



Corso di aggiornamento per amministratori e revisori di condomini

3° INCONTRO – 28 aprile 2026

AREA TECNICA

Impianti elettrici – normativa nel Condominio

Relatore: ing. Francesco Sappa



DEFINIZIONE DI CONDOMINIO

- Il termine **condominio** indica genericamente una forma di proprietà in cui più persone possiedono individualmente una parte di un edificio (di solito unità immobiliari) e condividono, allo stesso tempo, la proprietà delle parti comuni.
- In ambito giuridico, secondo il diritto civile italiano, il condominio è disciplinato dal **Codice Civile** e si riferisce a un edificio composto da unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, che hanno diritti sulle parti comuni.
- In merito possono essere utili, in particolare, gli art. 1117, 1130, 1135 e 2151 del c.c.

NORMATIVA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI NEI CONDOMINI

Gli impianti elettrici nei condomini sono soggetti a specifiche normative tecniche e di sicurezza volte a garantire la tutela delle persone, la prevenzione degli incendi e il corretto funzionamento degli impianti.

In Italia la regolamentazione deriva da leggi nazionali, decreti ministeriali e norme tecniche elaborate da organismi di standardizzazione.

Le principali fonti normative riguardano:

- la progettazione
- la realizzazione
- la manutenzione
- la certificazione (sia nelle parti comuni del condominio sia nelle singole unità immobiliari)

RIFERIMENTI

- Aspetto prettamente tecnico: **NORME CEI** (Comitato Elettrotecnico Italiano)
- Aspetto legislativo: **Decreto Ministeriale 37/2008** (22 gennaio 2008)

NORME TECNICHE CEI

Le norme tecniche più importanti sono quelle emanate dal **Comitato Elettrotecnico Italiano**.

In particolare la **NORMA CEI 64-8** (9° edizione, in vigore dal 1 novembre 2024)

“Impianti elettrici a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua”

Questa norma (costituita in 8 parti) definisce in particolare:

- criteri di progettazione degli impianti
- sistemi di protezione
- dimensionamento dei circuiti
- sicurezza contro contatti diretti e indiretti
- requisiti dei quadri elettrici.



DECRETO MINISTERIALE 37/2008 DEL 22 GENNAIO 2008

Tale DM disciplina l'installazione degli impianti all'interno degli edifici e stabilisce in particolare:

- requisiti delle **imprese installatrici abilitate**
- obbligo della **dichiarazione di conformità**
- casi in cui è necessario il **progetto dell'impianto**
- responsabilità dell'installatore

Ambito di applicazione (art.1):

Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI (art. 1)

Il D.M. 37/08 classifica gli impianti come segue:

- **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;**
- **b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;**
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie ...;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo ...;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

ALCUNE DEFINIZIONI (art. 2)

Ai fini del D.M 37/08 decreto si intende per:

- punto di consegna delle forniture: il punto in cui l'azienda fornitrice o distributrice rende disponibile all'utente l'energia elettrica, il gas naturale o diverso, l'acqua, ovvero il punto di immissione del combustibile nel deposito collocato, anche mediante comodato, presso l'utente;
- potenza impegnata il valore maggiore tra la potenza impegnata contrattualmente con l'eventuale fornitore di energia, e la potenza nominale complessiva degli impianti di autoproduzione eventualmente installati;
- ordinaria manutenzione: gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore;
- Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica: i circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina con esclusione degli equipaggiamenti elettrici delle macchine, degli utensili, degli apparecchi elettrici in genere. Nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kw nominale, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere, nonché quelli posti all'esterno di edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici;
- Impianti radiotelevisivi ed elettronici: le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione dei segnali e dei dati, anche relativi agli impianti di sicurezza, ad installazione fissa alimentati a tensione inferiore a 50 V in corrente alternata e 120 V in corrente continua, mentre le componenti alimentate a tensione superiore, nonché i sistemi di protezione contro le sovratensioni sono da ritenersi appartenenti all'impianto elettrico ai fini dell'autorizzazione, dell'installazione e degli ampliamenti degli impianti telefonici e di telecomunicazione interni collegati alla rete pubblica, si applica la normativa specifica vigente

IMPRESE ABILITATE (art. 3)

