

D.P.R. 447/1991 (Sicurezza impianti)

Con l'entrata in vigore della L. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/91), il legislatore ha colmato una importante lacuna emergente nel panorama normativo italiano in materia non solo condominiale, ma edilizia in genere.

Vi è innanzitutto da evidenziare che sono soggetti all'applicazione della L. legge (ex art. 1 L. 46/90) i seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile (intendendosi per questi - ex art. 1 D.P.R. 447/91 - "le unità immobiliari o la parte di esse destinate ad uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli o conventi e simili")

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica (Ä impianto elettrico) all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche);
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonchè quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di prevenzione incendi.

Di un certo interesse (ed attualità) è quanto dispone l'art. 7 L. 46/90 per cui, in particolare, gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti. Si noti che la data entro cui tutti gli impianti devono essere così adeguati, è stata recentemente differita al 31 dicembre 1998.

I soggetti abilitati all'installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione di tali impianti sono esclusivamente le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al R.D. 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla L. 8 agosto 1985, n. 443 (art. 2).

Di particolare importanza è l'art. 10 L. 46/90, relativo alla responsabilità del committente o del proprietario.

Alla violazione di quanto previsto da tale articolo consegue (ex art. 16), a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal D.P.R. 447/91, una sanzione amministrativa da lire centomila a lire cinquecentomila. Alla violazione delle altre norme della presente legge consegue, invece, secondo le modalità previste dal medesimo regolamento di attuazione, una sanzione amministrativa da lire un milione a lire dieci milioni. L'art. 10 della legge (che tratta

proprio della responsabilità del committente o del proprietario), parrebbe stabilire a carico di queste figure un unico obbligo, ovvero quello di "affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti ad imprese abilitate ...", cioè ad imprese particolarmente qualificate di cui all'art. 2 della medesima legge.

Da ciò deriva una prima conseguenza: nell'ipotesi in cui il proprietario abbia correttamente scelto l'impresa, "eventuali responsabilità ricadranno esclusivamente sul titolare dell'impresa stessa, ove si verifichi un evento del tipo di quello evidenziato, allorquando l'evento sia connesso a comportamenti imprudenti, negligenti o imperiti del titolare

E poi: visto che la legge parla di "committenti" è ammissibile considerare l'amministratore alla stregua di queste figure?

AmMESSO che "per le parti comuni del condominio l'obbligo di adeguamento degli impianti spetta incontestabilmente all'amministratore" ci si può peraltro porre un interessante quesito: se l'assemblea condominiale non autorizza tali interventi o pretenda che vengano eseguiti da una ditta non abilitata, come si deve comportare l'amministratore? La sua responsabilità in caso di incidente provocato da un impianto difettoso permane o no?

Premettendo che la giurisprudenza in tema di L. 46/90 è ancora pressoché nulla (che risulti ci sono solo due pronunce inerenti alle spese di adeguamento dell'impianto di ascensore alle norme di sicurezza: Trib. Parma 859/94 e Trib. Bologna 2 maggio 1995, ivi 1996, 87), di un certo rilievo per la soluzione del quesito è quanto dispone il numero 2 del comma 1 dell'art. 1130 c.c., il quale, fra le attribuzioni dell'amministratore, inserisce specificamente la disciplina dell'uso "delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini"; il numero 4 del medesimo comma, poi, parla di "atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni".

Si noti a tal proposito che la giurisprudenza ha interpretato tali disposizioni nel senso che l'amministratore deve compiere tutti quegli atti che "mirano all'integrità delle cose comuni", potendo agire a tal fine anche "senza autorizzazione dell'assemblea" (per tutte, cfr. Cass. 22 aprile 1974, n. 1154).

Tenuto altresì conto che qui siamo dinanzi ad opere a tutela della incolumità pubblica ed alla salvaguardia della vita della persona umana, ben fa TERZAGO a sottolineare che l'amministratore può "porre in essere le misure ritenute idonee ed imposte dalla legge, senza necessità alcuna di interpellare l'assemblea".

Ma l'amministratore "può" soltanto o "deve" porre in essere quelle misure?

Interessante, al proposito, è la posizione di KOWALSKI per cui nel caso in cui l'assemblea impedisse all'amministratore di assumere le iniziative dirette ad eseguire gli adeguamenti degli impianti, questi "dovrebbe sostituirsi all'assemblea dei condomini nella formazione della volontà per l'esecuzione della prestazione che deriva dalla legge in modo vincolante ed obbligatorio, e, come se si trattasse di atto dovuto, a causa dell'urgenza nell'esecuzione dell'adeguamento degli impianti, comportarsi come il buon padre di famiglia ...", ovvero entro i limiti tipici del mandato (art.1710 c.c.).

Probabilmente l'unica possibilità che ha l'amministratore di non incorrere nelle sanzioni di cui agli artt. 16 della legge e 10 del regolamento in caso di violazione dell'art. 10 della legge medesima (lavori di adeguamento affidate a ditte non abilitate) ed ancor più in quelle relative alle

responsabilità penali in caso di incidente causato da impianto difettoso, è quella in cui da verbale assembleare risulti che l'assemblea abbia impedito all'amministratore di eseguire gli interventi previsti dalla legge. È da segnalare, infine, una interessante pronuncia della Pretura penale di L'Aquila (5 ottobre 1992, in Arch. loc. e cond. 1993, n. 3) per cui "sono da ritenere responsabili sia il tecnico installatore che il proprietario dell'immobile locato in caso di decesso del conduttore dovuto all'imperfetto funzionamento dell'impianto termico".