



Romeo Bucchi (Romeo)

IMPIANTI TECNOLOGICI CONDOMINIALI

5 November 2007

PREFAZIONE

Con questo l'amministratore sulle responsabilità che gli competono per legge ai fini della gestione in sicurezza degli impianti nei locali condominiali. L'amministratore che ha ricevuto il mandato dall'assemblea dei condomini non si può sottrarre dalle responsabilità anche penali, per il mancato adempimento di quanto previsto dalle numerose leggi vigenti, anche nell'ipotesi in cui l'assemblea dei condomini, convocata per eseguire interventi imposti ai fini della sicurezza, rifiuti a maggioranza o all'unanimità di eseguire questi interventi che le norme impongono. In questa trattazione in particolare si vuole offrire una panoramica delle normative vigenti relativamente agli impianti condominiali allo scopo di mettere in luce quali sono gli obblighi a cui il condominio è tenuto. Per completezza, in questo documento sono trattati anche gli obblighi derivanti da due importanti leggi in materia di sicurezza sul lavoro:

- Il **D.Lgs 626/94** riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori.
- Il **d.lgs. 494/96** concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.
- [L'IMPIANTO ELETTRICO](#)
- [L'ASCENSORE](#)
- [LA CENTRALE TERMICA](#)
- [L'IMPIANTO IDRICO](#)
- [L'AUTORIMESSA](#)
- [GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL D. lgs 626/94](#)
- [GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL D. lgs 494/96](#)
- [IL FASCICOLO DEL FABBRICATO](#)
- [SANZIONI](#)

L'IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici sia civili che industriali sono regolamentati da due leggi:

Legge 46/1990

La legge 46/90, che disciplina la realizzazione e la manutenzione degli impianti elettrici, ha in realtà ambiti applicativi più vasti, comprendendo oltre agli impianti

di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici, anche tutti gli altri impianti tecnologici (centrale termica, condizionamento, ascensore...). Secondo tale legge, entrata in vigore il 31 dicembre 1996, ogni impianto elettrico deve essere accompagnato dal certificato di conformità, rilasciato da un'impresa o da un ingegnere qualificato. Se esistono unità immobiliari condominiali, come l'abitazione del portiere la conformità deve essere garantita anche a queste.

DPR 462/2001

L'impianto elettrico deve essere dotato di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti. In particolare, i dispositivi di messa a terra sono regolamentati dal **DPR 462/2001**. Il DPR 462/2001, abrogando gli articoli 40 e 328 del DPR 547/55 e gli art 2,3 e 4 del DM12/9/59 definisce nuove modalità di denuncia, di omologazione e di verifica degli impianti di messa a terra. Infatti, una volta realizzato l'impianto elettrico, l'installatore rilascia al datore di lavoro, nel nostro caso l'amministratore di condominio, la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.9 della Legge n.46 /1990.

Entro trenta giorni dalla messa in esercizio dell'impianto il datore di lavoro /amministratore invia una copia della dichiarazione di conformità all'ISPEL e una copia all'ASL/ARPA territorialmente competenti.

L'ISPELS rilascia un attestato di avvenuta ricezione della dichiarazione di conformità per documentare l'adempimento dell'obbligo.

Il datore di lavoro è tenuto ad effettuare regolarmente manutenzione degli impianti e verifica periodica della messa a terra.

La richiesta di verifica può essere fatta all'ASL/ARPA **oppure ad organismi individuati dal ministero delle attività produttive.**

Anche queste verifiche sono a carico del datore di lavoro.

La richiesta di verifica deve essere **quinquennale** per gli impianti elettrici condominiali.

L'ASCENSORE

L'installazione, l'uso, la manutenzione e conduzione dell'ascensore sono regolamentati da una serie di normative, che si sono succedute ed integrate nel tempo in una maniera peraltro abbastanza confusa.

Le leggi che regolano gli impianti di ascensore, montacarichi e simili sono le seguenti:

- Legge 1415 del 1942 (abrogata dal DPR 162/99.)
- Legge 587 del 1987
- Legge 46 del 1990
- Legge 547 del 1955
- D. Lgs 626 del 1994 integrato con D. Lgs 242 del 1996
- DPR 162/99

Legge 46/1990

La legge 46/90 indica i doveri per le ditte installatrici e manutentrici affidando loro importanti incombenze e responsabilità per quanto attiene alla sicurezza degli impianti (in analogia a quanto abbiamo già visto per l'impianto elettrico). Chi effettua la manutenzione periodica deve riportare volta per volta su apposito libretto di matricola dell'ascensore, conservato nel locale macchina, i risultati delle verifiche effettuate. Per l'installazione o trasformazione dell'impianto l'amministratore di condominio dovrà rivolgersi soltanto a ditte abilitate e dovrà farsi consegnare al termine dei lavori la dichiarazione di conformità degli impianti alle norme di legge.