L'art. 3 del D.M. 37/08 specifica le imprese abilitate a operare sugli impianti e, precisamente:

1. Le imprese, iscritte nel registro delle imprese di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, e' in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4.
2. Il responsabile tecnico di cui al comma 1 svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica e' incompatibile con ogni altra attività continuativa.
3. Le imprese che intendono esercitare le attività relative agli impianti di cui all'articolo 1 presentano la dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, indicando specificatamente per quali lettera e quale voce, di quelle elencate nel medesimo articolo 1, comma 2, intendono esercitare l'attività e dichiarano, altresì, il possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo 4, richiesti per i lavori da realizzare.
4. Le imprese artigiane presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda d'iscrizione all'albo delle imprese artigiane per la verifica del possesso dei prescritti requisiti tecnico-professionali e il conseguente riconoscimento della qualifica artigiana. Le altre imprese presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda di iscrizione, presso l'ufficio del registro delle imprese.
5. Le imprese non installatrici, che dispongono di uffici tecnici interni sono autorizzate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti, relativi esclusivamente alle proprie strutture interne e nei limiti della tipologia di lavori per i quali il responsabile possiede i requisiti previsti all'articolo 4.
6. Le imprese, di cui ai commi 1, 3, 4 e 5, alle quali sono stati riconosciuti i requisiti tecnico-professionali, hanno diritto ad un certificato di riconoscimento, secondo i modelli approvati con decreto del Ministro dell'industria del commercio e dell'artigianato dell'11 giugno 1992. Il certificato e' rilasciato dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato, di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, e successive modificazioni, o dalle competenti camere di commercio, di cui alla legge 29 dicembre 1993, n. 580, e successive modificazioni.

REQUISITI TECNICO-PROFESSIONALI DEL RESPONSABILE

TECNICO (art. 4)

L'art. 4 specifica che i requisiti tecnico-professionali sono, in alternativa, uno dei seguenti:

- a) diploma di laurea in materia tecnica specifica conseguito presso una università statale o legalmente riconosciuta;
- b) diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria del secondo ciclo con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'articolo 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, seguiti da un periodo di inserimento, di almeno due anni continuativi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di un anno;
- c) titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno quattro anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di due anni;
- d) prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa abilitata nel ramo di attività cui si riferisce la prestazione dell'operaio installatore per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato e quello svolto come operaio qualificato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 1.

OBBLIGHI DEL COMMITTENTE O DEL PROPRIETARIO (art. 8)

1. Il committente e' tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti indicati all'articolo 1, comma 2, ad imprese abilitate ai sensi dell'articolo 3.
2. Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate. Resta ferma la responsabilita' delle aziende fornitrici o distributrici, per le parti dell'impianto e delle relative componenti tecniche da loro installate o gestite.
3. Il committente entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformita' dell'impianto, resa secondo l'allegato I, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'articolo 7, comma 6. La medesima documentazione e' consegnata nel caso di richiesta di aumento di potenza impegnata a seguito di interventi sull'impianto, o di un aumento di potenza che senza interventi sull'impianto determina il raggiungimento dei livelli di potenza impegnata di cui all'articolo 5, comma 2 o comunque, per gli impianti elettrici, la potenza di 6 kw.
4. Le prescrizioni di cui al comma 3 si applicano in tutti i casi di richiesta di nuova fornitura e di variazione della portata termica di gas.
5. Fatti salvi i provvedimenti da parte delle autorita' competenti, decorso il termine di cui al comma 3 senza che sia prodotta la dichiarazione di conformita' di cui all'articolo 7, comma 1, il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua, previo congruo avviso, sospende la fornitura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (DI.CO.)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37

Prot. n. (1) _____

Il Sottoscritto _____, titolare o legale rappresentante dell'impresa _____
operante nel settore _____ con sede in via _____ n. _____
Comune _____ (prov. _____) tel. _____ P.IVA _____.

