

DEBUTTA IL LIBRETTO DI IMPIANTO ELETTRICO, STRUMENTO (NON OBBLIGATORIO) PER UNA CASA PIU' SICURA

È una sorta di carta d'identità dell'impianto elettrico, un "documento di circolazione" da associare all'immobile e da consegnare al proprietario (o inquilino) per certificare la sicurezza e l'esecuzione a regola d'arte. Non un documento obbligatorio per legge, ma che si propone di colmare in un certo senso quel gap lasciato proprio dalla normativa, perché consente al conduttore di assolvere gli impegni previsti dall'articolo 8 del Dm 37/2008: mantenere sicuro ed efficiente il sistema domestico.

Il libretto d'impianto elettrico è stato predisposto da Prosiel (associazione per la promozione della sicurezza elettrica, i cui soci sono i principali attori della filiera) ed è - come spiega il coordinatore della Commissione innovazione, Claudio Pecorari - «uno strumento operativo e utile per tutti gli installatori elettrici, oltre che per gli utenti finali che possono così controllare la salute dell'impianto e ridurre i consumi e il rischio di incidenti domestici». Può essere scaricato gratuitamente in versione pdf compilabile o acquistato già stampato (sempre dal sito www.prosiel.it).

Contenuti del libretto Il libretto contiene in sintesi: i dati identificativi dell'impianto e del responsabile tecnico che ha eseguito i lavori; la descrizione costruttiva e le dotazioni; il rapporto di verifica che sintetizza le principali prove effettuate e i relativi risultati; l'indicazione della frequenza prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (la frequenza dipende dalle caratteristiche dell'impianto stesso, ma gli operatori indicano un minimo di cinque anni). A corredo, infine, una serie di approfondimenti per il consumatore: come risparmiare energia, consigli utili per la corretta gestione, dieci regole per la sicurezza personale e dell'abitazione.

Il rapporto con la dichiarazione di conformità Il libretto non sostituisce ma completa e inquadra la dichiarazione di conformità o - nel caso - la dichiarazione di rispondenza, che vanno comunque allegate. Gli installatori possono così avere una traccia importante da consultare durante i controlli e consegnare all'utente tutta la documentazione necessaria. Il principio generale prevede infatti che gli impianti siano conformi alla normativa vigente all'epoca in cui sono stati realizzati, rifatti o adeguati. Se precedenti al 13 marzo 1990 (entrata in vigore della legge 46/90) devono rispettare alcuni criteri minimi quali ad esempio la messa a terra e l'installazione del "salvavita". Se successivi a quella data, devono - anche dopo l'entrata in vigore del Dm 37/08 che ha sostituito la legge 46/90 - essere adeguati alle norme Uni e Cei in vigore al momento dei lavori. In mancanza della dichiarazione di conformità, solo per gli impianti esistenti dal 1990 al 27 marzo 2008 (entrata in vigore del Dm 37/08), questa può essere sostituita dalla dichiarazione di rispondenza.

Consegna del libretto e obblighi per le compravendite Il libretto va consegnato prima della vendita o dell'affitto dell'immobile. A tal proposito ricordiamo che, a differenza dell'attestato energetico (la cui menzione è obbligatoria), non c'è legge che imponga di dar atto della conformità "elettrica" nel contratto di compravendita: lo stato degli impianti non influisce infatti sulla commerciabilità giuridica di un immobile, ma sulla parte economica. Per evitare future contestazioni relative ai vizi della casa e alla responsabilità di provvedere alla messa a norma, è opportuno però che sia nel preliminare sia nel definitivo venga esplicitato che le parti sono a conoscenza della conformità o meno. Le eventuali certificazioni non devono comunque essere allegate al rogito, ma consegnate (insieme all'eventuale libretto di uso e manutenzione) all'acquirente alla stipula dell'atto definitivo.

La legge consente dunque che siano oggetto di compravendita immobili con impianti non a norma o in ogni caso "non garantiti conformi" (sono circa 8 milioni gli impianti fuori norma in Italia, secondo le stime di Prosiel). Quando gli impianti sono conformi, il venditore lo dichiara in atto e presta la relativa garanzia: ogni responsabilità per eventuali incidenti causati dall'impianto ricade sull'impresa che ha eseguito i lavori di

realizzazione o adeguamento e che deve avere copertura assicurativa. Quando invece gli impianti non sono conformi, o il venditore non ne conosce lo stato e non è in grado di definirne la conformità, bisogna verificare la volontà delle parti: l'acquirente può chiedere la messa a norma o può accettare l'immobile così com'è (perché ad esempio intende comunque ristrutturarlo, e ottiene uno sconto sul prezzo). È facile intuire come l'arrivo di un libretto dedicato agevoli il lavoro dei tecnici, renda meno incerti i rapporti tra le parti, e possa - come dice Pecorari - «far crescere l'innovazione nel comparto installato elettrico italiano».

Tre livelli e la domotica

Nella parte del libretto riguardante descrizione costruttiva e dotazioni, va indicata la classificazione dell'impianto, secondo i tre livelli: base, standard o domotico. Tre livelli individuati dalla variante 3 alla Cei 64-8, madre di tutte le norme impiantistiche, in caso di nuovi impianti (o di rifacimento), per le unità immobiliari dei condomini e le abitazioni mono o plurifamiliari. Il primo livello (base) indica la dotazione sufficiente affinché l'impianto possa dirsi conforme alla Cei 64-8, con un numero minimo di punti-prese e punti-luce in virtù della metratura e della tipologia del locale. Il livello 2 (standard), rivolto agli immobili con una maggior fruibilità degli impianti, prevede quindi più dotazioni e componenti e l'aggiunta di servizi ausiliari come il videocitofono o l'anti-intrusione. Il livello 3 (domotico) è infine destinato alle case con impianti ampi e innovativi: l'automazione che porta vantaggi in termini di comfort, efficienza energetica e sicurezza.