DPR 162/99

Il DPR 162/99, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 10 giugno 1999, n. 134 contiene le principali prescrizioni a cui deve attenersi l'amministratore e sostituisce la precedente legge 1415 del 1942. In sostanza i punti principali del DPR 162/99 riguardano:

Verifiche periodiche e manutenzione

L'Articolo 13 della legge 162 del 1999 stabilisce che il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto ivi installato, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni.

Oltre a tale obbligo, Il manutentore provvede, almeno una volta ogni sei mesi per gli ascensori e almeno una volta all'anno per i montacarichi:

- a verificare l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- a verificare minutamente le funi, le catene e i loro attacchi;
- a verificare l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;

Libretto dell'ascensore

I risultati delle verifiche, interventi di manutenzione ordinari e straordinari vanno annotati sempre sul libretto dell'ascensore. Tale libretto va custodito dall'Amministratore, oppure presso la ditta incaricata della manutenzione.

Targa ascensore

Deve essere affissa una targa all'interno dell'ascensore: in ogni cabina su cui devono riportarsi le avvertenze per l'uso e le seguenti indicazioni:

- Il soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche;
- L'installatore e numero di fabbricazione;
- Il numero di matricola;
- La portata complessiva in chilogrammi;
- Il numero massimo di persone.

Si consiglia di esporre il cartellino con i riferimenti della ditta incaricata della manutenzione anche all'esterno; infatti, una persona che per sfortuna dovesse rimanere chiusa dentro e necessitasse di soccorso potrebbe non essere in grado di fornire a chi è all'esterno il telefono della ditta da contattare

LA CENTRALE TERMICA

L'uso della centrale termica condominiale, come tutti gli impianti tecnologici è regolato dalla legge 46/90 per quanto riguarda l'installazione la gestione e manutenzione, pertanto l'amministratore deve custodire in primo luogo il certificato di conformità, firmato dal titolare dell'impresa o dal responsabile tecnico, corredato da descrizione dei materiali usati ed il progetto di detto impianto. La manutenzione dell'impianto deve essere fatta da parte di un tecnico specializzato. La centrale termica deve osservare anche le norme antincendio. Infatti, se la potenza della centrale termica supera le 100.000 kcal/h, (praticamente qualsiasi centrale condominiale le supera), secondo il D.M. 16 febbraio 1982 è necessario il certificato di prevenzione incendi (o CPI) e va rinnovato ogni 6 anni. Nel caso in cui la potenza della centrale superi le 200.000 kcal/h, la sua conduzione può essere fatta solo da personale esperto in possesso del patentino previsto dalla legge 615/1966.

L'IMPIANTO IDRICO

Difficilmente si percepisce il fatto che esistono dei rischi legati all'impianto idrico. Infatti, non solo un cattivo stato di manutenzione dell'impianto può compromettere l'integrità dell'edificio, ma può avere effetti negativi sulla salubrità delle acque che vengono destinate al consumo umano. Innanzitutto è importante capire la struttura dell'impianto idrico: per impianto idrico si intende l'insieme di tutte le