☐ iscritta nel registro delle ditte (DPR 07/12/1995, n° 581) della camera C.I.A.A. di _____ n. _____
☐ iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (L: 8/8/1985, n° 443) di _____ n. _____

Esecutrice dell'impianto (2): _____

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato 1°, 2°, 3° famiglia: GPL da serbatoio fisso.
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impiegabile

Inteso come:
☐ nuovo impianto; ☐ trasformazione; ☐ ampliamento; ☐ manutenzione straordinaria; ☐ altro (3) _____

Commissionato da: _____ Installato nei locali siti nel Comune di: _____
(prov. _____) Via _____ n. _____ scala _____ piano _____ Interno _____
di proprietà di _____ (4)

in edificio adibito ad 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'art. 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'art. 5 dal(5):
☐ Progettista _____ nr. Iscrizione Albo _____;
☐ Responsabile Tecnico dell'impresa _____;

☐ seguito la norma tecnica applicabile all'impiego: (6) _____;
☐ installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione;
☐ 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 dell'art. 5 e 7);(7)
☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati; (8)
☐ schema di impianto realizzato; (9)
☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti;(10)
☐ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
☐ attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati. (11)

Allegati facoltativi: (12)

DECLINA

Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenza di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico
(Firma Leggibile senza timbro) (13)

Il dichiarante
(Timbro e Firma Leggibile)

Data _____

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: il committente o proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti ad imprese abilitate

il sottoscritto (14) _____
committente dei lavori, dichiara di aver ricevuto copia della presente, corredata degli allegati indicati in data (15) _____

Il Cliente (16) _____
(firma per ricevuta)

CNA Confederazione Nazionale Artigianato e delle piccole medie imprese - Rev 01-2023





OBBLIGO DI RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (DI.CO.)

Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalita' dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformita' degli impianti realizzati e/o modificati nei casi di:

- Realizzazione di nuovo impianto,
- Trasformazione di impianto esistente,
- Ampliamento impianto esistente,
- Manutenzione straordinaria su un impianto esistente.

DEFINIZIONI

- **NUOVO IMPIANTO:** impianto elettrico installato in un locale che prima ne era privo (ad esempio impianto elettrico installato in un locale che prima ne era privo o realizzazione completa di un impianto dopo demolizione totale del precedente).
- **TRASFORMAZIONE:** intervento che modifica in maniera sostanziale un impianto elettrico esistente, cambiandone la struttura, la funzionalità o le caratteristiche originarie, senza realizzare un impianto completamente nuovo (ad esempio sostituzione di quadri elettrici o interi circuiti con modifica della distribuzione, cambiamento della potenza disponibile o della sezione dei cavi, qualsiasi spostamento o aggiunta di linee che altera la configurazione originaria dell'impianto o ancora modifiche rilevanti agli impianti comuni in un condominio).
- **AMPLIAMENTO:** aggiunta di nuovi circuiti, linee o apparecchiature a un impianto esistente senza modificarne in modo sostanziale la struttura originaria.
- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (dal D.P.R. 380/2001): si parla di manutenzione straordinaria di un impianto elettrico quando si eseguono interventi che:
 - modificano o rinnovano in modo sostanziale l'impianto
 - ne cambiano le caratteristiche tecniche o funzionali
 - comportano un adeguamento o un miglioramento

Da non confondere con l'ordinaria manutenzione: intesa come tutto ciò che riguarda riparazioni, rinnovamenti o sostituzioni delle finiture e degli elementi esistenti **senza alterare struttura, schema o funzionalità dell'impianto.**

ALLEGATI OBBLIGATORI

Alla dichiarazione di conformità, debitamente compilata e firmata dal titolare dell'impresa autorizzata e dal suo responsabile tecnico, sono obbligatori i seguenti allegati:

- progetto (ai sensi dell'art. 5 e 7) (per potenza impegnata >6kW o per utenze domestiche di singole unita' abitative di superficie superiore a 400 mq);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
- schema di impianto realizzato;
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti;
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
- attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA (DI.RI.) (Art. 7)

Sostituisce la dichiarazione di conformità dell'impianto quando questa non sia più reperibile o non sia stata prodotta.

Può renderla, sotto personale responsabilità:

- Un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, in esito a sopralluogo ed accertamenti;
- Un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione (per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2 (impianti oggetto di progetto)).

UTILITA' DI UNA DI.RI.

