



Prosiel Tour 2021  
ORIZZONTI VERTICALI



# GLI IMPIANTI ELETTRICI NELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI: RUOLI, RESPONSABILITÀ E OBBLIGHI

WEBINAR

**Gli impianti elettrici nelle parti comuni dei condomini:**  
ruoli, responsabilità e obblighi



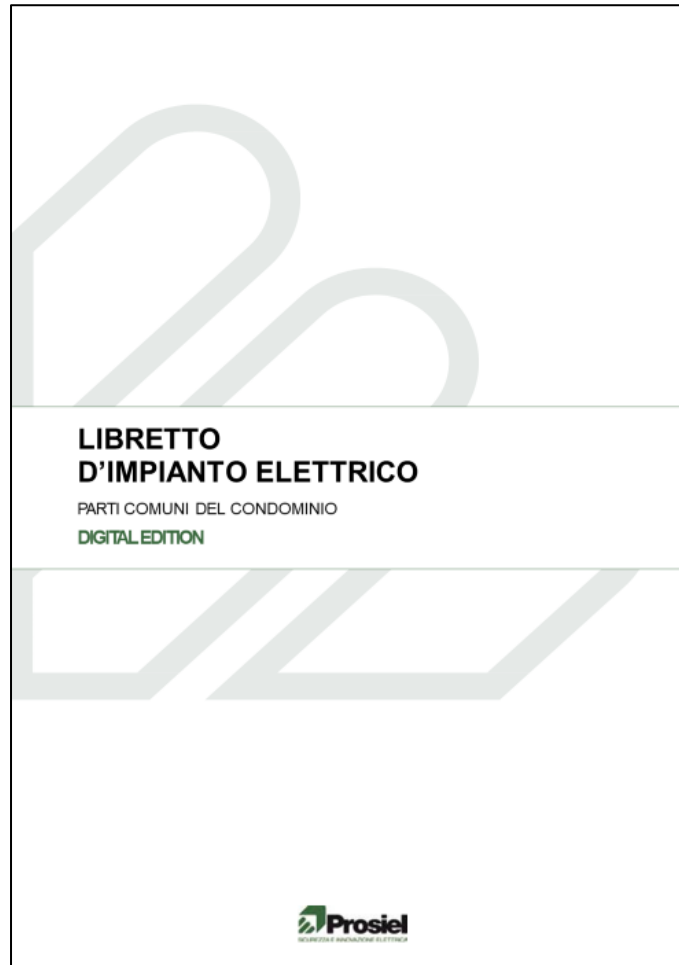
# Il nuovo Libretto Impianto Elettrico delle parti comuni del condominio

Claudio Brazzola – *Presidente Prosiel*



# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---



# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

## CITAZIONE PROSIEL

**“Questo importante documento non ha la pretesa di risolvere tutte le “problematiche” del settore, ma se osservato attentamente da parte di tutti i cittadini che vivono in condominio, circa 40 milioni, e dagli amministratori immobiliari e condominiali, sicuramente contribuirà a garantire e aumentare la sicurezza, risparmiare spese a carico della comunità e vivere in una casa più sicura e più efficiente energeticamente”.**

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

## PREMESSE E FINALITA'

**Il Libretto d'Impianto Elettrico delle parti comuni - in seguito "Libretto" - è stato promosso da PROSIEL ed è l'evoluzione del Libretto d'Impianto Elettrico di unità immobiliare a uso abitativo.**

Il Libretto è un documento che supporta efficacemente gli amministratori a mantenere sicuro ed efficiente l'impianto elettrico delle parti comuni (art. 1117 Codice Civile).

Il Libretto consente di predisporre, classificare e consegnare all'amministratore tutti i documenti necessari perché egli possa assolvere i connessi obblighi di legge, nascenti dagli artt. 1129 c.c., 1130 comma 1 nn. 1 - 6 c.c., tutelandosi dalle responsabilità derivate dagli artt. 2049 - 2051 c.c., custodia, e dell'art. 40, comma 2, codice penale, omissioni penalmente rilevanti.

L'amministratore, una volta nominato, dopo l'accettazione dell'incarico, assume una posizione di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio.

Per la compilazione (da parte dell'installatore) del presente Libretto è necessario disporre della **Dichiarazione di Conformità e/o**, se del caso, della **Dichiarazione di Rispondenza**, documenti obbligatori per legge che attestano il rispetto della regola dell'arte secondo la normativa vigente (DM n. 37/2008 Art. 7).

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

## NOTE RISERVATE ALL'IMPRESA INSTALLATRICE E AL VERIFICATORE

1.L'impresa installatrice deve compilare le pagine 10-11-12-13-14-15 "Anagrafica Condominio", la pagina 16 "Verifiche Periodiche" indicando la data della prossima Verifica Periodica, la pagina 16 "Promemoria Scadenze" indicando le scadenze di eventuali apparecchi o impianti installati e la pagina 20 "Elenco allegati".

2.Il Rapporto della Verifica (pagine 17-18-19) effettuata deve essere compilata da:

- Installatore in possesso dei requisiti tecnico professionali
- Libero professionista iscritto ad albo
- Libero professionista non iscritto ad albo
- Organismo notificato.

1.L'intervallo di tempo intercorrente fra una Verifica Periodica e la successiva può variare secondo la tabella a pagina 8.

