

IMPIANTI NEL CONDOMINIO: NUOVE REGOLE

Dopo circa 70 anni, durante i quali si sono registrati solo interventi marginali e alcune leggi speciali, il legislatore ha modificato le norme che disciplinano il condominio negli edifici. 1

In particolare, la legge n. 220 del 11/12/12 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”, pubblicata sulla G.U. n. 293 del 17/12/12, ha cambiato in modo sostanziale il Codice Civile. 2

Tenuto conto delle modifiche introdotte e del numero di soggetti coinvolti, la legge entra in vigore a partire dal 18/6/13 (sei mesi dopo la sua pubblicazione sulla G.U.). Tra le varie novità, alcune sono di interesse per l’impiantista elettrico, il quale è spesso coinvolto a vario titolo dall’amministratore di condominio.

I vincoli e le maggioranze richieste in assemblea, alla luce della nuova disciplina, per l’esecuzione di opere e interventi di tipo impiantistico in ambito condominiale, sono riassunti nella tabella A.

La legge 220/12 introduce un nuovo obbligo, a carico degli amministratori, che riguarda in particolare gli impianti.

L’art. 1130 c.c., riscritto completamente dall’art. 10 della legge 220/12, nella nuova formulazione recita:

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

...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.

L’amministratore ha dunque l’obbligo di: “**curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente...**

ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza”.

Sussiste pertanto a carico dell’amministratore l’obbligo di acquisire e conservare i documenti, relativi alle parti comuni ed a ciascuna unità immobiliare, che abbiano rilevanza ai fini della sicurezza dell’edificio nel suo complesso e delle relative parti condominiali. 3

Il *registro di anagrafe condominiale* deve contenere i documenti relativi alla sicurezza, non solo degli impianti delle parti condominiali, ma anche di quelli di ciascuna unità immobiliare presente nel condominio.

Occorre infatti ricordare che un difetto di realizzazione dell’impianto elettrico di una unità immobiliare può determinare rischi anche sugli impianti delle parti comuni (e sugli impianti delle altre unità immobiliari), TNE 3/07, pag. 12.

In assenza dell’impianto di terra nell’edificio il pericolo si trasmette tramite le tubazioni dell’acqua, del gas o del riscaldamento centralizzato.

I documenti essenziali per la sicurezza degli impianti condominiali e degli impianti delle singole unità immobiliari, che devono dunque essere contenuti nel *registro di anagrafe condominiale*, sono:

- la DICO degli impianti realizzati a partire dal 13/3/90, o in sua assenza la DIRI, limitatamente agli impianti ante 27/3/08;
- la DICO relativa agli eventuali interventi di adeguamento

dell'impianto previsti per legge, per gli impianti realizzati prima del 13/3/90; 4

- la documentazione relativa alla manutenzione periodica degli impianti (prevista dal DM 37/08, art. 8, c. 2 e inoltre dal DLgs 81/08, art. 86 per i luoghi di lavoro);
- il verbale di verifica periodica ai sensi del DPR 462/01, per gli impianti soggetti a tale decreto delle unità immobiliari adibite a luogo di lavoro.

Se un condomino non adempie alla richiesta di produrre la documentazione relativa all'impianto elettrico della sua unità immobiliare inoltratagli dall'amministratore, spetta a quest'ultimo valutare quali azioni intraprendere, sapendo

1 Le leggi speciali riguardano ad esempio l'amianto, il risparmio energetico, la sicurezza degli impianti, l'eliminazione delle barriere architettoniche, i provvedimenti antincendio, ecc.

2 La legge ha modificato il Libro Terzo (Della Proprietà), Titolo VII, Della Comunione.

3 Il registro di anagrafe condominiale può tenersi anche con modalità informatizzate.

4 Anche in questo caso la DICO può essere sostituita dalla DIRI per gli interventi effettuati fino al 27/3/08.

Gli interventi di adeguamento degli impianti ante 13/3/90 erano prima previsti dalla L. 46/90, art. 7, c. 2, e dal DPR 447/91, art. 5, c. 8, e sono ora imposti dal DM 37/08, art. 6, c. 3. Nel caso particolare di impianti realizzati prima del 13/3/90, ma già adeguati cioè che non hanno subito interventi per l'adeguamento, non è necessaria la DICO.