Può essere richiesta, ad esempio per:

- compravendita o affitto
- pratiche edilizie
- richieste dell'assicurazione
- verifiche di sicurezza



COMPITO DELL'AMMINISTRATORE

In sede di assegnazione lavori, anche solo preventivamente come richiesta preventivo, l'amministratore è tenuto a verificare:

- la regolare abilitazione dell'impresa a seconda della tipologia dell'impianto da eseguire. Questo analizzando la visura camerale dell'impresa rilasciata dalla competente C.C.I.A.A. alla quale la stessa è iscritta.
- La regolarità del DURC dell'impresa incaricata.

E' conveniente, in proposito, conoscere le responsabilità del committente ai sensi del D. Lgs. 81/2008



IMPIANTI ELETTRICI IN UN CONDOMINIO

Negli edifici condominiali l'impianto elettrico si "divide" in:

- ❖ impianti delle parti comuni
- ❖ impianti delle singole unità abitative
- ❖ Impianti "ibridi"

IMPIANTI ELETTRICI IN UN CONDOMINIO

- **Gli impianti delle parti comuni** includono:
- illuminazione scale
 - illuminazione esterna
 - citofoni o videocitofoni
 - cancelli automatici
 - ascensori (intesa come alimentazione elettrica degli stessi)
 - impianti di sicurezza.
 - F.M.
 - impianto di terra
 - impianti d'antenna (terrestre e/o satellitari) centralizzati

GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI

➤ impianti delle singole unità abitative:

spetta al singolo proprietario

➤ impianti delle parti comuni:

spetta al condominio negli edifici, rappresentato dall'amministratore.

➤ impianti "ibridi":

Esempio: montanti elettriche di alimentazione delle singole unità immobiliari quando i gruppi di misura non sono presso le stesse ma, ad esempio nei locali cantine condominiali.

In tal caso la gestione, manutenzione e responsabilità in genere è di competenza:

- del condominio per la parte dell'impianto elettrico a monte del contatore
- del singolo proprietario dell'unità immobiliare alla quale la linea elettrica si riferisce anche se questa occupa infrastrutture condominiali come cavedi ecc. la parte dell'impianto elettrico a valle del contatore



COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore ha il compito di:

- Far eseguire la manutenzione periodica;
- verificare la sicurezza degli impianti;
- incaricare solamente tecnici e imprese abilitate;
- conservare la documentazione tecnica (DI.CO/DI.RI, eventuali verbali di sopralluogo o d'intervento)
- intervenire in caso di guasti o pericoli anche solo imminenti o presunti (in questi casi, se necessario, anche senza delibera urgente).



ERRORI DELL'AMMINISTRATORE

Alcuni errori nei quali l'amministratore potrebbe incorrere possono essere:

- sottovalutare segnalazioni dei condomini;
- rimandare interventi urgenti;
- non aggiornare la documentazione e verificarne la presenza;
- affidarsi a tecnici e/o imprese non abilitati;
- far eseguire anche i più piccoli interventi da persone del condominio (esempio ex elettricisti in pensione);
- fidarsi ciecamente degli elettricisti piuttosto che incaricare professionisti per quanto riguarda normative in vigore;
- non programmare la regolare manutenzione

VERIFICHE

Gli impianti elettrici devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza. Di conseguenza, in un condominio è consigliato:

- effettuare **controlli periodici**
- verificare **impianto di terra e corretta funzionalità degli interruttori automatici differenziali**
- controllare quadri elettrici e illuminazione di emergenza.
- In alcuni casi, come negli impianti soggetti a rischio specifico, possono essere richieste verifiche specifiche secondo il **DPR 462/2001**.

VERIFICA IMPIANTO DI TERRA

La verifica periodica dell'impianto di terra (riferimento legislativo: D.P.R. 462/2001) è obbligatoria nel condominio, ma solo per le parti comuni, e dove ci sono dei lavoratori che possono essere sia continuativi (es.: custodi) che saltuari (es: imprese di pulizia).

In tal caso, infatti, il condominio è da considerarsi luogo di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Di conseguenza:

- Deve essere effettuata ogni cinque anni per gli ambienti ordinari o ogni due anni per gli ambienti a maggior rischio quali ad esempio le autorimesse particolari,
- Deve essere eseguita da organismi abilitati (v. sezione dedicata agli organismi abilitati ai sensi del DPR 462/01 oppure il sito del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ex MISE).