apparecchiature necessarie per la distribuzione dell'acqua potabile, ed anche dell'acqua calda centralizzata quando l'edificio è dotato di tale servizio, nelle varie proprietà esclusive, oltre che nelle parti comuni. L'acqua potabile è distribuita ai vari edifici tramite la rete idrica comunale; nel punto di diramazione tra la tubazione pubblica e l'impianto di proprietà condominiale si trovano una saracinesca e un contatore generale. L'acqua proveniente dalla rete pubblica viene convogliata in tubazioni orizzontali e verticali che poi si diramano, attraverso contatori dei singoli consumi nelle varie unità immobiliari. Gli impianti idrosanitari, quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo d'acqua all'interno degli edifici condominiali sono soggetti, dal punto di consegna dell'acqua da parte dell'ente distributore, alla Legge 46/1990 in tema di sicurezza degli impianti. Senza conoscere la struttura dell'impianto idrico non si può avere una corretta applicazione del d.lgs. 31/2001 che dando attuazione alla direttiva comunitaria 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano, introduce importanti e severi obblighi per i condomini. Questo Decreto è entrato in vigore il 25 dicembre 2003. Ai sensi dell'art. 4 del citato decreto legislativo le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite, cioè non devono contenere microrganismi e parassiti, né altre sostanze, in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana e devono rispettare i requisiti minimi di cui alle parti A) e B) dell'Allegato I. Le acque ad uso umano per essere tali devono rispettare alcuni importanti parametri di carattere microbiologico e biologico che solo apposite indagini di laboratorio possono confermare. Nell'articolo 5, al comma 2 si precisa che per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare ed il responsabile della gestione dell'edificio (nel nostro caso l'amministratore) devono assicurare che i valori di potabilità fissati nel decreto debbano essere rispettati al contatore e nel punto in cui l'acqua fuoriesce dai rubinetti. In altri termini, nel caso del condominio, l'Amministratore è tenuto a garantire il rispetto dei parametri di potabilità dell'acqua. Ciò non implica necessariamente che l'amministratore debba disporre dei controlli di routine della qualità delle acque; l'argomento può comunque essere portato in Assemblea dove si può deliberare un controllo una tantum delle acque. In caso di situazioni "sospette" che possano compromettere la qualità delle acque l'Amministratore (in quanto garante per legge) è tenuto a disporre dei controlli analitici. A nostro parere le situazioni a rischio, per le quali è necessario procedere ai controlli sono:

- Presenza di tubature o componenti della condotta idrica contenenti piombo o leghe di piombo (in maniera banale si può usare come parametro l'età dello stabile.)
- presenza del cassone condominiale
- presenza di perdite nell'impianto idrico

Vale comunque la regola del buon senso di procedere a controlli ogni qual volta i condomini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc.)

L'AUTORIMESSA

In alcuni stabili sono presenti appositi spazi per il posteggio delle autovetture. Tali spazi possono essere all'aperto, ma possono essere anche locali chiusi o sotterranei. Il rischio presente di maggior gravità nelle autorimesse chiuse o sotterranee è il rischio incendio. Innanzitutto è bene ricordare che il Certificato di prevenzione Incendi (CPI) è obbligatorio quando la capacità di parcheggio dell'autorimessa è superiore ai nove autoveicoli, (come stabilito dal D.M. 16 febbraio 1982, punto 92). In caso contrario non è necessario CPI, anche se esistono comunque delle prescrizioni sulla resistenza al fuoco delle strutture (sia portanti che divisorie) e delle porte (che devono essere metalliche piene a chiusura automatica). Rimane sempre il divieto di utilizzare fiamme libere, depositare sostanze infiammabili, parcheggiare veicoli alimentati a GPL con impianto non realizzato secondo la prescrizione del DECRETO del Ministero dell'Interno del 22 novembre 2002, e va installato un estintore di tipo ABC (va benissimo il tipo a polvere). Nel caso in cui nella documentazione del condomino non sia presente il CPI è bene contattare un professionista per avviare la pratica.

GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL D. lgs 626/94

Il decreto legislativo 626/94, in recepimento a direttive comunitarie, si pone l'obiettivo di promuovere e migliorare la tutela e la salute dei lavoratori, integrando e superando la normativa esistente (ricordiamo il Dlgs 547/55 e il Dlgs 303/56). La novità principale della nuova legge è il principio dell'autotutela, cioè il lavoratore deve prendersi cura della propria sicurezza. Il che non significa che il datore di lavoro sia esentato dal prendersi delle responsabilità, anzi egli deve assolutamente mettere il lavoratore in condizioni di poter badare a se stesso, fornendogli adeguata formazione ed informazione sui rischi inerenti alla sua attività lavorativa, fornendo adeguati mezzi di protezione, adoperandosi alla diminuzione dei rischi, dove possibile. Nel caso specifico del condominio i dipendenti si identificano di solito con il portiere, o l'addetto alle pulizie, pertanto valgono gli obblighi sanciti dal D. lgs 626/94, anche se con delle applicazioni specifiche, riguardo alla valutazione dei rischi connessi all'attività lavorativa ed alla formazione. Gli articoli del D. lgs 626/94 che menzionano esplicitamente il portiere sono gli art. 21 comma 2 e 22 comma 2. Tali articoli riguardano l'obbligo del datore di lavoro, che nel caso del condominio si identifica con l'Amministratore, di avere adeguata formazione sui rischi della sua professione. In sostanza l'Amministratore deve:

- Elaborare il documento che contiene il piano di sicurezza.
- Valutare i rischi connessi all'attività esercitata.

