

10 aprile 2008 0:00

## SICUREZZA DEGLI IMPIANTI: LE NUOVE REGOLE

di [Rita Sabelli](#)

*Ultimi aggiornamenti: 7/7/2008 e 12/9/2014*

Con il Decreto Ministeriale n. 37/2008 il Ministero dello Sviluppo Economico ha emanato il regolamento che riordina le disposizioni in materia di attivita' di installazione degli impianti all'interno degli edifici, cosi' come disposto dalla legge 248/2005.

Detto regolamento ha abrogato e sostituito il precedente (dpr 447/91) nonche' parte del testo unico dell'Edilizia (Dpr 380/01, Capo V della parte II, art.dal 107 al 121) e della legge 46/90.

Il decreto introduce nuove disposizioni in materia di sicurezza degli impianti negli edifici, fissando regole sia per la loro certificazione in sede di installazione e/o modifica (trasformazione, ampliamento, manutenzione straordinaria), sia riguardo agli adempimenti a carico del proprietario nel caso di cessione dell'immobile.

La certificazione consiste nell'emissione, da parte di imprese abilitate, di precise documentazioni, ovvero il progetto, la dichiarazione di conformita', libretti di uso e manutenzione e –specificatamente per gli impianti installati o modificati prima del 27/3/08- la "dichiarazione di rispondenza".

Indice scheda

[GLI IMPIANTI INTERESSATI](#)

[LE IMPRESE ABILITATE ALLA CERTIFICAZIONE](#)

[PRIMO OBBLIGO: IL PROGETTO](#)

[REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI](#)

[LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'](#)

[ATTIVITA' ESCLUSE DAGLI OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONE](#)

[OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE](#)

[OBBLIGHI IN CASO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE](#)

[LE SANZIONI](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[LINK UTILI](#)

[GLI IMPIANTI INTERESSATI](#)

Gli obblighi di certificazione riguardano tutti gli impianti posti al servizio degli edifici e collocati all'interno di essi (o delle relative pertinenze), indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Sono inclusi:

- A) gli impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonche' gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- B) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- C) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- D) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- E) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- F) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- G) impianti di protezione antincendio.

Sono esclusi invece gli impianti o parti di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica.

Per gli impianti collegati alle reti di distribuzioni le regole si applicano a partire dal punto di consegna della fornitura,

ovvero dal punto in cui l'azienda erogatrice rende disponibile all'utente l'energia elettrica, il gas, l'acqua, etc.etc., oppure dal punto di immissione del combustibile nel deposito collocato, anche mediante comodato, presso l'utente.

### LE IMPRESE ABILITATE ALLA CERTIFICAZIONE

Sono abilitate alla certificazione degli impianti (redazione dei documenti di progetto e della dichiarazione di conformita') le aziende iscritte nel registro delle imprese o nell'albo provinciale delle imprese artigiane, a condizione che l'imprenditore individuale, il rappresentante legale oppure il "responsabile tecnico" siano in possesso dei prescritti requisiti formali (laurea in materia tecnica specifica, diploma o qualifica con specializzazione, attestato di formazione professionale, prestazione lavorativa svolta per minimo quattro anni nel settore come operaio, etc.).

Tali imprese devono ottenere il **certificato di riconoscimento** rilasciato dalle commissioni provinciali per l'artigianato o dalle camere di commercio, dietro riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.

Per far cio' devono presentare la dichiarazione di inizio attivita' indicando per quali tipi di impianto intendono esercitare attivita' e dichiarando di essere in possesso dei requisiti tecnici richiesti per le tipologie di lavoro da fare. Le imprese artigiane devono anche presentare al registro delle imprese, oltre alla dichiarazione di cui sopra, la domanda di iscrizione all'albo.

Gli elenchi delle imprese abilitate a cui potersi rivolgere, nonche' gli eventuali tariffari di riferimento, sono tenuti dalle Camere di Commercio, che spesso li rendono visibili anche telematicamente, sui propri siti.

### PRIMO OBBLIGO: IL PROGETTO

Per l'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti deve essere redatto un **progetto** da un professionista abilitato secondo la competenza richiesta per quel tipo di lavoro ed impianto (vedi sezione precedente, le imprese abilitate).

#### **Il professionista iscritto all'albo deve redigere il progetto per lavori riguardanti:**

- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonche' gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unita' abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unita' abitative di superficie superiore a 400 mq;
- impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali e' obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;
- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere relativi agli immobili adibiti ad attivita' produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq;
- impianti elettrici relativi ad unita' immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonche' per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc;
- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere relativi quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonche' impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialita' frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferi/ora;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
- impianti di protezione antincendio, se sono inseriti in un'attivita' soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e tipologia dell'installazione, trasformazione o ampliamento, specificando tipologia e caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e le misure di prevenzione e sicurezza da adottare.

