

CONDOMINI SENZA TERRA

COME PROCEDERE PER RIFARE O AMPLIARE L'IMPIANTO ELETTRICO



1. Premessa

L'installatore può essere chiamato a rifare, o semplicemente ad ampliare, l'impianto elettrico di un alloggio, che non è dotato dell'impianto di terra.

Per ampliamento si intende l'aggiunta di un semplice circuito (cavo e interruttore di protezione).

In tale caso, come noto, l'impianto di terra deve essere realizzato; senza terra l'installatore non esegue a regola d'arte il nuovo impianto o l'ampliamento e va incontro a responsabilità penali in caso di infortunio sull'impianto dovuto alla mancanza della terra.

Diversamente da quanto alcuni ritengono, realizzare l'impianto senza terra e poi non rilasciare la DICO non è una soluzione; al contrario, così facendo, l'installatore aggrava la propria condizione, poiché non soltanto viola l'art. 6, comma 1, del DM 37/08 (obbligo di realizzare l'impianto a regola d'arte), ma anche l'art. 7, comma 1, del medesimo decreto (obbligo di rilasciare la DICO).

Analogamente, non costituisce una tutela il fatto di rilasciare la DICO con una nota nella quale è specificato che non è stato realizzato l'impianto di terra; tale nota rende anzi immediatamente evidente che l'installatore non ha predisposto una misura di protezione che riteneva necessaria, TNE 1/06, pag. 15.¹

L'alloggio può trovarsi in un condominio senza l'impianto di terra condominiale.

2. Condominio senza impianto di terra

Prima di procedere oltre, conviene aprire una parentesi sui condomini senza impianto di terra. Secondo una recente indagine statistica, infatti, un condominio su tre non ha l'impianto di terra, TNE 9/09, pag. 5.

Si tratta ovviamente di condomini in cui l'impianto elettrico è anteriore al 13 marzo 1990, data di entrata in vigore della legge 46/90.

In base all'art. 7 di tale legge, tutti gli impianti elettrici dovevano essere adeguati alla regola d'arte entro tre anni; secondo l'art. 5, comma 8, del DPR 447/91 (regolamento di attuazione della legge 46/90) sono adeguati, ai fini della protezione contro i contatti indiretti, gli impianti ante 13/3/90 con interruttore differenziale da 30 mA, anche senza impianto di terra.²

Ciò è applicabile unicamente alle unità abitative, poiché nei luoghi di lavoro l'impianto di terra è stato sempre richiesto dal DPR 547/55 e attualmente dal DLgs 81/08. Le parti comuni di un condominio sono senz'altro un

¹ L'evidenza della consapevolezza dell'installatore in ordine alla necessità dell'impianto di terra, che non ha realizzato, aggrava la sua posizione in termini di responsabilità.

² Tali prescrizioni della legge 46/90 e del DPR 447/91 sono state riprese dal DM 37/08, art. 6, comma 3.

luogo di lavoro in presenza di lavoratori alle dirette dipendenze del condominio (portiere). Negli altri casi, se nel condominio non ci sono luoghi di lavoro (ad esempio artigiani e negozi) si può sostenere che le parti condominiali siano parte delle unità abitative, e che non sussista dunque l'obbligo di adeguarle realizzando l'impianto di terra condominiale.³

Va però aggiunto che le trasformazioni e gli ampliamenti dell'impianto elettrico condominiale avvenuti dopo il 13 marzo 1990, in assenza dell'impianto di terra, non sono a regola d'arte, anche se dotati di dichiarazione di conformità, TNE 7/08, pag. 16.

E la mancanza dell'impianto di terra è talmente evidente che non poteva sfuggire alla competenza dell'amministratore (che è dunque corresponsabile di tale omissione). Ciò vale anche per l'impianto di antenna TV condominiale, che richiede da sempre l'impianto di terra, TNE 1/06, pag. 15.

L'amministratore ha quindi sufficienti ragioni per richiedere all'assemblea condominiale di approvare i lavori per realizzare l'impianto di terra.

