatoria.*>>

La protezione dai fulmini per gli amministratori (senza lavoratori alle dipendenze)

Per quanto riguarda gli edifici civili, non esistono obblighi di legge specifici in merito alla valutazione del rischio di fulminazione (nulla di sorprendente, alla luce della riflessione esposta nel riquadro precedente). Tuttavia, il responsabile della struttura (l'amministratore di condominio) ha l'obbligo giuridico di agire con "perizia, prudenza e diligenza"; pertanto, la valutazione del rischio fulminazione della struttura è, comunque, un suo obbligo giuridico.



ALTRI OBBLIGHI IMPOSTI A TUTTI GLI AMMINISTRATORI (SIA CON DIPENDENTI CHE SENZA)

Il D.M n. 37 del 22/01/2008 (ex legge 46/90)

Quali sono gli impianti interessati?

Il **DM 37/08** riguarda gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati *all'interno degli stessi o delle relative pertinenze*.

Gli impianti cui si riferisce la norma sono in pratica tutti ma, in particolare, attinenti a questo capitolo sono quelli all'art.1, comma 2, lettera b):

- *impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere*

e, più specificatamente (perché strettamente di "tipo elettrico"), quelli all'art.1, comma 2, lettera 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*

Si noti che tra di essi sono inclusi gli impianti fotovoltaici, quelli a servizio di elettropompe, quelli di illuminazione di terrazze, scale, eventuali autorimesse, giardini.

NOTA

Nel nuovo decreto del 2008 è stata inserita una nuova tipologia di impianti che nella vecchia legge 46/90 non era citata: gli impianti per l'automazione *di porte, cancelli e barriere*. Si tratta in realtà di macchine, ma per la loro *particolare pericolosità*, sono state inserite nella normativa attuale.

Per quanto riguarda gli impianti all'art.1, comma 2, lettera f):

- *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili*

va specificato che, come approfondito nel capitolo dedicato agli ascensori nei condomini, per l'installazione si applica il **DPR 162/99** (recepimento della direttiva ascensori 96/16/CE) e relative norme armonizzate, mentre si applica il **DM 37/08** per l'installazione delle linee di alimentazione (montante) dal quadro condominiale al quadro situato nel locale del macchinario e dei circuiti di illuminazione e prese a spina situati nel locale macchinario stesso, nel vano corsa, nel locale pulegge e nella fossa.

Quali sono gli obblighi imposti dal D.M. 37/08 all'amministratore di condominio?

L'amministratore di condominio **è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria** dei succitati impianti, esclusivamente alle imprese che siano iscritte:

- al registro delle imprese della CCIAA di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni;
- all'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

Tali imprese, alle quali sono stati riconosciuti i requisiti tecnico-professionali, hanno diritto ad un **certificato di riconoscimento**.

L'amministratore, al termine dei lavori (previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto), **deve farsi rilasciare dall'impresa installatrice la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati in modo conforme alla regola dell'arte**, secondo quanto previsto dall'art. 6.

Di tale "**dichiarazione di conformità**", che deve essere resa sulla base del modello di cui all'allegato I (al D.M. 37/08), fanno parte integrante la **relazione** contenente la **tipologia dei materiali impiegati**, nonché il "**progetto**" di cui all'art.5. Quest'ultimo è rappresentato da un semplice schema d'impianto nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice; è costituito da un vero e proprio progetto allorquando è prevista la redazione da parte di un professionista.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, in particolare nell'ambito condominiale, si può affermare che **la redazione del progetto da parte di professionista è obbligatoria solo se l'utenza condominiale ha una potenza elettrica impegnata maggiore di 6 kW**.

E nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile?

In tal caso tale atto è sostituito (solo per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08) da una **dichiarazione di rispondenza (DIRI)**, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste.

E se l'impianto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della 46/90 (13.3.90)?

E' possibile presentare una dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai requisiti minimi di sicurezza (ossia sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA, previsti dall'art. 6, comma 3 del DM 37/08). Se il locale in questione è un luogo di lavoro, la dichiarazione di rispondenza deve far riferimento alla legislazione vigente sulla sicurezza sul lavoro (vedi articolo 6, comma 2).

E per la manutenzione ordinaria degli impianti, oltre ad essere obbligatoria, vi sono altri obblighi?

Per la manutenzione ordinaria nessun obbligo di rivolgersi ad una impresa abilitata e quindi niente dichiarazione di conformità, né tanto meno progetto.