2.Il promemoria scadenze può variare in virtù della durata funzionale di apparecchiature particolari installate, quali: sirene di allarme, soccorritori elettrici (UPS), lampade di emergenza, motori per cancelli e basculanti elettriche con dispositivi tampone, etc.

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

## IL LIBRETTO E' COMPOSTO DA:

### ▪ ANAGRAFICA CONDOMINIO

- Occorre compilare n° 1 Libretto per ogni condomino/n° di POD (ovvero contatore)

Il codice fiscale del condominio identifica/determina il numero di Libretti

### ▪ DATI RELATIVI ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'IMPIANTO DELLE PARTI COMUNI

#### - Piano di manutenzione

- Esame a vista
- Attività di pulizia apparecchiature
- Prove di funzionalità dell'impianto
- Prova delle lampade di emergenza
- Prova degli interruttori differenziali
- Controllo approfondito
- Altre attività...(prova comandi di emergenza)

### ▪ DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'/DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

### ▪ DATI IDENTIFICATIVI IMPRESA ABILITATA (DM. n. 37/08)

### ▪ DATI IDENTIFICATIVI DEL RESPONSABILE TECNICO DELL'IMPRESA ABILITATA

### ▪ DATI IDENTIFICATIVI DEL TECNICO LIBERO PROFESSIONISTA (DM n. 37/08 – Artt. 5 e 7)

### ▪ ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA O ALBO

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

## DESCRIZIONE COSTRUTTIVA E DOTAZIONI IMPIANTO

- **A - IMPIANTO DI PROTEZIONE**
- **B - IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE SISTEMI ANTINCENDIO**
- **C - QUADRO ELETTRICO SERVI GENERALI**
- **D - QUADRO/I ELETTRICO/I SERVIZI SCALE**
- **E - COLONNE MONTANTI, DISTRIBUZIONE PRINCIPALE, PROTEZIONE MECCANINCA, DIMENSIONAMENTO LINEE PRINCIPALI**
- **F – SERVIZI PARTI COMUNI INTERNE**
- **G- IMPIANTO CENTRALE IDRICA**
- **H – IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE NERE**
- **I – IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA E PRODUZIONE ACQUA CALDA**
- **L – IMPIANTO BOX/AUTORIMESSE E CANTINE**
- **M – IMPIANTO ILLUMINAZIONE AREE ESTERNE**
- **N – ACCESSI AUTOMATICI**
- **O – IMPIANTI FER**
- **P – ACCESSIBILITA'**
- **Q – COORDINAMENTO IMPIANTO DI TERRA – PROTEZIONE ADOTTATE (fus. – aut. – diff.li)**
- **R – VERIFICHE IMPIANTO ELETTRICO**
- **S – SUPPORTI METALLICI ANTENNA TV**
- **T – CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT**
- **U - VARIE**



# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

## VERIFICHE PERIODICHE

La frequenza della verifica periodica di un impianto deve essere determinata considerando il tipo d'impianto ed i componenti, il suo utilizzo e funzionamento, la frequenza e la qualità della manutenzione, le influenze esterne a cui l'impianto è soggetto. Abbiamo identificato in funzione di ciò una frequenza limite massima di 5 anni.

## PROMEMORIA SCADENZE

Conseguenti alla durata/efficienza delle sorgenti aux di alimentazione.

## RAPPORTO DELLE VERIFICA PERIODICA DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Lo scopo è stato quello di dare all'installatore una guida precisa delle cose e delle prove da effettuare con la certezza finale di avere ottemperato alle indicazioni previste normativamente.

- **IDENTIFICAZIONE IMPIANTO**
- **INFORMAZIONI GENERALI**
- **CONTROLLI DA ESEGUIRE**
- **VERIFICA DEGLI IMPIANTI NELLE AREE E SPAZI CONDOMINIALI**
- **NOTE CONCLUSIVE**

## ELENCO ALLEGATI

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

- Il Libretto, oltre alle istruzioni per l'uso dell'impianto elettrico, indica la frequenza prevista dall'impresa installatrice per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria affinché l'impianto mantenga le caratteristiche di sicurezza e prestazione di progetto.
- Il Libretto d'impianto contiene le istruzioni d'uso e manutenzione delle apparecchiature che formano l'impianto, le relative garanzie, e ogni informazione fornita dall'impresa installatrice per la sua migliore gestione affinché l'utente abbia la possibilità di adempiere i suoi obblighi e per ottenere le migliori prestazioni previste in tutta sicurezza.
- Il Libretto e i suoi allegati devono essere conservati con diligenza dal Responsabile o Amministratore di Condominio e trasmessi ad ogni eventuale passaggio di consegna.
- La manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) deve essere affidata sempre ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3 del DM 37/08.

# LIBRETTO D'IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIO

---

Il Libretto Impianto Elettrico parti comuni del Condominio è disponibile in forma digitale all'interno dell'applicazione tecnica dedicata al Libretto Impianto Elettrico di Unità immobiliare ad uso residenziale, altresì troverete contenuta l'applicazione **DI.CO.**

Maggiori dettagli saranno consultabili sul sito internet: [www.prosiel.it](http://www.prosiel.it)



# Grazie per l'attenzione!

CLAUDIO BRAZZOLA – *Presidente Prosiel*