I progetti vengono depositati -contestualmente alla loro redazione- presso lo sportello unico dell'edilizia del comune in cui deve essere realizzato l'impianto.

Nei casi diversi da quelli elencati sopra, il progetto può anche essere sostituito da un documento detto "**elaborato tecnico**" redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

#### REALIZZAZIONE ED INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

I proprietari degli immobili devono affidare i lavori di realizzazione degli impianti -dal 27/3/08- alle imprese abilitate già dette.

Esse sono responsabili della realizzazione degli impianti a regola d'arte e in conformità alla normativa vigente e alle norme UNI, CEI, etc.

Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13/3/90 (entrata in vigore degli obblighi di certificazione previsti dalla legge 46/90) si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti e indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente non superiore a 30 Ma.

#### LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla legge, l'impresa che ha installato o modificato l'impianto rilascia la **dichiarazione di conformità** resa su appositi modelli (vedi allegati I e II del decreto 37/08, scaricabile dal sito del Governo inserito più avanti, tra i link utili). Di essa fanno parte anche la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché la documentazione di progetto già detta. Nel caso di rifacimento parziale degli impianti tale documentazione (progetto, dichiarazione di conformità e attestazione di collaudo se prevista) si riferiscono ovviamente solo alla parte dell'impianto oggetto di intervento, ma tengono comunque conto della sicurezza e funzionalità dell'impianto intero.

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, la stessa è sostituita -per gli impianti eseguiti prima del 27/3/2008- da una "**dichiarazione di rispondenza**" resa da un professionista iscritto all'albo (relativo alle competenze richieste per quel tipo di intervento) che abbia esercitato la professione nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione da almeno cinque anni. La dichiarazione è sottoscritta sotto personale responsabilità a seguito di sopralluoghi ed accertamenti.

L'elenco dei professionisti abilitati, come già detto, può essere trovato presso le Camere di Commercio.

Per gli impianti per i quali è sufficiente, al posto del documento di progetto già detto, il cosiddetto "elaborato tecnico" (vedi sopra la sezione PRIMO OBBLIGO: IL PROGETTO) la dichiarazione di rispondenza può essere redatta da un soggetto che ricopra, da almeno cinque anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

La dichiarazione di conformità unita al progetto, oppure il certificato di collaudo quando previsto dalla legge, devono essere depositate entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori presso lo "sportello unico per l'edilizia" del Comune ove ha sede l'impianto.

Se le opere di installazione, trasformazione o ampliamento degli impianti sono connesse ad interventi edilizi subordinati al rilascio del permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (DIA), il soggetto titolare del permesso o quello che ha presentato la DIA, deposita il progetto degli impianti da realizzare unitamente a quello edilizio.

Lo sportello unico per l'edilizia inoltra a sua volta la dichiarazione di conformità alla Camera di Commercio territorialmente competente la quale provvede ai necessari riscontri e all'applicazione delle eventuali sanzioni.

#### ATTIVITA' ESCLUSE DAGLI OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONE

Sono escluse dagli obblighi suddetti le attività di **manutenzione ordinaria** degli impianti, **l'installazione di apparecchi per usi domestici** (gli elettrodomestici, tipicamente) e **la fornitura provvisoria di corrente elettrica** (per cantieri, fiere, etc.).

Per manutenzione ordinaria si intende quell'insieme di interventi volti a contenere il degrado d'uso o a risolvere malfunzionamenti e rotture, interventi che non modificano la struttura dell'impianto o la sua destinazione d'uso secondo prevista dal libretto d'uso e di manutenzione.

Per questi interventi non ci si deve obbligatoriamente affidare alle imprese abilitate e non c'è obbligo di redazione né del progetto né dell'attestazione di collaudo. Costituisce eccezione a questa regola l'attività di manutenzione degli impianti ascensori e montacarichi, disciplinata dal D.p.r. 162/99.

Per le manutenzioni degli impianti termici (caldaie) ricordiamo invece che è obbligatorio il rilascio del "rapporto di controllo tecnico".

Si veda in proposito la scheda pratica

IMPIANTI TERMICI (CALDAIE, CLIMATIZZATORI): UTILIZZO E CONTROLLI PERIODICI  
([http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo\\_21472.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo_21472.php))

Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo anche le installazioni di apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità.

#### OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

Come già detto il committente o proprietario deve affidare i lavori di installazione, trasformazione o ampliamento ad un'impresa abilitata ed iscritta negli appositi albi.

Per i nuovi impianti di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, il proprietario deve anche consegnare al distributore o venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto (senza gli allegati obbligatori) o copia della dichiarazione di corrispondenza già dette. Cio' entro 30 giorni dall'allacciamento alla rete di fornitura, pena la sospensione della stessa previo invio di un avviso.