D'altra parte, gli stessi condomini hanno altrettanti motivi per accogliere tale invito, anche nell'ipotesi che abbiano già fatto installare a casa propria un interruttore differenziale da 30 mA.⁴

Infatti:

- senza l'impianto di terra, dentro la propria unità abitativa il singolo condomino non può rinnovare, o semplicemente ampliare, l'impianto elettrico, né installare un proprio impianto di antenna televisiva ed è dunque costretto a realizzare un proprio impianto di terra, con oneri maggiori;
- in mancanza dell'impianto di terra, in caso di guasto ad un apparecchio utilizzatore isolato da terra, l'interruttore differenziale scatta solo se la persona tocca l'apparecchio ed è attraversata dalla corrente di guasto (con la terra l'interruttore differenziale scatta non appena si verifica il guasto);
- un difetto di isolamento in un apparecchio può mandare in tensione le tubazioni dell'acqua o del gas e provocare infortuni anche agli altri condomini.

Un impianto di terra condominiale, costituito dai dispersori e dal montante di terra portato fino alle soglie delle singole unità immobiliari, elimina tali problemi, aumenta la sicurezza dei servizi condominiali e permette ai condomini di limitare la spesa nel rifacimento, o ampliamento, del proprio impianto elettrico.

3. Procedura per realizzare l'impianto di terra

In assenza dell'impianto di terra condominiale l'installatore, dovendo predisporre l'impianto di terra quando rinnova o amplia l'impianto elettrico del singolo condo-

mino, si troverà a dover installare i componenti di tale impianto nelle parti comuni del condominio (il dispersore nel cortile o nel giardino, il conduttore di terra nel vano scale, ecc.).

In proposito si sottolinea che, alla luce dell'art. 1102 c.c. e di un consolidato orientamento giurisprudenziale, il singolo condomino può utilizzare a tal fine le parti comuni senza chiedere alcun permesso all'amministratore, né all'assemblea di condominio, TNE 1/03, pag. 19.

In tale caso è comunque opportuno che l'installatore chieda al cliente di firmare l'autorizzazione per installare i componenti dell'impianto di terra nelle parti comuni (vedere bozza di lettera allegata).⁵

È infatti vero che il singolo condomino può procedere senza alcun permesso, ma è bene che sia il cliente, e non l'installatore, a dover resistere (con ragione) ad eventuali contestazioni in proposito da parte dell'amministratore o di altri condòmini.

In definitiva, l'installatore può dunque procedere come segue:

- avverte il cliente della necessità di predisporre l'impianto di terra;
- spiega al cliente che il costo per realizzare l'impianto elettrico del proprio alloggio diminuisce se il condominio realizza l'impianto di terra condominiale;
- chiarisce al cliente che, qualora decida di procedere in assenza dell'impianto di terra condominiale, il dispersore ed il conduttore di terra del suo alloggio dovranno essere installati nelle parti comuni, cosa che può essere fatta senza chiedere alcun permesso all'amministratore o all'assemblea (a tale fine l'installatore può consegnare al cliente l'informativa allegata);
- chiede al cliente di scegliere se portare in assemblea la proposta di realizzare l'impianto di terra condominiale ed attendere la decisione dell'assemblea, oppure procedere autonomamente;⁶
- sulla base della decisione del cliente, formula il preventivo per il rifacimento dell'impianto (tenendo conto della presenza o meno dell'impianto di terra condominiale).

³ In caso di infortunio dovuto alla mancanza dell'impianto di terra saranno però i magistrati a valutare se tale interpretazione è corretta.

⁴ Mancano all'appello ancora sei milioni di differenziali, TNE 9/09, pag. 4.

⁵ Il condomino che successivamente installi un proprio dispersore (anziché collegarsi al dispersore già presente), è tenuto ad unire il proprio impianto di terra a quello già esistente (non possono infatti essere tenuti separati impianti di terra diversi, ai quali sono collegate masse contemporaneamente accessibili).

Quand'anche i dispersori fossero separati, l'impianto di terra sarebbe unico grazie al collegamento equipotenziale principale dei dispersori alle stesse tubazioni dell'edificio.

⁶ L'installatore può predisporre un'offerta per la realizzazione dell'impianto di terra condominiale, che il cliente può portare in assemblea.