CHECK LIST

Nello svolgimento della sorveglianza da parte dell'amministratore può essere utile costruirsi alcune check list tipo, ovviamente da aggiornare periodicamente:

- Check list sulla sicurezza: verifiche a vista (esempio: verificare assenza di fili scoperti),
verificare che i quadri elettrici siano chiusi anche se facilmente accessibili,
presenza di corretta segnaletica,
protezione degli accessi a eventuali locali tecnici.
- Check list documentale: presenza di dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza con i relativi allegati obbligatori (esempio: progetto),
verbali, ed eventuali manuali, di manutenzione,
contratti tecnici d'appalto.

ESEMPI DI CASI PRATICI

1. Circuito luci scale non funzionante:
 - Verifica immediata
 - Contattare impresa abilitata
 - Documentare intervento

2. Quadro elettrico obsoleto:
 - Richiedere verifica tecnica (meglio se un professionista)
 - Preventivi adeguamento
 - Delibera assemblea

3. Segnalazione di pericolo imminente:
 - Messa in sicurezza dell'impianto (distacco dell'alimentazione elettrica)
 - Intervento urgente (far intervenire tempestivamente una impresa abilitata)

In quest'ultimo caso può sussistere una responsabilità elevata da parte dell'amministratore.

CASO REALE: SCELTA ERRATA DEL TECNICO E/O IMPRESA (NON ABILITATI)

- Lavori affidati a soggetti non certificati, possibili conseguenze:
- Impianto realizzato male o, peggio, non a norma;
 - Problemi successivi (eventuale rifacimento degli impianti o parte degli stessi).

In questo caso è responsabilità anche dell'amministratore in quanto ricade la colpa nella scelta dei soggetti incaricati.



CASO REALE: DOCUMENTAZIONE MANCANTE

➤ Assenza di dichiarazione di conformità:

- Impianto modificato senza certificazione;
- Nessun documento disponibile o non completi e/o corretti.

In questo caso si presentano maggiori difficoltà nell'eventuale difesa legale e può sussistere responsabilità aggravata.

CASO REALE: RESPONSABILITA' CIVILE

➤ Danni da impianto elettrico difettoso, possibili conseguenze:

- Corto circuito in quadro condominiale o, in genere, in una parte dell'impianto condominiale;
- Danni a beni dei condomini;
- Incendio nelle parti comuni.

In questo caso il condominio è responsabile ai sensi dell'ex art. 2051 c.c. e l'amministratore è chiamato a rispondere per mancanza sorveglianza.



CASO REALE: RESPONSABILITA' PENALE

➤ Infortunio per impianto non sicuro a seguito di:

- Condomino, o terza persona, è soggetto a scossa in aree comuni;
- Impianto privo di manutenzione;
- Segnalazioni ignorate.

In questo caso si configurano lesioni colpose con possibile procedimento penale per l'amministratore.

Di conseguenza è bene ricordarsi che, anche in materia prettamente elettrica, ignorare un rischio può equivalere ad assumersi una responsabilità che può anche essere di tipo penale.

CASO REALE: OMICIDIO COLPOSO

- Evento mortale (evento molto raro ma non escludibile a priori) a seguito di impianto elettrico non a norma e/o non mantenuto regolarmente di conseguenza a:
- Dispersione elettrica non risolta;
 - Mancata verifica della messa a terra.

In questo caso si procederà a contestazione di omicidio colposo venendo coinvolti le figure dell'amministratore ed eventuali tecnici e/o imprese nelle persone del titolare o responsabile tecnico.

CONCLUSIONE

Riassumendo, in caso di evento più o meno grave derivante dal malfunzionamento dell'impianto elettrico, facilmente alle persone interessate verranno rivolte domande del tipo:

- Sono state eseguite le verifiche e le manutenzioni opportune affinché gli impianti siano correttamente funzionanti?
- Eventuali problemi e/o guasti sono stati opportunamente segnalati e tempestivamente risolti?
- Sono sempre stati scelti tecnici e/o imprese abilitati in relazione alle attività svolte?
- La documentazione è sempre stata disponibile?

Se anche solo una risposta alle precedenti domande è negativa, si può incorrere in problemi seri.

In ogni caso, comunque, è sempre bene ricordarsi che la sicurezza elettrica è sì materia tecnica ma può sfociare anche in materia civile e penale.



GRAZIE PER ATTENZIONE



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos