

VERIFICA IMPIANTO DI MESSA A TERRA CONDOMINIO

COSA DEVE FARE L'AMMINISTRATORE?

L'amministratore deve accertarsi che l'impianto sia conforme alle prescrizioni di legge. L'accertamento di tale conformità deve essere demandata ai tecnici specializzati iscritti agli Albi Professionali (progettisti) o alla Camera di Commercio (installatori elettrici).

L'efficienza dell'impianto di terra è legata alla sua verifica periodica come prescritto dal Dpr n. 462/2001, che prevede l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra (e dell'impianto di protezione dai fulmini, qualora esistente) in tutti i luoghi di lavoro.

Quindi per gli edifici condominiali c'è l'obbligo di verifica quando sono presenti nel condominio attività lavorative alla diretta dipendenza del condominio, come per esempio il portiere.

È l'amministratore che deve farsi carico della manutenzione e delle verifiche dell'impianto di terra in conformità al DPR 462/2001. Laddove nel condominio siano presenti altre attività professionali (es. studi professionali, attività commerciali, etc.) ogni datore di lavoro ha l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attività, indipendentemente dalla verifica dell'impianto di terra richiesta per il condominio.

Quindi se viene verificato l'impianto di terra del condominio, rimane comunque l'obbligo per il singolo datore di lavoro di richiedere la verifica per la propria attività.

Nei casi in cui non si applica il DPR 462/2001, perché non vi sono lavoratori dipendenti, è comunque necessario mantenere in efficienza l'impianto di terra condominiale. A tal fine è opportuno prevedere controlli periodici.

L'impianto oggetto della verifica deve essere quello dell'ambiente di lavoro, dove il lavoratore svolge la propria attività.

Pertanto ci vuole un lavoratore, un datore di lavoro e un luogo che rispondano alle definizioni dell'art. 2 del D.Lgs.81/08.

Articolo 2 – Definizioni.

Ai fini ed agli effetti delle disposizioni di cui al presente Decreto Legislativo si intende per:

a) lavoratore: persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione, esclusi gli addetti ai servizi domestici e familiari. Al lavoratore così definito è equiparato: il socio lavoratore di cooperativa o di società, anche di fatto, che presta la sua attività per conto delle società e dell'ente stesso

Il condominio che non ha dipendenti non rientra nell'applicazione del D.Lgs. 81/08 e, quindi, nell'obbligo di eseguire le verifiche di cui al DPR 462/01. Resta comunque a discrezione dell'amministratore fare eseguire tali verifiche in maniera volontaria come per altri diversi contesti.

Seguendo il principio per il quale l'amministratore deve prendere tutti i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza degli impianti, bisogna piuttosto richiamarsi all'obbligo di eseguire regolare manutenzione, che vale per tutti gli impianti, comprese le verifiche periodiche che possono essere svolte da una impresa installatrice ai sensi dell'art. 8 del D.M. 37/08.

Norme CEI 64-8

Art. 132.13 ogni impianto elettrico deve avere adeguata documentazione tecnica

Art. 134.3 ogni impianto elettrico deve essere sottoposto a verifiche periodiche

Art. 62.2.1 frequenza delle verifiche/controlli