



Boccaccio

DOMOTICA CONDOMINALE A NORMA DI LEGGE.

19 November 2008

Il problema

Spesso oggi certe soluzioni impiegano sistemi speciali che condividono gli impianti, sia condominiali che privati delle singole abitazioni.

Nel caso della domotica questa attività può portare dei benefici ma, secondo come progettata, anche grosse problematiche con conseguenti danni economici e morali per l'utilizzatore e il costruttore dell'immobile.

Per evitare questo si debbono rendere gli impianti elettrici (Domotici) equivalenti all'impianto classico, ovvero totalmente indipendenti dall'impianto condominiale. Per fare questo e per continuare a godere della tecnologia e dei servizi offerti in queste applicazioni, vi sono vari modi. Uno di questi è illustrato in questo articolo.

Codice Civile

Art. 1117 (Parti comuni dell'Edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1. il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
2. i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, **fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.**

In sostanza l'articolo recita il divieto di oltrepassare elettricamente (quindi anche con

l'impianto Domotico centralizzato) il punto di diramazione per non invadere così la proprietà esclusiva dei singoli condomini, nell'uso di Bus (con cablaggio in rame).

La soluzione

Per assolvere a questa disposizione si possono utilizzare dei "Separatori disgiuntori di tratta", che pur permettendo la corretta gestione e integrazione degli impianti tra condominiale e quelli privati, isola elettricamente sia appartamento da appartamento che dagli appartamenti verso l'impianto condominiale stesso, garantendo una corretta progettazione a norma di legge (Art. 1117 Comma 3)

Il sistema domotico per ottemperare al massimo a questa disposizione deve permettere inoltre la Sconnessione/Connessione a caldo dell'intero appartamento dal condominiale senza bisogno di interventi di tecnici specializzati.

Garanzie legali che si vogliono ottenere nell'uso del Separatore/disgiuntore di tratta:

- Possibilità di Disgiunzione completa tramite morsetti estraibili, fino al consenso esplicito a condividere i servizi condominiali da parte del nuovo proprietario, in questo caso l'impianto domotico può essere venduto dal costruttore equiparandolo al classico impianto elettrico a se stante.
- Possibilità in qualsiasi momento di sconnettersi dall'impianto condominiale per lavori di ristrutturazione che coinvolgano l'impianto elettrico del singolo appartamento.
- Ininfluenza al cortocircuito dei cavi dell'appartamento verso il condomino e viceversa!

Separazione galvanica tra Condominio e Appartamento privato

- Ininfluenza all'accidentale messa in tensione (0-400 Vac) di rete sui cavi Bus dell'appartamento da parte del condomine o in fase di manutenzione elettrica, in caso di omissione di un isolamento tra le parti una eventuale la corrente di guasto si diffonde sull'intero cablaggio elettrico comune potendo così danneggiare l'intero sistema, ovvero impianto condominiale e i vari appartamenti privati.

Estratto da "http://www.electroyou.it/mediawiki/index.php?title=UsersPages:Boccaccio:domotica_condominiale"