

Impianti a norma

I PROBLEMI APERTI

Addetti ai lavori. Ampliato il numero di chi potrà effettuare la certificazione

Nuovi allacciamenti. Entro 30 giorni dichiarazione ai fornitori di gas e luce

Il progetto è sempre d'obbligo

In molti casi questo adempimento più caro degli interventi per la conformità



CASA E SICUREZZA

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Il nuovo decreto sulla sicurezza degli impianti, che a una lettura superficiale può sembrare non radicalmente diverso dalle norme già in vigore, prevede alcune misure dagli effetti rivoluzionari.

Il primo passo è coprire una lacuna delle norme precedenti: la sicurezza degli impianti è estesa anche a quelli negli edifici commerciali e non solo in quelli residenziali. Vero è che le norme di sicurezza sul lavoro, (Dlgs 626/1994) tappavano in parte questo "buco", ma ora si è fatto ordine. Ma la novità più insidiosa (forse con effetto più dirompente di quella della regolarità ai rogiti, di cui parliamo in un altro articolo) è nascosta nei commi dal 3 al 5 dell'articolo 8.

La dichiarazione al fornitore

Inuovi allacciamenti di gas, energia elettrica, acqua, o le implementazioni degli stessi, diventano di fatto "provvisori". Entro 30 giorni dall'allacciamento o dal potenziamento, il cliente deve consegnare all'azienda distributrice dell'elettricità, del metano o dell'acqua, copia della dichiarazione di conformità dell'impianto o copia della dichiarazione di rispondenza sostitutiva. Decorso tale termine, il fornitore o il distributore, previo congruo avviso, sospende la fornitura.

È evidente che qui il decreto riprende, ampliandole a diversi altri impianti, le norme dettate dall'Autorità dell'energia elettrica e il gas con la delibera n. 40/2004, che si applicavano però solo agli impianti a metano. Con la differenza che la delibera, più volte modificata, si dilunga nel

dettaglio a prevedere modalità, iter burocratici, modelli allegati, che qui mancano, nonostante che la norma sia formalmente operativa dal 27 marzo 2008.

Facile immaginare lo sconcerto che si provocherà nelle aziende distributrici (per esempio nell'Enel o nell'Aem, tanto per ricordare alcune sigle importanti), oltre che, naturalmente, nell'utenza. In fase transitoria, è immaginabile che non si ricorra a qualche compromesso, in attesa di vederli più chiaro.

Progetti sempre obbligatori

Di grande rilievo è anche il fatto che ora la progettazione viene prevista per ogni opera di "installazione, trasformazione e ampliamento" di tutti gli impianti, fosse solo quella di manutenzione straordinaria non soggetta a Dia, la denuncia di inizio attività. In precedenza il progetto era previsto solo per quelli più "importanti" (per esempio quelli

elettrici oltre i 6 kw di potenza della caldaia, per le canne fumarie ramificate eccetera). Il che scatenava prevedibili polemiche.

Il rischio è che possa costare più il progetto che l'intervento stesso con conseguente aumento di oneri e adempimenti burocratici per il cittadino senza alcun beneficio reale per la sicurezza. Insomma, per modificare un semplice citofono o un videocitofono o per installare valvole termostatiche a un calorifero occorre probabilmente pagare più il progettista dell'installatore. In ogni caso, al momento della cessione dell'immobile, è possibile derogare anche alla consegna del progetto

Nuovi professionisti

Fonte di polemiche tra gli addetti al settore è il fatto che la possibilità di progettare gli impianti più "semplici" sia data ora non solo agli iscritti agli albi professionali, ma anche agli impiantisti con requisiti tecnici riconosciuti. Per i committenti ciò dovrebbe portare perlo meno a qualche limitazione dei costi del progetto. O, almeno, c'è da sperarlo. Tuttavia per gli impianti più importanti l'intervento dell'iscritto all'albo resta necessario anche in caso di semplice manutenzione straordinaria (cosa che gli impiantisti contestano).

Resta da chiarire quali siano gli installatori qualificati al progetto. Quelli che hanno i nuovi requisiti professionali implementati, previsti dal nuovo decreto? Oppure ci si accontenta di quelli con i requisiti previsti dalla legge n. 46 del 1990? O, infine, anche quelli operativi prima del 1990, che talora non hanno terminato neanche le scuole elementari? Non è un mistero che esistono anche artigiani con esperienza "sul campo" superiore a quella di ingegneri e periti, che però non sono materialmente in grado di stendere come si deve un progetto, per semplici carenze formative.