- Individuare idonee misure di prevenzione
- Dare adeguata formazione ed informazione

Vale la pena precisare che l'identificazione dell'Amministratore con il datore di lavoro è ribadito dalla circolare 5 marzo 1997 del Ministero del Lavoro n. 28, la quale precisa che "ai fini dell'assolvimento dell'obblighi di formazione ed informazione nei confronti dei lavoratori con contratto di portierato, il datore di lavoro va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore". Tale compito può essere assolto dall'Amministratore, o affidarsi ad un professionista qualificato. Anche in caso di condomini in cui non sia presente il portiere, l'Amministratore può ugualmente proceder alla stesura (con l'aiuto di un professionista esperto) del Documento di valutazione dei Rischi. Tale documento prende in esame gli impianti presenti nel condominio ed i rischi che essi comportano ed è un importante strumento di tutela dell'incolumità dei condomini e dei lavoratori delle ditte appaltatrici operanti nel condominio.

GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL D. lgs 494/96

La cosiddetta direttiva cantieri (ossia decreto legislativo 494/96), in recepimento di direttive comunitarie pone principali obblighi di sicurezza sul committente del lavoro. Nel caso di un condominio gli obblighi citati in precedenza ricadono sull'amministratore, quale mandatario dei condomini. Il Dlgs. 494/1996 introduce due nuove figure professionali:

- Il coordinatore per la sicurezza in fase di progetto
- Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

Tali figure si rendono necessarie quando per il cantiere si prevede una durata maggiore di 200 uomini-giorno ossia 200 giornate lavorative. In pratica chi intende effettuare lavori edili (la costruzione di un edificio, ma anche il rifacimento di una facciata) deve, prima di iniziare i lavori affidare ad un professionista qualificato l'incarico di coordinatore per la sicurezza in fase di progetto. Un altro professionista oppure lo stesso che ha curato il progetto deve assumere l'incarico di coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione. A lui spetta l'elaborazione di un dettagliato Piano Generale di Sicurezza e Coordinamento anche con lo scopo di evitare pericolose interferenze fra le varie imprese che operano nello stesso cantiere ed il controllo sull'effettivo rispetto delle misure di prevenzione previste. Questo Coordinatore non deve essere per esplicita disposizione di legge il titolare dell'impresa appaltatrice. L'appaltatore invece elabora in base al Piano Generale di sicurezza del cantiere il Piano Operativo di Sicurezza o POS e lo sottopone al Coordinatore. Altra innovazione importante è l'obbligo imposto al committente di accertare l'idoneità tecnica del potenziale appaltatore, la sua regolarità nel versamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi, il rispetto del Contratto Collettivo Applicato.

IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Conosciuto anche con il nome di libretto del fabbricato, è un'elaborazione tecnica che ha lo scopo di fotografare la situazione strutturale dell'edificio e anche del sottosuolo su cui sorge. Il fascicolo del fabbricato, dopo una serie di alterne vicende, è stato istituito dalla Giunta del Comune di Roma del 4 giugno 2003. Tale fascicolo è obbligatorio per tutti gli edifici del Comune di Roma e si dovrà redigere secondo la seguente tempistica:

- Gli edifici costruiti entro il 1939 hanno come termine per la redazione del Fascicolo il 31 marzo 2005.
- Gli edifici costruiti tra il 1940 ed il 1971 hanno come termine per la redazione del Fascicolo il 31 marzo 2006.
- Gli edifici costruiti dal 1972 in poi hanno come termine per la redazione del Fascicolo il 31 marzo 2008.

Gli edifici in costruzione e quelli costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della deliberazione di istituzione devono dotarsi del Fascicolo del Fabbricato contestualmente al certificato di agibilità. Il Fascicolo del Fabbricato, redatto dal tecnico incaricato su supporto informatico, deve contenere (come stabilito dall'art. 4 della delibera regionale), per il fabbricato e le pertinenze, tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa, con le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente intervenuti nel tempo. Secondo le decisioni della giunta comunale la documentazione attestante lo stato di salute dell'immobile e del sottosuolo è la seguente:

- Planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari nel momento della costituzione del fascicolo dell'immobile evidenziando le eventuali modifiche strutturali intervenute;
- Le caratteristiche del sottosuolo;
- La tipologia delle fondazioni e della struttura portante;
- L'eventuale presenza di fessurazioni o lesioni;
- La rispondenza alle norme degli impianti.