Il Ministero ha ribadito che questo obbligo vale per l'allacciamento di NUOVE FORNITURE, installate dopo il 27/3/08. Sono quindi escluse tutte le vecchie utenze già esistenti o le modifiche di contratti di fornitura già avviati (cambio gestore, subentro, etc.).

L'obbligo di produrre la dichiarazione di conformità (o quella di rispondenza) c'è anche in caso di richiesta di aumento della potenza impegnata o se l'aumento consegue ad interventi che impongono di per sé il rilascio della dichiarazione di conformità o rispondenza o comunque -pur senza interventi sull'impianto- nei casi in cui venga raggiunta la potenza di 6 kw.

L'obbligo sussiste anche per tutte le nuove forniture di gas e le variazioni della portata termica delle stesse.

#### OBBLIGHI IN CASO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE

In caso di cessione dell'immobile le normative prevedono che debbano essere consegnati all'acquirente, o all'inquilino, i libretti di impianto degli impianti termici.

Sul punto vale la pena precisare che NON è obbligatorio allegare i libretti alla documentazione energetica dell'edificio (certificazione APE, "attestato di prestazione energetica) che va invece obbligatoriamente allegata al contratto di vendita e di affitto (con esclusione degli affitti di singole unità immobiliari). È sufficiente che vengano messi a disposizione, consegnati anche in momento diverso (tipicamente prima della conclusione del contratto).

Si veda in merito la Nota del Consiglio nazionale del notariato del 9/9/2013

(<http://sosonline.aduc.it/generale/files/file/allegati/2013/Notariato%20Il%20nota%20su%20APE.pdf>).

Sugli obblighi in merito alla documentazione energetica si veda la scheda

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'è e quando serve  
([http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape\\_21535.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php))

Riguardo alle norme sugli impianti termici si veda invece questa scheda

IMPIANTI TERMICI (CALDAIE, CLIMATIZZATORI): UTILIZZO E CONTROLLI PERIODICI  
([http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo\\_21472.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo_21472.php))

Nota: nel periodo 27/3/2008-25/6/2008 e' stato vigente l'obbligo di consegna di tutta la documentazione obbligatoria relativa agli impianti (dichiarazione di conformità, documenti di progetto e collaudo, libretto di uso e manutenzione, dichiarazione di rispondenza per gli impianti realizzati prima del 27/3/2008) al soggetto che riceve l'immobile in tutti i casi di trasferimento dello stesso a qualsiasi titolo (vendita, donazione, affitto, comodato, etc.). C'era anche l'obbligo di inserire nel contratto di cessione una "clausola di garanzia" con la quale il cedente garantiva la conformità degli impianti alla normativa vigente.

*Fonte: art. 13 Dm 37/2008 abrogato dal DI 112/2008; pareri del Ministero dello sviluppo economico del 26/3 e 28/3/08.*

### LE SANZIONI

Le sanzioni sono essenzialmente applicate, dalle Camere di commercio, a seguito delle violazioni commesse delle imprese che installano o modificano gli impianti.

In generale, alle mancanze od illeciti rispetto agli obblighi relativi alla dichiarazione di conformità, sono applicate sanzioni amministrative variabili da 100 a 1.000 euro mentre a tutte le altre violazioni si applicano sanzioni amministrative variabili da 1.000 a 10.000 euro.

La violazione ripetuta tre volte delle norme relative alla sicurezza degli impianti puo' comportare inoltre la sospensione temporanea dell'iscrizione delle imprese nei relativi registri od albi, a giudizio delle commissioni che sovrintendono la tenuta dei registri stessi. Alla terza violazione che invece riguarda la progettazione e i collaudi, possono essere presi provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti.

### RIFERIMENTI NORMATIVI

- D.l.203/2005 convertito nella legge 248/2005 art.11-quaterdecies comma 13

- D.M. 37/2008, entrato in vigore il 27/3/2008, che abroga:

\* il regolamento di cui al d.p.r. 447/6.12.1991

\* gli articoli dal 107 al 121 del testo unico di cui al d.p.r.380/2001

\* la legge 46/90 ad eccezione degli articoli 8,14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento di cui sopra (d.m.37/2008).

### LINK UTILI

- Sito del Sole24Ore (sezione Norme e tributi) con una GUIDA contenente tra l'altro un prospetto sui costi tipo delle varie certificazioni: clicca qui

<http://www.ilsole24ore.com/art/SoleOnLine4/SpecialiDossier/2008/speciale%20sicurezza%20impianti/sicurezza-impianti-default.shtml?uuid=ab948c64-fc21-11dc-997c-0000e251029&DocRulesView=Libero>