UN ESEMPIO DI COMPILAZIONE

Compilazione della dichiarazione di conformità per un intervento di revisione dell'impianto elettrico con sostituzione degli interruttori differenziali in un appartamento

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Il sottoscritto **Aresu Daniele**
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **LA FULMINANTE di Aresu Daniele**
operante nel settore **Impianti elettrici** con sede in via **A. Volta** n. **245**
comune **Trezzano sul Naviglio** (provincia **Milano**) tel. **02445277**
partita Iva **1246574880150**
■ iscritta nel registro delle imprese (Dpr 7/12/1995, 581)
della Camera C.I.A.A. di **Milano** n. **4020834/1998**
■ iscritta all'Albo Provinciale delle imprese artigiane (legge 8/8/1985, n. 443)
di **Milano** n. **7122006**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **Sostituzione interruttori differenziali sulle linee principali**
inteso come: nuovo impianto trasformazione ampliamento manutenzione straordinaria altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas possono specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª - 2ª - 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile

commissionato da **Sig. Regallo Sergio** installato nei locali siti nel comune di **Milano**
(provincia **Milano**) via **Porcellini** n. **21** scala **B**
piano **5** interno **24** di proprietà (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo **Sig. Regallo Sergio**
via **Porcellini n. 21, Milano**)
in edificio adibito a uso: industriale civile commercio altri usi

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'articolo 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 da (2) **Aresu Daniele**
- seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3)

- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (articoli 5 e 6);
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5)
- schema di impianto realizzato (6)
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7)
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8)

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione

data **31 marzo 2008**

Il responsabile tecnico
(timbro e firma)

Il dichiarante
Aresu Daniele
(timbro e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario; articolo 8 (9)

ANALISI

Giusto il fine, sbagliati i mezzi

di Angelo Busani

Ancora non si erano "digerite" le difficoltà delle norme sulla certificazione energetica che ora - a complicare il rogitto - ci si mette pure il Dm 37/2008 sulla sicurezza degli impianti. Altri "papiri" da ritrovare e produrre al notaio. Altri adempimenti che, seppure lodevoli nella finalità di miglioramento e messa a norma del patrimonio edilizio, finiscono nella pratica per mettere i bastoni tra le ruote a chi vuol vendere, o anche solo affittare, un immobile.

Tanto più che, come spesso accade in Italia, alla moltiplicazione degli obblighi sarà impossibile far corrispondere adeguati controlli e - almeno per un bel po' di tempo - il tutto si tradurrà solamente in un conto salato, come si legge in queste pagine.

A voler fare un elenco ci si accorge che il perimetro degli impianti "sotto osservazione" è quasi sterminato e riguarda qualsiasi tipo di fabbricato: dal condizionatore alle prese elettriche, dalla tv all'antifurto, dal gas all'antincendio. E chi più ne ha, più ne metta.

Inoltre, se anche l'immobile fosse a norma (con impianti realizzati di recente senza interventi fai-da-te o comunque non certificati), è molto facile che il proprietario non abbia la documentazione completa, vuoi per averla smarrita, vuoi per non averne mai avuta consegna. I più diligenti, allora, nel garantire il fabbricato dovranno fornire all'acquirente la certificazione di conformità dei vari suddetti impianti (comprensiva di progetto e relazioni tecniche) nonché, per il riscaldamento, il libretto di uso e di manutenzione.

Una vera impresa. Che può essere evitata soltanto con un

dribbling. La legge non impone inderogabilmente la garanzia: l'obbligo di garantire impianti a norma e quello di esibizione dei documenti possono essere rinunciati dall'acquirente che si accontenti di comprare la casa «nello stato in cui si trova», magari spuntando un prezzo un po' inferiore. E ritrovandosi però in futuro a mettere gli impianti a norma a proprie spese.

Identica situazione si presenta se dall'appartamento si allarga lo sguardo agli impianti del condominio (riflessione abbastanza inevitabile). O chi vende ottiene la rinuncia dell'acquirente alla garanzia di conformità e alla consegna della documentazione, oppure occorrerà dar la caccia all'amministratore del condominio per farsi fotocopiare i documenti di conformità e per farsi attestare che gli impianti nelle parti comuni sono in regola.

L'amministratore del condominio va poi "disturbato" anche su un altro nuovo fronte perché deve dichiarare se per il fabbricato sono stati stipulati contratti di «servizio energia»: in Lombardia, ad esempio, se il condominio ha stipulato questo tipo di contratto, gli appartamenti non possono essere venduti se al rogito non viene allegato l'attestato di certificazione energetica redatto da un professionista abilitato.

Tutte incombenze che si aggiungono agli usuali compiti dell'amministratore in caso di vendita di unità immobiliari. E, certo, finiranno per far lievitare le "parcelle". Chi compra, infatti, deve sapere prima del rogito se il suo venditore è in regola con il pagamento delle rate condominiali e se ci sono lavori straordinari in corso o deliberati, spese che possono incidere nella determinazione del prezzo della compravendita.

PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE LEGGERE IL FASCICOLO INFORMATIVO CONSULTABILE ANCHE SU WWW.INAASSITALIA.IT

5 anni di supercrescita.

5sicuro.



Assitalia

WWW.INAASSITALIA.IT

CORRI NELLE AGENZIE INA ASSITALIA: INVESTIRE SUBITO È NEL TUO INTERESSE.

5sicuro è la nuova polizza vita di INA ASSITALIA che al termine dei 5 anni garantisce al tuo investimento un risultato certo ed indipendente dall'andamento dei mercati finanziari, con un rendimento garantito pari al 5% lordo annuo, capitalizzato fino alla scadenza dei 5 anni.

Il rendimento annuo - al netto dei costi relativi alla sottoscrizione del contratto e delle imposte di legge del 12,5% - varia, alla scadenza della polizza, da un minimo del 3,49% ad un massimo del 3,86%, in funzione del versamento.