Sulla base della documentazione raccolta e dei sopralluoghi, viene stilata una relazione tecnica attestante:

- La natura delle operazioni eseguite;
- Le eventuali carenze documentali e la loro essenzialità o meno per una più completa redazione del giudizio;
- Gli eventuali elementi di criticità riscontrati sia nell'esame dei documenti che dagli esami visivi dei luoghi.
- I fatti storici intervenuti che hanno modificato elementi essenziali dell'immobile;

- La necessità o meno di ricorrere ad altri esami e la redazione di documenti più approfonditi.

Sulla base di questa relazione la proprietà può scegliere di fermare le indagini a questo stadio o predisporre un certificato d'idoneità statica. Il fascicolo dovrà essere disponibile presso l'immobile accessibile ai proprietari ed agli inquilini ed essere esibito su richiesta delle autorità.

SANZIONI

Art. 389 del D.P.R. 547 del 27/4/1955

Capo unico.

Contravvenzioni commesse dai datori di lavoro e dai dirigenti.

I datori di lavoro e i dirigenti sono puniti:

- Con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da lire tre milioni a lire otto milioni per l'inosservanza delle norme di cui agli articoli 27, 73, 115, 120, 121, 132, 133, 159, 160, 188, 193, 276 primo comma, Art 389;
- Con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da lire un milione a lire cinque milioni per l'inosservanza delle norme di cui agli articoli 11, 17, 34, 37, 52, 55, 68, 81, 89, 90, 109, 113, 124, 126, 144, 176, 179, 184, 187, 197, 198, 204, 206, 219, 224, 229, 236, 237, 246, 247, 248, 257, 262, 276 secondo comma, 281, 312, 313, 315, 316, 329, 330, [**331**] **(1)**, 332, 345, 346, 354, 358, 362, 365, 369, 374, 375, 387;
- Con l'arresto sino a tre mesi o con l'ammenda da lire cinquecentomila a lire due milioni per l'inosservanza di tutte le altre norme.

N.B.: Articolo così modificato dall'art. 26, comma 4, d.lgs. 19 dicembre 1994, n. 758.

1) Parola soppressa dall'art. 4, comma 3, d.lgs. 12 giugno 2003, n. 233.

Contravvenzioni commesse dai costruttori, commercianti, installatori di impianti.

Art. 390 del D.P.R. 547 del 27/4/1955

I costruttori, commercianti, installatori, sono puniti:

- Con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da lire un milione a lire sei milioni se non osservano le disposizioni di cui all'articolo 7.

N.B.: Articolo così modificato dall'art. 26, comma 5, d.lgs. 19 dicembre 1994, n. 758.

Art. 391 del D.P.R. 547 del 27/4/1955**Contravvenzioni commesse dai preposti**

I preposti sono puniti:

- Con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da lire cinquecentomila a lire due milioni per l'inosservanza delle norme di cui agli articoli 47 secondo e terzo comma, 345 e 346 ultimo comma, nonché per non avere esercitato ai sensi dell'art. 4, la dovuta vigilanza sui lavoratori per l'osservanza da parte di questi delle norme indicate alla lettera a) dell'articolo seguente;
- con l'arresto fino a due mesi o con l'ammenda da lire trecentomila a lire un milione per l'inosservanza della norma di cui all'art. 5 primo comma, nonché per non aver esercitato, ai sensi dell'art. 4, la dovuta vigilanza sui lavoratori per l'osservanza da parte di questi delle norme indicate alla lettera b) dell'articolo seguente.

N.B.: Articolo così modificato dall'art. 26, comma 6, d.lgs. 19 dicembre 1994, n. 758.

Art. 392 del D.P.R. 547 del 27/4/1955.**Contravvenzioni commesse dai lavoratori**

I lavoratori sono puniti:

- Con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da lire trecentomila a lire unmilionecinquecentomila per l'inosservanza delle norme di cui agli articoli 6 lettere d) ed e), 34 lettere a) e b), 47 primo comma, 218 secondo comma, 238, 334 e 346 primo e secondo comma;
- con l'arresto fino a quindici giorni o con l'ammenda da lire duecentomila a lire ottocentomila per l'inosservanza delle norme di cui agli articoli 6 lettere a), b) e c), 19, 20 lettere a), b) e c), 24, 47 ultimo comma, 217 ultimo comma e 388 primo comma.

N.B.: Articolo così modificato dall'art. 26, comma 7, d.lgs. 19 dicembre 1994, n. 758.